

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đảo Hòn Thơm 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 160,67ha

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 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 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 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 2758/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng đảo Hòn Thơm 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 160,67ha;

Căn cứ Tờ trình số 110/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 đảo Hòn Thơm 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 160,67ha;

Căn cứ Báo cáo thẩm định số 161/BC-SXD ngày 29/9/2025 của Sở Xây dựng về Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đảo Hòn Thơm 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 160,67ha;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3110/TTr-SXD ngày 08/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đảo Hòn Thơm 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 160,67ha, 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 đảo Hòn Thơm tại 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 12 (Khu vực quần đảo Nam An Thới) 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 Biển và đất rừng phòng hộ.
- + Phía Nam giáp Biển và đất rừng phòng hộ.
- + Phía Đông giáp Biển.
- + Phía Tây giáp Biển.
- Diện tích lập quy hoạch khoảng 160,67ha.

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, khai thác tổ chức các hoạt động tham quan, ngắm cảnh, bảo tồn môi trường biển; vui chơi giải trí biển,... để bổ sung thêm các sản phẩm du lịch đặc sắc. Kết nối với khu vực đô thị An Thới bằng 02 tuyến cáp treo vượt biển và các phương tiện thủy phù hợp. Phát triển khu dân cư với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ phục vụ cho tái định cư.

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 quy hoạch có thể phục vụ khoảng 25.000 - 28.000 người (*chiếm khoảng 78-87% trên tổng số 32.000 người của toàn bộ Phân khu 12 theo Quy hoạch chung được phê duyệt*), trong đó:

- Dân số chính thức (khu tái định cư): Khoảng 500 - 700 người.
- Dân số khác dự kiến: Khoảng 24.500 - 27.300 người/ngày (*Gồm: Khách lưu trú, khách tham quan dự kiến khoảng 21.500 - 22.300 người/ngày; nhân viên phục vụ, điều hành, ... khoảng 3.000 - 5.000 người*).

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Đất dân dụng toàn khu $\leq 100 \text{ m}^2/\text{người}$; Đất đơn vị ở trung bình (đất ở tái định cư) $\leq 55 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Mật độ xây dựng gộp tối đa của Khu dịch vụ du lịch là: 25%
- Hệ số sử dụng đất tối đa: không quá 03 lần đối với Khu ở tái định cư; không quá 02 lần đối với Khu dịch vụ du lịch.

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 dịch vụ du lịch* : tối thiểu 2 lít/m² sàn/ngày.

- Cấp điện:

- + *Sinh hoạt* : 700W/người;
- + *Khách sạn* : 2-3,5kW/giường;
- + *Công trình dịch vụ du lịch* : 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. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch phân khu xây dựng khoảng 160,67ha, được cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Khu tái định cư (đất dân dụng)	4,72	2,94
1	Đất ở tái định cư	3,49	2,17
2	Đất giao thông	1,23	0,77
B	Khu dịch vụ du lịch (đất ngoài dân dụng)	155,95	97,06
1	Đất dịch vụ du lịch	139,54	86,85
1.1	Đất du lịch nghỉ dưỡng	54,60	33,98
1.2	Đất khách sạn	7,11	4,43
1.3	Đất du lịch hỗn hợp	38,94	24,24
1.4	Đất câu lạc bộ (club giải trí, bar, nhà hàng)	0,91	0,57
1.5	Đất công viên	27,19	16,92
1.6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,90	1,18
1.7	Đất giao thông	8,89	5,53
2	Đất công viên chuyên đề	6,61	4,11

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
3	<i>Đất thương mại dịch vụ</i>	1,49	0,93
4	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị</i>	1,20	0,75
5	<i>Đất bãi cát, bãi đá</i>	7,11	4,42
	Tổng cộng	160,67	100

