

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG ÁNH DƯƠNG

THUYẾT MINH TÓM TẮT

NHIỆM VỤ VÀ ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH MỞ RỘNG THUỘC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ GATEWAY

PHƯỜNG AN THỜI, THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC, TỶ LỆ 1/500, QUY MÔ 89,29HA



NHIỆM VỤ ĐIỀU CHỈNH MỞ RỘNG
THUỘC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
**DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ
GATEWAY**

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG AN THỚI, THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC, TỶ LỆ 1/500, QUY MÔ
89,29 HA

NỘI DUNG TRÌNH BÀY

1 VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG

2 CƠ SỞ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

3 NỘI DUNG NGHIÊN CỨU ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

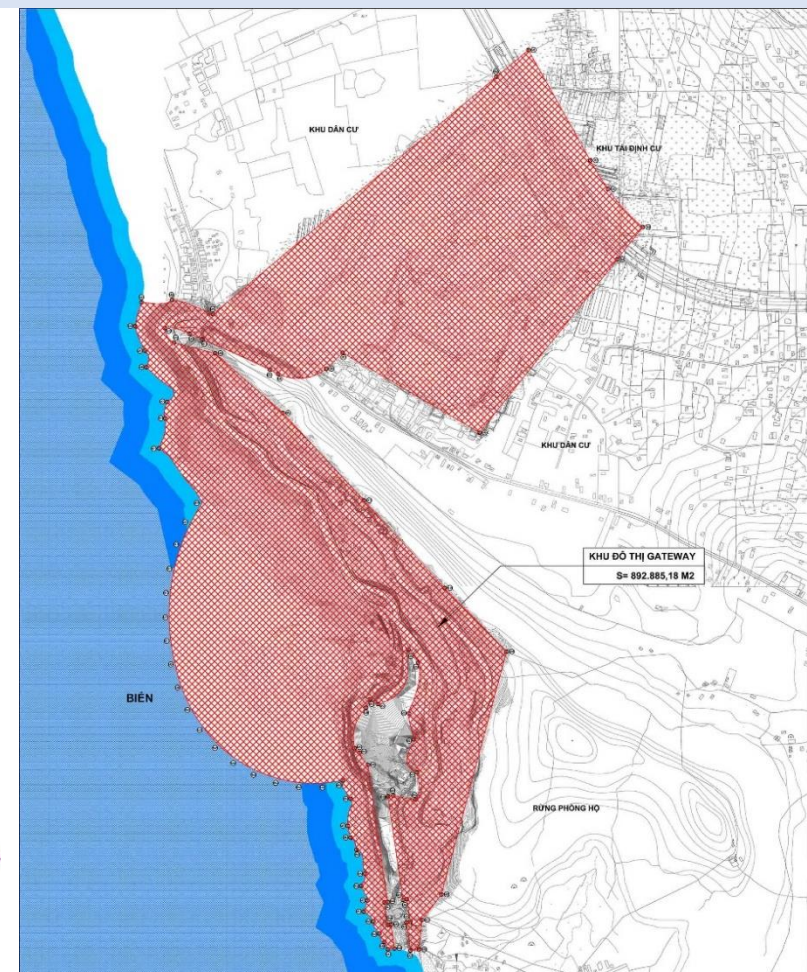
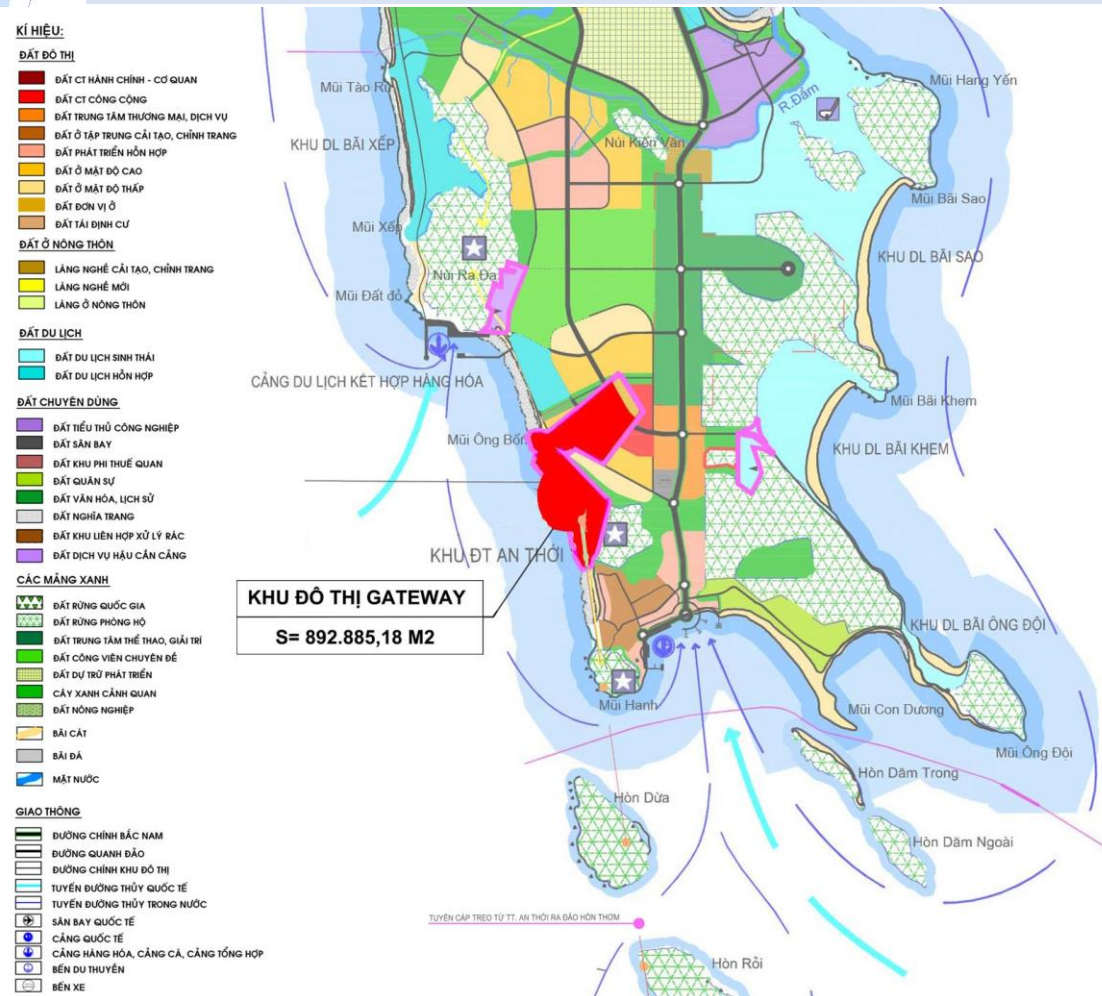
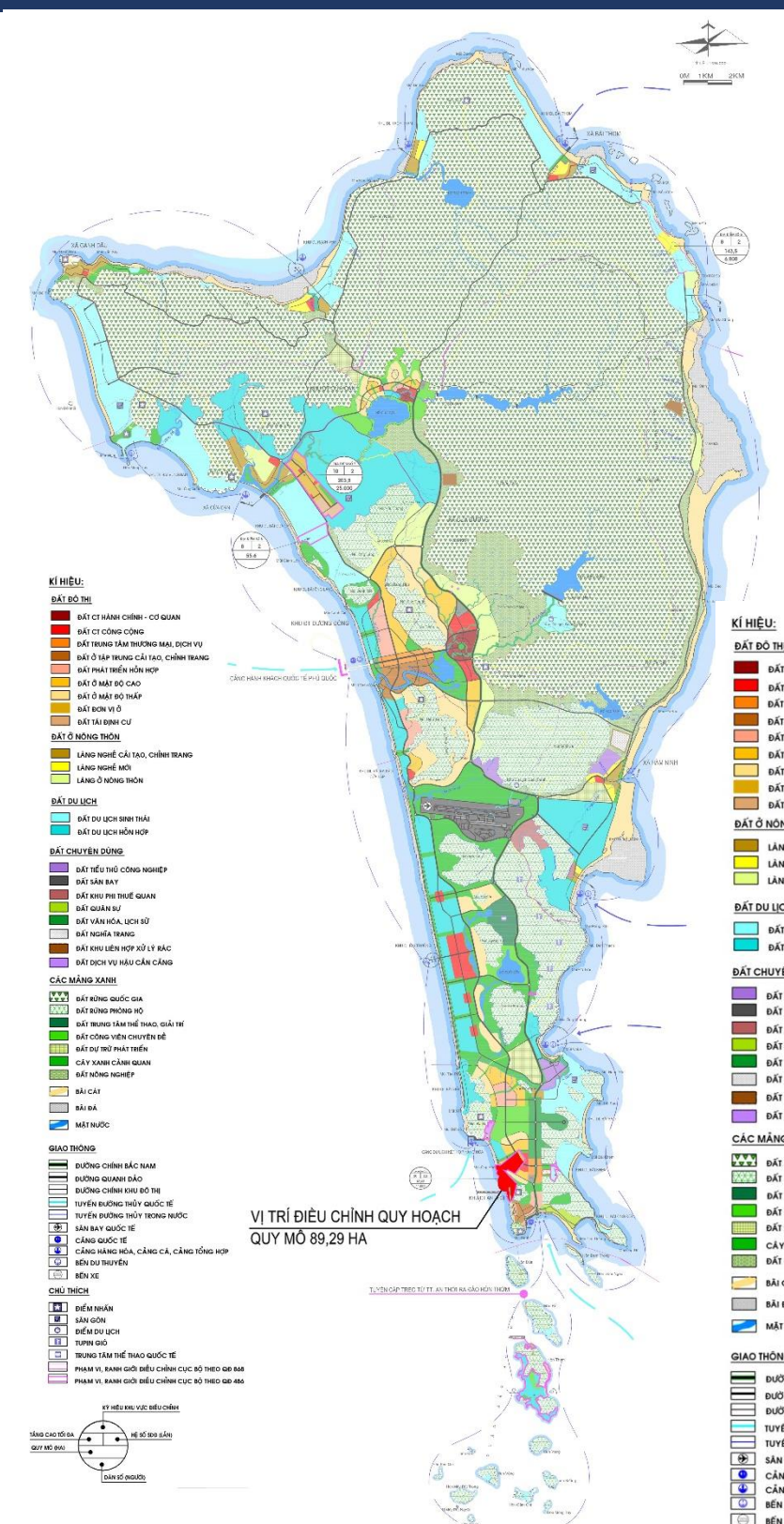
4 TỔ CHỨC THỰC HIỆN

VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

Phạm vi ranh giới mở rộng ranh nghiên cứu lập QH, với tổng diện tích **89,29ha** (trong đó, **78,24ha** quy hoạch xây dựng công trình và **11,05ha** mặt nước biển được quản lý theo ngành tài nguyên) tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp khu tái định cư.
- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư.
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư và rừng phòng hộ (*Núi Ông Quán*).
- Phía Tây Nam giáp biển.



