

Số: /QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 30 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp
du lịch sinh thái Núi Ông Quán, phường An Thới, thành phố Phú Quốc,
tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

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
17/6/2020;*

*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 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng
Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy
hoạch đô thị;*

*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 Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ về giao nhiệm vụ chuẩn bị các điều kiện và thực hiện một số biện pháp để triển khai nhanh các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

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;

Căn cứ Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang quyết định chấp thuận Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc là nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị hỗn hợp du lịch sinh thái Núi Ông Quán;

Căn cứ Quyết định số 1982/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị An Thới, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô điều chỉnh 25,39ha (khu vực Núi Ông Quán);

Căn cứ Quyết định số 2056/QĐ-UBND ngày 28/6/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp du lịch sinh thái Núi Ông Quán, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3165/TTr-SXD ngày 28/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp du lịch sinh thái Núi Ông Quán, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu như sau:

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

- Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp du lịch sinh thái Núi Ông Quán, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500 được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp Khu A của dự án Khu đô thị Gateway; dự án Khu đô thị An Thới và đường giao thông (đường AT 8 theo Quy hoạch phân khu được duyệt tại Quyết định số 2981/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh).

+ Phía Đông giáp đất hỗn hợp hiện trạng cải tạo, chỉnh trang và đất cây xanh cảnh quan (theo Quy hoạch chung được duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg).

+ Phía Nam giáp đất quy hoạch rừng phòng hộ (khu vực Núi Ông Quán).

+ Phía Tây giáp Khu A của dự án Khu đô thị Gateway.

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 211.964,1m² (khoảng 21,2ha).

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Nhằm cụ thể hóa Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày

03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ, Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 (*được phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ*), Quy hoạch phân khu (*được phê duyệt tại Quyết định số 1820/QĐ-UBND ngày 19/6/2025 của UBND tỉnh*), làm cơ sở để thực hiện danh mục các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 tại Quyết định 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ; góp phần hình thành khu đô thị kết hợp không gian ở, thương mại dịch vụ cao cấp và du lịch có bản sắc riêng, hướng tới sự phát triển du lịch bền vững cho thành phố Phú Quốc.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất

Là khu đô thị hỗn hợp du lịch theo hướng sinh thái với các chức năng ở, thương mại, dịch vụ, du lịch, các khu hỗn hợp (khách sạn, dịch vụ, du lịch,...), hệ thống hạ tầng xã hội (y tế, văn hoá, giáo dục, thể thao, cây xanh, công viên,...) và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ để phục vụ cho các thành phần dân cư đang sinh sống, du lịch và làm việc tại thành phố Phú Quốc.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

4.1. Chỉ tiêu về dân số

Dự kiến sau khi hoàn thành, trong khu vực quy hoạch có khả năng phục vụ với quy mô dân số khoảng 3.200 người (*bao gồm: Dân số các khu nhà ở; dân số quy đổi từ khách du lịch, nhân viên và khách vắng lai,...*).

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu tối đa 32,5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa là 3,18 lần.
- Đất dân dụng bình quân : 45 - 60 m²/người.
- Đất ở : 15 - 28 m²/người.
- Đất cây xanh : ≥ 2 m²/người.

4.3. Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước: Sinh hoạt 150 lít/người-ngày đêm; du lịch 250 - 300 lít/người-ngày đêm; công trình công cộng và dịch vụ 2 lít/m² sàn - ngày đêm; rửa đường 0,5 lít/m²/ngày; cây xanh 3 lít/m²/ngày; chữa cháy 15 lít/giây.

- Cấp điện: Sinh hoạt: 1500kW/người/năm; công trình công cộng, dịch vụ 20 - 30 W/m² sàn; chiếu sáng cây xanh 0,5 W/m².

- Thu gom nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ lượng nước cấp.

- Lượng thải chất thải rắn: Sinh hoạt 1,2 kg/người - ngày; du lịch 2 kg/người - ngày.

5. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 211.964,1m², được cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
A	Đất dân dụng	112.783,7	53,2
1	Đất công cộng (giáo dục, y tế, thương mại, dịch vụ,...)	14.125,0	6,7
2	Đất ở	70.900,1	33,4
3	Đất công viên cây xanh	27.758,6	13,1
B	Đất dân dụng khác	68.295,8	32,2
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.065,1	0,5
2	Đất bãi xe	8.081,3	3,8
3	Giao thông	59.149,4	27,9
C	Đất ngoài dân dụng	30.884,6	14,6
Tổng cộng		211.964,1	100,0

6. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 211.964,1m², được cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Tên lô	Diện tích	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
			(m ²)	(%)	(tầng)	(lần)
A	Đất dân dụng		112.783,7		25	2,34
1	Đất công cộng (giáo dục, y tế, thương mại, dịch vụ,...)		14.125,0			
1.1	Đất thương mại, dịch vụ	DV	3.143,2	60	5	3,00
	<i>Đất thương mại, dịch vụ</i>	<i>DV1</i>	<i>2.713,4</i>	<i>60</i>	<i>5</i>	<i>3,00</i>
	<i>Đất thương mại, dịch vụ</i>	<i>DV2</i>	<i>429,8</i>	<i>60</i>	<i>5</i>	<i>3,00</i>
1.2	Đất công trình giáo dục		7.661,9	40	3	1,20
	<i>Đất giáo dục 1</i>	<i>GD1</i>	<i>5.035,7</i>	<i>40</i>	<i>3</i>	<i>1,20</i>
	<i>Đất giáo dục 2</i>	<i>GD2</i>	<i>2.626,2</i>	<i>40</i>	<i>3</i>	<i>1,20</i>
1.3	Đất y tế	YT	1.058,5	40	3	1,20
1.4	Đất công trình thể dục thể thao	TDTT	2.261,4	40	2	0,80
2	Đất ở		70.900,1			
2.1	Đất nhà ở thấp tầng		56.717,9			
2.1.1	Đất nhà ở liên kế		7.325,8			

	<i>Đất nhà ở liên kế 1</i>	<i>LK1</i>	<i>1.882,1</i>	<i>55-80</i>	<i>6</i>	<i>4,18</i>
	<i>Đất nhà ở liên kế 2</i>	<i>LK2</i>	<i>796,7</i>	<i>75-80</i>	<i>6</i>	<i>4,67</i>
	<i>Đất nhà ở liên kế 3</i>	<i>LK3</i>	<i>567,4</i>	<i>75-80</i>	<i>6</i>	<i>4,62</i>
	<i>Đất nhà ở liên kế 4</i>	<i>LK4</i>	<i>682,4</i>	<i>75-80</i>	<i>6</i>	<i>4,65</i>
	<i>Đất nhà ở liên kế 5</i>	<i>LK5</i>	<i>682,4</i>	<i>75-80</i>	<i>6</i>	<i>4,65</i>
	<i>Đất nhà ở liên kế 6</i>	<i>LK6</i>	<i>682,4</i>	<i>75-80</i>	<i>6</i>	<i>4,65</i>
	<i>Đất nhà ở liên kế 7</i>	<i>LK7</i>	<i>712,6</i>	<i>70-80</i>	<i>6</i>	<i>4,56</i>
	<i>Đất nhà ở liên kế 8</i>	<i>LK8</i>	<i>543,6</i>	<i>75-80</i>	<i>6</i>	<i>4,71</i>
	<i>Đất nhà ở liên kế 9</i>	<i>LK9</i>	<i>776,2</i>	<i>80</i>	<i>6</i>	<i>4,80</i>
2.1.2	Đất nhà ở biệt thự		49.392,1			
	<i>Đất nhà ở biệt thự 1</i>	<i>BT1</i>	<i>1.388,8</i>	<i>65</i>	<i>5</i>	<i>3,25</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 2</i>	<i>BT2</i>	<i>1.280,0</i>	<i>65-70</i>	<i>5</i>	<i>3,41</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 3</i>	<i>BT3</i>	<i>2.080,0</i>	<i>65-70</i>	<i>5</i>	<i>3,44</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 4</i>	<i>BT4</i>	<i>2.325,3</i>	<i>55-60</i>	<i>5</i>	<i>2,91</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 5</i>	<i>BT5</i>	<i>5.840,3</i>	<i>60-70</i>	<i>5</i>	<i>3,40</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 6</i>	<i>BT6</i>	<i>1.240,0</i>	<i>65-70</i>	<i>5</i>	<i>3,45</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 7</i>	<i>BT7</i>	<i>1.120,0</i>	<i>70</i>	<i>5</i>	<i>3,50</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 8</i>	<i>BT8</i>	<i>1.480,0</i>	<i>65-70</i>	<i>5</i>	<i>3,42</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 9</i>	<i>BT9</i>	<i>1.117,4</i>	<i>60</i>	<i>5</i>	<i>3,00</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 10</i>	<i>BT10</i>	<i>3.791,0</i>	<i>60-70</i>	<i>5</i>	<i>3,29</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 11</i>	<i>BT11</i>	<i>4.881,9</i>	<i>55-70</i>	<i>5</i>	<i>3,30</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 12</i>	<i>BT12</i>	<i>2.325,8</i>	<i>65-70</i>	<i>5</i>	<i>3,45</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 13</i>	<i>BT13</i>	<i>1.960,0</i>	<i>60</i>	<i>5</i>	<i>3,00</i>
	<i>Đất Nhà ở biệt thự 14</i>	<i>BT14</i>	<i>1.820,0</i>	<i>60</i>	<i>5</i>	<i>3,00</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 15</i>	<i>BT15</i>	<i>1.820,0</i>	<i>65</i>	<i>5</i>	<i>3,25</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 16</i>	<i>BT16</i>	<i>2.169,9</i>	<i>55-70</i>	<i>5</i>	<i>3,22</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 17</i>	<i>BT17</i>	<i>2.210,9</i>	<i>55-70</i>	<i>5</i>	<i>3,21</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 18</i>	<i>BT18</i>	<i>2.368,0</i>	<i>65-70</i>	<i>5</i>	<i>3,41</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 19</i>	<i>BT19</i>	<i>1.751,7</i>	<i>55-60</i>	<i>5</i>	<i>2,90</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 20</i>	<i>BT20</i>	<i>2.601,8</i>	<i>55-70</i>	<i>5</i>	<i>3,22</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 21</i>	<i>BT21</i>	<i>2.300,6</i>	<i>65-70</i>	<i>5</i>	<i>3,27</i>
	<i>Đất nhà ở biệt thự 22</i>	<i>BT22</i>	<i>1.518,7</i>	<i>55-70</i>	<i>5</i>	<i>3,05</i>

