

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Cụm công nghiệp Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc,  
tỉnh Kiên Giang, quy mô 590.380,5m<sup>2</sup>

### BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

*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 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 tháng 4 năm 2010 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 82/2018/NĐ-CP, ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;*

*Căn cứ Nghị định số 68/2017/NĐ-CP, ngày 25/5/2017 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;*

*Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg, ngày 14/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-TTg, ngày 11/5/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030; Quyết định số 868/QĐ-TTg, ngày 17/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD ban hành theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD, ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng;*



Căn cứ Quyết định số 962/QĐ-UBND, ngày 20/4/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 3034/QĐ-UBND, ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ cho Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 2368/QĐ-UBND, ngày 15/10/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển cụm công nghiệp tỉnh Kiên Giang giai đoạn 2016-2020, có xét đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 1581/QĐ-UBND, ngày 22/7/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang thành lập cụm công nghiệp Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 4327/VP-KTCN, ngày 24/7/2019 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh; Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư làng nghề và Trung tâm xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-BQLKKTPO, ngày 25/01/2018 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc chủ trương đầu tư đối với dự án Khu Công nghiệp, tiểu thủ Công nghiệp Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần ĐK Phú Quốc tại Tờ trình số 01/TTr-CTYĐKPO, ngày 05/3/2021 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hàm Ninh tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 590.380,5m<sup>2</sup>; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 10/BC-QLQH, ngày 10/3/2021 của Phòng Quản lý Quy hoạch,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hàm Ninh, tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 590.380,5m<sup>2</sup>, với những nội dung cụ thể sau:

### **1. Về quy mô diện tích và ranh giới lập quy hoạch:**

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch 590.380,5m<sup>2</sup>, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, ranh giới quy hoạch được xác định như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp : Đất nông nghiệp.
- + Phía Đông Nam giáp : Dự án dân cư làng nghề và trung tâm xã Hàm Ninh.
- + Phía Tây Bắc giáp : Đất nông nghiệp.
- + Phía Tây Nam giáp : Dự án khu tái định cư xã Hàm Ninh.

### **2. Mục tiêu quy hoạch:**

- Quy hoạch chi tiết xây dựng cụm công nghiệp nhằm cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, điều chỉnh Quy hoạch phát triển cụm công nghiệp tỉnh Kiên Giang giai đoạn 2016-2020, có xét đến năm 2025 và đề

án thành lập Cụm công nghiệp Hàm Ninh, huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc).

- Đưa ra các ngành nghề hoạt động chủ yếu phù hợp với định hướng theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc và đề án thành lập Cụm công nghiệp Hàm Ninh, huyện Phú Quốc.

- Chủ động trong kế hoạch sử dụng đất, phân kỳ đầu tư và khai thác.

- Đảm bảo việc đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và đấu nối phù hợp với các khu vực liền kề.

- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu và tránh tác động tiêu cực đến môi trường.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

### **3. Tích chất, chức năng:**

Là Cụm công nghiệp Hàm Ninh bố trí các ngành nghề chủ yếu: Sản xuất tiêu thủ công nghiệp và làng nghề truyền thống; sản xuất chế biến thực phẩm; sản xuất hàng tiêu dùng; sản xuất sản phẩm bằng kim loại; cơ khí chế tạo; sản xuất thiết bị điện tử; sản xuất sản phẩm từ plastic; chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản.

### **4. Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:**

#### **4.1. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất:**

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 590.380,5m<sup>2</sup>, trong đó:

- Số lượng công nhân làm việc trong Cụm công nghiệp khoảng 3.000 người.

- Mật độ xây dựng (gộp) tối đa là 36,6%, tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu là 1,1 lần.

#### **4.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước cho khu công nghiệp : 20,0m<sup>3</sup>/ha/ngày.

+ Nước tưới cây : 3,0 lít/m<sup>2</sup>/ngày.

+ Nước rửa đường : 0,4 lít/m<sup>2</sup>/ngày.

+ Nước chữa cháy : 15,0 lít/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong thời gian 03 giờ.

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Nhà máy sản xuất công nghiệp : 120 - 250kW/ha.

+ Kho tàng : 50kW/ha.

+ Hành chính, dịch vụ : 30W/m<sup>2</sup> sàn.

+ Chiếu sáng đường : 1,0W/m<sup>2</sup>.

+ Chiếu sáng công viên, vườn hoa : 0,5W/m<sup>2</sup>.

