

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp Bãi Đất Đỏ,
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 1819/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 Bãi Đất Đỏ;

Căn cứ Quyết định số 1623/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị An Thới tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô điều chỉnh khoảng 103,5887ha (khu vực Khu đô thị hỗn hợp Bãi Đất Đỏ);

Căn cứ Quyết định số 2055/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 Bãi Đất Đỏ, 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 3167/TTr-SXD ngày 28/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu đô thị hỗn hợp Bãi Đất Đỏ, 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 Bãi Đất Đỏ, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500 được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp dự án Khu đô thị An Thới và dự án Khu đô thị sinh thái An Thới Gateway; dự án Khu đô thị An Thới.

+ Phía Đông giáp đường An Thới - Cửa Lấp.

+ Phía Nam giáp đất dự án Khu đô thị An Thới.

+ Phía Tây giáp biển; đất công viên cây xanh, đất hỗn hợp (Quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 1623/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh).

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 883.843,6m² (khoảng 88,38ha).

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 1623/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh), làm cơ sở để thực hiện danh mục các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 tại Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ; góp phần hình thành khu đô thị đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phục vụ cho sự phát triển bền vững của 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 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; đầu tư đồng bộ hệ thống cảnh quan với bãi tắm, công viên, quảng trường công cộng,... kết nối với khu trung tâm tổ chức Hội nghị APEC 2027, vừa phục vụ cho quá trình diễn ra Hội nghị APEC 2027 vừa đáp ứng cho nhu cầu phát triển của thành phố Phú Quốc về lâu dài.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu (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 11.000 người (bao gồm: Dân số các khu nhà ở; dân số quy đổi từ khách du lịch, nhân viên và khách vãng lai...).

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu tối đa 27,9%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa là 4 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: 883.843,64m², được cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
1	Đất ở		117.753,0	13,3%
1.1	Đất nhà ở liên kế	LK	11.232,5	1,3%
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	82.489,8	9,3%
1.3	Đất nhà chung cư (*)	CC	24.030,7	2,7%
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		187.420,1	21,3%
2.1	Đất văn hóa	VH	5.016,1	0,6%
2.2	Đất y tế	YT	1.799,8	0,2%
2.3	Đất giáo dục	GD	42.930,2	4,9%
2.4	Đất thể dục thể thao	TDTT	8.874,7	1,0%
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	126.496,3	14,3%
2.6	Đất thương mại	TM	2.303,0	0,3%
3	Đất du lịch hỗn hợp		81.511,3	9,2%
3.1	Đất thương mại du lịch - khách sạn	TMDL-KS	81.511,3	9,2%
4	Đất hỗn hợp		129.419,0	14,6%
4.1	Đất công trình hỗn hợp (văn phòng, thương mại, dịch vụ du lịch, lưu trú)	DL-LT	129.419,0	14,6%
5	Đất giao thông	DGT	291.291,6	33,0%
6	Đất bãi đỗ xe	BX	13.672,8	1,47%
7	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	18.016,7	2,0%
8	Đất khác		44.759,1	5,13%
8.1	Sông, suối, kênh, rạch	MN	9.573,1	1,1%
8.2	Đất quảng trường	QT	34.926,4	4,0%
8.3	Bãi cát	BC	259,6	0,03%
	Tổng		883.843,6	100%

Ghi chú:

(*): Đất nhà ở xã hội được bố trí tại ô đất nhà chung cư (các lô ký hiệu CC.1 đến CC.5) chiếm khoảng 20% tổng diện tích đất ở trong dự án đảm bảo quy định Điều 17 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ.