2.2	Đất nhà ở trung - cao tầng (nhà ở xã hội)	OTCT	14.182,2	47	7	3,29
3	Đất công viên cây xanh	CVCX	27.758,6	5	1	0,05
	<i>Công viên cây xanh 1</i>	<i>CVCX1</i>	<i>960,6</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Công viên cây xanh 2</i>	<i>CVCX2</i>	<i>1.393,1</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Công viên cây xanh 3</i>	<i>CVCX3</i>	<i>4.569,8</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
	<i>Công viên cây xanh 4</i>	<i>CVCX4</i>	<i>20.835,1</i>	<i>5</i>	<i>1</i>	<i>0,05</i>
B	Đất dân dụng khác		68.295,8			
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	1.065,1	40	1	0,40
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật 1</i>	<i>HT1</i>	<i>500,0</i>	<i>40</i>	<i>1</i>	<i>0,40</i>
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật 2</i>	<i>HT2</i>	<i>565,1</i>	<i>40</i>	<i>1</i>	<i>0,40</i>
2	Đất bãi xe		8.081,3	-		
	<i>Bãi đậu xe 1</i>	<i>BX1</i>	<i>938,8</i>	<i>-</i>		
	<i>Bãi đậu xe 2</i>	<i>BX2</i>	<i>5.207,4</i>	<i>-</i>		
	<i>Bãi đậu xe 3</i>	<i>BX3</i>	<i>1.935,1</i>	<i>-</i>		
3	Giao thông		59.149,4	-		
C	Đất ngoài dân dụng		30.884,6			
	Đất du lịch hỗn hợp	DLHH	30.884,6		25*	
	<i>Đất du lịch hỗn hợp 4 (thương mại, dịch vụ, khách sạn, căn hộ văn phòng)</i>	<i>DLHH4</i>	<i>21.239,7</i>		<i>25*</i>	<i>14,09</i>
		<i>DLHH4.1</i>	<i>2.806,9</i>	<i>60</i>	<i>25*</i>	<i>15,00</i>
		<i>DLHH4.2</i>	<i>3.008,4</i>	<i>55</i>	<i>25*</i>	<i>13,75</i>
		<i>DLHH4.3</i>	<i>3.194,8</i>	<i>55</i>	<i>25*</i>	<i>13,75</i>
		<i>DLHH4.4</i>	<i>3.289,5</i>	<i>55</i>	<i>25*</i>	<i>13,75</i>
		<i>DLHH4.5</i>	<i>3.105,8</i>	<i>55</i>	<i>25*</i>	<i>13,75</i>
		<i>DLHH4.6</i>	<i>2.905,2</i>	<i>60</i>	<i>25*</i>	<i>15,00</i>
		<i>DLHH4.7</i>	<i>2.929,1</i>	<i>55</i>	<i>25*</i>	<i>13,75</i>
	<i>Đất du lịch hỗn hợp 5 (thương mại, dịch vụ, khách sạn, căn hộ văn phòng)</i>	<i>DLHH5</i>	<i>9.644,9</i>		<i>25*</i>	<i>11,50</i>
		<i>DLHH5.1</i>	<i>4.729,0</i>	<i>46</i>	<i>25*</i>	<i>11,50</i>
		<i>DLHH5.2</i>	<i>4.915,9</i>	<i>46</i>	<i>25*</i>	<i>11,50</i>
Tổng cộng			211.964,1	32,5		3,18