Sơ đồ Vị trí dự án trong tổng thể TP Phú Quốc

Sơ đồ Vị trí dự án trong phường An Thới

Phạm vi khu vực thực hiện điều chỉnh quy hoạch

- Căn cứ 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 điều chỉnh cục bộ Đồ án QHPK đô thị An Thới được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2559/QĐ-UBND ngày 26/10/2021.
- Căn cứ Quyết định số 110/QĐ-BQLKKTPQ ngày 01/6/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Chấp thuận cho nhà đầu tư là Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc.
- Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 314/QĐ-BQLKKTPQ ngày 31/12/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Trong đó: Diện tích sử dụng đất 74,69ha + bổ sung thêm diện tích mặt nước sử dụng 3,55ha.
- Căn cứ Thông báo số 1081/TB-VP ngày 14/12/2021 của Văn phòng UBND tỉnh về ý kiến kết luận xem xét chủ trương giao khu vực biển cho Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc.

1. Tính chất

Giữ nguyên theo Quyết định số 2646/QĐ-UBND. Bổ sung thêm chức năng **tổ hợp công trình giải trí với khán đài kết hợp đường dẫn và sân cảnh quan trên biển.**

2. Quy mô dân số

Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô dân số của khu đô thị Gateway khoảng **9.500 người**, số lượng khách du lịch khoảng **7.994 người/ngày** *(đã bao gồm 5.000 khán giả)*.

3. Các chỉ tiêu kinh tế quy hoạch - kiến trúc

Khu đô thị:

- Đất ở bình quân **25m²/người**.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng **8m²/người**.
- Đất công trình dịch vụ công cộng khoảng **3m²/người**.
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng **28%**.
- Tầng cao xây dựng tối đa **20 tầng**.
- Hệ số sử dụng đất gộp toàn khu khoảng **1,5 lần**.

Khu vực mở rộng:

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu khoảng **25%**.
- Tầng cao xây dựng tối đa **5 tầng**.
- Hệ số sử dụng đất gộp toàn khu khoảng **0,7 lần**.

4. Các chỉ tiêu HTKT

- Cấp nước:

- + Sinh hoạt: 150 lít/người/ngày;
- + Du lịch: 300 lít/người/ngày;
- + Công trình công cộng: 2 lít/m²sàn/ngày;
- + Tưới cây, công viên là: 5 lít/m²/ngày;
- + Rửa đường: 0,5 lít/m²/ngày;
- + Chữa cháy: 15l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong thời gian 03 giờ.

- Cấp điện:

- + Nhà liên kề: 13,5KW/hộ
- + Căn hộ chung cư: 5KW/căn
- + Công trình công cộng, du lịch: 30W/m².
- + Cây xanh: 5KW/ha.
- + Giao thông + sân bãi + hạ tầng kỹ thuật: 0,012KW/m²
- **Thoát nước thải:** tối thiểu 80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.
- **Rác thải:**
 - + Du lịch : 2,0kg/người/ngày;
 - + Sinh hoạt : 1,2 kg/người/ngày.

1. Tiến độ thực hiện

- Lập và trình phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch: 1 tháng chính thức kể từ ngày được giao nhiệm vụ;
- Lập và trình phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch: 6 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

2. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư : Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc.
- Đơn vị tư vấn : Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Ánh Dương.
- Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang.
- Cấp phê duyệt NVQH : Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang.
- Cấp phê duyệt QH : Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang.

ĐIỀU CHỈNH MỞ RỘNG
THUỘC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ GATEWAY

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG AN THỚI, THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC, TỶ LỆ 1/500, QUY MÔ
89,29HA

NỘI DUNG TRÌNH BÀY

1

CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH

2

GIẢI PHÁP QUY HOẠCH

3

BỐ CỤC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

4

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HTKT

5

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Quy mô về dân số:

- Quy mô dân số dự kiến có khoảng **9.500 người**; Số lượng khách du lịch khoảng **7.994 người/ngày** (đã bao gồm 5000 khán giả).

Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

- Khu đô thị:

- Đất ở bình quân **25,4m²/người**.
- Đất công trình dịch vụ công cộng **3,2m²/người**.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng **8,0m²/người**.
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu **27,59%**.
- Tầng cao xây dựng tối đa **20 tầng**.
- Hệ số sử dụng đất gộp toàn khu khoảng **1,48 lần**.

- Phần mở rộng:

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu **24,32%**.
- Tầng cao xây dựng tối đa **5 tầng**.
- Hệ số sử dụng đất gộp toàn khu khoảng **0,64 lần**.

Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

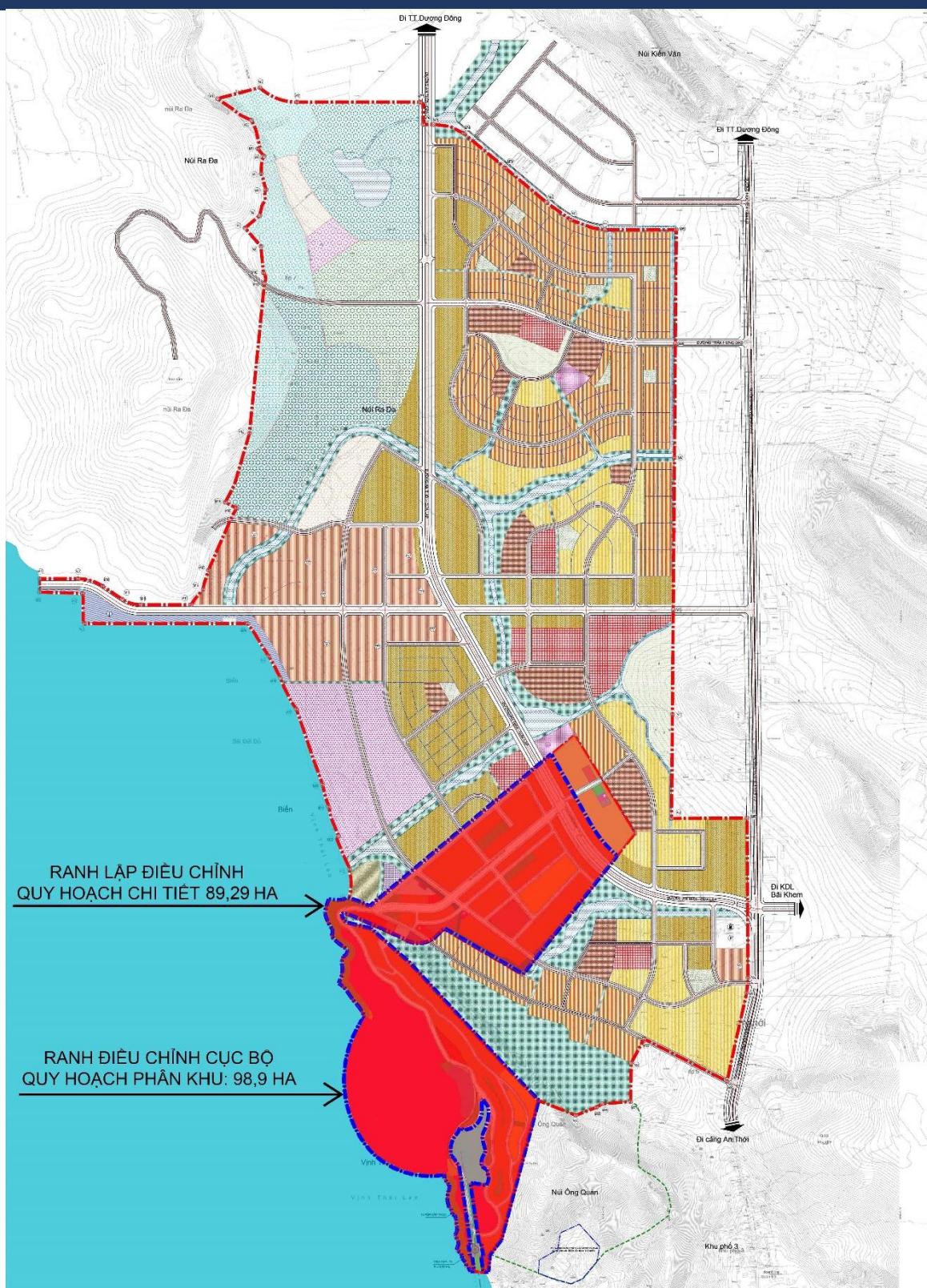
- Cấp nước:

- + Sinh hoạt: 150 lít/người/ngày;
- + Du lịch: 300 lít/người/ngày;
- + Công trình công cộng: 2 lít/m²sàn/ngày;
- + Tưới cây, công viên là: 5 lít/m²/ngày;
- + Rửa đường: 0,5 lít/m²/ngày;
- + Chữa cháy: 15l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong thời gian 03 giờ.

- Cấp điện:

- + Sinh hoạt: 1.500 kWh/người/năm.
- + Khách sạn: 2-3,5kW/giường.
- + Công trình dịch vụ công cộng: 20-30 W/m² sàn.
- + Nhà liền kề: 13,5kW/hộ.
- + Căn hộ chung cư: 5kW/căn.
- + Cây xanh: 5kW/ha.
- + Giao thông + sân bãi+ hạ tầng kỹ thuật: 0,012kW/m²
- + Thoát nước thải: tối thiểu 80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.
- + Rác thải:
- + Du lịch: 2,0kg/người/ngày;
- + Sinh hoạt: 1,2 kg/người/ngày.

