

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư cao cấp Phú Quốc Botanic Garden thuộc quy hoạch phân khu
đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang,
quy mô 239.610,0m²

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, ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

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 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 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 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 Quyết định số 63/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 4 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

dụng, 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 Thông báo kết luận số 1890-TB/TU, ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Tỉnh ủy Kiên Giang thông báo kết luận của Ban Thường vụ tỉnh ủy về chấp thuận chủ trương cho Công ty cổ phần Minh Hưng Phú đầu tư dự án khu dân cư cao cấp tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc;

Căn cứ Công văn số 189/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 Minh Hưng Phú đầu tư dự án khu dân cư cao cấp tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 71/QĐ-BQLKKTPO, ngày 06 tháng 4 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 145/QĐ-BQLKKTPO, ngày 18 tháng 6 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 cao cấp Phú Quốc Botanic Garden thuộc Quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 239.610,0m²;

Công văn số 778/UBND-PQLĐT, ngày 27 tháng 10 năm 2020 của UBND huyện Phú Quốc về việc đóng góp ý kiến về nội dung hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cao cấp Phú Quốc Botanic Garden thuộc Quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Công văn số 1065/SGTVT-KCHT&CLCT, ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Sở Giao thông vận tải Kiên Giang về việc ý kiến nội dung hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cao cấp Phú Quốc Botanic Garden thuộc Quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Công văn số 2038/SXD-QHKT, ngày 27 tháng 10 năm 2020 của Sở Xây dựng Kiên Giang về việc ý kiến về lộ giới của tuyến đường nhánh nối trục Bắc – Nam thuộc Đồ án Quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Minh Hưng Phú tại Tờ trình số 09/TTr-TTr-MHP, ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cao cấp Phú Quốc Botanic

Garden thuộc quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 239.610,0m²; Công văn số 1101/2020/VB-MHP, ngày 28/10/2020 của Công ty cổ phần Minh Hưng Phú về việc cam kết bố trí tái định cư thuộc dự án Khu dân cư cao cấp Phú Quốc Botanic Garden; Báo cáo số 71/BC-QLQH, ngày 29 tháng 10 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 Khu dân cư cao cấp Phú Quốc Botanic Garden thuộc quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 239.610,0m², với các nội dung cụ thể như sau:

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

Phạm vi nghiên cứu, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô 239.610,0m² thuộc quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Đường nhánh nối trục Nam - Bắc;
- Phía Tây Bắc, Đông Nam giáp: Đường quy hoạch;
- Phía Tây Nam: Đường Cây Kè - Gành Gió.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Hình thành khu dân cư cao cấp Phú Quốc Botanic Garden nhằm đáp ứng nhu cầu ở và tái định cư tại chỗ, nhà ở xã hội của người dân trong khu vực và người dân đến sinh sống 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 dân cư cao cấp với các hạng mục như: Khu nhà liên kế, khu biệt thự, khu nhà ở xã hội, khu tái định cư tại chỗ, đất công trình giáo dục, dịch vụ công cộng, 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 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 3.450 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 : 27,92m²/người;
- Đất cây xanh : 7,80m²/người;
- Đất giao thông : 17,30m²/người.

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

Mật độ xây dựng (gộp) khu dân cư tối đa là 35,48%, tầng cao xây dựng từ 1 - 4 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu dân cư là 1,24 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/m² sàn/ngày;
- Tưới cây : 3,0 lít/m²/ngày;
- Rửa đường : 0,5 lít/m²/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/m² 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 239.610,0m², được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở biệt thự	25.286,33	10,55
2	Đất ở liên kế	47.268,74	19,73
3	Đất ở tái định cư	5.474,53	2,28
4	Đất nhà ở xã hội	18.294,90	7,64
5	Đất giáo dục	39.963,80	16,68

6	Đất hạ tầng kỹ thuật	571,82	0,24
7	Đất cây xanh - công viên - cây xanh cách ly	26.902,01	11,23
8	Đất mặt nước (suối)	16.167,83	6,75
9	Đất giao thông	59.680,04	24,91
Tổng		239.610,0	100,00

