

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha

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;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

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;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên 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 phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch 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 “Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh về việc xác định các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang);

Căn cứ Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh về tổ chức lập hoạch phân khu các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang);

Căn cứ Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 128,68 ha;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2825/TTr-SXD ngày 30/9/2025 và Báo cáo thẩm định số 165/BC-SXD ngày 30/9/2025..

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch

- Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000 thuộc Phân khu 08 (Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội) theo quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ, được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp đất rừng phòng hộ và đất quốc phòng.
- + Phía Nam giáp đất rừng phòng hộ và mặt nước biển.
- + Phía Đông giáp đất rừng phòng hộ; đất bãi cát, bãi đá và mặt nước biển.
- + Phía Tây giáp đất rừng phòng hộ; đất quốc phòng; đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973, tỉnh lộ 46 cũ).
- Diện tích lập quy hoạch khoảng 1.286.822,1m² (khoảng 128,68ha).

2. Mục tiêu lập quy hoạch

Nhằm cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang) đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg, ngày 06/02/2024, làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất

Là khu dịch vụ du lịch, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, thể thao biển.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu (về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật)

4.1 Chỉ tiêu về dân số

Dự báo sau khi hoàn thành, khu vực lập quy hoạch có thể phục vụ khoảng 15.000 - 20.000 người/ngày (Bao gồm: Khách lưu trú, khách tham quan, nhân viên phục vụ điều hành,...).

4.2 Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Khu du lịch (Khu vực Bãi Khem): Mật độ xây dựng gộp tối đa 25%; Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa 1,07 lần.

- Khu du lịch (Khu vực Mũi Ông Đội): Mật độ xây dựng gộp tối đa 25%; Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa 0,70 lần.

4.3 Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

+ Du lịch : 250-300 lít/người/ngày.

+ Công trình dịch vụ du lịch : tối thiểu 2 lít/m² sàn/ngày.

- Cấp điện:

+ Khách sạn : 2-3,5kW/giường;

+ Công trình dịch vụ du lịch : 20-30 W/m² sàn.

- Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt : 100% lượng nước cấp.

- Chất thải rắn sinh hoạt và du lịch : 1,3kg/người-ngày.

- Thông tin liên lạc : 100 thuê bao/100 dân.

5. Phân khu chức năng

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch phân khu có diện tích khoảng 1.286.822,1m² (khoảng 128,68 ha), được phân chia thành 02 khu vực chức năng như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu vực Bãi Khem	864.869,0	100

I	Đất du lịch hỗn hợp	794.182,0	91,83
1	Đất dự án khách sạn	475.945,5	55,03
2	Đất dịch vụ du lịch	170.442,5	19,71
3	Đất giao thông	76.670,7	8,86
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.830,5	0,91
5	Đất cây xanh	63.292,8	7,32
II	Đất quảng trường (theo quy hoạch chung được duyệt)	20.638,0	2,38
III	Đất giao thông đối ngoại (theo quy hoạch chung được duyệt)	50.049,0	5,79
B	Khu vực Mũi Ông Đội	421.953,1	100
I	Đất du lịch hỗn hợp	373.572,6	88,53
1	Đất dự án khách sạn	243.868,4	57,79
2	Đất dịch vụ du lịch	24.786,9	5,87
3	Đất giao thông	41.194,7	9,76
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.511,5	1,31
5	Đất cây xanh	49.391,2	11,71
6	Đất không gian mở - mặt nước	6.051,9	1,43
7	Đất du lịch văn hóa lịch sử	2.768,0	0,66
II	Đất bãi cát, bãi đá	48.380,5	11,47
	Tổng cộng	1.286.822,1	

6. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng có diện tích 1.286.822,1m² (khoảng 128,68 ha), được cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất du lịch hỗn hợp	1.167.754,6	90,75
1	Đất dự án khách sạn	719.813,9	55,94
2	Đất dịch vụ du lịch	195.229,4	15,17
3	Đất giao thông	117.865,4	9,16
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	13.342,0	1,04
5	Đất cây xanh	112.684,0	8,76
6	Đất không gian mở - mặt nước	6.051,9	0,47

7	Đất du lịch văn hóa lịch sử	2.768,0	0,21
II	Đất quảng trường (theo quy hoạch chung được duyệt)	20.638,0	1,60
III	Đất giao thông đối ngoại (theo quy hoạch chung được duyệt)	50.049,0	3,89
IV	Đất bãi cát, bãi đá	48.380,5	3,76
	Tổng cộng	1.286.822,1	100,00