6. Các chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
1	Đất ở		117.753,0			
1.1	Đất nhà ở liên kế	LK	11.232,5			
	Liên kế 01	LK.1	3.564,3	69,3 - 81,2	6	4,6
	Liên kế 02	LK.2	7.668,2	60,6 - 81,2	6	4,6
1.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	82.489,8			
	Biệt thự 01	BT.01	4.673,8	58,4 - 67,5	5	3,3
	Biệt thự 02	BT.02	4.720,0	62 - 80	5	3,8
	Biệt thự 03	BT.03	5.505,6	53,6 - 67,4	5	3,1
	Biệt thự 04	BT.04	3.641,9	59,5 - 80	5	3,8
	Biệt thự 05	BT.05	3.641,9	59,5 - 80	5	3,8
	Biệt thự 06	BT.06	2.811,8	48,3 - 63	5	2,8
	Biệt thự 07	BT.07	5.515,0	56,1 - 67,5	5	3,1
	Biệt thự 08	BT.08	2.642,4	68,9 - 80	5	3,8
	Biệt thự 09	BT.09	2.642,4	68,9 - 80	5	3,8
	Biệt thự 10	BT.10	2.642,4	68,9 - 80	5	3,8
	Biệt thự 11	BT.11	2.642,4	68,9 - 80	5	3,8
	Biệt thự 12	BT.12	4.720,0	61 - 63,8	5	3,2
	Biệt thự 13	BT.13	5.372,4	59,1 - 69	5	3,4
	Biệt thự 14	BT.14	5.372,4	59,1 - 69	5	3,4
	Biệt thự 15	BT.15	4.010,0	55,1 - 63	5	3
	Biệt thự 16	BT.16	4.010,0	55,1 - 63	5	3,7
	Biệt thự 17	BT.17	4.010,0	55,1 - 63	5	3,7
	Biệt thự 18	BT.18	4.039,9	63 - 65,3	5	3,2
	Biệt thự 19	BT.19	4.937,7	58,4 - 80	5	3,8
	Biệt thự 20	BT.20	4.937,7	58,4 - 80	5	3,8
1.3	Đất nhà chung cư	CC	24.030,7			

	Công trình chung cư (***)	CC.1	4.934,6	50	40*	13
		CC.2	4.934,6	50	40*	13
		CC.3	4.692,2	45	40*	13
		CC.4	4.741,8	45	40*	13
		CC.5	4.727,5	45	40*	13
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		187.420,1			
2.1	Đất văn hóa	VH	5.016,1	60	5	3
2.2	Đất y tế	YT	1.799,8	60	5	3
2.3	Đất giáo dục	GD	42.930,2			
	Mầm non	GD1	12.930,9	40	3	1,2
	Tiểu học	GD2	11.739,2	40	5	2
	Trung học cơ sở	GD3	18.260,1	40	5	2
2.4	Đất thể thao thể thao	TDTT	8.874,7	60	5	3
2.5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	126.496,3	5	1	0,05
	Đất cây xanh khu ở	CX	45.093,8	5	1	0,05
	Đất cây xanh công viên	CXCV	64.262,1	5	1	0,05
	Đất cây xanh cảnh quan	CX-CQ	10.007,7	5	1	0,05
	Đất cây xanh hạn chế	CX-CQHC	7.132,7	5	1	0,05

2.6	Đất thương mại	TM	2.303,0	60	5	3
3	Đất du lịch hỗn hợp	TMDL-KS	81.511,3			
	Công trình thương mại du lịch - khách sạn (***)	TMDL-KS.1	21.126,4	42	40*	13
		TMDL-KS.2	10.925,2	38	40*	13
		TMDL-KS.3	4.686,5	60	40*	13
		TMDL-KS.4	10.143,6	42,9	40*	13
		TMDL-KS.5	20.334,9	42,5	40*	13
		TMDL-KS.6	14.294,7	43	40*	13
4	Đất hỗn hợp	DL-LT	129.419,0			
	Công trình hỗn hợp (văn phòng, thương mại, dịch vụ du lịch, lưu trú) (***)	DL-LT.1	4.591,8	76	15**	11,4
		DL-LT.2	3.562,2	70	15**	10,5
		DL-LT.3	3.672,0	70	15**	10,5
		DL-LT.4	3.943,4	75	15**	7,8
		DL-LT.5	4.014,6	75	15**	7,8
		DL-LT.6	5.028,3	58	40*	13
		DL-LT.7	5.053,4	58,7	40*	13
		DL-LT.8	4.103,1	60	40*	13
		DL-LT.9	4.144,3	56	40*	13
		DL-LT.10	3.774,2	58	40*	13
		DL-LT.11	7.923,1	55	40*	13
		DL-LT.12	7.683,6	57	40*	13
		DL-LT.13	5.709,5	56	40*	13
		DL-LT.14	6.915,7	57,9	40*	13
		DL-LT.15	5.133,2	47,7	40*	13
		DL-LT.16	4.392,4	50	40*	13
		DL-LT.17	3.525,6	50	40*	13
		DL-LT.18	7.142,7	50	40*	13
		DL-LT.19	3.532,5	50	40*	13
		DL-LT.20	2.822,5	61	40*	13