6. Các chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Loại đất	Kí hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
A	Khu tái định cư (đất dân dụng)		4,72	60	5	3
1	<i>Đất ở tái định cư</i>	6-TDC	3,49			
1.1	Đất ở tái định cư	6-TDC-01	0,73	60	5	3,00
1.2	Đất ở tái định cư	6-TDC-02	2,76	60	5	3,00
2	<i>Đất giao thông</i>		1,23			
B	Khu dịch vụ du lịch (đất ngoài dân dụng)		155,95	25		2
1	<i>Đất dịch vụ du lịch</i>		139,54			
1.1	Đất du lịch nghỉ dưỡng	ND	54,60			
		1-ND-01	1,41	40-80	6	1,20-4,80
		1-ND-02	1,98	40-80	6	1,20-4,80
		1-ND-03	2,23	40-80	6	1,20-5,50
		2-ND-01	0,17	25-45	6	0,75-2,40
		2-ND-02	4,21	25-40	6	0,75-2,40
		3-ND-01	0,78	40-80	6	1,20-4,80
		4-ND-01	22,86	20-50	6	0,60-3,00
		4-ND-02	0,57	20-50	6	0,60-3,00

STT	Loại đất	Kí hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
		5-ND-01	16,07	12-50	6	0,36-3,0
		5-ND-02A	2,01	12-50	6	0,36-3,0
		5-ND-02B	2,31	12-50	6	0,36-3,0
1.2	Đất khách sạn	KS	7,11			
		1-KS	4,23	40-46	45*	12,60
		3-KS	2,40	40-50	14**	4,0-7,30
		6-KS	0,48	40-65	20***	8,0-11,0
1.3	Đất du lịch hỗn hợp	HH	38,94			
		1-HH-01	0,44	60-80	8	3,0-6,4
		1-HH-02A	0,16	30-80	8	3,0-6,40
		1-HH-02B	0,32	50-80	25****	9,0-12,8
		1-HH-02C	0,58	50-80	6	3,0-6,0
		1-HH-02D	1,03	50-80	30****	10,0-12,8
		1-HH-03	0,38	40-80	8	2,0-6,4
		1-HH-04	5,03	40-80	8	1,20-6,4
		1-HH-05	0,03	40-80	8	2,0-6,4
		1-HH-06	0,45	40-80	8	2,0-6,4
		2-HH-01	1,48	50	3	2,50
		2-HH-02A	0,87	30-60	8	1,50-4,80
		2-HH-02B	0,45	30-60	8	1,50-4,80
		2-HH-02C	0,22	30-60	8	1,50-4,80
		2-HH-03	0,66	30-60	8	1,50-4,80
		2-HH-04	1,02	30-60	8	1,50-4,80
		2-HH-05	0,45	20-70	8	1,00-5,20
		2-HH-06	0,16	30-70	8	1,50-5,20
		2-HH-07	0,19	30-70	8	1,50-5,20
		2-HH-08	0,40	30-70	8	1,50-5,20
		2-HH-09	2,41	30-60	8	1,50-4,80

STT	Loại đất	Kí hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
		2-HH-10	0,34	30-60	8	1,50-4,80
		3-HH-01	2,74	40-80	8	2,00-6,40
		3-HH-02	0,66	40-80	8	2,00-6,40
		3-HH-03	1,26	40-80	8	2,00-6,40
		3-HH-04	0,78	40-80	8	2,00-6,40
		3-HH-05	1,66	40-80	8	2,00-6,40
		3-HH-06A	1,21	40-80	8	2,00-6,40
		3-HH-06B	0,43	40-80	8	2,00-6,40
		3-HH-06C	1,35	40-80	8	2,00-6,40
		4-HH-01	1,02	20-60	6	0,60-3,60
		4-HH-02	1,29	20-60	6	0,60-3,60
		5-HH-01	2,37	10-40	5	0,30-2,0
		5-HH-02	0,46	10-40	5	0,30-2,0
		5-HH-03	0,03	60	5	1,80-3,0
		5-HH-04A	3,58	30-60	12****	3,5-7,2
		5-HH-04B	3,03	25-60	12****	3,0-7,2
1.4	Đất câu lạc bộ (club giải trí, bar, nhà hàng)	CLUB	0,91			
		3-CLUB-01	0,32	30-40	3	0,90-1,20
		5-CLUB-01	0,59	5-10	3	0,25-0,30
1.5	Đất công viên		27,19			
1.5.1	Đất công viên chuyên đề	CVGT	14,71			
		2-CVGT-01	7,34	25	2	0,50
		2-CVGT-02	0,43	20-25	2	0,40-0,50
		2-CVGT-03	0,28	20-25	2	0,40-0,50
		2-CVGT-04	3,40	20-25	2	0,40-0,50
		2-CVGT-05	0,39	20-25	2	0,40-0,50
		4-CVGT-01	0,35	15	2	0,30