7. Các chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)
A	Khu vực Bãi Khem		864.869,0			
I	Đất du lịch hỗn hợp		794.182,0	25		1,07
1	Đất dự án khách sạn		475.945,5			
1.1	Đất biệt thự du lịch		360.801,6			
		BTDL-1	64.317,0	20-55	2	0,4-1,1
		BTDL-2	92.300,0			
		BTDL-3	25.750,0			
		BTDL-4	8.050,0			
		BTDL-5	11.370,0			
		BTDL-6	11.990,0			
		BTDL-7	17.611,0			
		BTDL-8	8.300,0			
		BTDL-9	3.312,0			
		BTDL-10	10.542,0	15-40	2	0,3-0,8
		BTDL-11	3.014,0			
		BTDL-12	9.161,0	25-55	3	0,75-1,65
		BTDL-13	5.133,6			
		BTDL-14	7.090,0			
		BTDL-15	17.730,0			

		<i>BTDL-16</i>	<i>15.753,0</i>			
		<i>BTDL-17</i>	<i>38.000,0</i>			
		<i>BTDL-18</i>	<i>5.179,0</i>			
		<i>BTDL-19</i>	<i>6.199,0</i>			
<i>1.2</i>	<i>Đất khách sạn nghỉ dưỡng</i>	<i>KS</i>	<i>115.143,9</i>			
		<i>KS1</i>	<i>65.342,4</i>	<i>31- 46</i>	<i>8</i>	<i>2,48-3,68</i>
		<i>KS2</i>	<i>39.484,8</i>	<i>30-40</i>	<i>14*</i>	<i>4,2-5,6</i>
		<i>KS3</i>	<i>10.316,7</i>	<i>30- 60</i>	<i>8</i>	<i>2,4-4,8</i>
<i>2</i>	<i>Đất dịch vụ du lịch</i>		<i>170.442,5</i>			
<i>2.1</i>	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch</i>		<i>64.096,8</i>			
		<i>CCDV-1</i>	<i>18.906,0</i>	<i>25-60</i>	<i>2</i>	<i>0,5-1,2</i>
		<i>CCDV-2</i>	<i>7.000,0</i>			
		<i>CCDV-3</i>	<i>7.150,0</i>			
		<i>CCDV-4</i>	<i>7.313,0</i>	<i>25-70</i>	<i>2</i>	<i>0,5-1,4</i>
		<i>CCDV-5</i>	<i>9.387,0</i>	<i>25-60</i>	<i>2</i>	<i>0,5-1,2</i>
		<i>CCDV-6</i>	<i>8.738,0</i>			
		<i>CCDV-7</i>	<i>5.602,8</i>	<i>63-70</i>	<i>3</i>	<i>1,89-2,1</i>
<i>2.2</i>	<i>Đất công trình dịch vụ thương mại du lịch</i>		<i>59.167,7</i>			
		<i>DVLK-1</i>	<i>21.776,8</i>	<i>40-80</i>	<i>5</i>	<i>2-4</i>
		<i>DVLK-2</i>	<i>32.586,9</i>			
		<i>DVLK-3</i>	<i>4.804,0</i>			
<i>2.3</i>	<i>Quảng trường biển</i>		<i>47.178,0</i>			
		<i>QT-3</i>	<i>5.590,0</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	<i>0,10</i>
		<i>QT-4</i>	<i>26.431,0</i>			
		<i>QT-5</i>	<i>15.157,0</i>			
<i>3</i>	<i>Đất giao thông</i>		<i>76.670,7</i>			
<i>3.1</i>	<i>Đất bãi đỗ xe</i>		<i>18.881,8</i>			
		<i>P-1</i>	<i>8.023,3</i>			
		<i>P-2</i>	<i>9.822,0</i>			