- Chỉ tiêu thoát nước, vệ sinh môi trường:

+ Chỉ tiêu thoát nước thải : ≥ 80% chỉ tiêu cấp nước.

+ Chỉ tiêu rác thải công nghiệp : ≥ 0,3 tấn/ha.

## 5. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích đất khu vực quy hoạch 590.380,5m<sup>2</sup>, được cơ cấu sử dụng đất như sau:

Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
Đất hành chính dịch vụ	8.823,0	1,5
Đất nhà máy – kho tàng	305.198,6	51,7
Đất hạ tầng kỹ thuật	11.785,4	2,0
Đất cây xanh – mặt nước	142.854,4	24,2
Đất giao thông – bãi xe	121.719,1	20,6

## 6. Bố cục phân khu chức năng và quy hoạch xây dựng công trình:

### 6.1. Đất hành chính dịch vụ (Ký hiệu ô HCDV):

Diện tích đất là 8.823,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 60,0%, tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng, hệ số sử dụng đất 3,0 lần.

### 6.2. Đất nhà máy – kho tàng:

#### 6.2.1. Khu sản xuất chế biến thực phẩm:

Tổng diện tích chiếm đất là 19.075,8m<sup>2</sup>. Bao gồm 03 ô đất, được quy hoạch xây dựng như sau:

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất chế biến thực phẩm 1 (ký hiệu ô NMI.1): Diện tích chiếm đất là 9.635,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 60,7%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,8 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất chế biến thực phẩm 2 (ký hiệu ô NMI.2): Diện tích chiếm đất là 5.471,9m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 69,1%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất chế biến thực phẩm 3 (ký hiệu ô NMI.3): Diện tích chiếm đất là 3.968,6m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 70,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

#### 6.2.2. Khu tiểu thủ công nghiệp và làng nghề truyền thống:

Tổng diện tích chiếm đất là 63.858,2m<sup>2</sup>. Bao gồm 11 ô đất, được quy hoạch xây dựng như sau:

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất rượu sim 1 (ký hiệu ô NM2.1): Diện tích chiếm đất là 6.358,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 67,3%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất rượu sim 2 (ký hiệu ô NM2.2): Diện tích chiếm đất là 6.380,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 67,2%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ (ký hiệu ô NM2.3): Diện tích chiếm đất là 4.459,7m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 70,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất hồ tiêu 1 (*ký hiệu ô NM2.4*): Diện tích chiếm đất là 4.484,2m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 70,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất hồ tiêu 2 (*ký hiệu ô NM2.5*): Diện tích chiếm đất là 4.484,2m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 70,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất hồ tiêu 3 (*ký hiệu ô NM2.6*): Diện tích chiếm đất là 4.466,9m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 70,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất hồ tiêu 4 (*ký hiệu ô NM2.7*): Diện tích chiếm đất là 6.709,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,6%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ (*ký hiệu ô NM2.8*): Diện tích chiếm đất là 6.726,7m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,5%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất đồ gỗ mỹ nghệ (*ký hiệu ô NM2.9*): Diện tích chiếm đất là 5.700,6m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 68,6%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy chế biến, đóng chai và trung bày nước mắm (*ký hiệu ô NM2.10*): Diện tích chiếm đất 7.498,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 65,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy chế biến, đóng chai và trung bày nước mắm (*ký hiệu ô NM2.11*): Diện tích chiếm đất 6.589,9m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,8%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

### **6.2.3. Khu sản xuất thiết bị điện tử và sản xuất hàng tiêu dùng:**

Tổng diện tích chiếm đất là 49.494,5m<sup>2</sup>. Bao gồm 07 ô đất, được quy hoạch xây dựng như sau:

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất thiết bị điện tử (*ký hiệu ô NM3.1*): Diện tích chiếm đất là 6.440,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 67,1%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất thiết bị điện tử (*ký hiệu ô NM3.2*): Diện tích chiếm đất là 5.500,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 69,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất thiết bị điện tử (*ký hiệu ô NM3.3*): Diện tích chiếm đất là 6.488,7m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 67,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất bao bì (*ký hiệu ô NM3.4*): Diện tích chiếm đất là 11.865,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 60,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,8 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất bao bì (*ký hiệu ô NM3.5*): Diện tích chiếm đất là 6.800,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,4%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất túi sách (*ký hiệu ô NM3.6*): Diện tích chiếm đất là 6.825,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,4%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất túi sách (*ký hiệu ô NM3.7*): Diện tích chiếm đất là 5.574,8m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 68,9%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

