

Số: 99 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 25 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sonasea Residences 2 tại xã Dương Tor, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 982.948,7m².

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 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 Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 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 17/6/2015 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 đến năm 2030;

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 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 chi tiết vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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 Công văn số 3352/VP-KTTH, ngày 22/7/2015 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc điều chỉnh phạm vi ranh giới, quy mô diện tích Khu dân cư cao cấp Đường Bào tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc;

Công văn số 4585/VP-KTTH, ngày 25/8/2017 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc xin tách Dự án Khu dân cư cao cấp Đường Bào và đổi tên dự án thành Khu đô thị Sonasea Residences 2;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 113/QĐ-BQLKKTPO, ngày 04/6/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 108/QĐ-BQLKKTPO ngày 22/6/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sonasea Residences 2 tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 982.948,7m².

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc tại Tờ trình số 03/2022/TTr-CEO ĐN, ngày 02/3/2022 về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sonasea Residence 2 tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 982.948,7m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 42/BC-QLQH, ngày 24/5/2022 của phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sonasea Residences 2 tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 982.948,7m², với các nội dung cụ thể như sau:

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

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 982.948,7m² tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: giáp đất quy hoạch cây xanh cảnh quan và núi Mặt Quỷ;
- Phía Nam: giáp đường quy hoạch và núi Dương Tơ;

- Phía Đông: giáp đường quy hoạch và núi Bộ Đội;
- Phía Tây: giáp đường Cửa Lấp - An Thới.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Sonasea Residences 2 nhằm cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đến năm 2030.

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng ô 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 lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- 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 và tránh tác động tiêu cực đến môi trường.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu quy hoạch được xác định là khu dân cư cao cấp bao gồm các chức năng đất chính như: đất ở, đất giáo dục, đất nhà ở xã hội, đất nhà ở tái định cư tại chỗ và đất công trình công cộng, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật,... phục vụ khu ở.

4. Quy mô phục vụ:

Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô dân số của khu quy hoạch khoảng 4.432 người.

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

5.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa của đơn vị ở là 24,73%.
- Tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa của đơn vị ở là 0,72 lần.

5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

5.2.1. Cấp nước:

- Sinh hoạt : 150 lít/người/ngày;

- Công trình công cộng : 2,0 lít/m² sàn/ngày;
- Tưới cây, công viên : 3,0 lít/m²/ngày;
- Rửa đường : 0,5 lít/m²/ngày;
- Chữa cháy : 15,0 lít/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 trong thời gian 03 giờ.

5.2.2. Cấp điện:

- Sinh hoạt : 1.500 kWh/người/năm;
- Công trình công cộng : 20 - 30W/m² sàn/ngày.

5.2.3. Thoát nước thải : tối thiểu 80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

5.2.4. Rác thải

- Sinh hoạt : 1,2kg/người/ngày.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 982.948,7m², được cơ cấu sử dụng như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	417.500,4	42,5	94
1	Đất công trình dịch vụ công cộng	27.823,5	6,66	6,3
1.1	Đất công trình văn hóa, chợ	4.519,0		
1.2	Đất trung tâm y tế (Trạm y tế, Trung tâm chăm sóc sức khỏe)	1.186,6		
1.3	Đất giáo dục	11.530,6		
1.3.1	Đất trường mầm non	3.603,2		16,26
1.3.2	Đất trường Tiểu học	4.785,6		16,61
1.3.3	Đất trường trung học cơ sở	3.141,8		12,89
1.4	Đất văn hóa - Thể dục thể thao	10.587,3		
1.4.1	Đất trung tâm văn hóa, thể thao	5.185,2		
1.4.2	Đất sân luyện tập	3.225,3		
1.4.3	Đất sân chơi	2.176,8		

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
2	Đất ở	206.870,4	49,55	46,7
2.1	Đất ở biệt thự	147.880,4	35,42	
2.2	Đất ở tái định cư	17.142,0	4,11	
2.3	Đất nhà ở xã hội	41.848,0	10,02	
3	Đất cây xanh - TDTT	15.113,8	3,62	3,4
4	Đất Giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	164.497,7	39,40	37,1
5	Hạ tầng kỹ thuật	3.195,0	0,77	
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	565.448,3	100,00	
1	Đất cây xanh cảnh quan	463.563,1	81,98	
2	Đất cây xanh- Hành lang kỹ thuật (Chân núi)	3.474,1	0,61	
3	Giao thông đối ngoại	98.411,1	17,40	
3.1	Giao thông đối ngoại (Lộ giới)	90.526,3	9,21	
3.2	Đất cây xanh cảnh quan(Đường Cửa Lấp An Thới)	7.884,8	0,80	
	TỔNG	982.948,7	100,00	

