

Số : 262 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 23 tháng 10 năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony (thuộc Quy hoạch phân khu đô thị An Thới) tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 17.409,1m<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 Nghị định số 35/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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 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 2770/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn tại ấp 7, thị trấn An Thới và ấp Suối lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.807.035m<sup>2</sup>; Quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 của Quyết định số 2770/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn tại ấp 7, thị trấn An Thới và ấp Suối lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.807.035m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-BQLKKTPO ngày 09/10/2015 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng xây dựng công trình đường Trung tâm đoạn 3 và các đường nhánh - Khu Bãi Trường, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 37/QĐ-BQLKKTPO ngày 28/3/2016 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng xây dựng đường Trung tâm đoạn 3 - Khu vực Bãi Trường và các đường nhánh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 2981/QĐ-UBND ngày 18/12/2023 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 1.022ha;

Căn cứ Quyết định số 235/QĐ-BQLKKTPO ngày 23/10/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát thuộc khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn tại ấp 7, thị trấn An Thới và Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 560.928,8m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 2826/QĐ-UBND ngày 14/11/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ (điều chỉnh bổ sung các công



trình điểm nhấn cao tầng) Đồ án quy hoạch phân khu đô thị An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 15/QĐ-BQLKKTPO ngày 17/01/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt, sửa đổi, bổ sung Điểm 5.3, Khoản 5, Điểm 6.1, Điểm 6.3, Điểm 6.4, Điểm 6.7, Điểm 6.10, Khoản 6, Điểm 8.1, Khoản 8, Điều 1 tại Quyết định số 235/QĐ-BQLKKTPO ngày 23/10/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát thuộc khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn tại ấp 7, thị trấn An Thới và Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 560.928,8m<sup>2</sup>;

Căn cứ Thông báo kết luận số 973/TB-VP ngày 27/9/2023 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang Thông báo ý kiến kết luận của Lãnh đạo UBND tỉnh về chuyển nhượng một phần dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch và kinh doanh Bất động sản Hưng Phát Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 242/QĐ-BQLKKTPO ngày 02/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc cho phép chuyển nhượng một phần dự án thuộc dự án Khu dân cư và Đô thị cao cấp Hưng Phát tại khu phố 7, phường An Thới và ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Công văn số 1448/BQLKKTPO-QLQH ngày 02/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Du lịch và Kinh doanh BĐS Hưng Phát Phú Quốc đề nghị chuyển nhượng một phần dự án Khu dân cư và Đô thị cao cấp Hưng Phát tại khu phố 7, phường An Thới và ấp Suối Lớn xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư số 245/QĐ-BQLKKTPO ngày 03/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Công văn số 353/TC-QC ngày 10/10/2023 của Cục Tác chiến về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 1482/BQLKKTPO-QLQH ngày 10/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc trả lời nội dung đề nghị của Công ty CPĐT PT BĐS Hàm Ninh Kiên Giang tại Công văn số 01/2023/CV-HNKG ngày 03/10/2023;

Căn cứ Công văn số 53/PCCC-TM ngày 09/10/2023 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ về việc góp ý kiến về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế quy hoạch;

Căn cứ Biên bản họp ngày 10/10/2023 của UBND phường An Thới về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với việc lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meypearl Harmony tại khu phố 7, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy 17.409,1m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 252/QĐ-BQLKKTQP ngày 12/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thành lập Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meypearl Harmony, quy mô 17.409,1m<sup>2</sup> tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 1497/BQLKKTQP-QLQH ngày 12/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc đóng góp ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meypearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 913/SDL-KHNCPT ngày 16/10/2023 của Sở Du lịch về việc đóng góp ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meypearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 123/PCCC-TM ngày 16/10/2023 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ về việc tham gia đóng góp ý kiến thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meypearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 2761/SXD-QHKT ngày 17/10/2023 của Sở Xây dựng Kiên Giang về việc ý kiến đối với Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meypearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 1564/SGTVT-KHTC ngày 17/10/2023 của Sở Giao thông vận tải về việc ý kiến đối với Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meypearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 3876/BCH-TM ngày 18/10/2023 của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Kiên Giang góp ý về việc đóng góp ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meypearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 201/CCQLĐĐ-CV ngày 17/10/2023 của Chi cục Quản lý đất đai về việc ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meypearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Phiếu đóng góp ý kiến ngày 16/10/2023 của Ông Đoàn Văn Tiến về việc đóng góp ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meypearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 465/UBND-ĐCXD ngày 16/10/2023 của UBND phường An Thới về việc đóng góp ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy

hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Phiếu đóng góp ý kiến ngày 16/10/2023 của Ông Võ Chí Sĩ về việc đóng góp ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Phiếu đóng góp ý kiến ngày 16/10/2023 của Ông Mai Hữu Kích về việc đóng góp ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Phiếu đóng góp ý kiến ngày 16/10/2023 của Ông Đặng Văn Việt về Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Phiếu đóng góp ý kiến ngày 16/10/2023 của Nguyễn Văn Thắng về việc đóng góp ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 4292/PCKG-KT ngày 16/10/2023 của Công ty Điện lực Kiên Giang về việc ý kiến đối với Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Công văn số 474/CV-CTN ngày 17/10/2023 của Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước về việc đóng góp ý kiến đối với Nhiệm vụ và Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 260/QĐ-BQLKKTPO ngày 20/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony (thuộc Quy hoạch phân khu đô thị An Thới) tại phu An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 17.409,1m<sup>2</sup>;