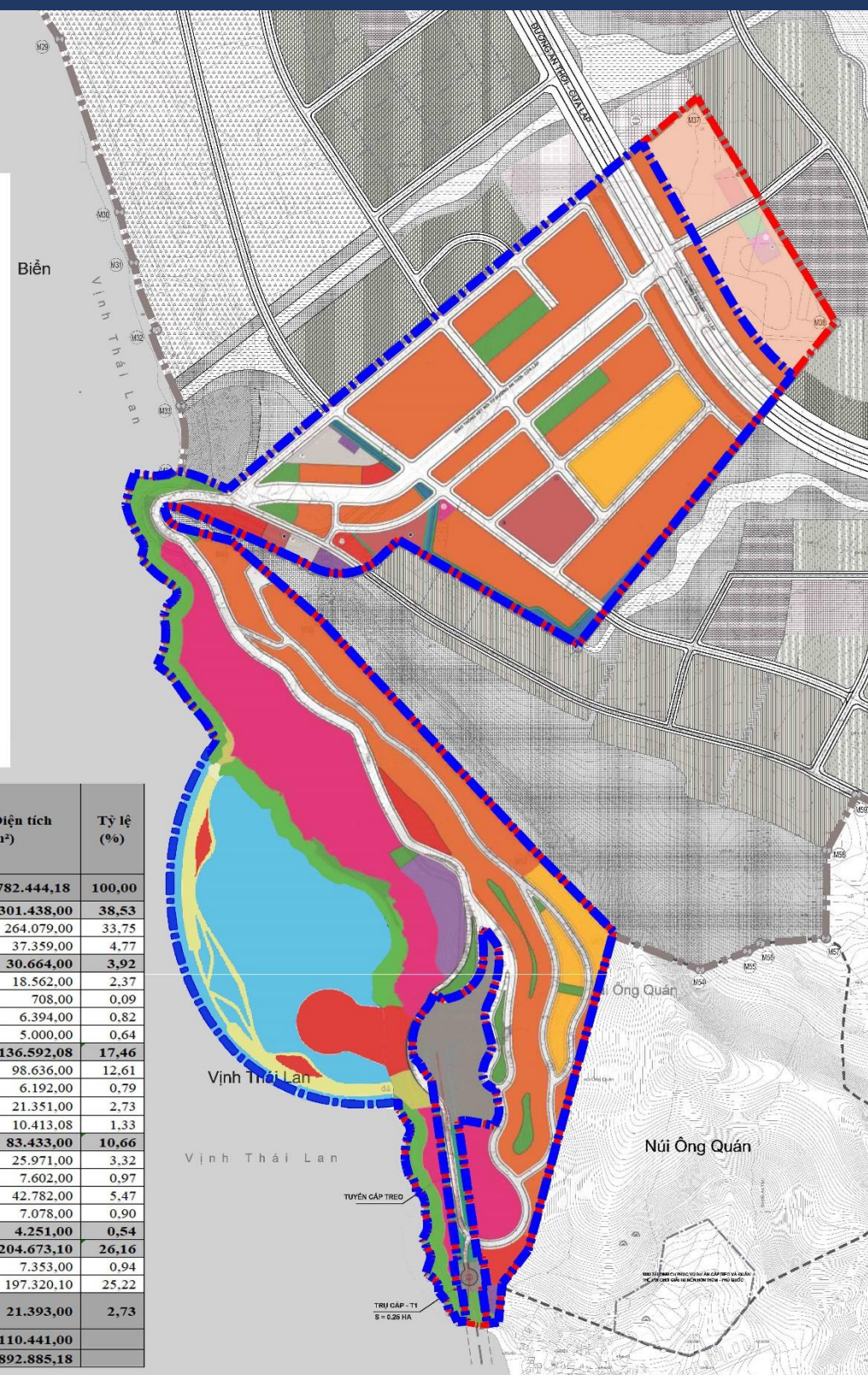
GIẢI PHÁP QUY HOẠCH – CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT



KÝ HIỆU :

- ĐẤT NHÀ Ở TRUNG- CAO TẦNG
- ĐẤT NHÀ Ở THẤP TẦNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
- ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DU LỊCH
- ĐẤT CÔNG TRÌNH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
- ĐẤT CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC
- ĐẤT CÔNG TRÌNH Y TẾ
- ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH - LƯU TRỮ
- ĐẤT KHÁCH SẠN
- ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN
- ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
- ĐẤT CÂY XANH VEN BIỂN
- ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- ĐẤT NHÀ GA
- ĐẤT BÃI ĐÓ XE
- ĐẤT QUẢNG TRƯỜNG
- TRỤ CẤP
- ĐẤT MẶT NƯỚC
- TUYẾN CẤP TREO 3 DÂY
- HÀNH LANG AN TOÀN TUYẾN CẤP
- CHỈ GIỚI XÂY DỰNG
- RANH LẬP ĐIỀU CHỈNH QHCT: 89,29 ha
- RANH ĐCCB QHPK: 98,9 ha

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	782.444,18	100,00
1	Đất ở	301.438,00	38,53
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	264.079.00	33,75
1.2	Đất nhà ở trung - cao tầng	37.359.00	4,77
2	Đất dịch vụ công cộng	30.664,00	3,92
2.1	Đất giáo dục	18.562.00	2,37
2.2	Đất y tế	708.00	0,09
2.3	Đất thương mại dịch vụ	6.394.00	0,82
2.4	Đất trung tâm văn hóa - thể thao	5.000.00	0,64
3	Đất du lịch hỗn hợp	136.592,08	17,46
3.1	Đất du lịch - lưu trú	98.636.00	12,61
3.2	Du lịch - thương mại dịch vụ	6.192.00	0,79
3.3	Du lịch - tổ hợp công trình giải trí	21.351.00	2,73
3.4	Đất du lịch - khách sạn	10.413.08	1,33
4	Đất cây xanh, mặt nước	83.433,00	10,66
4.1	Đất công viên cây xanh	25.971.00	3,32
4.2	Cây xanh cách ly	7.602.00	0,97
4.3	Cây xanh ven biển	42.782.00	5,47
4.4	Đất mặt nước	7.078.00	0,90
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4.251,00	0,54
6	Đất giao thông - bãi xe	204.673,10	26,16
	Đất bãi xe	7.353.00	0,94
	Đường giao thông	197.320.10	25,22
7	Đất quảng trường (Đường dẫn và sân cảnh quan trên biển)	21.393,00	2,73
B	Mặt nước biển	110.441,00	
Tổng		892.885,18	



Vị trí khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc ranh Điều chỉnh cục bộ QHPK đã duyệt theo QĐ số 2559/QĐ-UBND ngày 26/10/2021

Cơ cấu sử dụng đất được định hướng trong Điều chỉnh cục bộ QHPK đã duyệt theo QĐ số 2559/QĐ-UBND ngày 26/10/2021





1.Đất khu nhà nghỉ nhân viên (LT) – giảm một phần diện tích sang đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT).

2.Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) – chuyển một phần sang đất bãi đỗ xe (BX)

3. Đất cây xanh ven biển (CXVB) giảm một phần diện tích sang đất quảng trường (đất đường dẫn sân cảnh quan),

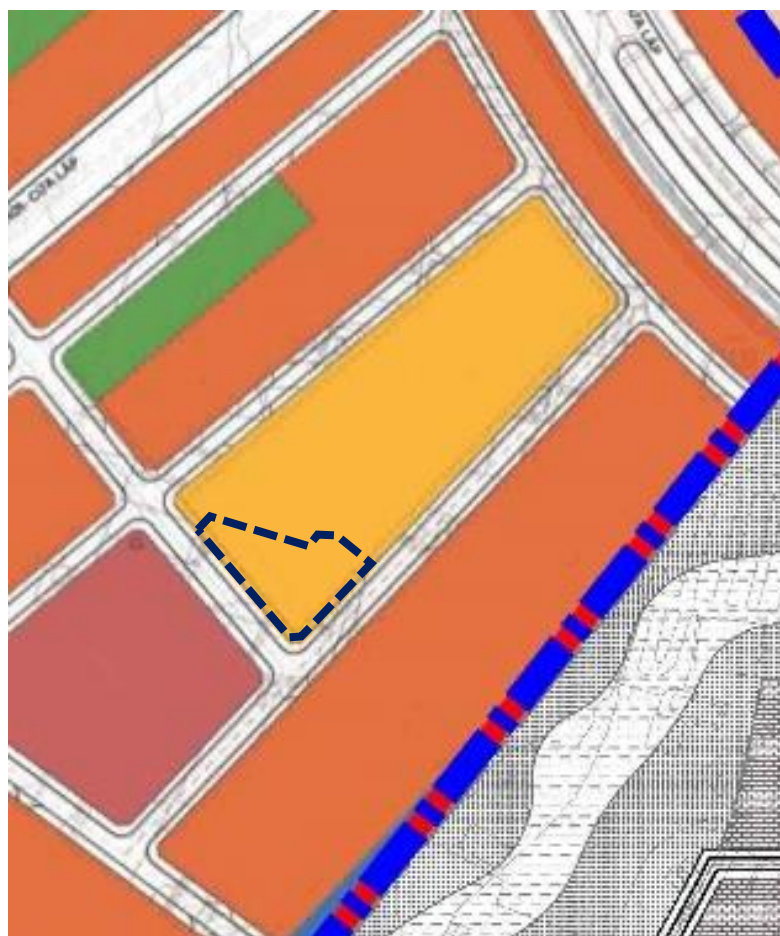
**4. Đất dịch vụ du lịch (DVDL)
– giảm một phần diện tích
sang đất khách sạn (KS)**

5. Đất cây xanh ven biển (CXVB) giảm một phần sang đất tổ hợp công trình giải trí (THDL) và đất quảng trường (đường dẫn sân cảnh quan).

