

Số : 125 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 20 tháng 7 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu căn hộ cao cấp Landmark Phu Quoc tại phường Dương Đông,  
thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 10.490,2m<sup>2</sup>.

### BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

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

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 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 xây dựng 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 Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 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 14/8/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 02/4/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Điểm 2.3, Khoản 2, Điều 1 của Quyết định số 1789/QĐ-UBND, ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 909/UBND-KTTH ngày 17/7/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận về địa điểm cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang đầu tư dự án Khu căn hộ cao cấp và khu shophouse tại thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc (nay là phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc);

Căn cứ Thông báo số 523/TB-VP, ngày 16/7/2021 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang Kết luận của Thường trực UBND tỉnh về việc Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang xin chuyển đổi pháp nhân thực hiện Dự án Khu căn hộ cao cấp và Khu shophouse tại phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 223/QĐ-BQLKKTPO ngày 23/10/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 01 số 173/QĐ-BQLKKTPO ngày 05/8/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc (cấp lần đầu: ngày 23/10/2020);

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 02 số 256/QĐ-BQLKKTPO ngày 03/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc (điều chỉnh lần thứ 01: ngày 05/8/2021);

Căn cứ Quyết định số 262/QĐ-BQLKKTPO ngày 09/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ cao cấp Landmark Phu Quoc tại phường Dương Đông,

thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 10.490,2m<sup>2</sup>;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Dương Đông Landmark tại Tờ trình số 105/TTr-DDL ngày 10/05/2022 về việc thẩm định phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ cao cấp Landmark Phu Quoc tại phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô diện tích 10.490,2m<sup>2</sup>, Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 48/BC-QLQH, ngày 19/7/2022 của phòng Quản lý Quy hoạch.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ cao cấp Landmark Phu Quoc tại phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 10.490,2m<sup>2</sup>, 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 10.490,2m<sup>2</sup> tại phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp : Đường Trần Hưng Đạo (theo quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị Dương Đông);
- Phía Bắc, Tây, Nam giáp : Đường quy hoạch (theo quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị Dương Đông).

#### **2. Mục tiêu quy hoạch:**

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ cao cấp Landmark Phu Quoc nhằm góp phần vào phục vụ nhu cầu ở cho người dân có nhu cầu đến sinh sống và công tác trên đảo Phú Quốc.

- 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 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 phức hợp và căn hộ cao cấp đảm bảo sự đồng bộ, mỹ quan, chất lượng sống cao cấp.

#### 4. Quy mô phục vụ:

Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô dân số của khu quy hoạch khoảng 2.000 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 là 50% (không bao gồm diện tích chiếm đất của đường giao thông đối ngoại theo QHPK 1/2000).

- Tầng cao xây dựng tối đa là 20 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa là 8 lần (không bao gồm diện tích chiếm đất của đường giao thông đối ngoại theo QHPK 1/2000).

##### 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/m<sup>2</sup> sàn/ngày;
- Tưới cây, công viên : 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 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/m<sup>2</sup> 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 10.490,2m<sup>2</sup>, được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
I	Đất hỗn hợp	10.459,5	99,71	5,23
1	Đất xây dựng công trình hỗn hợp	5.229,3	49,85	2,61
2	Đất cây xanh	2.026,1	19,31	1,01
3	Đất sân bãi nội khu	3.204,1	30,54	1,60

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
II	Đất giao thông đối ngoại	30,7	0,29	0,01
<b>Tổng</b>		<b>10.490,2</b>	<b>100,00</b>	

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

STT	Chức năng	Diện tích chiếm đất (m <sup>2</sup> )	Diện tích XD (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
I	Đất xây dựng công trình hỗn hợp	10.459,5		50	20	8	1
1	Công trình hỗn hợp TMDV (tầng 1-tầng 2)	5.229,30	5.229,30		20		1
	Căn hộ (tầng 3-tầng 20) (Ký hiệu 1)						
	Tầng hầm		6.701,80		3		
2	Cây xanh	2.026,10					
3	Sân bãi nội khu	3.204,10					
II	Đất giao thông đối ngoại	30,70					
<b>Tổng</b>		<b>10.490,2</b>		<b>50</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>1</b>

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

- Bố cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu quy hoạch phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông 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.

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

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

- 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, điểm mầm non phải đạt tiêu chuẩn, theo quy 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 quy hoạch.

- 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.

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

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

- Đường Trần Hưng Đạo (theo quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị Dương Đông) (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 36m, bao gồm lòng đường mỗi bên rộng 10,5m, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường D3 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 20m, bao gồm lòng đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường N14, C21 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 16m, bao gồm lòng đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Sân bãi nội khu: Diện tích 3.204,1m<sup>2</sup>. Kết cấu bê tông xi măng có lát đá ché.

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

#### **8.2.1. Quy hoạch san nền:**

- Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền khống 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.

#### **8.2.2. 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 nổi 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:**

- Hệ thống cấp nước cho dự án 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  $400,75\text{m}^3/\text{ngày}$  (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.

### **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 sử dụng điện khoảng: 2.098,44kVA.

- 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:**

#### **8.5.1. 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 khoảng:  $314,51\text{m}^3/\text{ngày}$  (chưa bao gồm lượng nước tưới cây, rửa đường và nước chữa cháy).

- 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.

#### **8.5.2. Vệ sinh môi trường:**

Tổng khối lượng rác thải khoảng 2,4 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 TNHH Dương Đông Landmark 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 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 dự án đầu tư xây dựng, thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất, 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 TNHH Dương Đông Landmark cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. / *Uhuu*

**Nơi nhận:**

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



*Je*  
Nguyễn Thanh Tùng