Căn cứ Công văn số 05/CV-HNKG ngày 10/10/2023 của Công ty CP ĐT PT BĐS Hàm Ninh Kiên Giang về việc tiếp thu, giải trình ý kiến của cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư về lập điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch và Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại khu phố 7, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 17.409,1m<sup>2</sup>;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Hàm Ninh Kiên Giang tại Tờ trình số 09/TTr-HNKG ngày 10/10/2023 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại khu phố 7, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 17.409,1m<sup>2</sup>; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 60/BC-QLQH, ngày 20/10/2023 của phòng Quản lý Quy hoạch,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 17.409,1m<sup>2</sup>, với các nội dung cụ thể như sau:

### 1. Lý do điều chỉnh:

Có sự điều chỉnh quy hoạch cao hơn (Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu đô thị An Thới được Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại 2826/QĐ-UBND ngày 14/11/2022). Do đó, việc Nhà đầu tư tổ chức lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony là phù hợp.

### 2. Vị trí giới hạn và phạm vi quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu, lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết có quy mô khoảng 17.409,1m<sup>2</sup> tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Trục đường nhánh số 6 (AT 43);
- Phía Nam, Đông, Tây giáp : Trục đường D2, D3, N3 thuộc khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát;

### 3. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu chung cư hỗn hợp cao cấp Meyppearl Harmony nhằm cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Đô thị An Thới đã được phê duyệt;

- 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.

#### **4. Tính chất, chức năng quy hoạch:**

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu hỗn hợp với các chức năng chính như: Công trình căn hộ ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, giáo dục mầm non, công trình khách sạn nghỉ dưỡng, cây xanh, khu hạ tầng kỹ thuật, bãi xe... đáp ứng nhu cầu ở của người dân và lưu trú của khách du lịch trong và ngoài nước.

#### **5. Quy mô phục vụ:**

- Dự kiến sau khi hoàn thành, tổng quy mô dân số và khách lưu trú từ 4.000 - 4.194 người, trong đó:
  - + Quy mô dân số (khu ở) dự kiến khoảng: 3.900 người.
  - + Khách lưu trú dự kiến khoảng: 250 - 294 người.
- Nhân viên phục vụ dự kiến khoảng: 74 người.
- Số lượng căn hộ ở dự kiến khoảng: 1.115 căn.
- Số phòng lưu trú dự kiến khoảng: 147 phòng.

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

##### **6.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

- Mật độ xây dựng (gộp) tối đa là 42,20% (không bao gồm diện tích đất đường giao thông nằm ngoài ranh dự án).
- Tầng cao xây dựng tối đa là 19 tầng (chiều cao xây dựng công trình phải tuân thủ theo quy định tại 353/TC-QC ngày 10/10/2023 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu).
- Hệ số sử dụng đất tối đa là 5,71 lần (không bao gồm diện tích đất đường giao thông nằm ngoài ranh dự án).

##### **6.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

###### **6.2.1. Cấp nước:**

- Sinh hoạt : 150 lít/người/ngày;
- Du lịch : 250 - 300 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 : 35,0 lít/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 trong thời gian 03 giờ.

### 6.2.2. Cấp điện:

- Sinh hoạt : 1.500 kWh/người/năm;
- Du lịch : 2,5 - 3,5kW/giường;
- Công trình công cộng : 20 - 30W/m<sup>2</sup> sàn.

### 6.2.3. Thoát nước thải

: Tối thiểu 80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

### 6.2.4. Rác thải

- Sinh hoạt : 1,2kg/người/ngày;
- Du lịch : 2,0 kg/người/ngày.