Ghi chú: (*) Chủ đầu tư chịu trách nhiệm gửi hồ sơ về Cục Tác chiến để được chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình cho từng vị trí cụ thể theo quy định tại Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ.

7. Quy hoạch không gian ngầm

- 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, quy hoạch phân khu được duyệt và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD), các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Quy định về bố trí tầng hầm như sau:

+ Đối với các khu đất có chức năng đất nhà ở thấp tầng thuộc nhóm đất ở được xây dựng tối đa 2 tầng hầm.

+ Đối với các khu đất có chức năng đất nhà ở trung cao tầng thuộc nhóm đất ở và đất du lịch hỗn hợp được xây dựng tối đa 3 tầng hầm.

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

- Các khu du lịch hỗn hợp: Các khối công trình hỗn hợp dịch vụ du lịch cao tầng với các chức năng chính như thương mại, dịch vụ, khách sạn cao cấp, căn hộ cho thuê, văn phòng đóng vai trò là công trình điểm nhấn cho toàn khu được bố trí tại khu vực phía Tây và phía Nam của dự án.

- Các khu nhà ở: Khu nhà ở xã hội cao khoảng 7 tầng được bố trí tại khu vực phía Đông của dự án; các khu nhà ở thấp tầng như nhà liên kế, nhà ở biệt thự cao từ 5 đến 6 tầng được bố trí phía Bắc và trung tâm của dự án.

- Các công trình dịch vụ công cộng như giáo dục, y tế, thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao,... cao từ 2 đến 5 tầng được bố trí đan xen với các khu nhà ở, đảm bảo bán kính phục vụ theo quy định.

- Khu công viên cây xanh, cây xanh cảnh quan được bố trí xen kẽ trong các không gian dịch vụ du lịch, dịch vụ công cộng, các khu nhà ở kết hợp với các tuyến đi bộ nhằm tạo trục cảnh quan xuyên suốt trong khu vực.

- Tổ chức không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tổng thể không gian và yêu cầu của từng loại công trình để tạo được công trình kiến trúc phù hợp, hài hoà thân thiện với cảnh quan toàn khu vực.

- Bố cục không gian các khu vực trọng tâm và điểm nhấn: Điểm nhấn công trình kiến trúc được bố trí trong khu du lịch hỗn hợp được bố trí tại khu vực phía Tây và phía Nam của dự án. Công trình điểm nhấn được xây dựng khoảng 25 tầng kết hợp với không gian cảnh quan rộng, kiến trúc đặc sắc.

- 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.

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

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

9.1. Giao thông

- Đường liên khu vực:

+ Đường D20 (ký hiệu mặt cắt 1-1) lộ giới 15m, mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m.