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

Tổng diện tích chiếm đất là 239.610,0m², mật độ xây dựng (gộp) tối đa là 35,48%, Tầng cao xây dựng từ 1 - 4 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình toàn dự án là 1,24 lần. Được quy hoạch thành các khu chức năng như sau:

6.1. Đất ở biệt thự, bao gồm 05 ô đất (ký hiệu từ ô OBT1 đến ô OBT5):

Tổng diện tích chiếm đất là 25.286,33m², được quy hoạch xây dựng như sau:

- Nhà ở biệt thự (ký hiệu ô OBT1): Tổng diện tích chiếm đất là 10.000,62m², bao gồm 42 lô, diện tích mỗi lô từ 228,01m² đến 338,61m², mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 31,90% đến 42,10%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;

- Nhà ở biệt thự (ký hiệu ô OBT2): Tổng diện tích chiếm đất là 6.622,11m², bao gồm 26 lô, diện tích mỗi lô từ 240m² đến 431,48m², mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 25,03% đến 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;

- Nhà ở biệt thự (ký hiệu ô OBT3): Tổng diện tích chiếm đất là 4.878,02m², bao gồm 19 lô, diện tích mỗi lô từ 240,0m² đến 379,96m², mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 28,42% đến 40,0%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;

- Nhà ở biệt thự (ký hiệu ô OBT4): Tổng diện tích chiếm đất là 976,58m², bao gồm 03 lô, diện tích mỗi lô từ 300m² đến 376,58m², mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 33,46 đến 42,0%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;

- Nhà ở biệt thự (ký hiệu ô OBT5): Tổng diện tích chiếm đất là 2.809,0m², bao gồm 08 lô, diện tích mỗi lô từ 300m² đến 504,50m², mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 29,73% đến 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng.

6.2. Đất ở liên kế, bao gồm 11 ô đất (ký hiệu từ ô OLK1 đến ô OLK11):

Tổng diện tích chiếm đất là 47.268,74m², được quy hoạch xây dựng như sau:

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK1): Tổng diện tích chiếm đất là 12.004,44m², bao gồm 90 lô, diện tích mỗi lô từ 95m² đến 317,61m², mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 39,36% đến 78,95%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK2): Tổng diện tích chiếm đất là 4.590,58m², bao gồm 42 lô, diện tích mỗi lô từ 100m² đến 228,25m², mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 42,72% đến 75%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK3): Tổng diện tích chiếm đất là 4.796,37m², bao gồm 44 lô, diện tích mỗi lô từ 100m² đến 221,46m², mật độ xây dựng (thuần) mỗi lô từ 44,03% đến 75%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK4): Tổng diện tích chiếm đất là 1.605,43m², mật độ xây dựng (thuần) là 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;



- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK5): Tổng diện tích chiếm đất là 1.242,40m², mật độ xây dựng (*thuần*) là 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;
- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK6): Tổng diện tích chiếm đất là 1.242,34m², mật độ xây dựng (*thuần*) là 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;
- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK7): Tổng diện tích chiếm đất là 1.702,99m², mật độ xây dựng (*thuần*) là 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;
- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK8): Tổng diện tích chiếm đất là 5.271,45m², bao gồm 48 lô, diện tích mỗi lô từ 100m² đến 250,47m², mật độ xây dựng (*thuần*) mỗi lô từ 39,09% đến 75%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;
- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK9): Tổng diện tích chiếm đất là 9.553,22m², bao gồm 91 lô, diện tích mỗi lô từ 95,65m² đến 272,75m², mật độ xây dựng (*thuần*) mỗi lô từ 45,93% đến 75%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;
- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK10): Tổng diện tích chiếm đất là 2.067,94m², bao gồm 15 lô, diện tích mỗi lô từ 100m² đến 257,98m², mật độ xây dựng (*thuần*) mỗi lô từ 37,79% đến 75%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;
- Nhà ở liên kế (ký hiệu ô OLK11): Tổng diện tích chiếm đất là 3.191,58m², bao gồm 26 lô, diện tích mỗi lô từ 100m² đến 294,35m², mật độ xây dựng (*thuần*) mỗi lô từ 34,87% đến 77,65%, tầng cao xây dựng từ 03 tầng đến 04 tầng.