### 6.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 17.409,1m<sup>2</sup>, được cơ cấu sử dụng như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>Diện tích khu đất hỗn hợp</b>	<b>17.409,1</b>	<b>100</b>
1	Diện tích xây dựng công trình	7.343,24	42,18
2	Diện tích cây xanh (sân vườn cảnh quan, đường dạo, hồ bơi)	5.165,08	29,67
3	Diện tích giao thông - sân, bãi xe	4.900,78	28,15
	<b>TỔNG</b>	<b>17.409,1</b>	<b>100,00</b>

### 7. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng:

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Diện tích sàn (không tính tầng tum)	HS SDD tối đa	Số công trình/căn
	<i>Đất hỗn hợp</i>		17.409,1	42,20	19	7.343,24	99.439,45	5,71	4
1	Diện tích xây dựng công trình					7.343,24	99.439,45		4



1.1	Công trình khách sạn	HH1.1			15	2.662,37	18.998,23		1
1.2	Công trình hỗn hợp (từ tầng 1 đến tầng 2 bố trí thương mại dịch vụ, cơ sở mầm non); từ tầng 3 đến tầng 19 bố trí căn hộ ở	HH1.2			19	1.456,31	26.551,77		1
1.3	Công trình hỗn hợp (từ tầng 1 đến tầng 2 bố trí thương mại dịch vụ, sinh hoạt cộng đồng); từ tầng 3 đến tầng 19 bố trí căn hộ ở	HH1.3			19	1.755,31	26.647,97		1
1.4	Công trình hỗn hợp; (từ tầng 1 đến tầng 2 bố trí thương mại dịch vụ, cơ sở mầm non); từ tầng 3 đến tầng 19 bố trí căn hộ ở	HH1.4			19	1.469,25	27.241,49		1
2	Diện tích cây xanh (sân vườn cảnh quan, đường dạo, hồ bơi)		5.165,08						
2.1	Cây xanh - sân vườn, cảnh	CX1-CX5	4.369,11						

	<i>quan, đường dạo</i>								
2.2	<i>Mặt nước (hồ bơi, hồ cảnh quan)</i>	<i>MN-01-MN-03</i>	795,97						
3	Diện tích giao thông - sân, bãi xe		4.900,78						
<b>TỔNG</b>			<b>17.409,1</b>	<b>42,20</b>	<b>19</b>	<b>7.343,24</b>	<b>99.439,45</b>	<b>5.71</b>	<b>4</b>

### 8. Quy hoạch tầng hầm:

TT	Chức năng	Ký hiệu	Số tầng hầm	Diện tích sàn tầng hầm (m <sup>2</sup> )	Chức năng
1	<i>Công trình khách sạn</i>	<i>HH1.1</i>	1	3.847,27	Tầng hầm dùng làm bãi xe, hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy.
2	<i>Công trình hỗn hợp</i>	<i>HH1.2</i>	1	3.194,04	
3	<i>Công trình hỗn hợp</i>	<i>HH1.3</i>	1	3.129,37	
4	<i>Công trình hỗn hợp</i>	<i>HH1.4</i>	1	2.757,63	
5	<i>Bể ngầm chứa nước phòng cháy chữa cháy</i>	<i>B.NPCCC</i>	1	170,50	
6	<i>Bể ngầm chứa nước sinh hoạt</i>	<i>B.NSH</i>	1	244,19	
				<b>13.343,0</b>	

### 9. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

#### 9.1. 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 và Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Đô thị An Thới 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.

## 9.2. 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 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.
- Tầng hầm của dự án dùng để bố trí bãi đỗ xe hoặc phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy.

## 10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 10.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

#### 10.1.1. Quy hoạch hệ thống giao thông đối ngoại:

- Tuyến đường AT 43 (*ký hiệu 1-1*): Có lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường là 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.
- Tuyến đường D3, D2, N3 (*thuộc khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát*) (*ký hiệu 2-2*): Có lộ giới rộng 13,5m, bao gồm mặt đường là 7,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

#### 10.1.2. Quy hoạch hệ thống giao thông nội bộ:

Tuyến đường dạo (*ký hiệu 3-3*): Có lộ giới rộng từ 1,5m đến 7,5m, bao gồm mặt đường rộng từ 1,5m đến 7,5m. Kết cấu mặt đường lát đá.

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

#### 10.2.1. 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.

#### **10.2.2. 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.

#### **10.3. 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  $1.085\text{m}^3/\text{ngày}$  đêm (*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.

#### **10.4. 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:  $7.750\text{kVA}/\text{ngày}$ .

- 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.

#### **10.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

##### **10.5.1. 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  $745\text{m}^3/\text{ngày}$ .

- 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.

##### **10.5.2. Vệ sinh môi trường:**

Tổng khối lượng rác thải khoảng  $6.130\text{kg}/\text{ngày}$ . 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 Đầu tư Phát triển Bất động sản Hàm Ninh Kiên Giang 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 hồ sơ theo các nội dung nêu trên; Tổ chức công bố, công khai Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 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

- Triển khai lập, phê duyệt hoặc trình phê duyệt: Dự án đầu tư xây dựng; Bồi thường giải phóng mặt bằng, xác định lại nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có), 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.

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

**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 Đầu tư Phát triển Bất động sản Hàm Ninh 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, ntthuyen: *nguy*

*Công ty*

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thanh Tùng

TIẾT KIẾN GIANG