+ Đường D1 (ký hiệu mặt cắt 2-2) lộ giới 21m, mặt đường rộng 14m, vỉa hè rộng 3m và 4m.

- Đường nội bộ

+ Đường DN1 (ký hiệu mặt cắt 4-4) lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường DN2 (ký hiệu mặt cắt 4-4) lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường DN3 (ký hiệu mặt cắt 5-5) lộ giới 14,75m, mặt đường rộng 8,75m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường DN4 (ký hiệu mặt cắt 4-4) lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường DN5 (ký hiệu mặt cắt 5-5) lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường DN6 (ký hiệu mặt cắt 3-3) lộ giới 16m, mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường DD1 (ký hiệu mặt cắt 6-6) lộ giới 13m, mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

+ Đường DD2 (ký hiệu mặt cắt 4-4) lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường DD3 (ký hiệu mặt cắt 8-8) lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường DD4 (ký hiệu mặt cắt 4-4) lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường B1 (ký hiệu mặt cắt 7-7) lộ giới 7m, mặt đường rộng 6m, vỉa hè hai bên rộng 0,5m có bố trí mương thu nước và bờ ta luy.

- Bố trí 01 điểm quay xe (hình chữ nhật, kích thước 12m x 13m) tại vị trí đường cụt.

9.2. 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 khống chế theo Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 được phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của các trục đường giao thông trong khu quy hoạch, đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới và riêng biệt với nước thải sinh hoạt, nước mưa thu về các tuyến cống chính chạy dọc

theo đường giao thông rồi thoát về 2 hướng, phía Đông Bắc và phía Tây khu vực quy hoạch về khu vực tự thủy hiện hữu.

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.

9.3. Cấp nước

- Nguồn nước: Dự kiến sử dụng cho khu quy hoạch được đầu nối từ ống cấp nước hiện hữu trên đường An Thới - Cửa Lấp (ĐT.975). Nước cấp cho các xe cứu hỏa được lấy từ các trụ chữa cháy được bố trí dọc các tuyến đường giao thông đảm bảo khoảng cách theo quy định.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 1.580,63 m³/ngày đêm.

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

9.4. 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 trạm xử lý nước thải được bố trí phía Bắc của dự án công suất 1.300 m³/ngày đêm.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, thoát ra môi trường hoặc có thể xử lý nước thải hay nước qua sử dụng để làm sạch nước và tái sử dụng cho mục đích sinh hoạt, tưới cây, rửa đường.

b) Vệ sinh môi trường: Rác thải được tập kết và thu gom về điểm trung chuyển chất thải rắn tại đất hạ tầng kỹ thuật nằm ở phía Đông của dự án, sau đó đưa về điểm xử lý tập trung của thành phố.

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 vệ sinh môi trường.

9.5. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch đầu nối với đường dây trung thế của khu vực trên tuyến đường An Thới - Cửa Lấp (ĐT.975).

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 13.912,55kVA.

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

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.

9.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cung cấp lấy từ mạng viễn thông của khu vực trên đường An Thới - Cửa Lấp vào dự án và kết nối với các tủ phân phối thuộc dự án.

- Tổng nhu cầu thông tin liên lạc của toàn khu quy hoạch khoảng 4.360 thuê bao.

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

10. Giải pháp bảo vệ môi trường: Được thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược và thuyết minh Đồ án đảm bảo theo quy định tại khoản 6 Điều 20 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ và các quy định hiện hành.

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

11.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải,...).

- Đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ công cộng (giáo dục, y tế, thể dục thể thao,...); các khu hỗn hợp dịch vụ du lịch; các khu nhà ở và các khu công viên cây xanh.

11.2. Nguồn lực thực hiện: Nguồn vốn đầu tư xây dựng của Chủ đầu tư.

Điều 2. Giao Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc chịu trách nhiệm phối hợp với Công ty Cổ phần Tư vấn Vạn Kiến Hưng, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc và các sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp du lịch sinh thái Núi Ông Quán, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500; 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 lập dự án đầu tư xây dựng đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan tính toán nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 3. 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; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc; Giám đốc Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (10b);
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng Kinh tế;
- Trung tâm PVHCC;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, nvthanh (1b).

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

Giang Thanh Khoa