		<i>P-3</i>	<i>1.036,5</i>			
3.2	<i>Đất đường giao thông nội bộ</i>		<i>57.788,9</i>			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		7.830,5			
		<i>HT-1</i>	<i>2.661,7</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
		<i>HT-2</i>	<i>1.642,5</i>	<i>40</i>	<i>1</i>	<i>0,40</i>
		<i>HT-3</i>	<i>1.926,9</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
		<i>HT-4</i>	<i>1.599,4</i>	<i>60</i>	<i>2</i>	<i>1,20</i>
5	Đất cây xanh		63.292,8			
		<i>CX-1</i>	<i>1.818,2</i>			
		<i>CX-2</i>	<i>3.437,7</i>			
		<i>CX-3</i>	<i>934,2</i>			
		<i>CX-4</i>	<i>2.058,6</i>			
		<i>CX-5</i>	<i>500,2</i>			
		<i>CX-6</i>	<i>1.422,8</i>			
		<i>CX-7</i>	<i>1.784,5</i>			
		<i>CX-8</i>	<i>472,5</i>			
		<i>CX-9</i>	<i>7.752,8</i>			
		<i>CX-10</i>	<i>1.012,7</i>			
		<i>CX-11</i>	<i>5.267,4</i>			
		<i>CX-12</i>	<i>4.156,0</i>			
		<i>CX-13</i>	<i>4.466,6</i>			
		<i>CX-14</i>	<i>4.672,3</i>			
		<i>CX-15</i>	<i>854,5</i>			
		<i>CX-16</i>	<i>3.327,0</i>			
		<i>CX-17</i>	<i>228,0</i>			
		<i>CX-18</i>	<i>6.274,3</i>			
		<i>CX-19</i>	<i>4.182,0</i>			
		<i>CX-20</i>	<i>8.670,5</i>			
II	Đất Quảng trường (theo quy hoạch chung được duyệt)		20.638,0	5	2	0,10

		QT-1	7.846,4	5	2	0,10
		QT-2	12.791,6			
III	Đất giao thông đối ngoại (theo quy hoạch chung được duyệt)		50.049,0			
B	Khu vực Mũi Ông Đội		421.953,1			
I	Đất du lịch hỗn hợp		373.572,6	25		0,7
1	Đất dự án khách sạn		243.868,4			
1.1	Đất biệt thự du lịch		243.868,4			
		BTND-01	5.297,0	40	3	1,20
		BTND-02	1.663,2			
		BTND-03	1.923,6			
		BTND-04	1.820,7			
		BTND-05	1.930,0			
		BTND-06	2.674,4			
		BTND-07	4.986,0			
		BTND-08	5.970,0	20-45	3	0,6-1,35
		BTND-09	4.606,0			
		BTND-10	5.834,0			
		BTND-11	4.738,0			
		BTND-12	7.214,1			
		BTND-13	7.986,5			
		BTND-14	5.968,0			
		BTND-15	38.609,0			
		BTND-16	7.702,0			
		BTND-17	4.118,3			
		BTND-18	4.965,6			
		BTND-19	12.714,0			
		BTND-20	10.183,0			
		BTND-21	8.577,0			

		BTND-22	1.100,0			
		BTND-23	5.691,0			
		BTND-24	16.680,0			
		BTND-25	2.910,0			
		BTND-26	15.936,0			
		BTND-27	12.293,0			
		BTND-28	5.502,0			
		BTND-29	4.352,0			
		BTND-30	6.054,0			
		BTND-31	5.650,0			
		BTND-32	9.870,0			
		BTND-33	8.350,0			
2	Đất dịch vụ du lịch		24.786,9			
		CCDV-8	577,9	60	2	1,20
		CCDV-9	1.200,0			
		CCDV-10	6.655,0	20-60	2	0,4-1,2
		CCDV-11	786,0			
		CCDV-12	9.978,0			
		CCDV-13	3.246,0			
		CCDV-14	2.344,0			
3	Đất giao thông		41.194,7			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT-5	5.511,5	55	2	1,10
5	Đất cây xanh		49.391,2			
		CXCQ-1	2.555,4			
		CXCQ-2	642,0			
		CXCQ-3	1.490,9			
		CXCQ-4	7.691,8			
		CXCQ-5	775,3			
		CXCQ-6	781,2			
		CXCQ-7	2.823,2			
		CXCQ-8	9.956,0			
		CXCQ-9	1.078,3			

		<i>CXCQ-10</i>	1.518,7			
		<i>CXCQ-11</i>	232,1			
		<i>CXCQ-12</i>	1.060,0			
		<i>CXCQ-13</i>	1.285,0			
		<i>CXCQ-14</i>	1.654,3			
		<i>CXCQ-15</i>	814,2			
		<i>CXCQ-16</i>	2.063,7			
		<i>CXCQ-17</i>	1.687,0			
		<i>CXCQ-18</i>	566,7			
		<i>CXCQ-19</i>	4.961,0			
		<i>CXCQ-20</i>	4.040,1			
		<i>CXCQ-21</i>	1.714,3			
6	Đất không gian mở - mặt nước		6.051,9			
		<i>KGM-1</i>	3.974,1	5	1	0,05
		<i>KGM-2</i>	2.077,8	5	1	0,05
7	Đất du lịch văn hóa lịch sử	<i>DTLS</i>	2.768,0			
II	Đất bãi cát, bãi đá		48.380,5			
		<i>BCD-1</i>	2.277,7			
		<i>BCD-2</i>	454,0			
		<i>BCD-3</i>	265,5			
		<i>BCD-4</i>	60,2			
		<i>BCD-5</i>	398,4			
		<i>BCD-6</i>	523,3			
		<i>BCD-7</i>	493,8			
		<i>BCD-8</i>	392,7			
		<i>BCD-9</i>	805,0			
		<i>BC-1</i>	5.098,1			
		<i>BC-2</i>	8.888,8			
		<i>BC-3</i>	11.880,0			
		<i>BC-4</i>	16.843,0			