		DL-LT.21	2.822,5	61,3	40*	13
		DL-LT.22	4.311,8	65	40*	13
		DL-LT.23	4.373,9	65	40*	13
		DL-LT.24	5.667,4	44	27**	13
		DL-LT.25	5.667,4	44	27**	13
		DL-LT.26	5.667,4	44	27**	13
		DL-LT.27	4.240,6	46,3	27**	13
5	Đất giao thông		291.291,6			
6	Đất bãi đỗ xe	BX	13.672,8	80	5	4
		BX-01	3.094,4	80	5	4
		BX-02	2.263,7	80	5	4
		BX-03	3.870,0	80	5	4
		BX-04	4.444,7	80	5	4
7	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT	18.016,7	65	4	2,6
8	Đất khác		44.759,1	10		
8.1	Sông, suối, kênh, rạch	MN	1.733,9	-	-	-
		MN-1	3.181,9	-	-	
		MN-2	2.404,3	-	-	
		MN-3	1.771,5	-	-	
		MN-4	481,6	-	-	
		MN-5	34.926,4	-	-	
8.2	Đất quảng trường	QT	259,6	10	1	0,05 - 0,1
8.3	Đất bãi cát	BC	1.733,9	-	-	
	Tổng		883.843,6			

Ghi chú:

(**): Tổng chiều cao công trình không vượt quá 100m (trên cốt đất tự nhiên trung bình và cốt san nền trung bình) theo Văn bản số 253/TC-QC ngày 21/5/2025 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu Quân đội Nhân dân Việt Nam.

(*): Tổng chiều cao công trình không vượt quá 150m (trên cốt đất tự nhiên trung bình và cốt san nền trung bình) theo Văn bản số 253/TC-QC ngày 21/5/2025 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu Quân đội Nhân dân Việt Nam và được cụ thể hoá trong bước lập quy hoạch chi tiết.

Lưu ý: Đối với tổng chiều cao công trình quy định tại các ghi chú (*), (**), Chủ đầu tư chịu trách nhiệm gửi hồ sơ về Cục Tác chiến để được chấp thuận độ cao tình không xây dựng công trình cho từng vị trí cụ thể; hướng dẫn lắp đặt và duy trì hoạt động hệ thống cảnh báo hàng không (quy định tại Điều 9, Điều 10 và Phụ lục IV Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ) theo ý kiến tại mục số 2 của Văn bản số 253/TC-QC ngày 21/5/2025 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu Quân đội Nhân dân Việt Nam.

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 khác có liên quan.

- Quy định về bố trí tầng hầm như sau:

+ Các khu đất có chức năng đất hỗn hợp, du lịch hỗn hợp, đất chung cư được xây dựng tối đa 5 tầng hầm.

+ Các khu đất có chức năng đất nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự, đất công trình hạ tầng xã hội, đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật được xây dựng tối đa 2 tầng hầm.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng, quảng trường được xây dựng tối đa 3 tầng hầm.

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

- Các khu hỗn hợp đa chức năng (văn phòng, thương mại, dịch vụ du lịch,...) cao khoảng 40 tầng được bố trí hai bên tuyến đại lộ APEC đi qua khu vực dự án đóng vai trò là điểm nhấn của toàn khu quy hoạch. Ngoài ra bố trí các khu hỗn hợp đa chức năng cao khoảng từ 15 đến 27 tầng tại khu vực phía Nam của khu vực quy hoạch vừa phục vụ cho quá trình diễn ra Hội nghị APEC 2027 vừa đáp ứng cho nhu cầu phát triển của thành phố Phú Quốc về lâu dài.

- Tổ chức không gian quảng trường công cộng tại khu vực ven biển phía Tây của dự án, đồng bộ với cảnh quan bãi tắm, công viên kết nối với khu vực dự kiến bố trí Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC và các công trình chức năng.

- Hình thành các khu du lịch hỗn hợp tiếp giáp với không gian quảng trường công cộng cao khoảng từ 27 đến 40 tầng tạo tuyến công trình điểm nhấn đẹp, hiện đại cho tầm nhìn từ phía biển.

- Các khu nhà ở: Các khu nhà ở biệt thự cao khoảng 5 tầng được bố trí tại khu vực phía Bắc của dự án; các khu chung cư nhà ở xã hội cao 40 tầng và các khu nhà ở liên kế cao khoảng 6 tầng được bố trí tại khu vực phía Nam của dự án.

- Các công trình dịch vụ công cộng như: Giáo dục, y tế, thương mại dịch vụ, văn hoá, thể dục thể thao,... cao khoảng 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 theo dạng tuyến dọc tuyến đường kết nối 02 khu vực phía Bắc và phía Nam của dự án kết hợp với các tuyến đi bộ nhằm tạo trục cảnh quan xuyên suốt trong khu vực. Ngoài ra các khu tuyến cây xanh cảnh quan được bố trí tại khu vực ven biển và khu vực tiếp giáp với các dự án xung quanh. 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.