#### **6.2.4. Khu cơ khí chế tạo, sản xuất sản phẩm bằng kim loại và sản xuất sản phẩm từ plastic:**

Tổng diện tích chiếm đất là 34.668,5m<sup>2</sup>. Bao gồm 06 ô đất, được quy hoạch xây dựng như sau:

- Đất xây dựng nhà máy cơ khí chế tạo (*ký hiệu ô NM4.1*): Diện tích chiếm đất là 5.817,2m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 68,4%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy cơ khí chế tạo (*ký hiệu ô NM4.2*): Diện tích chiếm đất là 5.500,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 69,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất sản phẩm bằng kim loại 1 (*ký hiệu ô NM4.3*): Diện tích chiếm đất là 6.488,7m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 67,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất sản phẩm bằng kim loại 2 (*ký hiệu ô NM4.4*): Diện tích chiếm đất là 4.712,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 70,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất sản phẩm từ plastic (*ký hiệu ô NM4.5*): Diện tích chiếm đất là 5.812,9m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 68,4%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất sản phẩm từ plastic (*ký hiệu ô NM4.6*): Diện tích chiếm đất là 6.336,7m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 67,3%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

#### **6.2.5. Khu chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản:**

Tổng diện tích chiếm đất là 26.217,3m<sup>2</sup>. Bao gồm 05 ô đất, được quy hoạch như sau:

- Đất xây dựng nhà máy chế biến, bảo quản thủy sản 1 (*ký hiệu ô NM5.1*): Diện tích chiếm đất là 4.467,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 70,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy chế biến, bảo quản thủy sản 2 (*ký hiệu ô NM5.2*): Diện tích chiếm đất là 4.484,2m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 70,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy chế biến, bảo quản thủy sản 3 (*ký hiệu ô NM5.3*): Diện tích chiếm đất là 4.157,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 70,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

- Đất xây dựng nhà máy chế biến cá cơm sấy đóng hộp 1 (ký hiệu ô NM5.4): Diện tích chiếm đất là 6.554,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,9%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy chế biến cá cơm sấy đóng hộp 2 (ký hiệu ô NM5.5): Diện tích chiếm đất là 6.554,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,9%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

#### **6.2.6. Khu chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản:**

Tổng diện tích chiếm đất là 45.776,0m<sup>2</sup>. Bao gồm 07 ô đất, được quy hoạch như sau:

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm đóng hộp 1 (ký hiệu ô NM6.1): Diện tích chiếm đất là 5.940,1m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 68,1%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm đóng hộp 2 (ký hiệu ô NM6.2): Diện tích chiếm đất là 6.800,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,4%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm đóng hộp 3 (ký hiệu ô NM6.3): Diện tích chiếm đất là 6.800,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,4%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm đóng hộp 4 (ký hiệu ô NM6.4): Diện tích chiếm đất là 6.782,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,4%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm khô các loại 1 (ký hiệu ô NM6.5): Diện tích chiếm đất là 6.548,2m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,9%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm khô các loại 2 (ký hiệu ô NM6.6): Diện tích chiếm đất là 6.047,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 67,9%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm khô các loại 3 (ký hiệu ô NM6.7): Diện tích chiếm đất là 6.858,2m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,3%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

#### **6.2.7. Khu chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản:**

Tổng diện tích chiếm đất là 48.465,3m<sup>2</sup>. Bao gồm 07 ô đất, được quy hoạch như sau:

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm đông lạnh 1 (ký hiệu ô NM7.1): Diện tích chiếm đất là 6.800,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,4%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm đông lạnh 2 (ký hiệu ô NM7.2): Diện tích chiếm đất là 6.822,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,4%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm đông lạnh 3 (ký hiệu ô NM7.3): Diện tích chiếm đất là 7.015,6m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm đông lạnh 4 (ký hiệu ô NM7.4): Diện tích chiếm đất là 7.848,2m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 64,3%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,9 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm bột cá 1 (ký hiệu ô NM7.5): Diện tích chiếm đất là 7.175,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 65,7%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm bột cá 2 (ký hiệu ô NM7.6): Diện tích chiếm đất là 7.018,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 66,0%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,0 lần.

