

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Park City - Phú Quốc tại xã Cửa Dương thuộc Quy hoạch  
phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc,  
tỉnh Kiên Giang, quy mô 44.111,1m<sup>2</sup>

### BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị, ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14, ngày 20/11/2018 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 38/2010/NĐ-CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP, ngày 30 tháng 8 năm 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 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-TTg, ngày 11 tháng 5 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về 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 tháng 6 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh cục bộ



*Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg, ngày 14 tháng 9 năm 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 962/QĐ-UBND, ngày 20 tháng 04 năm 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, tỉnh Kiên Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 1878/QĐ-UBND, ngày 19 tháng 8 năm 2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc Ủy quyền và giao nhiệm vụ về quản lý đầu tư xây dựng, thương mại cho Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 2982/QĐ-UBND, ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 2.518,9ha;*

*Căn cứ Quyết định số 1789/QĐ-UBND, ngày 14 tháng 8 năm 2018 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 739/QĐ-UBND, ngày 02 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Điểm 2.3, Khoản 2, Điều 1 của Quyết định 1789/QĐ-UBND, ngày 14 tháng 8 năm 2018 của UBND tỉnh Kiên Giang;*

*Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 76/QĐ-BQLKKTPO, ngày 22 tháng 4 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc*

*Căn cứ Công Văn số 191/UBND-KTTH, ngày 17 tháng 02 năm 2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận về địa điểm cho Công ty cổ phần Sài Gòn Nam Đảo đầu tư Dự án Park Hill Village Phu Quoc thuộc Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông tại ấp Búng Gội, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc;*

*Căn cứ Công văn số 136/BQLKKTPO-QLĐT, ngày 19 tháng 02 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty cổ phần Sài Gòn Nam Đảo xin đầu tư Dự án Park Hill Village Phu Quoc tại ấp Búng Gội, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc;*

*Căn cứ Biên bản số 67/BB-UBND, ngày 27 tháng 02 năm 2020 của UBND xã Cửa Dương lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Park Hill Village Phu Quoc tại ấp Búng Gội, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Công văn số 04/CV-SGN, ngày 10 tháng 03 năm 2020 của Công ty cổ phần Sài Gòn Nam Đảo về việc không bố trí 20% quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án Khu dân cư Park Hill Village Phu Quoc tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc;*

*Căn cứ Quyết định số 66/QĐ-BQLKKTPO, ngày 26 tháng 3 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Park Hill Village Phu Quoc tại xã Cửa Dương thuộc Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 44.111m<sup>2</sup>;*

*Căn cứ Biên bản số 46/BB-BQLKKTPO, ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc lấy ý kiến về Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Park City – Phú Quốc tại xã Cửa Dương thuộc Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 44.111m<sup>2</sup>;*

*Căn cứ Công văn số 389/UBND-KT, ngày 11 tháng 6 năm 2020 của UBND huyện Phú Quốc về việc đóng góp ý kiến về nội dung của Đồ án QHCTXD tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Park City - Phú Quốc tại xã Cửa Dương thuộc quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;*

*Căn cứ Công văn số 304/VQG-GDMT&DVMTR, ngày 11 tháng 6 năm 2020 của Vườn Quốc gia Phú Quốc về việc thoả thuận vị trí, ranh giới, diện tích nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Park City - Phú Quốc tại xã Cửa Dương;*

*Xét đề nghị của Công ty cổ phần Sài Gòn Nam Đảo tại Tờ trình số 06/TTr-SGND, ngày 29 tháng 05 năm 2020 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Park City - Phú Quốc tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc thuộc Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 44.111,1m<sup>2</sup>, Báo cáo số 48/BC-QLQH, ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Phòng Quản lý Quy hoạch.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1:** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Park City - Phú Quốc tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc thuộc Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 44.111,1m<sup>2</sup>, với các nội dung cụ thể như sau:

### **1. Vị trí giới hạn và phạm vi quy hoạch:**

Phạm vi nghiên cứu, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô khoảng quy mô 44.111,1m<sup>2</sup>. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc, Nam giáp : Quy hoạch đất ở theo QHPKXD đô thị Dương Đông;
- Phía Đông giáp : Đường Cây Kè – Gành Gió;
- Phía Tây giáp : Rừng phòng hộ.

