

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Phát Phú Quốc (thuộc quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông) tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 22.132,3m²

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;

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 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 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; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 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; Quyết định số 486/QĐ-TTg, ngày 30/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang 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 3034/QĐ-UBND, ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc uỷ quyền thực hiện một số nhiệm vụ 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; 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 Công văn số 984/UBND-KT, ngày 08/7/2021 về việc chấp thuận về địa điểm cho Công ty TNHH An Phát Phú Quốc tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 179/QĐ-BQLKKTPO, ngày 12/8/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 237/QĐ-BQLKKTPO, ngày 13 tháng 10 năm 2021 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Phát Phú Quốc (thuộc quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông) tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 22.132,3m²;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 357316 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 24/01/2019;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 241006 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 12/12/2018;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 241004 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 12/12/2018;

Căn cứ Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất số 029111.2020/HĐGV, Quyền số: 02 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 4/6/2020; Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất số 09618, Quyền số: 07/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 29/10/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Khánh;

Xét đề nghị của Công ty TNHH An Phát Phú Quốc tại Tờ trình số 2712/TTr-APPQ ngày 27/12/2021 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Phát Phú Quốc tại ấp Suối Mây, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, quy mô khoảng 22.132,3m²; Báo cáo số 16./BC-QLQH, ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Phát Phú Quốc (thuộc quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông) tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 22.132,3m², với các nội dung cụ thể như sau:

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

Phạm vi nghiên cứu, lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết có quy mô khoảng 22.132,3m² tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc, Tây Nam giáp: Đất ở thấp tầng theo QHPK đô thị Dương Đông;
- Phía Đông Bắc giáp: Đất ở thấp tầng theo QHPK đô thị Dương Đông;
- Phía Đông Nam giáp: Đất ở trung cao tầng theo QHPK đô thị Dương Đông và đường Cửa Lấp - Suối Mây.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Hình thành Khu dân cư An Phát 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 dân cư với các chức năng chính như: Khu nhà ở thấp tầng (nhà liên kế), 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 348 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 : 33,75m²/người;
- Đất cây xanh : 1,19m²/người;
- Đất giao thông : 28,03m²/người.

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

- Mật độ xây dựng (gộp) khu dân cư tối đa là 34,93%, tầng cao xây dựng từ 1 - 4 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu dân cư là 1,40 lần.
- Mật độ xây dựng (gộp) và hệ số sử dụng đất toàn khu đã trừ diện tích đất giao thông đối ngoại.

5.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật :

a. Cấp nước:

- Sinh hoạt : 150 lít/người/ngày;
- Công trình dịch vụ công cộng : 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 dịch vụ công cộng : 20 - 30W/m² sàn/ngày.

c. Thoát nước thải sinh hoạt : $\geq 80\%$ 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 22.132,30m², được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	11.746,46	53,07
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	216,47	0,98
3	Đất cây xanh	415,77	1,88
4	Đất giao thông	9.753,6	44,07
Tổng		22.132,30	100,00

6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng:

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích lô/căn (m ²)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng (m ²)	HS SDD tối đa	Số công trình/căn
1	Đất ở	OLK1 đến OLK7	11.746,46	61,40		4		2,46	105
1.1	Đất ở LK	OLK1	2.309,76	72,22 – 76,01	90 – 131,21	4			25
1.2	Đất ở LK	OLK2	2.236,0	49,02 – 72,22	90 - 154	4			22
1.3	Đất ở LK	OLK3	2.812,0	50,30 – 72,22	90 - 163	4			28
1.4	Đất ở LK	OLK4	1.830,99	68,02 – 73,61	90 – 137,84	4			19
1.5	Đất ở LK	OLK5	788,76	27,78 – 33,38	241,19 – 289,79	4			3
1.6	Đất ở LK	OLK6	1.345,9	34,19 – 37,14	216,77 – 235,47	4			6
1.7	Đất ở LK	OLK7	423,04	37,17 – 40,06	203,59 – 219,45	4			2
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	216,47						1
2.1	Trạm XLNT (bố trí ngầm)		216,47						
3	Đất Cây xanh	CX	415,77						

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Diện tích lô/căn (m ²)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng (m ²)	HS SDD tối đa	Số công trình/căn
4	Đất giao thông		9.753,6						
4.1	Đất giao thông đối nội		8.266,4						
4.2	Đất giao thông đối ngoại		1.487,2						
TỔNG			22.132,30						

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

7.1. Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch:

- Bộ cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với định hướng Đồ án 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;

- Các vườn dạo, cây xanh cảnh quan cần kết hợp nghiên cứu giữa các yếu

tổ 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 Cửa Lấp - Suối Mây (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng - nhựa.

- Tuyến đường N8 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 20m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng - nhựa.

- Tuyến đường N1 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): 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 xi măng - nhựa.

- Tuyến đường D1, D2, D3 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Có lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, 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 xi măng - nhựa.

- Tuyến đường D1, D4 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 10m, bao gồm mặt đường rộng 4m, 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 xi măng - nhựa.

- Tuyến đường D4 (*ký hiệu mặt cắt 6-6*): Có lộ giới rộng 11,8m, bao gồm mặt đường rộng 8,8m, 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 xi măng - nhựa.

- Tuyến đường D5 (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Có lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng - 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 không chế theo Điều chỉnh quy hoạch phân khu; 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. Cao độ nền không chế xây dựng $H_{xd} \geq 3$ m (*theo Hệ tọa độ Quốc gia*). Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch san nền.

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 và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.

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 $405,84\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$;

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp nước.

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: $373,1\text{ kVA/ngày}$;

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng.

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 quy hoạch 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: $55\text{m}^3/\text{ngày}$;

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

b. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải khoảng $417,6\text{kg/ngày}$. Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, tập kết tại trạm thu gom rác tập trung của khu quy hoạch và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.

Điều 2. Giao Công ty TNHH An Phát 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; Tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị 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 đô thị trình phê duyệt, ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo Đồ án 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, Giám đốc Công ty TNHH An Phát Phú Quốc cùng các Sở, ngành, UBND thành phố 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. *Handwritten signature*

Nơi nhận:

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

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thành Tùng