Tổng cộng		1.286.822,1			
------------------	--	--------------------	--	--	--

Ghi chú:

(*): Tổng chiều cao công trình không vượt quá 60m (trên cốt đất tự nhiên hiện hữu khoảng +5,5m) theo Văn bản số 386/TC-QC ngày 03/11/2016 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam và sẽ được cụ thể hoá trong bước lập quy hoạch chi tiết. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm liên hệ xin cấp phép xây dựng không quá độ cao tầng không cho phép; lắp đặt và duy trì hoạt động của hệ thống cảnh báo hàng không theo quy định tại Phụ lục IV Nghị định số 32 theo ý kiến tại mục số 2 của Văn bản số 386/TC-QC ngày 03/11/2016 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.

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

- Định hướng phát triển không gian khu vực lập quy hoạch thành 02 khu vực chức năng chính: Khu vực Bãi Khem và Khu vực Mũi Ông Đội được kết nối với trục giao thông đối ngoại là đường Nguyễn Văn Cừ (đường tỉnh 973).

+ Khu vực Bãi Khem nằm ở phía Bắc của khu vực quy hoạch: Định hướng phát triển các công trình khách sạn cao cấp, các khu biệt thự du lịch, các công trình dịch vụ, thương mại, du lịch. Bố trí quảng trường biển công cộng để phục vụ cho người dân và du khách theo quy hoạch chung được duyệt. Ngoài ra bố trí các quảng trường biển kết hợp với cây xanh không gian mở tạo không gian kết nối hài hoà với các khu dịch vụ du lịch và biệt thự du lịch. Bố trí các khu khách sạn cao khoảng 8 - 14 tầng ở cuối trục đường chính (trục đường kết nối với đường tỉnh 973) tiếp giáp với quảng trường công cộng làm điểm nhấn cho toàn khu vực. Phát triển các khu dịch vụ du lịch ven biển kết hợp với nghiên cứu phát triển các loại hình thể thao trên biển.

+ Khu vực Mũi Ông Đội nằm ở phía Nam của khu vực quy hoạch: Định hướng phát triển các công trình khách sạn cao cấp, các khu biệt thự du lịch theo xu hướng sinh thái cao cấp, các khu dịch vụ du lịch đẳng cấp quốc tế.

- Toàn bộ không gian cây xanh, quảng trường ven biển được tổ chức thành không gian mở công cộng, cho người dân và du khách tiếp cận, sử dụng. Các khu cây xanh, mặt nước bên trong các khu biệt thự du lịch, dịch vụ du lịch tạo môi trường sống trong lành, hình thành không gian cảnh quan sinh thái biển. Ngoài ra các khu cây xanh cảnh quan được bố trí đan xen tại khu vực các công trình kiến trúc. Kiến trúc cảnh quan cây xanh, vườn hoa là tổ hợp của nhiều thành phần như: Công trình kiến trúc nhỏ, đường dạo, cây xanh thảm cỏ,... kết hợp thành một tổng thể chung.

- Giải pháp thiết kế được cụ thể hoá trong sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các bản vẽ định hướng, quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu.

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

- Quy định không gian xây dựng ngầm tại khu vực quy hoạch như sau:

+ Đối với các khu đất có chức năng đất khách sạn nghỉ dưỡng được xây dựng tối đa 3 tầng hầm.

+ Đối với các khu đất có chức năng đất dịch vụ du lịch, đất công trình dịch vụ thương mại du lịch, đất biệt thự nghỉ dưỡng, đất quảng trường, đất cây xanh được xây dựng tối đa 2 tầng hầm.

- Nghiên cứu ngầm hoá các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và khuyến khích phát triển các công trình giao thông ngầm nhưng phải 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), các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp khác có liên quan.

10. Giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật

10.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (*Đường tỉnh 973, tỉnh lộ 46 cũ*) có ký hiệu mặt cắt A-A: Lộ giới rộng 60m (*thực hiện theo quy hoạch chung được duyệt*).