01 ĐIỂM QH MỚI:

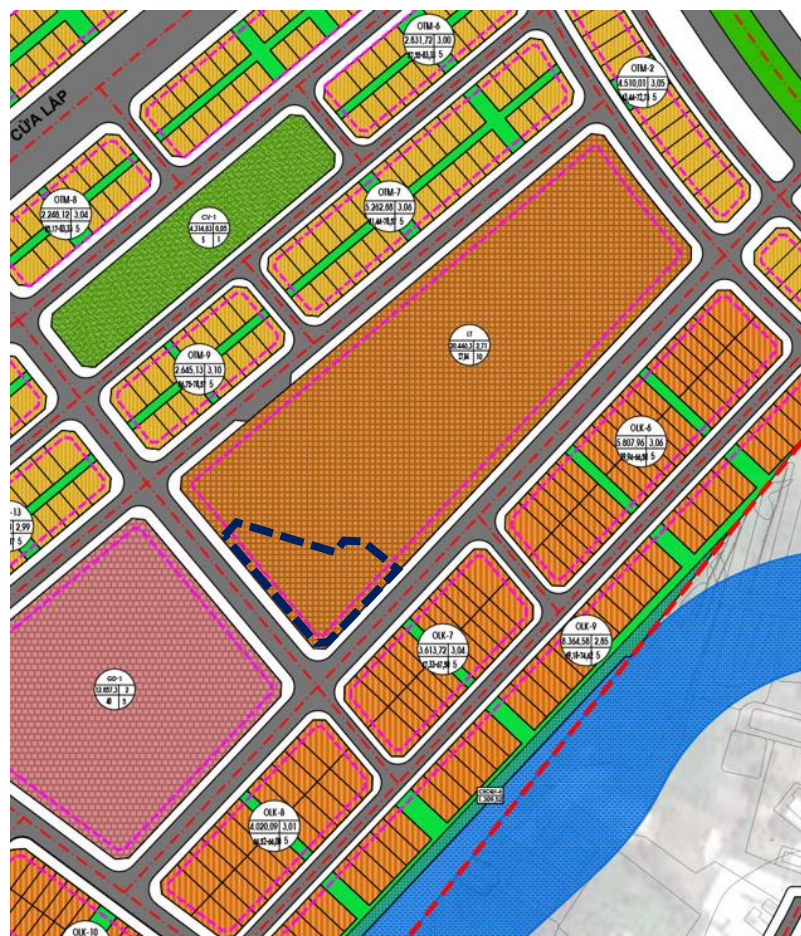
6.Điều chỉnh mở rộng Diện tích 3,55ha là sân cảnh quan + khán đài + tổ hợp công trình giải trí

Điểm số 1



QHPK phê duyệt theo QĐ
2559

Diện tích 0,2ha có chức năng
đất ở trung cao tầng



QHCT phê duyệt theo QĐ
2646

Diện tích 0,2ha có chức năng
đất nhà nghỉ nhân viên



Đề xuất
Điều chỉnh QH

Điều chỉnh 0,2ha thành chức
năng đất đầu mối HTKT

Điểm số 2



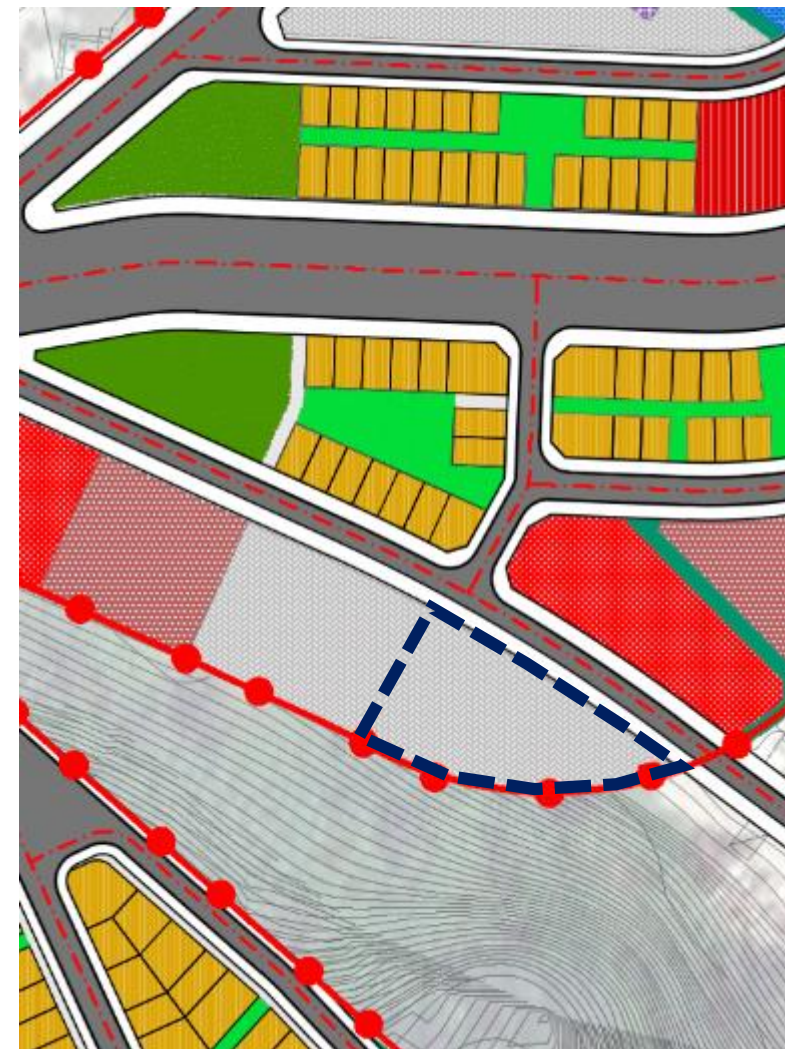
**QHPK phê duyệt theo QĐ
2559**

Diện tích 0,22ha có chức năng
đầu mối HTKT



**QHCT phê duyệt theo QĐ
2646**

Diện tích 0,22ha có chức năng
đầu mối HTKT



**Đề xuất
Điều chỉnh QH**

Điều chỉnh 0,22ha thành đất bãi
xe

Điểm số 3



**QHPK phê duyệt theo QĐ
2559**

Diện tích 0,13ha có chức năng
đất quảng trường (đường dẫn
sàn cảnh quan)



**QHCT phê duyệt theo QĐ
2646**

Diện tích 0,13ha có chức năng
đất cây xanh ven biển



**Đề xuất
Điều chỉnh QH**

Điều chỉnh 0,13ha thành đất
quảng trường (đường dẫn sàn
cảnh quan)

Điểm số 4



QHPK phê duyệt theo QĐ
2559

Diện tích 0,5ha có chức năng
dịch vụ du lịch lưu trú



QHCT phê duyệt theo QĐ
2646

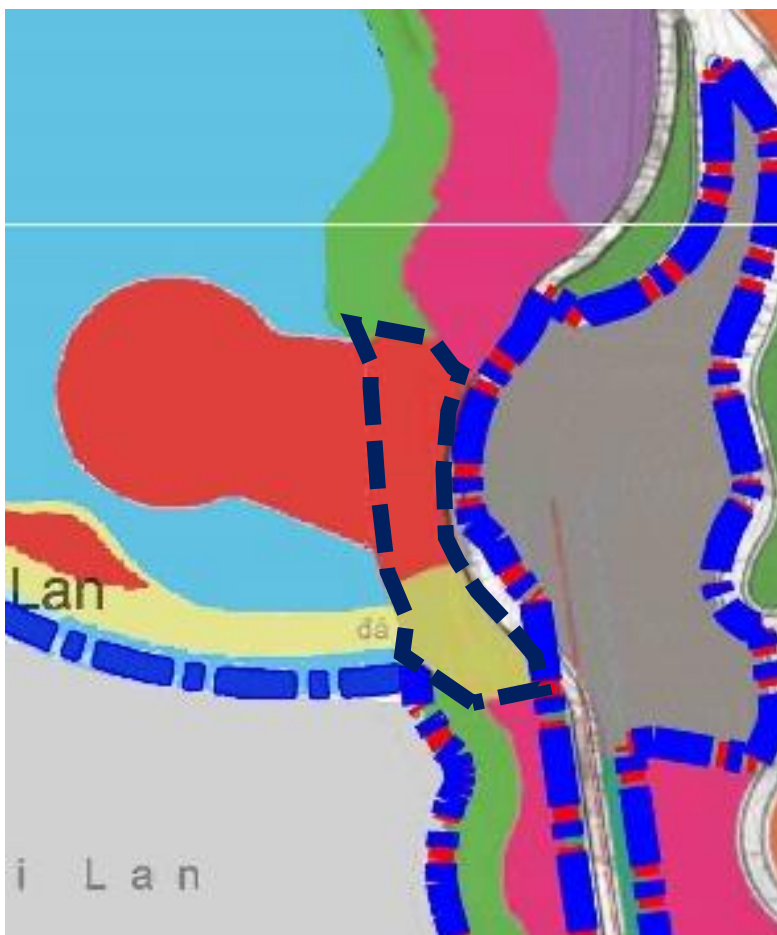
Diện tích 0,5ha có chức năng
dịch vụ du lịch



Đề xuất
Điều chỉnh QH

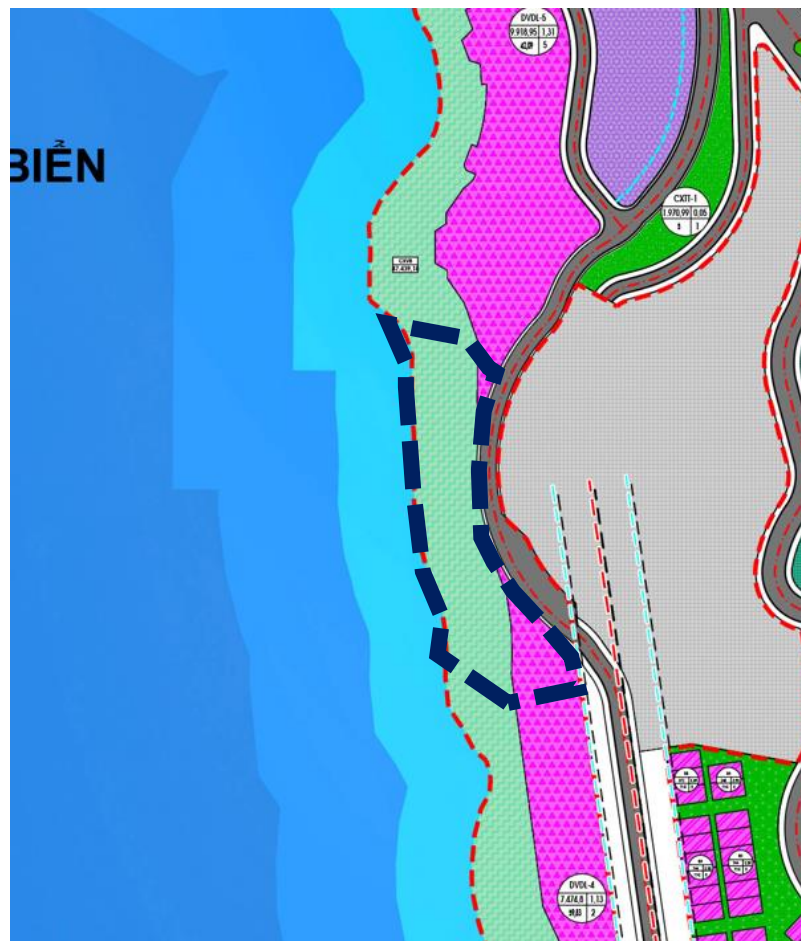
Điều chỉnh 0,5ha thành đất
khách sạn

Điểm số 5



**QHPK phê duyệt theo QĐ
2559**

Diện tích 0,62ha có chức năng
Một phần diện tích đất quảng
trường (đường dẫn sân cảnh
quan) và đất tổ hợp công trình
giải trí