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

TT	Chức năng	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở		417.500,4	24,73	3	0,72	1.115
1	Đất công trình dịch vụ công cộng		27.823,5	40,00	3	1,04	7
1.1	Đất công trình văn hóa, chợ		4.519,0	40,00	3	1,2	2
	Nhà văn hóa	VH	1.047,0	40,00	3	1,2	1

	Đất thương mại dịch vụ (Nhà dịch vụ, chợ)	DV	3.472,0	40,00	3	1,2	1
1.2	Đất trung tâm y tế (Trạm y tế, Trung tâm chăm sóc sức khỏe)	YT	1.186,6	40,00	3	1,2	1
1.3	Đất giáo dục		11.530,6	40,00	3	1,20	3
	Đất trường mầm non	NT	3.603,2	40,00	3	1,2	1
	Đất trường Tiểu học	GD-C1	4.785,6	40,00	3	1,2	1
	Đất trường trung học cơ sở	GD-C2	3.141,8	40,00	3	1,2	1
1.4	Đất Văn hóa - Thể dục thể thao		10.587,3	40,00	3,0	0,79	1
	Trung tâm văn hóa, thể thao	VHTT-01	5.185,2	40,00	3	1,2	1
	Sân luyện tập	VHTT-02	3.225,3	40,00	1	0,4	-
	Sân chơi	VHTT-03	2.176,8	40,00	1	0,4	-
2	Đất ở		206.870,4	43,70	3	1,3	1.108
2.1	Đất ở Biệt thự		147.880,4	40,00	3	1,2	533
		BT-1A	3.075,7	40,00	3	1,2	10
		BT-1B	3.003,1	40,00	3	1,2	9
		BT-2A	1.552,3	40,00	3	1,2	5
		BT-2B	3.404,9	40,00	3	1,2	11
		BT-3A	3.869,8	40,00	3	1,2	13
		BT-3B	4.413,3	40,00	3	1,2	15
		BT-5A	5.957,8	40,00	3	1,2	19
		BT-5B	5.996,5	40,00	3	1,2	19
		BT-6A	7.131,3	40,00	3	1,2	23
		BT-6B	6.328,6	40,00	3	1,2	18
		BT-8A	4.447,5	40,00	3	1,2	16

		BT-8B	4.404,6	40,00	3	1,2	14
		BT-9A	2.513,8	40,00	3	1,2	8
		BT-9B	3.082,9	40,00	3	1,2	10
		BT-10A	6.182,9	40,00	3	1,2	24
		BT-10B	5.046,8	40,00	3	1,2	20
		BT-11	4.557,0	40,00	3	1,2	17
		BT-12A	4.196,3	40,00	3	1,2	20
		BT-12B	3.690,8	40,00	3	1,2	16
		BT-12C	4.858,0	40,00	3	1,2	24
		BT-12D	4.178,0	40,00	3	1,2	20
		BT-15A	4.858,0	40,00	3	1,2	16
		BT-15B	4.178,0	40,00	3	1,2	14
		BT-16A	6.103,7	40,00	3	1,2	24
		BT-16B	6.103,7	40,00	3	1,2	20
		BT-16C	6.011,4	40,00	3	1,2	24
		BT-16D	6.079,5	40,00	3	1,2	20
		BT-17A	4.259,5	40,00	3	1,2	17
		BT-17B	4.546,9	40,00	3	1,2	17
		BT-18A	5.598,6	40,00	3	1,2	20
		BT-18B	8.249,2	40,00	3	1,2	30
2.2	Đất ở tái định cư (Nhà liên kế)		17.142,0	84,67	3	2,5	123
		TDC-1A	934,2	80,00	3	2,4	5
		TDC-1B	1.159,4	80,00	3	2,4	6
		TDC-1C	1.021,3	87,00	3	2,6	8
		TDC-1D	1.320,0	84,00	3	2,5	10
		TDC-1E	1.320,0	84,00	3	2,5	10
		TDC-2A	2.561,1	84,00	3	2,5	18
		TDC-2B	2.598,6	86,00	3	2,6	20
		TDC-2C	2.325,1	89,00	3	2,7	18

