

Số : 182 /QĐ-BQLKKTPO

Phú Quốc, ngày 13 tháng 10 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu biệt thự phức hợp Rusco – Phú Quốc, xã Cửa Cạn,  
thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 198.220,00 m<sup>2</sup>.

### 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 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 541/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch, dân cư Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 3.998.550m<sup>2</sup>;

Căn cứ 1987/UBND-KTTH ngày 29/12/2017 của UBND tỉnh về việc chấp thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần Rusco đầu tư dự án Khu biệt thự phức hợp Rusco - Phú Quốc tại xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 115/QĐ-BQLKKTPO ngày 24/5/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 191/QĐ-BQLKKTPO, điều chỉnh lần thứ 01 ngày 02/10/2018; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 100/QĐ-BQLKKTPO, điều chỉnh lần thứ 02 ngày 22/5/2019; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 152/QĐ-BQLKKTPO, điều chỉnh lần thứ 03 ngày 18/8/2022;

Căn cứ Quyết định số 91/QĐ-BQLKKTPO ngày 10/5/2019 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự phức hợp Rusco-Phú Quốc, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 19,88ha;

Theo đề nghị Công ty Cổ phần Rusco tại Tờ trình số 16/TTr/KC ngày 26/9/2022 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự phức hợp Rusco-Phú Quốc tại xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 198.220,00m<sup>2</sup>, Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số /BC-QLQH, ngày 06/10/2022 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 biệt thự phức hợp Rusco - Phú Quốc tại xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 198.220,00m<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 198.220,00m<sup>2</sup> tại xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Dự án Khu dân cư theo quy hoạch;
- Phía Tây giáp : Tuyến đường D2 theo quy hoạch;
- Phía Đông giáp : Dự án Khu dân cư đô thị Green Park Cửa Cạn;
- Phía Nam giáp : Đất làng xóm chính trang theo quy hoạch.

## 2. Mục tiêu quy hoạch:

- Hình thành khu ở cao cấp với các hạng mục như khu ở biệt thự, khu ở mật độ cao, khu nhà ở xã hội, khu tái định cư tại chỗ, khu thương mại dịch vụ, khu công trình công cộng, khu cây xanh, hạ tầng kỹ thuật... đáp ứng nhu cầu ở của người dân trong khu vực;

- 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.

- 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 ở biệt thự, khu ở mật độ cao, khu nhà ở xã hội, khu tái định cư tại chỗ, khu thương mại dịch vụ, khu công trình công cộng, khu cây xanh, hạ tầng kỹ thuật... đáp ứng nhu cầu ở của người dân trong khu vực.

## 4. Quy mô phục vụ:

Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô dân số của khu quy hoạch khoảng 2.053 người.

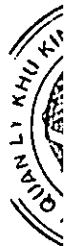
## 5. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

### 5.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng gộp tối đa là 30,44% (không bao gồm diện tích chiếm đất của đất ở hiện trạng chính trang theo QHPK 1/2000).

- Tầng cao xây dựng tối đa là 8 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa là 1,16 lần (không bao gồm diện tích chiếm đất



của đất ở hiện trạng chính trạng 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 198.220,00m<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)
1	Đất ở	84.416,00	42,59	41,11
1.1	Đất biệt thự đơn lập	28.398,00	14,33	75,72
1.2	Đất biệt thự song lập	20.030,00	10,11	47,24
1.3	Đất nhà ở mật độ cao	14.912,00	7,52	32,42
1.4	Đất nhà ở xã hội	16.577,00	8,36	27,34
1.5	Đất nhà ở tái định cư	4.499,00	2,27	23,93
2	Đất thương mại dịch vụ	21.750,00	10,97	10,59
3	Đất công trình công cộng	1.050,00	0,53	0,51
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	575,00	0,29	0,28
5	Đất cây xanh	4.318,00	2,18	2,1
6	Đất giao thông	62.975,00	31,77	30,67
6.1	Đất giao thông đối ngoại	29.446,00	14,86	

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
6.2	Đất giao thông đối nội	33.529,00	16,91	
7	Đất ở hiện trạng chính trang	23.136,00	11,67	11,27
<b>Tổng</b>		<b>198.220,00</b>	<b>100,00</b>	<b>85,27</b>

