

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Rạch Tràm, xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2.000, quy mô khoảng 172,13ha

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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 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 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 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 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 3155/QĐ-UBND ngày 03/12/2024 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng khu vực Rạch Tràm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 172,13ha;

Căn cứ Tờ trình số 111/TTr-BQLKKTPQ ngày 03/10/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thẩm định, trình phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Rạch Tràm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô 1.721.281,3m².

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 156/BC-SXD ngày 26/9/2025 của Sở Xây dựng về Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Rạch Tràm, xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2.000, quy mô khoảng 172,13ha;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3109/TTr-SXD ngày 08/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Rạch Tràm, xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2.000, quy mô khoảng 172,13ha, 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 Khu vực Rạch Tràm, xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000 thuộc Phân khu 10 (Khu vực ven biển phía Bắc) 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 quốc phòng và đất rừng đặc dụng (Rừng Quốc gia Phú Quốc).

- + Phía Nam giáp sông Rạch Tràm và đất rừng đặc dụng (Rừng Quốc gia Phú Quốc).
- + Phía Đông giáp đất rừng đặc dụng (Rừng Quốc gia Phú Quốc).
- + Phía Tây giáp đất bãi cát, bãi đá và mặt nước biển.
- Diện tích lập quy hoạch khoảng 1.721.281,3 m² (Khoảng 172,13ha).

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 đô thị du lịch hỗn hợp và khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp.

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

- Khu du lịch hỗn hợp: Dự báo sau khi hoàn thành, khu vực quy hoạch có thể phục vụ khoảng 6.700 người/ngày (Bao gồm: Khách lưu trú, khách tham quan, nhân viên phục vụ điều hành, ...).
- Khu dân cư (khu đô thị du lịch hỗn hợp): Khoảng 7.000 người.

4.2 Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Đất dân dụng toàn khu : $\leq 100 \text{ m}^2/\text{người}$, trong đó:
 - + Đất đơn vị ở trung bình : $\leq 55 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất cây xanh công cộng : $\geq 14 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất công trình dịch vụ - công cộng : $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
 - + Đất giao thông : $\geq 18\%$.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa của Khu du lịch là: 25%
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,18 lần đối với Khu đô thị du lịch hỗn hợp; 1,48 lần đối với Khu du lịch hỗn hợp.

4.3 Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước:
 - + Sinh hoạt : 170 lít/người/ngày.
 - + Du lịch : 250-300 lít/người/ngày.
 - + Công trình công cộng và dịch vụ : tối thiểu 2 lít/m² sàn/ngày.
- Cấp điện:

- + *Sinh hoạt* : 700W/người;
- + *Khách sạn* : 2-3,5kW/giường;
- + *Công trình công cộng, dịch vụ* : 20-30 W/m² sàn.
- *Tỉ lệ thu gom nước thải sinh hoạt* : 100% lượng nước cấp.
- *Chất thải rắn sinh hoạt và du lịch* : 1,3 kg/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 1.721.181,3m² (khoảng 172,13 ha), được phân chia thành 02 khu vực chức năng như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu đô thị du lịch hỗn hợp	708.333,7	100
I	Đất dân dụng	528.975,0	74,68
1	Đất nhóm nhà ở	384.242,0	54,25
2	Đất dịch vụ, công cộng	39.754,2	5,61
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	104.978,8	14,82
II	Đất ngoài dân dụng	179.358,7	25,32
1	Đất dịch vụ du lịch	19.911,1	2,81
2	Đất giao thông	93.410,6	13,19
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.056,5	0,15
4	Đất cây xanh, mặt nước	64.980,5	9,17
B	Khu du lịch hỗn hợp (đất ngoài dân dụng)	1.012.947,6	100
1	Đất cây xanh	16.268,8	1,61
2	Đất giao thông	18.639,0	1,84
3	Đất dịch vụ du lịch	697.840,0	68,89
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	12.937,7	1,28
5	Đất cây xanh, mặt nước	160.444,6	15,84
6	Đất giao thông đối ngoại (theo quy hoạch chung được duyệt)	106.817,5	10,55
Tổng cộng		1.721.281,3	

6. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 1.721.181,3m² (khoảng 172,13 ha), được cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất dân dụng	528.975,0	100
1	Đất nhóm nhà ở	384.242,0	72,64
2	Đất dịch vụ, công cộng	39.754,2	7,52
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	104.978,8	19,85
B	Đất ngoài dân dụng	1.192.306,3	100
1	Đất dịch vụ du lịch	717.751,1	60,20
2	Đất giao thông	112.049,6	9,40
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	13.994,2	1,17
5	Đất cây xanh, cây xanh cách ly, mặt nước	241.693,9	20,27
6	Đất giao thông đối ngoại (theo quy hoạch chung được duyệt)	106.817,5	8,96
Tổng cộng		1.721.281,3	

7. Các chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa
A	Khu đô thị du lịch hỗn hợp		708.333,7			1,18
I	Đất dân dụng		528.975,0			
1	Đất nhóm nhà ở		384.242,0			
1.1	Nhà ở thấp tầng		273.390,7			
		I.1	61.093,3	50	2	1,0
		I.2A	17.271,0	50	2	1,0
		I.2B	15.256,8	50	2	1,0
		I.2C	33.677,0	50	2	1,0
		I.3A	20.932,3	50	2	1,0

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa
		I.3B	13.421,6	50	2	1,0
		I.4A	25.707,0	50	2	1,0
		I.4B	33.730,7	50	2	1,0
		I.5	28.660,0	50	2	1,0
		I.7	11.941,0	80	3	2,4
		I.4C	11.700,0	50	2	1,0
1.2	Nhà ở cao tầng	I.4D	13.868,0	39 (*)	15(**)	5,85
1.3	Nhà ở tái định cư (thấp tầng)		30.942,0			
		I.8	12.412,0	70	3	2,1
		I.9	2.815,0	70	3	2,1
		I.10	5.158,0	70	3	2,1
		I.11A	10.557,0	70	3	2,1
1.4	Nhà ở xã hội		66.041,3			
1.4.1	<i>Nhà ở xã hội thấp tầng (nhà phố)</i>		33.402,3			
		I.11B	8.251,3	70	3	2,1
		I.12	2.929,2	70	3	2,1
		I.13	6.091,7	70	3	2,1
		I.14	2.855,0	70	3	2,1
		I.15	10.369,4	70	3	2,1
		I.16	2.905,7	70	3	2,1
1.4.2	<i>Nhà ở xã hội (chung cư cao tầng)</i>		32.639,0			
		I.3C	7.240,0	45	8	3,6
		I.18	25.399,0	45	8	3,6

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD tối đa
2	Đất dịch vụ, công cộng		39.754,2			
2.1	Trường mầm non	I.19	2.785,0	40	2	0,8
2.2	Trường THCS	I.20	7.696,3	40	5	2
2.3	Trường tiểu học	I.21	4.934,4	40	3	1,2
2.4	Trường tiểu học	I.21A	2.820,4	40	3	1,2
2.5	Trường mầm non	I.22	2.677,9	40	2	0,8
2.6	Phòng khám	I.23	1.402,0	40	2	0,8
2.7	Trạm y tế	I.24	1.539,7	40	2	0,8
2.8	CLB sinh hoạt cộng đồng	I.25	6.594,0	40	2	0,8
2.9	Công trình thương mại	I.26	3.479,2	40	3	1,2
2.10	Đất cơ quan, trụ sở	I.27	594,7	40	2	0,8
2.11	Nhà văn hóa	I.28	3.175,5	40	2	0,8
2.12	Công trình cộng đồng dịch vụ	I.48A	2.055,1	40	2	0,8
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		104.978,8			
	Đất công viên cây xanh	I.29	23.250,4	5	1	0,05
		I.30	26.059,0	5	1	0,05
		I.31	18.619,4	5	1	0,05
		I.32	33.118,0	5	1	0,05
		I.33	1.335,7	5	1	0,05
		I.34	1.119,0	5	1	0,05