**QHCT phê duyệt theo QĐ
2646**

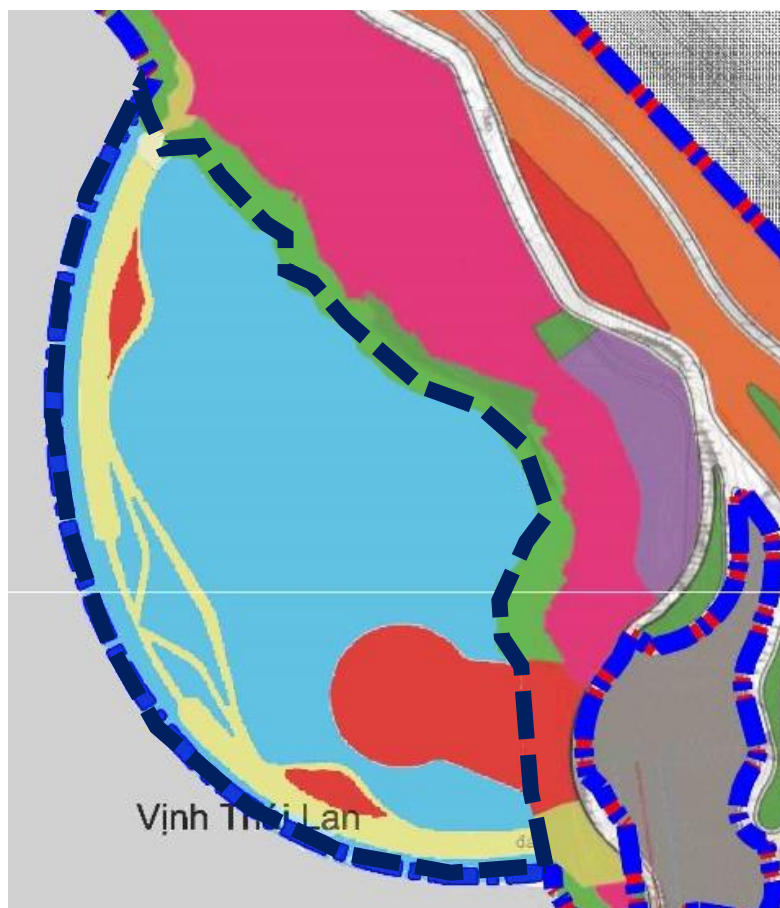
Diện tích 0,62ha có chức năng
Một phần diện tích cây xanh
ven biển và đất dịch vụ du lịch



**Đề xuất
Điều chỉnh QH**

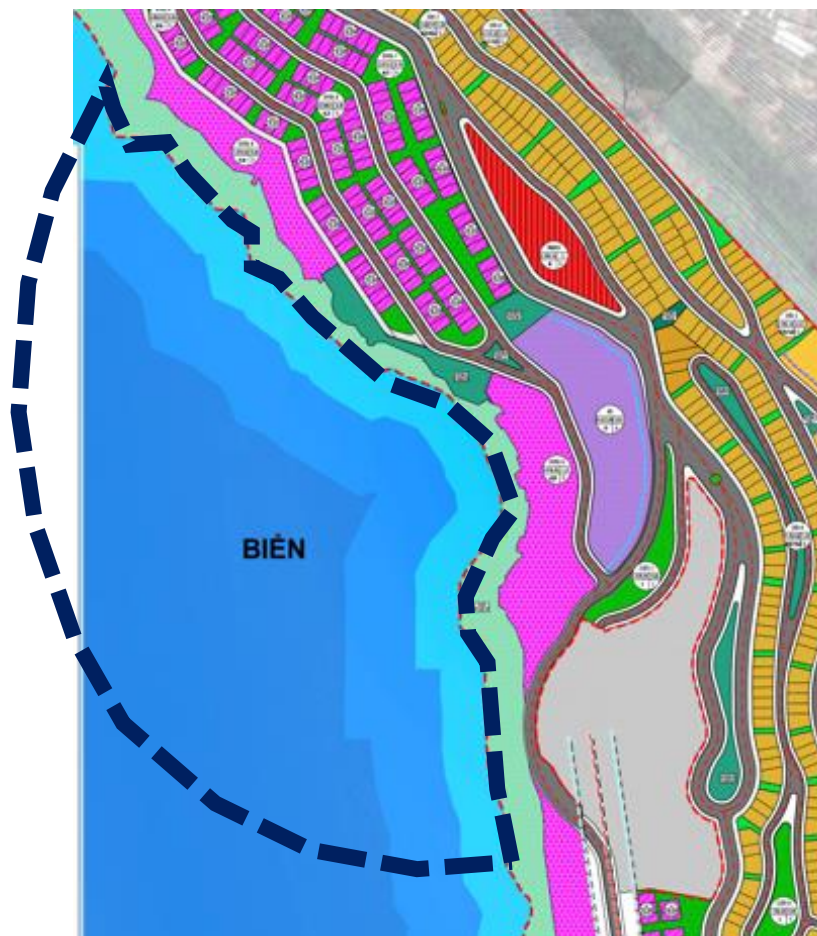
Điều chỉnh 0,62ha thành đất
quảng trường (đường dẫn sân
cảnh quan) và đất tổ hợp công
trình giải trí

Điểm số 6



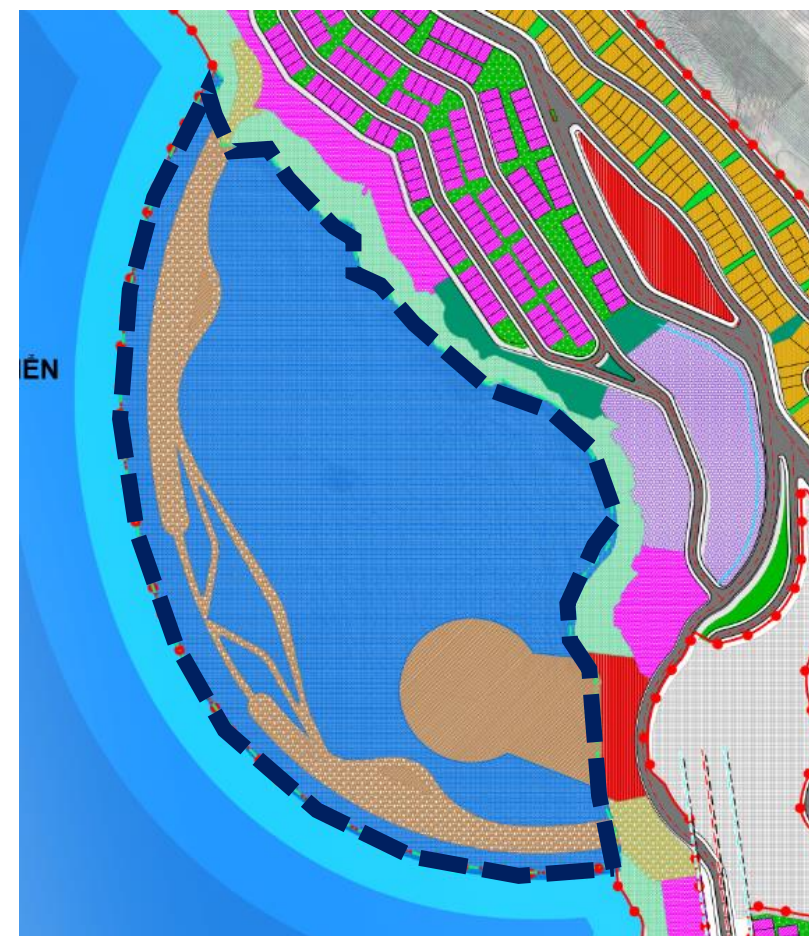
**QHPK phê duyệt theo QĐ
2559**

Diện tích 3,55ha là sân cảnh
quan + khán đài + tổ hợp du
lịch



**QHCT phê duyệt theo QĐ
2646**

Không có



**Đề xuất
Điều chỉnh QH**

Mở rộng ranh là 3,55ha sân
cảnh quan + khán đài + tổ hợp
du lịch

BẢNG SO SÁNH GIỮA CÁC QUY HOẠCH XÂY DỰNG

05 Điểm điều chỉnh cục bộ

BẢNG SO SÁNH THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU VÀ QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT

Stt	QHPK được duyệt	QHCT được duyệt	Đề xuất điều chỉnh QHCT	Ghi chú
Điểm số 1	Diện tích 0,2ha có chức năng đất ở trung cao tầng	Diện tích 0,2ha có chức năng đất nhà nghỉ nhân viên	Điều chỉnh 0,2ha thành chức năng đất đầu mối HTKT	Ô đất nhà nghỉ nhân viên (LT) 2,04ha, điều chỉnh giảm 0,2ha thành đầu mối HTKT.
Điểm số 2	Diện tích 0,22ha có chức năng đầu mối HTKT	Diện tích 0,22ha có chức năng đầu mối HTKT	Điều chỉnh 0,22ha thành đất bãi xe	Ô đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (HTKT1-1) 0,22ha, điều chỉnh thành bãi xe
Điểm số 3	Một phần diện tích đất cây xanh ven biển	Một phần diện tích đất cây xanh ven biển	Điều chỉnh thành đất đường dẫn sân cảnh quan	Ô đất cây xanh ven biển (CXVB) 4,74ha, điều chỉnh giảm 0,13ha thành đường dẫn sân cảnh quan
Điểm số 4	Diện tích 0,5ha có chức năng dịch vụ du lịch lưu trú	Diện tích 0,5ha có chức năng dịch vụ du lịch	Điều chỉnh thành đất khách sạn	Ô đất dịch vụ du lịch (DVDL-5) 0,99ha, điều chỉnh giảm 0,5ha thành khách sạn
Điểm số 5	Một phần diện tích đất đường dẫn sân cảnh quan và đất tổ hợp công trình giải trí	Một phần diện tích đất cây xanh ven biển	Điều chỉnh thành đất đường dẫn sân cảnh quan và đất tổ hợp công trình giải trí	Ô đất cây xanh ven biển (CXVB) 4,74ha, điều chỉnh giảm 0,62ha thành đường dẫn sân cảnh quan và tổ hợp công trình giải trí

01 Điểm quy hoạch mới

BẢNG SO SÁNH THEO QUY HOẠCH PHÂN KHU VÀ QUY HOẠCH CHI TIẾT ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT

Điểm số 6	Diện tích 3,55ha là sân cảnh quan + khán đài + tổ hợp du lịch	Không có	Mở rộng ranh là 3,55ha sân cảnh quan + khán đài + tổ hợp du lịch	Điều chỉnh mở rộng phù hợp với QHPK được duyệt
------------------	---	----------	--	--



Bảng cơ cấu sử dụng đất

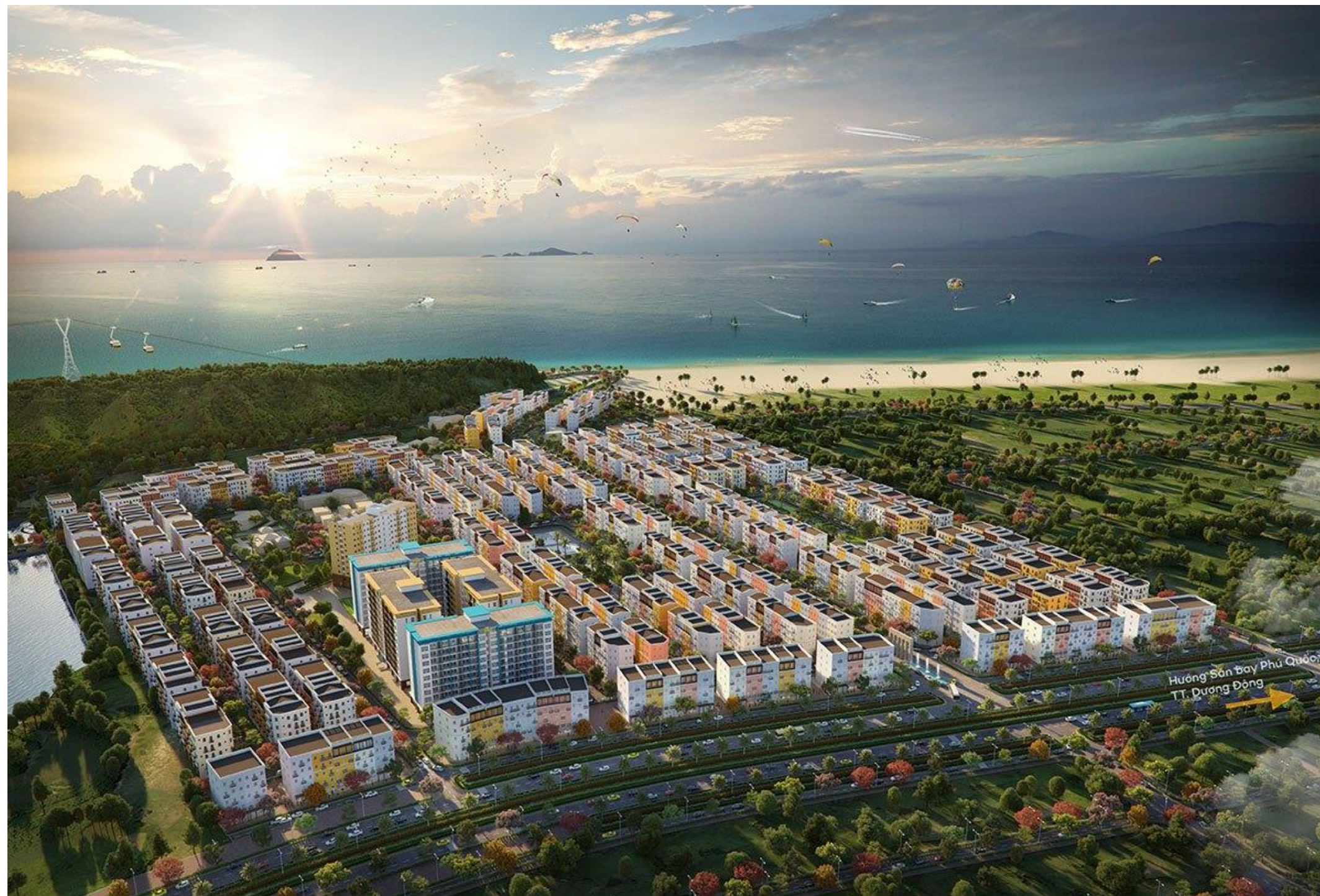
QHCT đã phê duyệt				Điều chỉnh QH		Biến động	
Stt	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Khu đô thị	746.922,39	100,00	746.922,39	100,00		
1	Đất ở	243.088,41	32,55	241.076,09	32,28	-2.012,33	-0,27
2	Đất dịch vụ công cộng	30.663,90	4,11	30.663,90	4,11	0,00	0,00
3	Đất du lịch hỗn hợp	97.828,07	13,10	101.051,56	13,53	3.223,49	0,43
4	Đất cây xanh, mặt nước	89.658,66	12,00	82.678,80	11,07	-6.979,86	-0,93
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4.251,68	0,57	4.547,15	0,61	295,47	0,04
6	Đất giao thông - bãi xe	281.431,67	37,68	283.034,86	37,89	1.603,20	0,21
7	Đất quảng trường		-	3.870,03	0,52	3.870,03	0,52
B	Khu vực mở rộng		-	145.972,35	100,00	145.972,35	100,00
				35.502,37	24,32		
				110.469,98	75,68		
Tổng		746.922,39		892.894,74			

GIẢI PHÁP QUY HOẠCH - QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

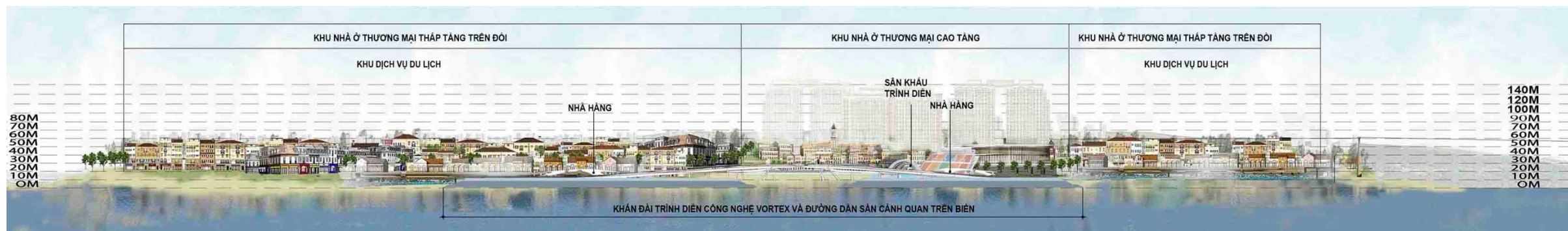
QHCT đã phê duyệt							Điều chỉnh QH					Biến động	
Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa	Tầng cao XD tối	Hệ số SDD (lần)	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ XD tối đa	Tầng cao XD tối	Hệ số SDD (lần)	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
A	Khu đô thị	746.922,39	100,00	26,88	20	1,44	746.922,39	100,00	27,59	20	1,48		
1	Đất ở	243.088,41	32,55	54,67	5-20	3,30	241.076,09	32,28	55,13	5-20	3,33	-2.012,33	-0,27
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	205.742,37	27,55	58,16	5-6	3,07	205.742,37	27,55	58,16	5-6	3,07	0,00	0,00
	Đất nhà ở thương mại	65.441,55	8,76	57,49	5	2,98	65.441,55	8,76	57,49	5	2,98		
	Đất nhà ở liên kế	67.125,40	8,99	56,69	5	2,95	67.125,40	8,99	56,69	5	2,95		
	Đất nhà ở thương mại thấp tầng t	64.775,47	8,67	58,74	6	3,20	64.775,47	8,67	58,74	6	3,20		
	Đất ở kết hợp thương mại	8.399,94	1,12	70,48	5	3,69	8.399,94	1,12	70,48	5	3,69		
1.2	Đất nhà ở trung - cao tầng	37.346,05	5,00	35,48	10-20	4,62	35.333,72	4,73	37,50	10-20	4,88	-2.012,33	-0,27
	Đất nhà nghỉ nhân viên	20.446,30	2,74	27,84	10	2,71	18.433,97	2,47	30,87	10	3,01		
	Đất nhà ở thương mại cao tầng	16.899,75	2,26	44,74	20	6,92	16.899,75	2,26	44,74	20	6,92		
2	Đất dịch vụ công cộng	30.663,90	4,11	42,86	2-5	1,99	30.663,90	4,11	42,86	2-5	1,99	0,00	0,00
2.1	Đất giáo dục	18.562,84	2,49	40,00	5	1,75	18.562,84	2,49	40,00	5	1,75	0,00	0,00
2.2	Đất y tế	707,60	0,09	40,00	4	1,60	707,60	0,09	40,00	4	1,60	0,00	0,00
2.3	Đất thương mại dịch vụ	6.393,46	0,86	40-60	2-6	2,72	6.393,46	0,86	53,72	2-6	2,72	0,00	0,00
2.4	Đất trung tâm văn hóa - thể thao	5.000,00	0,67	40	5	2,00	5.000,00	0,67	40,00	5	2,00	0,00	0,00
3	Đất du lịch hỗn hợp	97.828,07	13,10	49,13	5-6	1,91	101.051,56	13,53	51,32	5-6	2,12	3.223,49	0,43
3.1	Đất dịch vụ du lịch	81.222,32	10,87	49,09	5	1,82	75.831,32	10,15	50,77	5	1,96	-5.391,01	-0,72
3.2	Đất thương mại du lịch	6.192,67	0,83	60,00	5	3,00	6.192,67	0,83	60,00	5	3,00	0,00	0,00
3.3	Đất tổ hợp công trình giải trí		-				3.598,73	0,48	60,00	5	3,00	3.598,73	0,48
3.4	Đất khách sạn	10.413,08	1,39	43,00	6	2,03	15.428,85	2,07	48,53	6	2,35	5.015,77	0,67
4	Đất cây xanh, mặt nước	89.658,66	12,00	0,93	1	0,01	82.678,80	11,07	1,00	1	0,01	-6.979,86	-0,93
4.1	Đất công viên cây xanh	35.217,16	4,71	2,36	1	0,02	35.042,74	4,69	2,37	1	0,02	-174,41	-0,02
	Đất cây xanh công viên	12.838,57	1,72	5,00	1	0,05	12.838,57	1,72	5,00	1	0,05		
	Đất cây xanh TDTT	3.757,24	0,50	5,00	1	0,05	3.757,24	0,50	5,00	1	0,05		
	Đất cây xanh cảnh quan	18.621,35	2,49				18.446,94	2,47					
4.2	Cây xanh ven biển	47.439,18	6,35				40.633,73	5,44				-6.805,45	-0,91
4.3	Đất mặt nước	7.002,32	0,94				7.002,32	0,94				0,00	0,00
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4.251,68	0,57	60,00	2	1,11	4.547,15	0,61	60,00	2	1,12	295,47	0,04
6	Đất giao thông - bãi xe	281.431,67	37,68			0,06	283.034,86	37,89			0,08	1.603,20	0,21
	Đất bãi xe	5.498,87	0,74	60,00	5	3,00	7.690,33	1,03	60,00	5	3,00	2.191,45	0,29
	Đường giao thông	275.932,79	36,94				275.344,54	36,86				-588,25	-0,08
7	Đất quảng trường		-				3.870,03	0,52				3.870,03	0,52
B	Khu vực mở rộng		-				145.972,35	100,00	24,32	5	0,64	145.972,35	100,00
1	Đất xây dựng công trình trên mặt nước biển						35.502,37	24,32					
1.1	Đất xây dựng tổ hợp công trình giải trí						15.063,56	10,32	100,00	5	4,85		
1.2	Đất xây dựng đường dẫn và sân cảnh quan trên biển						20.438,81	14,00					
2	Mặt nước biển						110.469,98	75,68					
Tổng		746.922,39					892.894,74						



