

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị An Linh thuộc đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương và phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 269.104,39m².

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 Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 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 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 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 Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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 việc 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 30/3/2015 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 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 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN

01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

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 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 258/UBND-KTTH ngày 03/3/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận địa điểm cho Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Du lịch An Linh đầu tư thực hiện Dự án khu đô thị An Linh tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 93/QĐ-BQLKTTPO ngày 07/5/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 210/QĐ-BQLKTTPO ngày 09/9/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc (điều chỉnh lần thứ 01: ngày 09/9/2021);

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-BQLKKTPO ngày 13/4/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị An Linh tại xã Cửa Dương và phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 26,91ha;

Căn cứ Quyết định số 104/QĐ-BQLKKTPO ngày 08/6/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thành lập Hội đồng thẩm định Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị An Linh tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 269.104,39m²;

Căn cứ Công văn số 293/TC-QC ngày 31/5/2022 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Du lịch An Linh tại Tờ trình số 07/TTr-AL ngày 25/10/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị An Linh thuộc đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương và phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 269.104,39m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 73/BC-QLQH ngày 01/12/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị An Linh thuộc đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương và phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 269.104,39m², với các nội dung cụ thể như sau:

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

Vị trí, ranh giới và giới hạn khu đất lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị An Linh thuộc đô thị Dương Đông tại xã Cửa Dương và phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 269.104,39m². Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Dự án Công ty TNHH An Hưng Phú Quốc và đất ở trung - cao tầng thuộc Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông.
- Phía Nam giáp : Quy hoạch đất giáo dục, đất ở liên kế, đất cây xanh bảo tồn thuộc Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông.
- Phía Đông giáp : Đất rừng phòng hộ.
- Phía Tây giáp : Đường Dương Đông – Cửa Cạn, đất hỗn hợp và đất nhà ở trung - cao tầng thuộc Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Quy hoạch các khu đất ở trung cao tầng, khu ở thấp tầng, khu nhà ở xã hội, tái định cư tại chỗ, công trình công viên, cây xanh...nhằm đáp ứng các nhu cầu về lưu trú, sinh hoạt, các hoạt động vui chơi giải trí cho người dân khu vực;

- 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 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 nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Xây dựng, đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm kết nối đồng bộ với các khu vực xung quanh, góp phần vào việc phát triển bền vững đảo Phú Quốc.

- Làm cơ sở cho việc tiến hành triển khai lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.



3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch được xác định là Khu dân cư phục vụ nhu cầu nhà ở và xây dựng các công trình tiện ích khác, bao gồm các chức năng như sau: Nhà ở trung cao tầng, nhà ở liên kế, nhà ở xã hội, tái định cư, công trình dịch vụ công cộng, hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh,

4. Quy mô phục vụ:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch có quy mô 269.104,39m²;
- Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô dân số khoảng 4.018 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: 16,9% (tính trên tổng diện tích toàn khu đất lập quy hoạch) và 24,3% (tính trên tổng diện tích đất đã trừ đất đường giao đối ngoại và đất cây xanh bảo tồn).

- Tầng cao xây dựng từ 1 - 15 tầng (chiều cao xây dựng công trình phải tuân thủ theo quy định tại Công văn số 293/TC-QC ngày 31/5/2022 của Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu).

- Hệ số sử dụng đất trung bình: 1,7 lần (tính trên tổng diện tích toàn khu đất lập quy hoạch) và 2,4 lần (tính trên tổng diện tích đất đã trừ đất đường giao đối ngoại và đất cây xanh bảo tồn).

5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

5.2.1. Cấp nước:

- Sinh hoạt : 150 - 180 lít/người/ngày.
- Công trình công cộng, dịch vụ : 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 : 1.500kWh/người/năm.
- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m² sàn.
- Chiếu sáng đường giao thông : 1,0 W/m².
- Chiếu sáng công viên, vườn hoa : 0,5 W/m².