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa
		I.35	1.477,3	5	1	0,05
II	Đất ngoài dân dụng		179.358,7			
1	Đất dịch vụ du lịch		19.911,1			
	Trung tâm thương mại - du lịch hỗn hợp	I.58	19.911,1	40(*)	15(**)	6,0
2	Đất giao thông		93.410,6			
2.1	Đất giao thông		85.566,8			
2.2	Đất bãi xe	P1	7.843,8			
3	Đất hạ tầng kỹ thuật		1.056,5			
	Công trình hạ tầng phục vụ bến thuyền	I.46	1.056,5	50	2	1
4	Đất cây xanh, mặt nước		64.980,5			
4.1	Mặt nước		64.058,9			
		I.37	15.055,5			
		I.38	8.403,7			
		I.39	8.550,2			
		I.40	12.898,0			
		I.41	19.151,5			
4.2	Đất cây xanh cách ly ven sông, rạch	CXCL1	921,6			
B	Khu du lịch hỗn hợp		1.012.947,6			1,48
1	Đất cây xanh		16.268,8			

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa
	Đất cây xanh khu du lịch	I.36	397,0	5	1	0,05
		I.44	7.838,4	5	1	0,05
		I.45	8.033,4	5	1	0,05
2	Đất giao thông		18.639,0			
2.1	Đất giao thông		8.286,4			
2.2	Đất bãi xe		10.352,6			
		P2	837,6			
		P3	1.428,0			
		P4	4.949,0			
		P5	3.138,0			
3	Đất dịch vụ du lịch		697.840,0			
3.1	Biệt thự du lịch		327.904,1			
		I.52	69.808,8	25	5	1,25
		I.53A	86.181,0	25	5	1,25
		I.55A	76.674,6	25	3	0,75
		I.55B	84.893,8	25	2	0,5
		I.57A	10.345,9	25	5	1,25
3.2	Khách sạn nghỉ dưỡng		154.128,1			
		I.54	80.594,0	25	8	2,0
		I.56	73.534,1			
3.3	Đất quảng trường công cộng		18.191,0			
		I.51	9.641,0	5	1	0,05

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa
		I.51A	8.550,0			
3.4	Đất dịch vụ du lịch hỗn hợp		197.616,8			
		I.53B	69.356,6	30	10	3,0
		I.49	4.645,0	40	1	0,4
		I.50	7.000,0			
		I.59	37.529,7	30	8	2,4
		I.60	76.798,9	25	8	2,0
		I.48B	2.286,6	40	2	0,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		12.937,7			
	Công trình hạ tầng kỹ thuật (<i>trạm xử lý nước thải, trạm bơm, ...</i>)	I.61	3.122,0	25	2	0,5
	Công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chung được duyệt (nhà máy nước, trạm bơm, trạm BTS,...)	I.17	9.815,7	50	2	1
5	Đất cây xanh cách ly		160.444,6			
5.1	Đất cây xanh cách ly ven sông, rạch	CXCL2	3.272,9			
5.2	Đất cây xanh ven biển	HLB	157.171,7			
6	Đất giao thông đối ngoại (theo quy hoạch chung được duyệt)		106.817,5			
	Tổng cộng		1.721.281,3			

Ghi chú:

(*): Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và phần tháp cao phía trên, quy định mật độ xây dựng được tách riêng đối với phần đế công trình và phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương xứng nhưng phải đảm bảo hệ số sử dụng đất chung của phần đế và

phần tháp không vượt quá hệ số sử dụng đất tối đa của các lô đất được quy định tại Quyết định này.

*(**): Tổng chiều cao công trình không vượt quá 60m (trên cốt đất tự nhiên) theo Văn bản số 308/TC-QC ngày 12/6/2025 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.*

*Lưu ý: Tổng chiều cao công trình quy định tại các ghi chú (**), 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 308/TC-QC ngày 12/6/2025 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 du lịch hỗn hợp và khu đô thị du lịch hỗn hợp phát triển mới được kết nối với trục giao thông đối ngoại là đường Dương Đông - Bãi Thơm đi Gành Dầu.

+ Khu du lịch nghỉ dưỡng được bố trí ở phía Tây tiếp giáp với biển: Lấy không gian ven biển làm trung tâm, phát triển các khu dịch vụ du lịch đáp ứng nhu cầu phát triển khu du lịch chất lượng cao. Bố trí 02 quảng trường biển, phục vụ công cộng và được kết nối vào các trục đường nội bộ.