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

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
I	Đất ở		84.416,00				545
A	Đất biệt thự đơn lập	DL	28.398,00	45	3	1,35	125
1	Đất biệt thự đơn lập 1	DL1	12.721,00	45	3	1,35	53
1.1	Khối biệt thự đơn lập	DL-01	2.765,00	45	3	1,35	10
1.2	Khối biệt thự đơn lập	DL-02	1.948,00	45	3	1,35	8
1.3	Khối biệt thự đơn lập	DL-03	3.506,00	45	3	1,35	15
1.4	Khối biệt thự đơn lập	DL-04	4.502,00	45	3	1,35	20
2	Đất biệt thự đơn lập 2	DL2	15.677,00	45	3	1,35	72
2.1	Khối biệt thự đơn lập	DL-05	4.492,00	45	3	1,35	20
2.2	Khối biệt thự đơn lập	DL-06	3.476,00	45	3	1,35	16
2.3	Khối biệt thự đơn lập	DL-07	3.460,00	45	3	1,35	16
2.4	Khối biệt thự đơn lập	DL-08	4.249,00	45	3	1,35	20
3	Đất biệt thự song lập	SL	20.030,00	45	3	1,35	106
3.1	Khối biệt thự song lập	SL-01	2.437,00	45	3	1,35	14
3.2	Khối biệt thự song lập	SL-02	4.494,00	45	3	1,35	26
3.3	Khối biệt thự song lập	SL-03	3.411,00	45	3	1,35	20
3.4	Khối biệt thự song lập	SL-04	9.688,00	45	3	1,35	46
4	Đất nhà ở mật độ cao	OLK	14.912,00	80	3	2,40	115
4.1	Khối công trình liên kế 1	LK-01	10.450,00	80	3	2,40	80
4.2	Khối công trình liên kế 2	LK-02	4.462,00	80	3	2,40	35
5	Đất nhà ở xã hội	NOXH	16.577,00	40	3	1,20	152
6	Đất nhà ở tái định cư	TDC	4.499,00	80	3	2,40	47

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
II	Đất thương mại dịch vụ	TMDV	21.750,00	40	8	3,20	5
III	Đất công trình công cộng (Trường mầm non)	CC	1.050,00	40	3	1,20	1
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	575,00	40	3	1,20	1
V	Đất cây xanh		4.318,00	5	1	0,05	3
1	Đất cây xanh 1	CX-01	1.835,00	5	1	0,05	1
2	Đất cây xanh 2	CX-02	1.145,00	5	1	0,05	1
3	Đất cây xanh 3	CX-03	1.338,00	5	1	0,05	1
VI	Đất giao thông		62.975,00				
1	Đất giao thông đối ngoại		29.446,00				
2	Đất giao thông đối nội		33.529,00				
VII	Đất ở hiện trạng chỉnh trang		23.136,00				
<b>Tổng</b>			<b>198.220,00</b>	<b>26,88</b>	<b>8</b>	<b>1,02</b>	<b>555</b>

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

#### 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 phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch, dân cư Cửa Cạn 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.

- 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 ngòi, 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 - 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:**

- Tuyến 1 có (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Lộ giới rộng 14,5m, bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 2 có (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Lộ giới rộng 14,5m, bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 3 (Đường N3 theo quy hoạch phân khu) có (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 28,0m, bao gồm mặt đường rộng 16,0m, vỉa mỗi bên rộng 6,0m. Khoảng lùi xây dựng là 6,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 4 có (*ký hiệu mặt cắt 5-5 và 5'-5'*): Đoạn qua khu biệt thự có ký hiệu mặt cắt 5-5 có lộ giới rộng 14,5m, bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa; Đoạn qua khu vườn hoa cây xanh có ký hiệu mặt cắt 5'-5' có lộ giới 12,5m bao gồm mặt đường rộng 7,5m vỉa hè bên phía biệt thự rộng 3,5m, vỉa hè bên phía vườn hoa cây xanh rộng 1,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m đối biệt thự. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 5 có (*ký hiệu mặt cắt 5-5 và 5'-5'*): Đoạn qua khu biệt thự có ký hiệu mặt cắt 5-5 có lộ giới rộng 14,5m, bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