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

5.2.4. Rác thải

- Sinh hoạt : 1,2 kg/người/ngày.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 123.383,78m², được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	DT (m ²)	TL (%)
I	Đất ở	127.091,28	47,23
1	Đất ở trung cao tầng	76.877,89	28,57
2	Đất nhà ở liên kế	21.334,13	7,93
3	Đất nhà ở xã hội	24.591,82	9,14
4	Đất nhà ở tái định cư	4.287,44	1,59
II	Đất công trình dịch vụ - công cộng	7.813,83	2,90
1	Đất giáo dục	7.240,59	2,69
2	Đất y tế	573,24	0,21
III	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.397,15	1,26
IV	Đất cây xanh - mặt nước	34.138,25	12,69
1	Đất cây xanh - mặt nước (cấp đô thị)	21.901,31	8,14
2	Đất cây xanh (cấp đơn vị ở)	12.236,94	4,55
V	Đất giao thông	59.214,31	22,00
1	Đất giao thông đối ngoại	44.249,04	16,44
2	Đất giao thông đối nội	14.965,27	5,56
VI	Đất khác	37.450,19	13,92
1	Đất cây xanh bảo tồn	37.450,19	13,92
	Tổng	269.104,39	100,00

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

STT	Chức năng	DT (m ²)	MĐ (%)	TC (tầng)	HS (lần)	DTXD (m ²)
I	Đất ở	127.091,28				41.396,21
1	Đất ở trung cao tầng (A)	76.877,89		15		20.386,40
1.1	Đất ở trung cao tầng (A1)	4.711,29	26,32	15	3,95	1.240,00
1.1.1	Khối ở cao tầng (1)			15		1.240,00
	Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)			1		1.240,00
1.2	Đất ở trung cao tầng (A2)	7.827,54	29,08	15	4,10	2.277,80
1.2.1	Khối ở cao tầng (2) - Khối đế TMDV			2		1.138,90
	Khối ở cao tầng (2) - Khối tháp			13		1.058,09
	Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)			1		1.138,09
1.2.2	Khối ở cao tầng (3) - Khối đế TMDV			2		1.138,90
	Khối ở cao tầng (3) - Khối tháp			13		1.058,09
	Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)			1		1.138,09
1.3	Đất ở trung cao tầng (A3)	11.459,19	27,06	15	3,98	3.100,88
1.3.1	Khối ở cao tầng (4) - Khối đế TMDV			2		1.550,44
	Khối ở cao tầng (4) - Khối tháp			13		1.484,63
	Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)			1		1.550,44
1.3.2	Khối ở cao tầng (5) - Khối đế TMDV			2		1.550,44

	<i>Khối ở cao tầng (5) - Khối tháp</i>			13		1.484,63
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		1.550,44
1.4	Đất ở trung cao tầng (A4)	7.830,72	28,23	15	3,94	2.210,38
1.4.1	<i>Khối ở cao tầng (6) - Khối đế TMDV</i>			2		1.105,19
	<i>Khối ở cao tầng (6) - Khối tháp</i>			13		1.018,03
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		1.105,19
1.4.2	<i>Khối ở cao tầng (7) - Khối đế TMDV</i>			2		1.105,19
	<i>Khối ở cao tầng (7) - Khối tháp</i>			13		1.018,03
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		1.105,19
1.5	Đất ở trung cao tầng (A5)	7.287,45	26,06	15	3,91	1.899,00
1.5.1	<i>Khối ở cao tầng (8)</i>			15		949,50
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		949,50
1.5.2	<i>Khối ở cao tầng (9)</i>			15		949,50
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		949,50
1.6	Đất ở trung cao tầng (A6)	6.757,92	26,24	15	3,94	1.773,46
1.6.1	<i>Khối ở cao tầng (10)</i>			15		886,73
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		886,73
1.6.2	<i>Khối ở cao tầng (11)</i>			15		886,73
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		886,73
1.7	Đất ở trung cao tầng (A7)	5.722,72	26,30	15	3,94	1.505,00
1.7.1	<i>Khối ở cao tầng (12)</i>			15		752,50
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		752,50
1.7.2	<i>Khối ở cao tầng (13)</i>			15		752,50
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		752,50
1.8	Đất ở trung cao tầng (A8)	7.052,49	28,51	15	3,95	2.010,40
1.8.1	<i>Khối ở cao tầng (14) - Khối đế TMDV</i>			2		1.005,20
	<i>Khối ở cao tầng (14) - Khối tháp</i>			13		918,03
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		1.005,20
1.8.2	<i>Khối ở cao tầng (15) - Khối đế TMDV</i>			2		1.005,20
	<i>Khối ở cao tầng (15) - Khối tháp</i>			13		918,03
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		1.005,20
1.9	Đất ở trung cao tầng (A9)	15.550,45	23,79	15	3,57	3.699,48
1.9.1	<i>Khối ở cao tầng (16)</i>			15		525,00
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		525,00
1.9.2	<i>Khối ở cao tầng (17)</i>			15		1.324,74
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		1.324,74
1.9.3	<i>Khối ở cao tầng (18)</i>			15		525,00
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		525,00
1.9.4	<i>Khối ở cao tầng (19)</i>			15		1.324,74
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		1.324,74
1.10	Đất ở trung cao tầng (A10)	2.678,12	25,02	15	3,75	670,00
	<i>Khối ở cao tầng (20)</i>			15		670,00
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		670,00
2	Đất nhà ở thấp tầng (nhà liên kế) (B)	21.334,13		4		12.774,90