- Đất xây dựng nhà máy sản xuất các sản phẩm bột cá 3 (ký hiệu ô NM7.7): Diện tích chiếm đất là 5.785,9m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 68,4%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,1 lần.

#### **6.2.8. Đất xây dựng kho tàng:**

Tổng diện tích chiếm đất là 17.643,0m<sup>2</sup>. Bao gồm 02 ô đất, được quy hoạch như sau:

- Đất kho bãi 1 (ký hiệu ô KB1): Diện tích chiếm đất là 11.470,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 62,0%, tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,2 lần.

- Đất kho bãi 2 (ký hiệu ô KB2): Diện tích chiếm đất là 6.173,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 70,0%, tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,4 lần.

#### **6.3. Đất hạ tầng kỹ thuật:**

Tổng diện tích chiếm đất là 11.785,4m<sup>2</sup>. Bao gồm 05 ô đất, được quy hoạch như sau:

- Đất trạm xử lý nước thải (ký hiệu ô KT1): Diện tích chiếm đất là 4.231,7m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

- Đất trạm cấp nước (ký hiệu ô KT2 và ô KT2a): Tổng diện tích chiếm đất là 7.253,7m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng mỗi ô tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng, hệ số sử dụng đất 0,8 lần.

- Đất trạm biến áp (ký hiệu ô KT3): Diện tích chiếm đất là 150,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4 lần.

- Đất trạm bơm phòng cháy chữa cháy (ký hiệu ô KT4): Diện tích chiếm đất là 150,0m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 01 tầng, hệ số sử dụng đất 0,4 lần.



#### **6.4. Đất cây xanh – mặt nước:**

Tổng diện tích chiếm đất là 142.854,4m<sup>2</sup>, được quy hoạch như sau:

- Đất cây xanh cách ly (*ký hiệu từ ô CX1a đến ô CX1c; từ ô CX2a đến ô CX2c và từ ô CX4 đến ô CX6*): Tổng diện tích chiếm đất là 113.524,6m<sup>2</sup>.

- Mặt nước: Tổng diện tích chiếm đất là 29.329,8m<sup>2</sup>.

#### **6.5. Đất giao thông – bãi xe: Tổng diện tích chiếm đất 121.719,1m<sup>2</sup>.**

#### **7. Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan:**

- Tổ chức các tuyến giao thông chính phụ, và các khu chức năng phù hợp cho từng giai đoạn, tạo thành một cụm công nghiệp hoàn chỉnh về không gian, mặt bằng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Các tuyến giao thông được thiết kế dựa vào địa hình khu đất sao cho bảo đảm phục vụ tới từng lô đất và tạo cho khu công nghiệp những lô đất vuông vức để xây dựng, cũng như an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Việc tổ chức khu công viên cây xanh tập trung kết hợp cây xanh cách ly nhằm cải thiện vệ sinh môi trường, cũng như đóng góp vào cảnh quan chung cho cụm công nghiệp.

- Trồng dải cây xanh cách ly dọc theo 2 trục đường số 1 và C nhằm làm giảm tác động của cụm công nghiệp đến môi trường xung quanh và làm tăng vẻ mỹ quan cho cụm công nghiệp

- Bố trí trục đường chạy từ Bắc xuống Nam và Từ Tây sang Đông, là trục giao thông chính, đồng thời là trục cảnh quan của cụm công nghiệp.

- Các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật bố trí ở những nơi hợp lý, đảm bảo nhu cầu phục vụ cho toàn khu.

#### **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

##### **8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

##### **8.1.1. Hệ thống giao thông đối ngoại:**

- Đường dân sinh (*ký hiệu mặt cắt A-A*): Có lộ giới rộng 5m, bao gồm mặt đường rộng 5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường D (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 11m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

##### **8.1.2. Hệ thống giao thông nội bộ:**

- Đường số 1, 2 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 17m, bao gồm mặt đường rộng 11m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ mỗi bên là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường số 1 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 31m, bao gồm mặt đường rộng 21m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ mỗi bên là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường A, B, C (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ mỗi bên là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường phòng cháy chữa cháy (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Có lộ giới rộng 5m, bao gồm mặt đường rộng 5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ mỗi bên là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

## **8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

### **8.2.1. san nền:**

- Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, cao độ thiết kế của các trục đường giao thông đối ngoại, giao thông trong khu quy hoạch đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng.