### **2. Mục tiêu quy hoạch:**

- Hình thành Khu dân cư Park City - Phú Quốc nhằm đáp ứng nhu cầu ở của người dân trong khu vực và người dân đến sinh sống, công tác trên đảo Phú

Quốc;

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng lô đất trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp làm cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng;

- Đưa ra các hình thức kiến trúc các công trình đặc trưng của Việt Nam phù hợp với điều kiện khí hậu của đảo;

- Xây dựng các tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch - xây dựng làm cơ sở cho việc quản lý, lập dự án đầu tư xây dựng;

- 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 và xã hội phù hợp với các khu vực xung quanh;

- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu, 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. Tính chất, chức năng quy hoạch:**

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu ở cao cấp với các hạng mục như: Khu nhà ở liên kế, khu ở biệt thự, công viên cây xanh, khu hạ tầng kỹ thuật,... đáp ứng nhu cầu ở của người dân trong khu vực và người dân đến sinh sống, công tác trên đảo Phú Quốc.

### **4. Quy mô dân số:**

Dự kiến sau khi hình thành, khu quy hoạch đáp ứng quy mô dân số khoảng 940 người.

### **5. Cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:**

#### **5.1. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc chủ yếu:**

##### *a. Chỉ tiêu về sử dụng đất:*

- |                                     |   |                             |
|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| - Đất ở                             | : | 30,28m <sup>2</sup> /người; |
| - Đất cây xanh                      | : | 1,30m <sup>2</sup> /người;  |
| - Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, | : | 12,18m <sup>2</sup> /người; |

##### *b. Chỉ tiêu về mật độ và tầng cao xây dựng:*

Mật độ xây dựng (gộp) khu dân cư tối đa là 50,1%, tầng cao xây dựng từ 1 - 4 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu dân cư là 1,63 lần.

#### **5.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật :**

##### *a. Cấp nước:*

- |             |   |                     |
|-------------|---|---------------------|
| - Sinh hoạt | : | 150 lít/người/ngày; |
|-------------|---|---------------------|

- Công trình công cộng, thương mại : 2,0 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày;
- Tưới cây : 3,0 lít/m<sup>2</sup>/ngày;
- Rửa đường : 0,5 lít/m<sup>2</sup>/ngày;
- Chữa cháy : 15,0 lít/s, số lượng đám cháy là 02 trong 3 giờ.

**b. Cấp điện**

- Sinh hoạt : 1.500kWh/người/năm;
- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m<sup>2</sup> sàn/ngày.

- c. Thoát nước thải sinh hoạt** : ≥80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

**d. Rác thải:**

- Sinh hoạt : 1,2 kg/người/ngày;

**5.3. Cơ cấu sử dụng đất :**

Tổng diện tích khu đất rộng 44.111,1m<sup>2</sup>, được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở biệt thự	8.244,3	18,69
2	Đất ở liên kế	20.222,9	45,85
3	Đất công viên cây xanh	1.223,9	2,77
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	190,8	0,43
5	Đất giao thông nội bộ	11.259,5	25,53
6	Đất giao thông đối ngoại	2.969,7	6,73
<b>Tổng</b>		<b>44.111,1</b>	<b>100,00</b>

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

Tổng diện tích chiếm đất là 44.111,1m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (*gộp*) tối đa là 50,1%, Tầng cao xây dựng từ 1 - 4 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình toàn dự án là 1,63 lần. Được quy hoạch thành các khu chức năng như sau:

**6.1. Đất ở liên kế, bao gồm 08 ô đất (ký hiệu từ ô B1 đến ô B8):**

Tổng diện tích chiếm đất là 20.222,9m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 79,1%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 2,64 lần, được quy hoạch bố trí xây dựng như sau:

- Nhà ở liên kế (*ký hiệu ô B1*): Tổng diện tích chiếm đất là 3.347,9m<sup>2</sup>, bao gồm 36 lô, diện tích mỗi lô từ 85m<sup>2</sup> đến 148,6m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (*thuần*) mỗi lô từ 56,5% đến 82,3%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô B2): Tổng diện tích chiếm đất là 2.167m<sup>2</sup>, bao gồm 24 lô, diện tích mỗi lô từ 85m<sup>2</sup> đến 148,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 56,6% đến 82,4%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô B3): Tổng diện tích chiếm đất là 2.040m<sup>2</sup>, bao gồm 24 lô, diện tích mỗi lô là 85m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô 82,4%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô B4): Tổng diện tích chiếm đất là 2.517,5m<sup>2</sup>, bao gồm 23 lô, diện tích mỗi lô từ 102m<sup>2</sup> đến 156,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 68,2% đến 85,3%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô B5): Tổng diện tích chiếm đất là 2.419,8m<sup>2</sup>, bao gồm 23 lô, diện tích mỗi lô từ 92,1m<sup>2</sup> đến 145,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 60,8% đến 85,3%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô B6): Tổng diện tích chiếm đất là 2.040m<sup>2</sup>, bao gồm 24 lô, diện tích mỗi lô từ 85m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô 82,4%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô B7): Tổng diện tích chiếm đất là 2.167,0m<sup>2</sup>, bao gồm 24 lô, diện tích mỗi lô từ 85m<sup>2</sup> đến 148,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 56,6% đến 82,4%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô B8): Tổng diện tích chiếm đất là 3.523,7m<sup>2</sup>, bao gồm 36 lô, diện tích mỗi lô từ 84,4m<sup>2</sup> đến 166,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 50,5% đến 82,9%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng.

### **6.2. Đất ở biệt thự song lập, bao gồm 04 ô đất (ký hiệu từ ô A1 đến ô A4):**

Tổng diện tích chiếm đất là 8.244,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 55,3%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 1,66 lần, được quy hoạch bố trí xây dựng như sau:

- Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu ô A1): Tổng diện tích chiếm đất là 1.049,9m<sup>2</sup>, bao gồm 6 lô, diện tích mỗi lô từ 170,1m<sup>2</sup> đến 199,6m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 54,1% đến 63,5%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;

- Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu ô A2): Tổng diện tích chiếm đất là 2.754,5m<sup>2</sup>, bao gồm 14 lô, diện tích mỗi lô từ 170,0m<sup>2</sup> đến 312,1m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 43,3% đến 63,5%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;

- Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu ô A3): Tổng diện tích chiếm đất là 2.830,4m<sup>2</sup>, bao gồm 14 lô, diện tích mỗi lô từ 170,0m<sup>2</sup> đến 337,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 40% đến 63,5%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;

- Nhà ở biệt thự song lập (ký hiệu ô A4): Tổng diện tích chiếm đất là 1.609,5m<sup>2</sup>, bao gồm 7 lô, diện tích mỗi lô từ 192,8m<sup>2</sup> đến 411,8m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 32,8% đến 56%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng.

### **6.3. Đất công viên cây xanh (ký hiệu ô C1 đến C5):**

Tổng diện tích chiếm đất là 1.223,9m<sup>2</sup>, không bố trí xây dựng công trình.

#### **6.4. Đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu ô HT1 đến HT2):**

Tổng diện tích chiếm đất là 190,8m<sup>2</sup>, bao gồm:

- Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu ô HT1): Diện tích chiếm đất là 91,5m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 27,3%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng, được bố trí công trình trạm cấp nước (ký hiệu HT1), tổng diện tích xây dựng là 25m<sup>2</sup>;

- Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu ô HT2): Diện tích chiếm đất là 99,3m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa là 24,4%, tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng, được bố trí công trình trạm xử lý nước thải (ký hiệu HT2), tổng diện tích xây dựng là 24,2m<sup>2</sup>.

#### **6.5. Đất giao thông đối nội:**

Tổng diện tích chiếm đất là 11.259,5m<sup>2</sup>.

#### **6.6. Đất giao thông đối ngoại:**

Tổng diện tích chiếm đất là 2.969,7m<sup>2</sup>.

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

#### **7.1. Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch:**

- Bố cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với định hướng Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt;

- Khu vực quy hoạch bố trí khu cây xanh tạo khoảng không gian mở cho dự án;

- Các công trình được bố trí xen kẽ với các dãy cây xanh và đường dạo không phá vỡ cảnh quan thiên nhiên mà vẫn đảm bảo phục vụ du khách được tốt nhất.