2.1	Đất nhà ở liên kế (B1)	6.417,21	59,12	4	2,36	3.793,99
2.2	Đất nhà ở liên kế (B2)	5.004,13	59,70	4	2,39	2.987,32
2.3	Đất nhà ở liên kế (B3)	2.653,40	60,51	4	2,42	1.605,66
2.4	Đất nhà ở liên kế (B4)	4.920,98	60,53	4	2,42	2.978,57
2.5	Đất nhà ở liên kế (B5)	1.066,34	64,64	4	2,59	689,24
2.6	Đất nhà ở liên kế (B6)	1.272,07	56,61	4	2,26	720,12
3	Đất nhà ở xã hội (C)	24.591,82	23,62	15	3,54	5.807,85
3.1	Khối nhà ở xã hội (27)			15		2.515,00
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		2.515,00
3.2	Khối nhà ở xã hội (28)			15		3.292,85
	<i>Tầng hầm (kỹ thuật, bãi xe)</i>			1		2.277,05
4	Đất nhà ở tái định cư (D)	4.287,44		4		2.427,06
4.1	Đất nhà ở tái định cư (D1)	1.886,29	61,87	4	2,47	1.167,06
4.2	Đất nhà ở tái định cư (D2)	2.401,15	52,47	4	2,10	1.260,00
II	Đất công trình dịch vụ - công cộng	7.813,83				3.107,65
1	Đất giáo dục (E)	7.240,59				2.896,24
1.1	Đất trường mầm non (E1)	2200,21	40,00	2	0,80	880,08
1.2	Đất trường tiểu học (E2)	2640,24	40,00	4	1,60	1.056,10
1.3	Đất trường trung học cơ sở (E3)	2400,14	40,00	4	1,60	960,06
2	Đất y tế (F)	573,24	36,88	3	1,11	211,41
III	Đất hạ tầng kỹ thuật (G)	3.397,15				630,00
1	Khu xử lý nước thải	3.397,15	18,54	1	0,37	630,00
1.1	Nhà kỹ thuật (35)			1		630,00
1.2	Bể xử lý nước thải ngầm			1		630,00
IV	Đất cây xanh - mặt nước	34.138,25				444,81
1	Đất cây xanh - mặt nước (cấp đô thị)	21.901,31				
1.1	Công viên cây xanh (CV-CX1)	5.428,67				
1.2	Công viên cây xanh (CV-CX2)	11.151,38				
1.3	Công viên cây xanh (CV-CX3)	1.199,04				
1.4	Mặt nước (H1)	885,76				
1.5	Mặt nước (H2)	2.828,42				
1.6	Mặt nước (H3)	408,04				
2	Đất cây xanh (cấp đơn vị ở)	12.236,94				444,81
2.1	Cây xanh - TDTT (CX-TDTT 1)	5.006,82	4,99	1	0,05	249,84
2.2	Cây xanh - TDTT (CX-TDTT 1)	4.019,94	4,85	1	0,05	194,97
2.3	Cây xanh cảnh quan (CX1)	552,41				
2.4	Cây xanh cảnh quan (CX2)	211,84				
2.5	Cây xanh cảnh quan (CX3)	1.273,28				
2.6	Cây xanh cảnh quan (CX4)	516,93				
2.7	Cây xanh cảnh quan (CX5)	655,72				
V	Đất giao thông	59.214,31				
1	Đất giao thông đối ngoại	44.249,04				
2	Đất giao thông đối nội	14.965,27				
VI	Đất khác	37.450,19				