STT	Loại đất	Kí hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
		4-CVGT-02	1,09	25	2	0,50
		5-CVGT-01	1,43	5-10	4	0,20-0,40
1.5.2	Đất không gian mở	KGM	5,14	5	1	0,05
		2-KGM-01	0,54	5	1	0,05
		2-KGM-02	0,48	5	1	0,05
		3-KGM-01	1,81	5	1	0,05
		3-KGM-02A	0,22	5	1	0,05
		3-KGM-02B	0,18	5	1	0,05
		3-KGM-02C	0,17	5	1	0,05
		3-KGM-03	0,88	5	1	0,05
		3-KGM-04	0,86	5	1	0,05
1.5.3	Đất cây xanh cảnh quan	CQ	7,34			
		1-CQ-01	0,13			
		2-CQ-01	1,23	5	1	0,05
		2-CQ-02	0,47			
		2-CQ-03	0,10			
		2-CQ-04	0,08			
		2-CQ-05	0,08			
		3-CQ-01	0,19			
		4-CQ-01	0,45			
		4-CQ-02	0,08			
		4-CQ-03	0,10			
		4-CQ-04	0,07			
		5-CQ-01	0,15			
		5-CQ-02A	0,19			
		5-CQ-02B	0,10			
		5-CQ-03	0,33			
		5-CQ-04	0,43			

STT	Loại đất	Kí hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
		5-CQ-05	0,82			
		5-CQ-06	0,22			
		5-CQ-07	0,41			
		5-CQ-08	0,35			
		5-CQ-09	0,08			
		5-CQ-10	0,31			
		5-CQ-11	0,10			
		6-CQ-01	0,08			
		6-CQ-02	0,07			
		6-CQ-03	0,07			
		6-CQ-04	0,16			
		6-CQ-05	0,09			
		6-CQ-06	0,28			
		6-CQ-07	0,07			
		6-CQ-08	0,05			
1.6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	1,90			
		2-HT-01	0,44	50	2	1,00
		6-HT-01	0,20	60	2	1,20
		6-HT-02	0,15	50	2	1,00
		6-HT-03	0,34	50	1	1,00
		6-HT-04	0,20	10	1	0,10
		6-HT-05	0,44	35	2	0,70
		6-HT-06	0,13	60	2	1,20
1.7	Đất giao thông		8,89			
1.7.1	Đất bãi xe	BX	0,37			
		4-BX-01	0,04			
		4-BX-02	0,03			
		4-BX-03	0,09			

STT	Loại đất	Kí hiệu lô đất	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
		4-BX-04	0,06			
		4-BX-05	0,04			
		6-BX-01	0,11			
1.7.2	Đất đường giao thông		8,52			
2	Đất công viên chuyên đề	7-CVGT-01	6,61	20-25	2	0,40-0,50
3	Đất thương mại dịch vụ	2-TMDV-01	1,49	20-50	3	0,60-1,50
4	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị		1,20			
		2-HT-02	0,45			
		7-HT-01	0,25			
		7-HT-02	0,25			
		7-HT-03	0,25			
5	Đất bãi cát, bãi đá		7,11			
		1-BC-01	1,87			
		3-BC-01	3,01			
		3-BC-02	1,56			
		5-BC-01	0,67			
	Tổng cộng		160,67			

Ghi chú:

- ‘*’: Lô đất 1-KS có tổng chiều cao công trình không vượt quá 230m trên cốt đất tự nhiên công trình là +16,8m so với mực nước biển trung bình (theo Văn bản số 336/TC-QC ngày 20/6/2022 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.