6.3. Đất ở tái định cư (ký hiệu ô OTĐC):

Tổng diện tích chiếm đất là 5.474,53m², được quy hoạch xây dựng như sau:

Nhà ở tái định cư (ký hiệu ô TĐC): Diện tích chiếm đất là 5.474,53m², bao gồm 50 lô, diện tích mỗi lô từ 100m² đến 241,08m², mật độ xây dựng (*thuần*) mỗi lô từ 30,09% đến 65,0%, tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng.

6.4. Đất nhà ở xã hội (ký hiệu ô OXH):

Tổng diện tích chiếm đất là 18.294,90m², bao gồm 02 khối công trình, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng và 01 tầng hầm, diện tích sàn tầng hầm mỗi khối là 3.658,98m², hệ số sử dụng đất tối đa là 1,60 lần, được quy hoạch xây dựng 02 công trình nhà ở xã hội (ký hiệu công trình H1, H2), diện tích xây dựng mỗi khối là 3.658,98m² (tầng hầm dùng để bố trí bãi đỗ xe).

6.5. Đất giáo dục, bao gồm 03 đất (ký hiệu từ ô GD1 đến GD3):

Tổng diện tích chiếm đất là 39.963,80m², mật độ xây dựng mỗi ô tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 1,21 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Đất trường mầm non (ký hiệu ô GD1): Diện tích chiếm đất là 12.826,30m², mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng tối đa 02 tầng, được quy hoạch xây dựng bao gồm 03 khối, cụ thể:

+ Khối công trình (ký hiệu D1.1): Diện tích xây dựng là 996,28m², tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng;

+ Khối công trình (ký hiệu D1.2): Diện tích xây dựng là 1.544,23m², tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng;

+ Khối công trình (ký hiệu D1.3): Diện tích xây dựng là 2.590,01m², tầng

cao xây dựng tối đa là 02 tầng.

- Đất trường tiểu học (*ký hiệu ô GD2*): Diện tích chiếm đất là 13.389,01m², mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng, được quy hoạch xây dựng 03 khối, cụ thể:

+ Khối công trình (*ký hiệu D2.1*): Diện tích xây dựng là 2.558,71m², tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;

+ Khối công trình (*ký hiệu D2.2*): Diện tích xây dựng là 678,02m², tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng;

+ Khối công trình (*ký hiệu D2.3*): Diện tích xây dựng là 2.118,87m², tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng.

- Đất trường trung học cơ sở (*ký hiệu ô GD3*): Diện tích chiếm đất là 13.748,49m², mật độ xây dựng tối đa là 40%, tầng cao xây dựng tối đa 04 tầng, được quy hoạch xây dựng 04 khối cụ thể:

+ Khối công trình (*ký hiệu D3.1*): Diện tích xây dựng là 1.060,97m², tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

+ Khối công trình (*ký hiệu D3.2*): Diện tích xây dựng là 719,14m², tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

+ Khối công trình (*ký hiệu D3.3*): Diện tích xây dựng là 646,40m², tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng;

+ Khối công trình (*ký hiệu D3.4*): Diện tích xây dựng là 3.072,89m², tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng.

6.6. Đất hạ tầng kỹ thuật (*ký hiệu ô HTKT*):

Tổng diện tích chiếm đất là 571,82m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,40 lần, được quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (*ký hiệu HTKT*), diện tích xây dựng 228,73m².

6.7. Đất cây xanh - công viên - cây xanh cách ly (*ký hiệu từ ô CXCL, CX1 đến CX2, CX3, CX*): Tổng diện tích chiếm đất là 26.902,01m². Trong đó:

- Đất cây xanh cách ly (*ký hiệu ô CXCL*): Diện tích chiếm đất là 19.971,40m²;

- Đất cây xanh công viên (*ký hiệu ô CX1*): Diện tích chiếm đất là 1.074,02m², mật độ xây dựng mỗi ô tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,05 lần;

- Đất cây xanh (*ký hiệu ô CX2*): Diện tích chiếm đất là 1.325,18m², mật độ xây dựng mỗi ô tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,05 lần;

- Đất cây xanh (*ký hiệu ô CX3*): Diện tích chiếm đất là 2.734,60m², mật độ xây dựng mỗi ô tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,05 lần;

- Đất cây xanh (*ký hiệu ô CX*): Diện tích chiếm đất là 1.796,81m².