+ Khu đô thị du lịch hỗn hợp ở phía Đông của 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 trung tâm thương mại dịch vụ du lịch hỗn hợp cao khoảng 15 tầng ở phía bắc tiếp giáp với Khu du lịch hỗn hợp, làm điểm nhấn cho toàn khu vực. Khu ở tái định cư và nhà ở xã hội được bố trí phía trong trục đường cơ động Bắc đảo hình thành khu ở tập trung với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội nhằm nâng cao chất lượng sống cho cư dân và theo tiêu chí đô thị loại 1. Duy trì khu dân cư làng nghề được bố trí bên bờ sông Rạch Tràm kết hợp với khu neo đậu tàu thuyền nhằm bảo tồn, tôn tạo giá trị văn hóa bản địa và cảnh quan tự nhiên.

- Nghiên cứu không gian kết nối với khu vực dự kiến phát triển với bến du thuyền theo định hướng của Quy hoạch chung được duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

- Toàn bộ không gian cây xanh công viên, 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 công viên cây xanh, mặt nước bên trong các khu ở tạo môi trường sống trong lành, hình thành không gian sinh hoạt cộng đồng. 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 công viên, 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.

- Duy trì hành lang bảo vệ nguồn nước ven sông Rạch Tràm (tối thiểu 30m tính từ mép bờ hiện hữu) nhằm bảo tồn hệ sinh thái ven rạch có cây cóc đỏ cần

bảo tồn và phát triển, đảm bảo theo Khoản 3, Điều 24 Nghị định số 53/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ.

- 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 nhà ở thấp tầng, nhà ở tái định cư (thấp tầng), nhà ở xã hội thấp tầng được xây dựng tối đa 01 tầng hầm.

+ Đối với các khu đất có chức năng nhà ở cao tầng, nhà ở xã hội (chung cư cao tầng), trung tâm thương mại - du lịch hỗn hợp, khách sạn nghỉ dưỡng, đất du lịch hỗn hợp được xây dựng tối đa 03 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

- Đường cơ động Bắc đảo (*ký hiệu mặt cắt 2A-2A và 2B-2B*): Lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7m, dải phân cách giữa rộng 1m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m.

- Tuyến đường D1 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 15m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Tuyến đường D2 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 20m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 5m, dải phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

Đường N2 (*ký hiệu mặt cắt 2A-2A*): Lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7m, dải phân cách giữa rộng 1m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m.

b) Giao thông đối nội

- Tuyến đường D3 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Tuyến đường D4, D5, N3, N4, N5, N6 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Tuyến đường D6 (*ký hiệu mặt cắt 6-6*): Lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Tuyến đường N7 (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Lộ giới rộng 22m, bao gồm mặt đường rộng 12m, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Bên trong các khu ở, bố trí các tuyến đường (*ký hiệu mặt cắt 8-8*) có lộ giới

rộng 10m - 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m - 3m.

- 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 đường cơ động Bắc đảo và đường Dương Đông - Bãi Thơm 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 sông Rạch Tràm qua các cửa xả.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

10.3. Cấp nước

- Nguồn nước: Dự kiến được cung cấp từ nhà máy nước Rạch Tràm có công suất 15.000 m³/ngày đêm theo Quy hoạch chung đến năm 2040.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 5.650 m³/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 5.326 m³/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 17,8 tấn/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 Dương Đông - Bãi Thơm.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 62.530 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 Dương Đông - Bãi Thơm kết nối với các tủ phân phối thuộc khu vực quy hoạch.

- Tổng thuê bao dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 7.000 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 ở, các công trình quảng trường biển, dịch vụ phục vụ cộng đồng, công viên cây xanh; các công trình nhà ở tái định cư, nhà ở xã hội, các công trình du lịch nghỉ dưỡng sinh thái 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 Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chịu trách nhiệm phối hợp với Công ty Cổ phần Kiến trúc Vina, Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân 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 Rạch Tràm, xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (*nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang*), tỷ lệ 1/2.000, quy mô khoảng 172,13ha; 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.

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 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 (10b);
- Công báo tỉnh, Website An Giang;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT, lqkhanh.

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

Ngô Công Thức