- ‘**’: Lô đất 3-KS có tổng chiều cao công trình không vượt quá 100m trên cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng là +5,5m so với mực nước biển trung bình (theo Văn bản số 87/TC-QC ngày 11/3/2025 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.

- ‘***’: Thực hiện theo Văn bản số 252/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:

+ Lô đất 6-KS: Tổng chiều cao công trình không vượt quá 100m trên cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng là +5m so với mực nước biển trung bình.

+ Lô đất 1-HH-02B: Tổng chiều cao công trình không vượt quá 120m trên cốt đất tự nhiên khu vực xây dựng là +17m so với mực nước biển trung bình.

+ Lô đất 1-HH-02D: Tổng chiều cao công trình không vượt quá 120m trên cốt đất tự nhiên trung bình khu vực xây dựng từ +15m đến +16m so với mực nước biển trung bình.

+ Lô đất 5-HH-04A: Tổng chiều cao công trình không vượt quá 60m trên cốt đất tự nhiên trung bình khu vực xây dựng từ +25m đến +30m so với mực nước biển trung bình.

+ Lô đất 5-HH-04B: Tổng chiều cao công trình không vượt quá 60m trên cốt đất tự nhiên trung bình khu vực xây dựng từ +15m đến +20m so với mực nước biển trung bình.

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

- Định hướng phát triển không gian khu vực lập quy hoạch thành 07 khu vực chức năng như sau:

+ *Khu vực 1 - Khu vực điểm nhấn Tây Bắc*: Phát triển các công trình khách sạn nghỉ dưỡng, các khu dịch vụ du lịch hỗn hợp, câu lạc bộ giải trí, bãi tắm,... với các công trình điểm nhấn tạo ấn tượng cho khu vực. Bố trí công trình khách sạn dịch vụ hỗn hợp cao cấp với phong cách kiến trúc hiện đại, khác biệt cao khoảng 45 tầng làm điểm nhấn cho khu vực. Nghiên cứu bố trí 01 bến tàu phục vụ du khách, nhân viên và hàng hoá theo quy hoạch chung được duyệt.

+ *Khu vực 2 - Khu vực trung tâm dịch vụ, công viên giải trí chuyên đề*: Phát triển các loại hình vui chơi giải trí, thương mại và dịch vụ. Bố trí các trung tâm dịch vụ du lịch, công viên chuyên đề, công trình vui chơi giải trí... Bố trí một trụ cáp treo và nhà ga cáp treo (ga đến).

+ *Khu vực 3 - Khu vực vui chơi giải trí biển và trục kết nối Đông - Tây đảo Hòn Thơm*: Phát triển các khu dịch vụ du lịch, khách sạn cao cấp, các bãi tắm các hoạt động vui chơi giải trí trên biển và trục lễ hội kết nối 02 khu vực bờ Đông và bờ Tây đảo Hòn Thơm. Công trình điểm nhấn là khách sạn cao 14 tầng, nằm cuối trục lễ hội ở phía Tây của khu vực.

+ *Khu vực 4 - Khu vực làng biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng, công viên chuyên đề*: Phát triển các khu biệt thự nghỉ dưỡng theo hướng sinh thái, công viên chuyên đề, câu lạc bộ giải trí, không gian cây xanh cảnh quan.