6.8. Đất mặt nước (*ký hiệu từ ô MN*): Tổng diện tích chiếm đất là 16.167,83m².

6.9. Đất giao thông: Tổng diện tích chiếm đất là 59.680,04m².

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.

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;

- 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;

- Tầng hầm của dự án dùng để bố trí bãi đỗ xe;

- 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 nhánh nối trục Nam - Bắc (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 42m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng - nhựa;

- Tuyến đường A32, D12 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 3m đến 5m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng - nhựa;

- Tuyến đường Cây Kè - Gành Gió (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 20m, 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 xi măng - nhựa;

- Tuyến đường N35 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Có lộ giới rộng 15m, bao gồm mặt đường rộng 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng - nhựa;

- Tuyến đường D1, D2, D3, D4, D5, D6, N2 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 3m đến 5m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng - nhựa;

- Tuyến đường N3 (ký hiệu mặt cắt 5'-5'): Có lộ giới rộng 13m, 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 màu;

- Tuyến đường N1 (ký hiệu mặt cắt 6-6): Có lộ giới rộng 15m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 3m đến 5m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng - nhựa;

- Tuyến đường N4 (ký hiệu mặt cắt 7-7): Có lộ giới rộng 7m, bao gồm mặt đường rộng 4m, vỉa hè một bên rộng 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 2m. Kết cấu mặt đường bê tông màu.

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 không 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. Khối lượng nạo vét suối được tính toán trong khối lượng đất đào, kết cấu kè suối là kè đá hộc.

- Tổng khối lượng đất đắp : 94.175,57m³;

- Tổng khối lượng đất đào : 94.230,72m³.

- Cao độ nền không 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 BTLT D400 : 3.463m;

+ Cống tròn BTLT D600 : 1.561m;

+ Cống tròn BTLT D800 : 484m;

+ Cống tròn BTLT D1000 : 576m;

+ Cống tròn BTLT D1200 : 340m;

+ Hồ ga : 278 cái;

+ Cửa xả : 03 cái.

8.3. Quy hoạch 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 1.436,37m³/ngày-đêm;

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Ống nhựa HDPE 160 : 1.522m;

+ Ống nhựa HDPE 110 : 4.580m;

+ Ống nhựa HDPE 63 : 5.442m;

+ Trụ chữa cháy : 34 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 đầu nối trên tuyến trung thế chung của khu vực;



- Toàn bộ hệ thống cáp điện được thiết kế và xây dựng ngầm;
- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 3.370,9 kVA/ngày;
- Khối lượng vật tư chủ yếu:
 - + Cáp ngầm trung thế 22KV : 1.512m;
 - + Cáp ngầm hạ thế 0,4KV : 5.204m;
 - + Cáp ngầm chiếu sáng : 4.792m;
 - + Trạm biến áp phân phối 22KV/0,4KV : 10 trạm.

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: 626,36m³/ngày;
- Khối lượng vật tư chủ yếu:
 - + Ống HDPE D315 : 960m;
 - + Ống HDPE D200 : 4.173m;
 - + Ống HDPE D110 : 5.407m;
 - + Hồ ga : 351 cái;
 - + Trạm xử lý nước thải cục bộ : 01 trạm.

b. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải khoảng 4,14 tấn/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 Minh Hưng Phú 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.

- Về tái định cư tại chỗ: Nhà đầu tư thực hiện theo Công văn số 778/UBND-PQLĐT, ngày 27/10/2020 của UBND huyện Phú Quốc.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Giám đốc Công ty cổ phần Minh Hưng Phú 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. *K. M.*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- Lãnh đạo các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, ntthuyen. *Qj*

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thanh Tùng