Đoạn qua khu vườn hoa cây xanh có ký hiệu mặt cắt 5'-5' có lộ giới 12,5m bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè bên phía biệt thự rộng 3,5m, vỉa hè bên phía vườn hoa cây xanh rộng 1,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m đối biệt thự. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 6 (Đường N4 theo quy hoạch phân khu) có (ký hiệu mặt cắt 4-4): Lộ giới rộng 15,0m, bao gồm mặt đường rộng 8,0m, vỉa mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 7 có (ký hiệu mặt cắt 5-5 và 5'-5'): Đoạn qua khu biệt thự có ký hiệu mặt cắt 5-5 có lộ giới rộng 14,5m bao gồm mặt đường rộng 7,5m vỉa mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa; Đoạn qua khu vườn hoa cây xanh có ký hiệu mặt cắt 5'-5' có lộ giới 12,5m bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè bên phía biệt thự rộng 3,5m, vỉa hè bên phía vườn hoa cây xanh rộng 1,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m đối biệt thự. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 8 có (ký hiệu mặt cắt 5'-5'): Lộ giới 12,5m, bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè bên phía biệt thự rộng 3,5m, vỉa hè bên phía vườn hoa cây xanh rộng 1,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m đối biệt thự. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 9 có (ký hiệu mặt cắt 5-5 và 5'-5'): Đoạn qua khu biệt thự có ký hiệu mặt cắt 5-5 có lộ giới rộng 14,5m bao gồm mặt đường rộng 7,5m vỉa mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa; Đoạn qua khu vườn hoa cây xanh có ký hiệu mặt cắt 5'-5' có lộ giới 12,5m bao gồm mặt đường rộng 7,5m vỉa hè bên phía biệt thự rộng 3,5m, vỉa hè bên phía vườn hoa cây xanh rộng 1,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 10 (Đường N12 theo quy hoạch phân khu) có (ký hiệu mặt cắt 4'-4'): Đoạn qua khu biệt thự có lộ giới rộng 15,0m bao gồm mặt đường rộng 8,0m vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m đối với khu biệt thự, nhà ở tái định cư, nhà ở liền kề và 6,0m đối với khu nhà ở xã hội. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 11 có (ký hiệu mặt cắt 6-6): Lộ giới rộng 14,5m bao gồm mặt đường rộng 7,5m vỉa mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 6,0m đối với khu nhà ở xã hội và 3,0m đối với nhà ở liền kề. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 12 (Đường D3 theo quy hoạch phân khu) có (ký hiệu mặt cắt 3-3 và 3'-3'): Lộ giới rộng 17,5m, bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m; Đoạn qua khu nhà ở xã hội có ký hiệu 3'-3' có lộ giới 17,5m bao gồm đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m. Khoảng lùi xây dựng là 6m đối khu nhà ở xã hội. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 13 có (ký hiệu mặt cắt 5'-5'): Lộ giới 12,5m bao gồm mặt đường



rộng 7,5m, vỉa hè bên phía biệt thự rộng 3,5m, vỉa hè bên phía vườn hoa cây xanh rộng 1,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m đối biệt thự. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 14 có (*ký hiệu mặt cắt 5'-5'*): Lộ giới 12,5m bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè bên phía biệt thự rộng 3,5m, vỉa hè bên phía vườn hoa cây xanh rộng 1,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m đối biệt thự. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 15 có (*ký hiệu mặt cắt 5'-5'*): Lộ giới 12,5m bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè bên phía biệt thự rộng 3,5m, vỉa hè bên phía vườn hoa cây xanh rộng 1,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m đối biệt thự. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 16 có (*ký hiệu mặt cắt 4-4 và 4'-4'*): Đoạn qua khu biệt thự có ký hiệu mặt cắt 4-4 có lộ giới rộng 15m bao gồm mặt đường rộng 5,0m vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa; Đoạn qua khu thương mại dịch vụ có ký hiệu mặt cắt 4'-4' có lộ giới 15m, bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m, Khoảng lùi xây dựng là 3m đối biệt thự và 6m đối với khu thương mại dịch vụ. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 17 có (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Lộ giới rộng 14,5m, bao gồm mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Tuyến 18 (Đường D2 theo quy hoạch phân khu) có (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 28,0m, bao gồm mặt đường rộng 18,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m. Khoảng lùi xây dựng là 6,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Tuyến đường có (*ký hiệu mặt cắt 4-4*) là (Đường N4 theo quy hoạch phân khu): Lộ giới rộng 15,0m, bao gồm mặt đường rộng 8,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

## **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 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:**

- 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  $1.061\text{m}^3/\text{ngày}$  (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:  $6.122,65\text{kVA}$

- 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:  $849,1\text{m}^3/\text{ngày}$ .

- 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.

#### **8.5.2. Vệ sinh môi trường:**

Tổng khối lượng rác thải khoảng  $2,463\text{tấn}/\text{ngày}$ . 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 Rusco 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, 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 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, 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 cấp giấy phép xây dựng theo quy định của luật hiện hành.

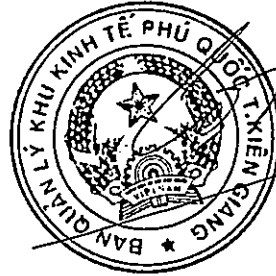
**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc, Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Rusco cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký

**Nơi nhận:**

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

KI **TRƯỞNG BAN**  
**PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Võ Công Sơn**

KIÊN GIANG