- Tổng khối lượng đất đào khoảng : 129.664,1m<sup>3</sup>.
- Tổng khối lượng đất đắp khoảng : 166.749,3m<sup>3</sup>.
- Tổng khối lượng nạo vét hồ, rạch khoảng : 126.675,4m<sup>3</sup>.
- Tổng chiều dài kè hồ, rạch khoảng : 1.072,0m.
- Cao độ nền không chế xây dựng  $H_{xd} \geq 7m$  (*theo hệ cao độ Quốc gia*).

### **8.2.2. Hệ thống thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống tròn bê tông cốt thép Ø400 – Ø1500 nằm dọc theo trục giao thông và hệ thống mương hở rộng 2m nằm dọc ranh phía Tây giáp đất nông nghiệp, hệ thống thoát nước được đầu nối thoát nước một phần vào các tuyến thoát nước chung của khu vực và một phần vào rạch, hồ cảnh quan;

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

- + Cống BTLT Ø400 : 4.244m.
- + Cống BTLT Ø600 : 1.780m.
- + Cống BTLT Ø800 : 1.120m.
- + Cống BTLT Ø1.500 : 616m.
- + Cống hộp BTCT 3.500x3.500x4.000 : 104m.
- + Mương xây đá hộc B = 2.000 : 1.009m.
- + Hồ ga loại các loại : 280 cái.
- + Cửa xả : 12 cái.

## **8.3. Hệ thống cấp nước:**

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được đầu nối với hệ thống cấp nước chung của đảo nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định và lâu dài.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 2.500m<sup>3</sup>/ngày (*Chưa kể lượng nước cấp cho phòng cháy chữa cháy*)

- Thống kê khối lượng vật tư cấp nước:

- + Ống HDPE Ø315 : 1.990m.
- + Ống HDPE Ø225 : 3.066m.
- + Ống HDPE Ø160 : 1.492m.

+ Trụ cứu hỏa : 19 bộ.

#### **8.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:**

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp điện chung của đảo Phú Quốc, được đấu nối trên tuyến trung thế chung của khu vực.

- Toàn bộ hệ thống cấp điện được thiết kế và xây dựng ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 6.322,8 kVA/ngày.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Cấp ngầm trung thế 03 pha - 22kV : 4.800m.

+ Cấp ngầm hạ thế 03 pha - 0,4kV : 11.000m.

+ Cấp ngầm chiếu sáng : 10.000m.

+ Trạm biến áp phân phối 22/0.4kV : 13 trạm.

+ Tủ chiếu sáng : 13 cái.

+ Đèn chiếu sáng các loại : 261 cái.

#### **8.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

##### **8.5.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải phải được thu gom bằng các tuyến cống bê-tông cốt thép đi ngầm dưới vỉa hè dọc các tuyến đường để dẫn về khu xử lý nước thải chung của dự án. nước thải phải được xử lý đạt quy chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 1.802,9m<sup>3</sup>/ngày.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Cống tròn BTCT Ø300 : 1.976m.

+ Cống tròn BTCT Ø250 : 1.273m.

+ Cống tròn BTCT Ø200 : 2.299m.

+ Hồ ga : 201 cái.

+ Trạm xử lý nước thải cục bộ dùng cho giai đoạn đầu: 01 trạm, tổng công suất là 2.000 m<sup>3</sup>/ngày.

##### **8.5.2. Vệ sinh môi trường:**

Tổng khối lượng rác thải khoảng 3.600 kg/ngày. Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, tập kết tại trạm thu gom rác tập trung của khu du lịch và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.

**Điều 2.** Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo nội dung nêu trên, tổ chức công bố đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện;

- Tiến hành cắm mốc giới ngoài thực địa, hoàn chỉnh quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng trình Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt ban



hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm công nghiệp đúng theo quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường và các luật khác có liên quan.

- Sau khi UBND thành phố Phú Quốc, Hội nước mắm Phú Quốc và Công ty cổ phần ĐK Phú Quốc thống nhất vị trí, quy mô diện tích quỹ đất bố trí làng nghề nước mắm trong Cụm công nghiệp Hàm Ninh mà có sự khác biệt so với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, Công ty cổ phần ĐK Phú Quốc có trách nhiệm lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Hàm Ninh nêu trên cho phù hợp.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc, Giám đốc Công ty Cổ phần ĐK Phú Quốc, cùng các Đơn vị 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;
- UBND tỉnh (báo cáo)
- LD: VP và các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, phòng QLQH, tson.

KI TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN



Võ Công Sơn