1	Đất cây xanh bảo tồn (CXBT)	37.450,19				
	Tổng DT	269.104,39	16,9	15	1,7	45.578,66
	Tổng DT (trừ đất khác + GT ĐN)	187.405,16	24,3	15	2,4	

7. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch được bố trí hài hòa, phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông đã được phê duyệt và Quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Dự án được quy hoạch với các chức năng chính như: Nhà ở trung, cao tầng và nhà ở liên kế, nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư tại chỗ đáp ứng các chỉ tiêu kiến trúc, cảnh quan theo tính chất, chức năng và Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông được duyệt, Quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Các công trình dịch vụ - công cộng được bố trí đầy đủ theo đơn vị ở đảm bảo bán kính phục vụ. Riêng các công trình thương mại, bãi xe được bố trí tại các tầng đế, tầng hầm các công trình cao tầng, công trình văn hóa – thể dục thể thao, sân tập luyện bố trí kết hợp với công viên cây xanh nhằm đáp ứng nhu cầu mua sắm và vui chơi giải trí cho người dân. Đồng thời, tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Các trục đường chính, đường nhánh phân chia các khu chức năng đến từng ô đất đảm bảo việc tiếp cận và đấu nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo khoảng lùi, khoảng cách, chỉ giới xây dựng, số tầng theo Quy chuẩn và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Chiều cao xây dựng công trình phải tuân thủ theo quy định tại Công văn số 293/TC-QC ngày 31/5/2022 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

- Cây xanh cảnh quan trong công viên cây xanh, sân, đường được nghiên cứu phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng và không gian chức năng từng khu vực, nhằm đảm bảo mỹ quan, không che chắn tầm nhìn và kết nối hài hòa với không gian cảnh quan chung của toàn đô thị.

- Màu sắc và vật liệu của các công trình phải đảm bảo hài hòa với tự nhiên và tổng thể toàn khu quy hoạch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường chính khu vực:

+ Đường Dương Đông - Cửa Cạn (*ký hiệu mặt cắt A-A*): Có lộ giới rộng 42m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Đường D8, N22 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): 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 10m (*đối với nhà chung cư và công trình dịch vụ - công cộng*) và 4m (*đối với nhà ở liên kế*). Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường phân khu vực:

Đường D7, N19, N25 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): 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 là 10m (đối với nhà chung cư và công trình dịch vụ - công cộng) và 4m (đối với nhà ở liên kế). Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường nhóm nhà ở:

Đường số 1, 2, 3, 4, 5, 6 (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 10m (đối với nhà chung cư và công trình dịch vụ - công cộng) và 4m (đối với nhà ở liên kế). Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

8.2. Quy hoạch san nền:

Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, cao độ 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 đồ quy hoạch san nền.

8.3. 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 nằm dọc theo trục đường giao thông, sân bãi đầu nối vào tuyến thoát nước chung của khu vực, thoát ra biển.

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

8.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch từ hệ thống cấp nước của dự án được đầu nối với đường ống cấp nước chung của khu vực nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định và lâu dài.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 1.215,21m³/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 đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.

8.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch đầu nối từ đường dây trung thế 22kV của dự án, được đầu nối với hệ thống cấp điện chung của đảo Phú Quốc.

- Toàn bộ hệ thống cấp điện được thiết kế và xây dựng ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 4.050kVA/ngày.

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

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

8.6.1. 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. 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 nguồn tiếp nhận.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 622,69m³/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.

8.6.2. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải khoảng 2,88 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 xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.

Điều 2. Giao Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Du lịch An Linh có trách nhiệm liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc, các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo các nội dung nêu trên; Tổ chức công bố Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Tiến hành cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa theo quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện.

- Triển khai lập, 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; Xin giấy phép xây dựng theo quy định của luật hiện hành.

- Quy định quản lý theo quy hoạch được ban hành kèm theo Quyết định định này.

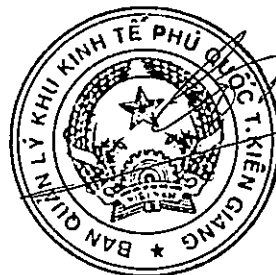
Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, các Sở, ngành có liên quan, Chủ tịch UBND thành phố Phú Quốc, Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Du lịch An Linh chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ: VP và các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT; Phòng QLQH; tnsn. *1h*

KI. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Võ Công Sơn