		TDC-3A	1.291,2	84,00	3	2,5	9
		TDC-3B	1.320,0	84,00	3	2,5	10
		TDC-3C	1.291,1	84,00	3	2,5	9
2.3	Đất nhà ở xã hội (Nhà chung cư)		41.848,0	40,00			452
		NOXH-01	17.820,8	40,00	3	1,2	192
		NOXH-02	24.027,2	40,00	3	1,2	259
3	Đất cây xanh - TDTT		15.113,8	5,00	1	0,05	
		CX-01	956,9	5,00	1	0,05	
		CX-02	5.600,0	5,00	1	0,05	
		CX-03	7.740,1	5,00	1	0,05	
		CX-04	816,8	5,00	1	0,05	
4	Đất Giao thông nội bộ, Bãi đỗ xe		164.497,7	-	-	-	-
4.1	Đất bãi đỗ xe		11.209,2		-	-	-
		BDX-01	4.526,4	-	-	-	-
		BDX-02	4.492,0	-	-	-	-
		BDX-03	2.190,8	-	-	-	-
4.2	Giao thông nội bộ		153.288,5	-	-	-	-
5	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	3.195,0	30,00	1	0,3	1
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở		565.448,3	8,20	2	0,16	
1	Đất cây xanh cảnh quan	CXCV	463.563,1	10	2	0,2	
		CXCV-01	92.312,4	10	2	0,2	
		CXCV-02	276.098,9	10	2	0,2	
		CXCV-03	71.067,3	10	2	0,2	
		CXCV-04	8.972,7	10	2	0,2	

		CXCV-05	12.089,3	10	2	0,2	
		CXCV-06	3.022,5	10	2	0,2	
2	Đất cây xanh-Hành lang kỹ thuật (chân núi)	CX-HLKT	3.474,1	-	-	-	-
3	Giao thông đối ngoại		98.411,1	-	-	-	-
3.1	Giao thông đối ngoại (lộ giới)		90.526,3	-	-	-	-
3.2	Đất cây xanh cảnh quan (đường Cửa Lấp An Thái)		7.884,8	-	-	-	-
		CXCQ-01	621,5	-	-	-	-
		CXCQ-02	2.239,0	-	-	-	-
		CXCQ-03	541,0	-	-	-	-
		CXCQ-04	2.524,8	-	-	-	-
		CXCQ-05	1.958,5	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			982.948,7				

7. Quy hoạch không gian ngầm:

TT	Chức năng	Ký hiệu ô đất	Số tầng hầm	Tổng diện tích sàn tầng hầm (m ²)
A	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở			
1	Đất công trình dịch vụ công cộng		1	8.968,6
1.1	Đất công trình văn hóa, chợ			1.807,6
	Nhà văn hóa	VH	1	418,8
	Đất thương mại dịch vụ (Nhà dịch vụ, chợ)	DV	1	1.388,8
1.2	Đất trung tâm y tế (Trạm y tế, Trung tâm chăm sóc	YT	1	474,6

	sức khỏe)			
1.3	Đất giáo dục			4.612,2
	Đất trường mầm non	NT	1	1.441,3
	Đất trường Tiểu học	GD-C1	1	1.914,2
	Đất trường trung học cơ sở	GD-C2	1	1.256,7
1.4	Đất Văn hóa - Thể dục thể thao		1	2.074,1
	Trung tâm văn hóa, thể thao	VHTT-01	1	2.074,1
	Sân luyện tập	VHTT-02	-	-
	Sân chơi	VHTT-03	-	-
2	Đất ở		1	75.891,4
2.1	Đất ở Biệt thự		1	59.152,2
		BT-1A	1	1.230,3
		BT-1B	1	1.201,2
		BT-2A	1	620,9
		BT-2B	1	1.362,0
		BT-3A	1	1.547,9
		BT-3B	1	1.765,3
		BT-5A	1	2.383,1
		BT-5B	1	2.398,6
		BT-6A	1	2.852,5
		BT-6B	1	2.531,4
		BT-8A	1	1.779,0
		BT-8B	1	1.761,8
		BT-9A	1	1.005,5
		BT-9B	1	1.233,2
		BT-10A	1	2.473,2
		BT-10B	1	2.018,7
		BT-11	1	1.822,8
		BT-12A	1	1.678,5

		BT-12B	1	1.476,3
		BT-12C	1	1.943,2
		BT-12D	1	1.671,2
		BT-15A	1	1.943,2
		BT-15B	1	1.671,2
		BT-16A	1	2.441,5
		BT-16B	1	2.441,5
		BT-16C	1	2.404,6
		BT-16D	1	2.431,8
		BT-17A	1	1.703,8
		BT-17B	1	1.818,8
		BT-18A	1	2.239,4
		BT-18B	1	3.299,7
2.2	Đất ở tái định cư (Nhà liên kế)		-	-
		TDC-1A	-	-
		TDC-1B	-	-
		TDC-1C	-	-
		TDC-1D	-	-
		TDC-1E	-	-
		TDC-2A	-	-
		TDC-2B	-	-
		TDC-2C	-	-
		TDC-3A	-	-
		TDC-3B	-	-
		TDC-3C	-	-
2.3	Đất nhà ở xã hội (Nhà chung cư)			16.739,2
		NOXH-01	1	7.128,3
		NOXH-02	1	9.610,9
3	Đất cây xanh - TDTT			14.297,0