#### **7.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc:**

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, tầng cao, có mặt tiền thoáng đẹp, tạo cảnh quan chung cho toàn khu quy hoạch;

- Các công trình dịch vụ ngoài trời phải đảm bảo thẩm mỹ, tiếng ồn, vệ sinh đối với các công trình bên cạnh;

- Các kiến trúc nhỏ (các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngói, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo,...) tại các trục đường đi bộ, vườn hoa tiểu cảnh, yêu cầu mỹ thuật biểu trưng cho khu quy hoạch;

- Cây xanh cảnh quan dọc trục chính sử dụng các loại cây thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn, không gian cảnh quan chung;

- Cây, thảm cỏ trồng trong khuôn viên các công trình phải có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn, các thảm cỏ lớn, các bể phun, các sân có mặt lát đẹp;

- Màu sắc của các công trình cần ưu tiên các loại màu sáng nhưng không gây chói, phản quang và hạn chế các mảng màu tối. Khuyến khích các giải pháp chiếu sáng vào ban đêm để tạo được đặc thù của khu quy hoạch;

- Các vườn dạo, cây xanh cảnh quan cần kết hợp nghiên cứu giữa các yếu tố cây xanh và chiếu sáng vào ban đêm để tăng tính hấp dẫn, sinh động cho khu quy hoạch.

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

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

- Tuyến đường Cây Kè – Gành Gió (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 20m, bao gồm bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến đường N1 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 15m, bao gồm bao gồm mặt đường rộng 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến đường D1 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 13m, bao gồm bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến đường D1, N1, N2, N3 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 13m, bao gồm bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

### **8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

#### **a. Quy hoạch san nền:**

Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền khống chế theo Điều chỉnh quy hoạch chung; 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;

- Tổng khối lượng đất đắp : 10.690,59m<sup>3</sup>;

- Tổng khối lượng đất đào : 10.820,11m<sup>3</sup>.

- Cao độ nền khống chế xây dựng  $H_{xd} \geq 3$  m (*theo Hệ tọa độ Quốc gia*).

#### **b. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống nội bộ nằm dọc theo trục giao thông và đầu nối thoát nước vào các tuyến thoát nước chung của khu vực;

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Cống tròn BTCT DK400 : 808m;

+ Cống tròn BTCT DK600 : 850m;

+ Cống tròn BTCT DK800 : 58m;



- + Cống tròn BTCT DK1.500 : 77m;
- + Hồ ga : 83 cái.

### 8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được đấu 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 498,66m<sup>3</sup>/ngày-đêm;

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

- + Ống nhựa HDPE Ø100 : 3.352m;
- + Trụ chữa cháy : 06 bộ.

### 8.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- 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: 627,69 kVA/ngày;

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

- + Cáp ngầm trung thế 22KV : 674m;
- + Cáp ngầm hạ thế 0,4KV : 3.267m;
- + Cáp ngầm chiếu sáng : 1.019m;
- + Trạm biến áp phân phối 22KV/0,4KV : 04 trạm;
- + Tủ chiếu sáng : 01 tủ.

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

#### a. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải phải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại trước khi thoát ra các tuyến cống thu gom để dẫn về khu xử lý nước thải chung của khu vực xử lý. Trong giai đoạn đầu khi chưa có khu xử lý nước thải chung, xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ cho khu du lịch nhằm đảm bảo nước thải phải được xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường;

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 112,8m<sup>3</sup>/ngày;

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

- + Cống tròn HDPE D300 : 3.545m;
- + Hồ ga : 80 cái;
- + Trạm xử lý nước thải cục bộ : 01 trạm.

#### b. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải khoảng 1.128kg/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.

TỈNH KIẾN GIẢ

**Điều 2.** Công ty cổ phần Sài Gòn Nam Đảo có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND huyện Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ; Tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện;

- Tiến hành cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa; Hoàn chỉnh quy định quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng trình phê duyệt, ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch;

- Triển khai lập, phê duyệt hoặc trình phê duyệt: Dự án đầu tư xây dựng; Bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất; Báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, xin phép xây dựng theo quy định của Pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Sài Gòn Nam Đảo cùng các Sở, ngành, UBND huyện Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

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

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Cty CP Sài Gòn Nam Đảo;
- LĐ. các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH; ntthuyen. *ly*



**TRƯỞNG BAN**

*Nguyễn Thanh Tùng*  
**Nguyễn Thanh Tùng**