+ *Khu vực 5 - Khu vực resort nghỉ dưỡng cao cấp*: Phát triển các khu khách sạn cao cấp, khu resort nghỉ dưỡng cao cấp với loại hình biệt thự thấp tầng ven sườn đồi, hướng biển với kiến trúc độc đáo, đẳng cấp.

+ *Khu vực 6 - Khu vực tái định cư và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật Đông Bắc*: Bố trí khu tái định cư, khu khách sạn lưu trú dành cho nhân viên phục vụ và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật chung cho toàn đảo. Nghiên cứu bố trí 02 bến tàu phục vụ du khách, nhân viên và hàng hoá theo quy hoạch chung được duyệt.

+ *Khu vực 7 - Khu vực công viên thủy cung*: Bố trí công trình công viên thủy cung nhằm giới thiệu cho du khách các loài sinh vật biển của đảo Phú Quốc và một số nơi khác trên thế giới. Bố trí hai trụ cáp treo (trụ trên tuyến). Nghiên

cứu phát triển tuyến tàu hỏa leo núi kết nối khu vực công viên thủy cung với khu vực trung tâm dịch vụ, công viên giải trí chuyên đề.

- Phát triển 02 tuyến cáp treo vượt biển theo định hướng của quy hoạch chung được duyệt kết nối với khu vực đô thị An Thới.

- Toàn bộ không gian cây xanh công viên ven biển được tổ chức thành không gian mở công cộng, cho người dân và du khách tiếp cận, sử dụng. Bên trong các khu khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự du lịch, các khu dịch vụ lịch,... bố trí kết hợp các công viên chuyên đề, khu cây xanh, mặt nước tạo môi trường sống trong lành, hình thành không gian du lịch sinh thái, chất lượng cao. 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.

- 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.

8. 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, đất hỗn hợp được xây dựng tối đa 5 tầng hầm.

- + Đối với các khu đất có chức năng đất du lịch nghỉ dưỡng, đất câu lạc bộ, công viên chuyên đề, hạ tầng kỹ thuật 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.

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

9.1. Giao thông

a) Giao thông đường bộ

- Tuyến đường D1:

- + Đoạn có ký hiệu mặt cắt 1A-1A: Lộ giới rộng 20m, mặt đường rộng 2x4,5m, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- + Đoạn có ký hiệu mặt cắt 2C-2C: Lộ giới rộng 18m, mặt đường rộng 9m, vỉa hè một bên rộng 4m và một bên rộng 5m.

- + Đoạn có ký hiệu mặt cắt 1E-1E: Lộ giới rộng 18m, mặt đường rộng

2x4,5m, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè một bên rộng 4m, một bên rộng 2m.

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 1F-1F: Lộ giới rộng 19m, mặt đường rộng 2x4,5m, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè một bên rộng 4m, một bên rộng 3m.

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 2D-2D: Lộ giới rộng 17m, mặt đường rộng 9m, vỉa hè một bên rộng 3m, một bên rộng 5m.

- Tuyến đường D2 (*ký hiệu mặt cắt 3B-3B*): Lộ giới rộng 16m, mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Tuyến đường D3

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 1B-1B: Lộ giới rộng 18m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè một bên rộng 2m, một bên rộng 4m.

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 1D-1D: Lộ giới rộng 21,0m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè một bên rộng 5m, một bên rộng 4m.

- Tuyến đường D4

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 3A-3A: Lộ giới rộng 14m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 3D-3D: Lộ giới rộng 11,0m, mặt đường rộng 7,0m, vỉa hè một bên rộng 3,0m, một bên rộng 1,0m.

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 6-6: Lộ giới rộng 8,0m, mặt đường rộng 4,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,0m.

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 4A-4A: Lộ giới rộng 8,0m, mặt đường rộng 6,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 1,0m.

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 4B-4B: Lộ giới rộng 11,8m, mặt đường rộng 6,0m, vỉa hè một bên rộng 1,0m và một bên rộng 4,8m.