- Tuyến đường kết nối khu vực quy hoạch với đường Nguyễn Văn Cừ:

+ Đoạn (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 40m, mặt đường rộng 2x7,5m, dải phân cách rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m;

+ Đoạn (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 30m, mặt đường rộng 14m, dải phân cách giữa rộng 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

b) Giao thông đối nội

- Đường đầu nối với tuyến đường hiện trạng (kết nối khu vực Bãi Khem với khu vực Mũi Ông Đội) đi qua khu vực rừng phòng hộ (nằm ngoài ranh quy hoạch) có ký hiệu mặt cắt 3-3: Lộ giới rộng 22,5m, mặt đường rộng 19,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Đường kết nối với phía bắc khu vực Bãi Khem có *ký hiệu* mặt cắt 4-4: Lộ giới rộng 18m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Các đường có ký hiệu mặt cắt 5-5: Lộ giới rộng 11m - 13m, mặt đường rộng từ 6m đến 7m, vỉa hè mỗi bên rộng từ 2,5m đến 3m.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 6-6: Lộ giới rộng 11,5 m, mặt đường rộng 8,5m; vỉa hè một bên rộng 3m.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 7-7: Lộ giới rộng từ 4 m - 5,4m, mặt đường rộng 3,5m, vỉa hè một bên rộng từ 0,5m đến 1,9m.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 8-8: Lộ giới rộng 3,5m, mặt đường rộng 3,5m.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 9-9: Lộ giới rộng 4,5m, mặt đường rộng 3,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 0,5m.

- Các đường có ký hiệu mặt cắt 10-10: Lộ giới rộng 5,5m, mặt đường rộng 4,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 0,5m.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản

đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

10.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) Cao độ san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền không chế theo Quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973) và đường kết nối khu vực quy hoạch với đường Nguyễn Văn Cừ đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng. Cao độ không chế xây dựng của khu vực lập quy hoạch: $H \geq +3m$.

b) 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 được thể hiện trong bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

10.3. Cấp nước

- Nguồn nước: Dự kiến được đầu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973).

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $6.809 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế mạng hỗn hợp.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.

10.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) 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 các trạm xử lý nước thải được phân bố theo các trục đường giao thông chính. Nước thải phải được thu gom và xử lý theo quy định.

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải khoảng $6.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, được tái sử dụng cho mục đích sản xuất, tưới cây, rửa đường.

b) Vệ sinh môi trường

- 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 trên địa bàn đặc khu Phú Quốc theo quy hoạch chung được duyệt.

- Tổng nhu cầu xử lý chất thải rắn khoảng $26 \text{ tấn}/\text{ngày đêm}$.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

10.5. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được đấu nối với các tuyến trung thể hiện trạng 22kV trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973).

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 25.894 kVA.

- Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được bố trí ngầm. Sử dụng đèn Led tiết kiệm điện năng thân thiết với môi trường.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

10.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cung cấp lấy từ mạng viễn thông và các tuyến cáp chính trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973) kết nối với các tủ phân phối thuộc khu vực quy hoạch.

- Tổng thuê bao dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 5.755 thuê bao.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

11. Giải pháp bảo vệ môi trường: Được thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược và thuyết minh quy hoạch đảm bảo theo các quy định hiện hành.

12. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

12.1 Những hạng mục ưu tiên đầu tư

Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, ...), hệ thống hạ tầng xã hội, các khu khách sạn nghỉ dưỡng, các khu biệt thự du lịch, các khu dịch vụ du lịch, các công trình dịch vụ thương mại du lịch, quảng trường biển, cây xanh,...đồng bộ, hoàn chỉnh.

12.2. Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn vốn ngân sách và nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị có liên quan

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (*nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang*), tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha và bảo đảm nội dung, trình tự, thủ tục, thẩm quyền, tham mưu trình UBND tỉnh ban hành Quyết định đúng theo quy định pháp luật.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chịu trách nhiệm về tính chính xác của tài liệu, cơ sở dữ liệu (*số liệu, bản đồ*), sự thống nhất của toàn bộ đồ án quy hoạch tại các bản vẽ và thuyết minh.

3. Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chịu trách nhiệm phối hợp với Công ty Cổ phần Kiến trúc Vina, Sở Xây dựng, UBND đặc khu Phú Quốc và các sở, ngành có liên quan: Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (*nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang*), tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha; 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; 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.

4. Các Sở, ban ngành có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc, UBND Đặc khu Phú Quốc thực hiện Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (*nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang*), tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha 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; 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 (09b);
- Công báo tỉnh, Website An Giang;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT, dtphuong.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Ngô Công Thức