BỐ CỤC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN - MẶT ĐỨNG VÀ PHỐI CẢNH TOÀN KHU A



BỐ CỤC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN - MẶT ĐỨNG VÀ PHỐI CẢNH TOÀN KHU B + KHU VỰC MỞ RỘNG





Quy hoạch san nền:

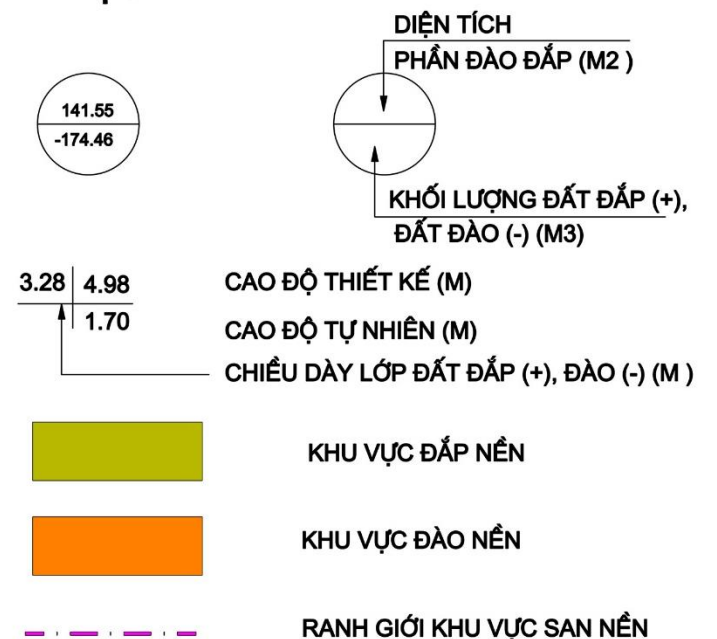
Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền không chế theo Điều chỉnh quy hoạch chung; đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của các trục đường giao thông trong khu quy hoạch, đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng;

- Tổng khối lượng đất đào khoảng : **207.459m³**;

- Tổng khối lượng đất đắp khoảng : **266.085m³**;

- Cao độ nền không chế xây dựng $H_{xd} \geq 3 \text{ m}$ (theo Hệ tọa độ Quốc gia).

KÍ HIỆU:

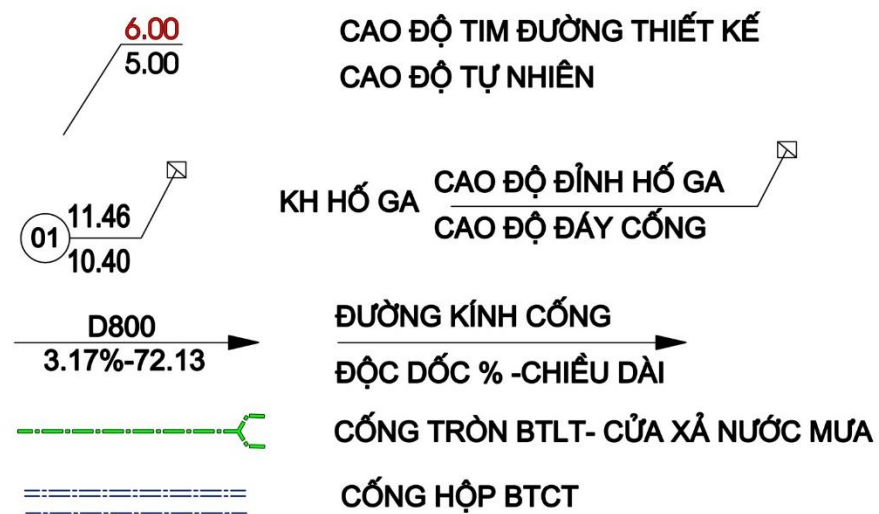




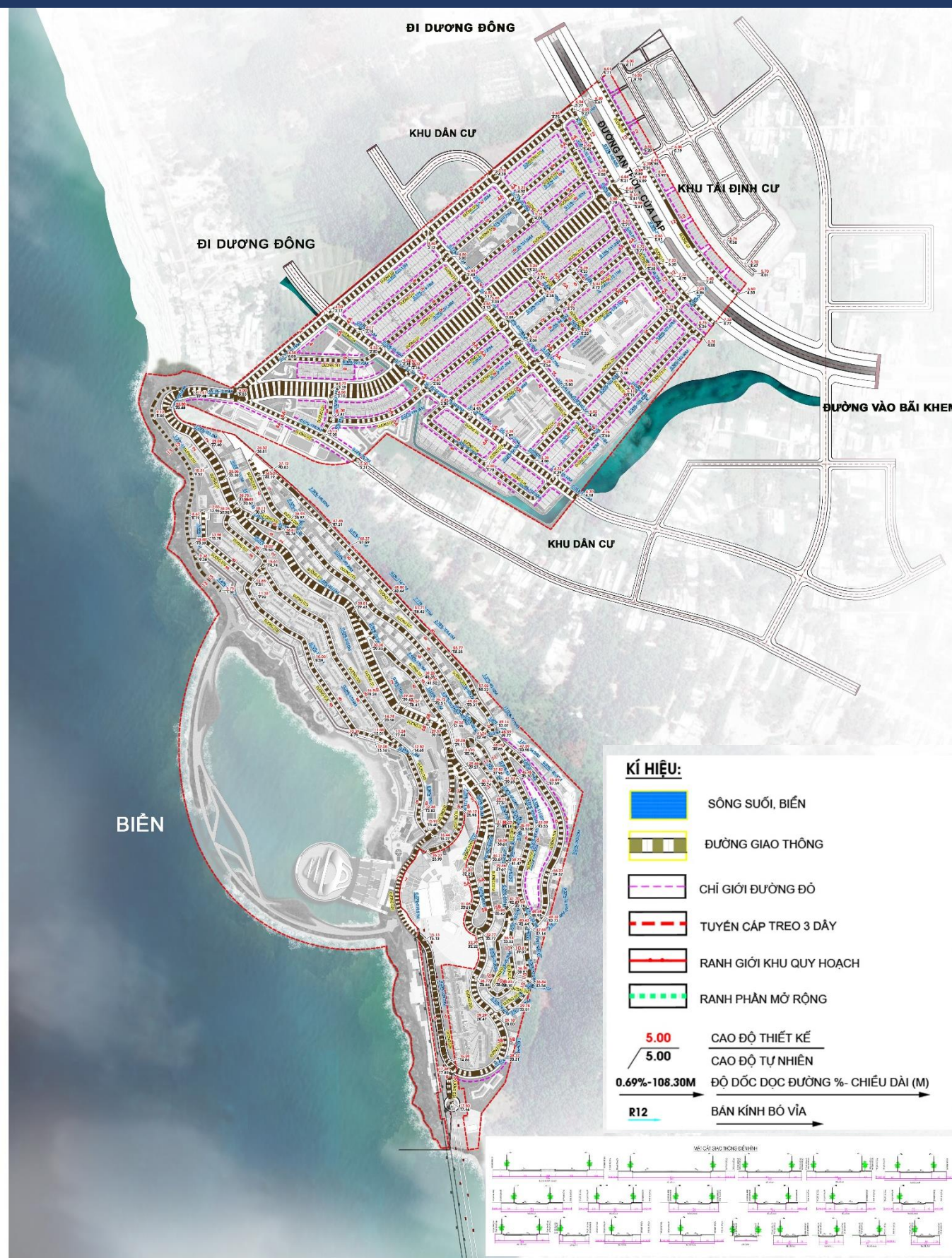
Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới và riêng biệt với nước thải sinh hoạt, nước mưa thu về các mương chạy dọc theo đường giao thông rồi thoát ra kênh hiện trạng cho khu vực khu A và thoát ra biển cho khu vực khu B.