- Tuyến đường D5:

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 2A-2A: Lộ giới rộng 18m, mặt đường rộng 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m.

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 2B-2B: Lộ giới rộng 15m, mặt đường rộng 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Tuyến đường D6 (*ký hiệu mặt cắt 3C-3C*): Lộ giới rộng 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Tuyến đường D7 (*ký hiệu mặt cắt 1C-1C*): Lộ giới rộng 12m, mặt đường rộng 12m.

- Tuyến đường D8:

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 3C-3C: Lộ giới rộng 13m, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m.

+ Đoạn có ký hiệu mặt cắt 4A-4A: Lộ giới rộng 8m, mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m.

- Tuyến đường D9 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Lộ giới rộng 9,5m, mặt đường rộng 5,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m.

- Tuyến đường D3ND (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Lộ giới rộng 7m - 9m, mặt đường rộng 7m - 9m.

- Tuyến đường TD1 (*ký hiệu mặt cắt 8-8*): Lộ giới rộng 11,5m, mặt đường rộng 5,5m.

- Tuyến đường TD2 (*ký hiệu mặt cắt 9-9*): Lộ giới rộng 9,5m, mặt đường rộng 3,5m.

b) Giao thông đường thủy: Bố trí 03 bến tàu theo quy hoạch chung được duyệt kết nối khu vực đô thị An Thới bằng đường thủy và sẽ được cụ thể hoá trong bước lập quy hoạch chi tiết đảm bảo tuân thủ quy hoạch chung, quy hoạch chuyên ngành được phê duyệt, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

c) Các loại hình giao thông khác: Phát triển 02 tuyến cáp treo vượt biển theo quy hoạch chung được duyệt kết nối khu vực đô thị An Thới và sẽ được cụ thể hoá trong bước lập quy hoạch chi tiết đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định khác có liên quan.

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.

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 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 các đường giao thông trong khu vực quy hoạch 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 kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

9.3. Cấp nước

- Nguồn nước:

+ Trong giai đoạn trước mắt, tiếp tục sử dụng nguồn nước được lấy từ trạm lọc nước biển hiện hữu 4.500 m³/ngày đêm (gần khu tái định cư Hòn Thơm).

+ Trong giai đoạn dài hạn, dự kiến xây dựng mới một trạm lọc nước biển mới với công suất khoảng 13.000 m³/ngày đêm tại khu đất hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch. Đồng thời, nghiên cứu xây dựng các hồ chứa nước tại vị trí phù hợp để làm nguồn cung cấp nước thô cho các công trình xử lý nước trên các đảo; Khuyến khích xây dựng các bể chứa nước mưa, kết hợp hệ thống xử lý cục bộ tại các công trình nhà dân, khu du lịch.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 13.546 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.

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 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 11.402 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 36,4 tấn/ngày đêm.

- 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 được cung cấp từ các tuyến cáp ngầm vượt biển theo quy hoạch chung được duyệt.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 58.271 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 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 và các tuyến cáp chính hiện hữu trong khu vực quy hoạch.

- Tổng thuê bao dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 28.000 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.

10. 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.

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 (giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, ...), các tuyến cáp treo và nhà ga cáp treo, các khu dịch vụ du lịch, khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự du lịch, resort nghỉ dưỡng cao cấp, các công trình dịch vụ thương mại du lịch, công viên chuyên đề, công viên thủy cung, công viên cây xanh; các hệ thống hạ tầng xã hội, các khu nhà ở tái định cư đồng bộ, hoàn chỉnh.

11.2. 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. 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.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chịu trách nhiệm phối hợp với Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch Kiến trúc Nam Đảo, 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 đảo Hòn Thơm 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 160,67ha; 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.

3. 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 đảo Hòn Thơm 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 160,67ha 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 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;
- HĐND tỉnh (b/c);
- 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