		CX-01	1	956,9
		CX-02	1	5.600,0
		CX-03	1	7.740,1
		CX-04	1	816,8
4	Đất Giao thông nội bộ, Bãi đỗ xe		-	-
4.1	Đất bãi đỗ xe		-	-
		BDX-01	-	-
		BDX-02	-	-
		BDX-03	-	-
4.2	Giao thông nội bộ		-	-
5	Hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1	958,5
B	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở		-	-
1	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ	-	-
		CXCV-01	-	-
		CXCV-02	-	-
		CXCV-03	-	-
		CXCV-04	-	-
		CXCV-05	-	-
		CXCV-06	-	-
2	Đất cây xanh- Hành lang kỹ thuật (chân núi)	CX-HLKT	-	-
3	Giao thông đối ngoại		-	-
3.1	Giao thông đối ngoại (lộ giới)		-	-
3.2	Đất cây xanh cảnh quan (đường Cửa Lấp An Thới)		-	-
		CXCQ-01	-	-
		CXCQ-02	-	-
		CXCQ-03	-	-
		CXCQ-04	-	-

		CXCQ-05	-	-
TỔNG CỘNG			982.948,7	

Toàn bộ diện tích sàn tầng hầm được sử dụng để bố trí chỗ đậu xe và hệ thống kỹ thuật.

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

8.1. 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 Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đã được phê duyệt.

- Bố cục quy hoạch các khu chức năng hợp lý, các công trình công cộng, cây xanh công viên được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện địa hình và cảnh quan chung.

- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới chung của thành phố tạo thành một hệ thống hoàn chỉnh.

8.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Các công trình phải đảm bảo được các tiêu chuẩn quy hoạch đã đề ra.

- 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 phải đảm bảo khoảng cách theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Các công trình công cộng phải đạt tiêu chuẩn, đảm bảo yêu cầu an toàn sử dụng.

- 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 du lịch.

- 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 - mặt nước và chiếu sáng vào ban đêm để tăng tính hấp dẫn, sinh động cho khu quy hoạch.

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

9.1.1. Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Đường Cửa Lấp - An Thái: Lộ giới rộng 50m và dải cây xanh cách ly hai bên, mỗi bên rộng 6m.

- Đường nhánh số 1 và số 2 Bãi Trường (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 36m, bao gồm mặt đường đôi mỗi bên rộng 10,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m. Khoảng lùi xây dựng công trình là 3m đối với công trình nhà biệt thự, nhà liên kế (*nhà ở tái định cư*); 10m đối với công trình nhà chung cư (*nhà ở xã hội*). Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

9.1.2. Hệ thống giao thông đối nội:

- Đường có ký hiệu mặt cắt 2-2: Lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m. Khoảng lùi xây dựng công trình là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 3-3: Lộ giới rộng 22m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m. Khoảng lùi xây dựng công trình là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 4-4: Lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m. Khoảng lùi xây dựng công trình là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 5-5: Lộ giới rộng 16m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m. Khoảng lùi xây dựng công trình là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 6-6: Lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m. Khoảng lùi xây dựng công trình là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

9.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

9.2.1. 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 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.

- Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch san nền.

9.2.2. 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 sinh hoạt. 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.

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Hệ thống cấp nước cho dự án 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 2.492,94m³/ngày (*chưa bao gồm lượng nước cấp cho chữa cháy*).

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

9.4. 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 đầu 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 sử dụng điện khoảng: 14.950,37 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.

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

9.5.1. 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. 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 hoặc tận dụng, phục vụ công tác tưới cây, rửa đường.

- Tổng lưu lượng nước thải khu quy hoạch khoảng 1100,18m³/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.

9.5.2. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải khoảng 5,32 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 quy hoạch và được vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.



Điều 2. Giao Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc có trách nhiệm liên hệ 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 các nội dung nêu trên; Tổ chức công bố để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện.

- Hoàn chỉnh quy định quản lý Quy hoạch chi tiết 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 các công tác: Lập (hoặc điều chỉnh nếu có) dự án đầu tư xây dựng, thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất, xác định lại nghĩa vụ tài chính, báo cáo đánh giá tác động môi trường, xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định của luật hiện hành.

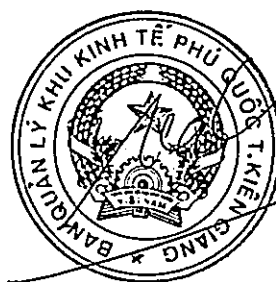
Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc, người đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. *KSM*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ. các Phòng chuyên môn BQL;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, nvhung. *nv*

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thanh Tùng