- 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.

- 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

- Tuyến đường Đại lộ APEC (ký hiệu mặt cắt 1-1; 1'-1'; 1''-1''): Lộ giới rộng 68m thực hiện theo quy hoạch của ngành giao thông được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các tuyến đường giao thông nội bộ:

+ Đường số 2 (ký hiệu mặt cắt 2-2) lộ giới 24m, mặt đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 10m.

+ Đường D6 (ký hiệu mặt cắt 2'-2') lộ giới 24m, mặt đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường N27-M (ký hiệu mặt cắt 2-2; 2'-2'; 2''-2'') lộ giới 24m, mặt đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường N3-AT (ký hiệu mặt cắt 2''-2'') lộ giới 24m, mặt đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường N4-AT (ký hiệu mặt cắt 5'-5') lộ giới 20m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường D5 (ký hiệu mặt cắt 5-5; 5'-5'; 5'''-5''') lộ giới 20m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường N8-AT (ký hiệu mặt cắt 3-3; 3'-3') lộ giới 32m, mặt đường rộng 2x10m, dây phân cách rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

+ Đường N9-AT (ký hiệu mặt cắt 4-4; 4'-4') lộ giới 26m, mặt đường rộng 18m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường N22-M (ký hiệu mặt cắt 5'-5'; 5''-5''; 5'''-5''') lộ giới 20m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 1 (ký hiệu mặt cắt 7-7; 7'-7') lộ giới 14m, mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường số N1 (ký hiệu mặt cắt 6-6) lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường số 4, Đường số 5, Đường số 7, Đường số 8, Đường số 9, Đường số 10, Đường số 11, Đường số N2, Đường số N3, Đường số N4, Đường số N5, Đường số N6, Đường số N7, Đường số N8, Đường số N9 (ký hiệu mặt cắt 6'-6') lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường số 12 (ký hiệu mặt cắt 9-9) lộ giới 8,5m, mặt đường rộng 5,5m, vỉa hè một bên rộng 3m.

+ Đường số 13 (ký hiệu mặt cắt 6'''-6''') lộ giới 18m, mặt đường rộng 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m.

+ Đường số 3, Đường số 14, Đường số N11 (ký hiệu mặt cắt 10''-10'') lộ giới 15m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 15, Đường số N12 (ký hiệu mặt cắt 10-10) lộ giới 15m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đường số 16 (ký hiệu mặt cắt 9-9) lộ giới 8,5m, mặt đường rộng 5,5m, vỉa hè một bên rộng 3m.

+ Đường số 6 (ký hiệu mặt cắt 6-6; 6'-6') lộ giới 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

+ Đường số N10 (ký hiệu mặt cắt 10-10; 10''-10'') lộ giới 15m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Bãi đỗ xe được bố trí tại các ô đất có ký hiệu BX-01, BX-02, BX-03, BX-04 với tổng diện tích 13.630,6m², bố trí bãi xe nhiều tầng (tối đa 5 tầng). Ngoài ra, bố trí các hầm đỗ xe tại các ô đất thuộc đất cây xanh sử dụng công cộng (ký hiệu ô đất CX-01 đến CX-07) và các khu đất có chức năng khác được phép xây dựng tầng hầm theo quy định tại mục 7. Quy hoạch không gian ngầm.

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 không 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 tuyến đại lộ APEC và tuyến đường ven biển, sau đó thoát ra biển.

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 từ trạm xử lý nguồn nước biển có công suất 3.000m³/ngày được đầu tư xây dựng mới và một phần đầu nối với đường ống cấp nước hiện hữu trên đường An Thới - Cửa Lấp (ĐT.975). Nước cấp cho các xe cứu hoả 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 11.500 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 tại khu đất hạ tầng kỹ thuật được bố trí phía Tây Bắc của dự án, công suất 10.000 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 khu đất hạ tầng kỹ thuật được bố trí phía Tây Bắc 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 đấu nối với đường dây trung thế của khu vực trên tuyến đường An Thái - Cửa Lấp (ĐT.975).

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 135.000kVA.

- 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 Thái - 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 18.000 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 du lịch hỗn hợp; các khu hỗn hợp đa chức năng (văn phòng, thương mại, dịch vụ,...); 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 Trung tâm Quy hoạch xây dựng - Sở Xây dựng, 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 Bãi Đất Đỏ, 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế 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