KÍ HIỆU:

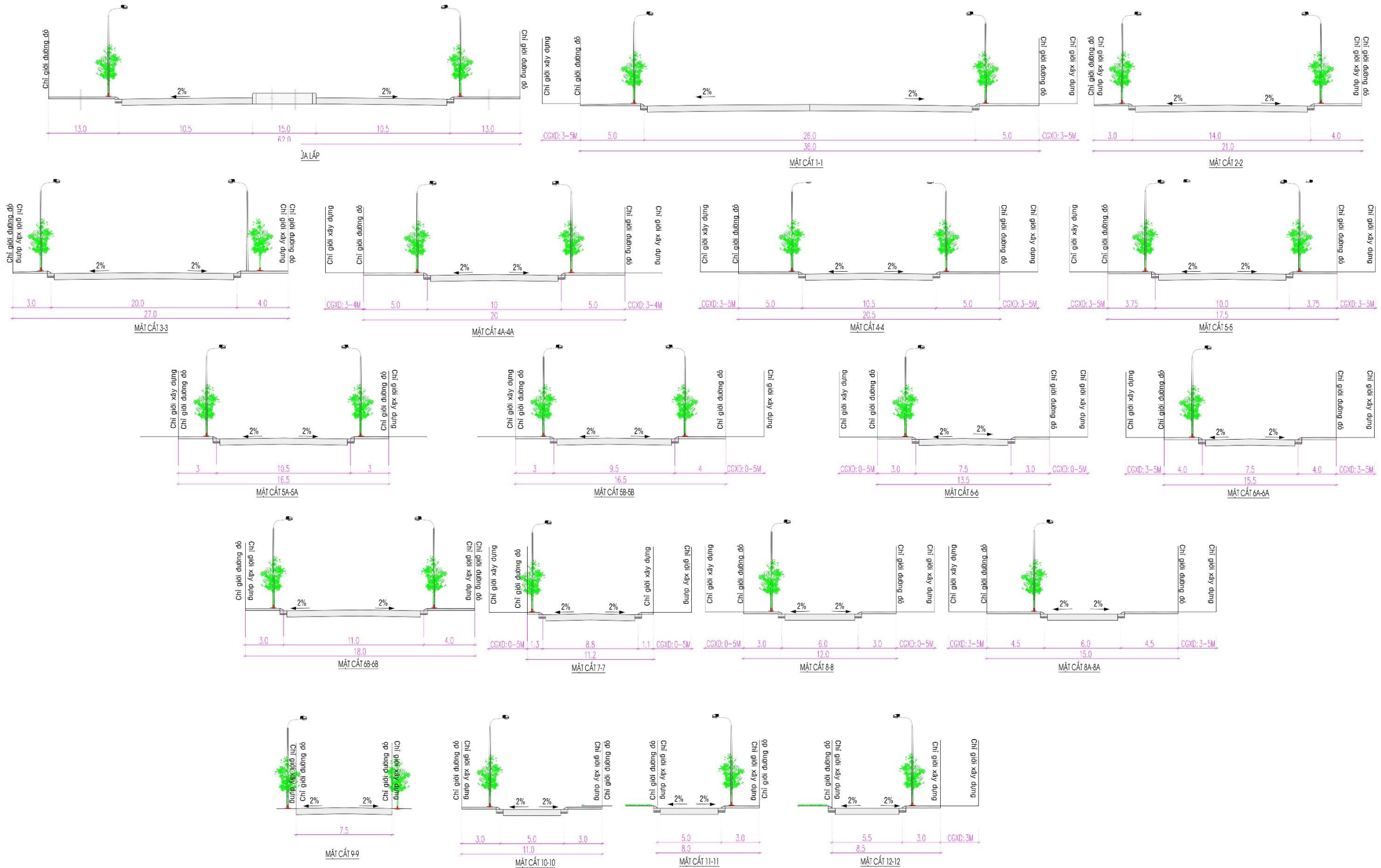


QUY HOẠCH HỆ THỐNG HTKT – GIAO THÔNG



ST T	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài	Mặt cắt ngang (m)			
			(m)	Mặt đường	Vĩa hè	Dài phân cách	Tổng
1	Đường An Thái- Cửa Lấp		478,8	2X10.5	2x13	15	62
2	Đường D1	1-1	850	26	2x5	0	36
3	Đường D1	2-2	850,58	14	3+4	0	21
4	Đường D2	4-4	815,87	10,5	2x5	0	20,5
5	Đường D3	4-4	427,5	10,5	2x5	0	20,5
6	Đường D3	8-8	54,8	6	2x3	0	12
7	Đường D4	4A-4A	564,88	10	2x5	0	20
8	Đường D5	5-5	423,5	10	2x3.75	0	17,5
9	Đường D6	6a-6a	416,74	7,5	2x4	0	15,5
10	Đường D7	6a-6a	306,21	7,5	2x4	0	15,5
11	Đường D8	6a-6a	158,22	7,5	2x4	0	15,5
12	Đường D9	4A-4A	120,56	10	2x5	0	20
13	Đường D10	8-8	522,61	6	2x3	0	12
14	Đường D11	8-8	692,21	6	2x3	0	12
15	Đường D12	6a-6a	181,04	7,5	2x4	0	15,5
16	Đường D13	8-8	434,89	6	2x3	0	12
17	Đường D14	8-8	377,2	6	2x3	0	12
18	Đường D15	8-8	193,9	6	2x3	0	12
19	Đường D16	6a-6a	379,95	7,5	2x4	0	15,5
20	Đường D17A	8-8	47,75	6	2x3	0	12
21	Đường D17B	8-8	55,75	6	2x3	0	12
21	Đường D18	8-8	341,55	6	2x3	0	12
22	Đường D19	8-8	55	6	2x3	0	12
23	Đường D20	8a-8a	255,95	6	2x4.5	0	15
24	Đường D21	8-8	81,59	6	2x3	0	12
25	Đường D21A	5A-5A	323	10,5	2x3	0	16,5
26	Đường D21A	5B-5B	264	9,5	3+4	0	16,5
27	Đường D21A	3-3	84,6	20	3+4	0	27
27	Đường D22	6B-6B	146,15	11	3+4	0	18
28	Đường D23	6-6	1256,33	7,5	2x3	0	13,5
29	Đường D24	6-6	423,69	7,5	2x3	0	13,5
30	Đường D25	5B-5B	357,41	9,5	3+4	0	16,5
31	Đường D26	6-6	245,89	7,5	2x3	0	13,5
32	Đường D26	7-7	390,62	8,8	1.1+1.3	0	11,2
33	Đường D27	8-8	188,71	6	2x3	0	12
34	Đường D28	8-8	668,38	6	2x3	0	12
35	Đường D29	8-8	393,62	6	2x3	0	12
36	Đường D30	8-8	165	6	2x3	0	12
37	Đường D31	8-8	192	6	2x3	0	12
38	Đường D32	6-6	105	7,5	2x3	0	13,5
39	Đường D33	8-8	672,05	6	2x3	0	12
40	Đường D34	8-8	291	6	2x3	0	12
41	Đường D35	10-10	383	5	2x3	0	11
42	Đường D36	11-11	617	5	3	0	8
44	Đường G2	12-12	472	5,5	3	0	8,5
45	Đường G3	12-12	472	5,5	3	0	8,5

MẶT CẮT GIAO THÔNG ĐIỂN HÌNH





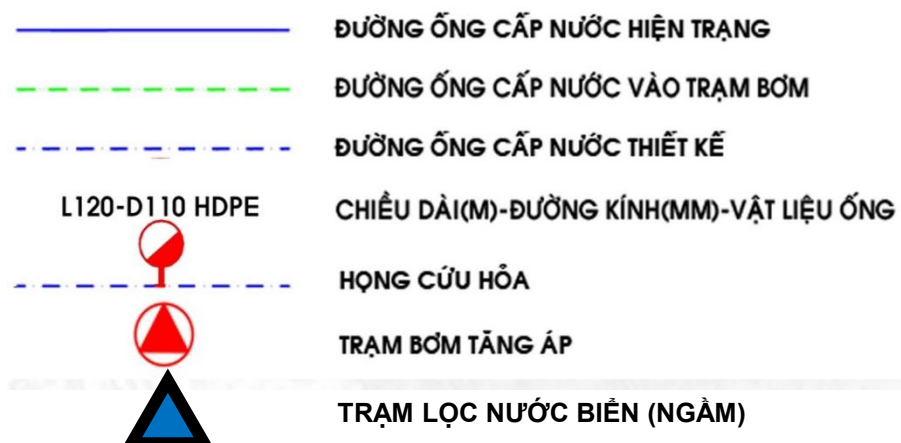
Quy hoạch hệ thống cấp nước:

Nguồn nước: Đầu nối với hệ thống cấp nước chung của đảo nhằm đảm bảo nguồn nước ổn định và lâu dài (*đầu nối về tuyến ống cấp nước hiện trạng trên tỉnh lộ 46*). Ngoài ra còn lấy nguồn từ trạm lọc nước biển bố trí ngầm trong dự án có công suất là **3.000m³** (Trong đó GĐ 1: **1.500m³**).

Tổng nhu cầu dùng nước khoảng **3.785 m³/ngày** (*chưa bao gồm lượng nước cấp cho chữa cháy*).

- **Giai đoạn 1:** Trạm lọc nước biển cung cấp 1.500 m³; Tuyến ống cấp nước của TP cung cấp 2.285 m³.
- **Sau khi hoàn thành cả 02 giai đoạn:** Trạm lọc nước biển cung cấp 3.000 m³; Tuyến ống cấp nước của TP cung cấp 785 m³.

GHI CHÚ:





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: **45.196KVA/ngày**.

KÝ HIỆU CẤP ĐIỆN

- 0.4KV — 0.4KV — CẤP HẠ THẾ 0.4KV ĐI NGẦM
- - - 22KV - - - 22KV - CẤP NGẦM TRUNG THẾ 22KV
- ▲ TRẠM BIẾN ÁP 22/0.4KV,
- ▢ TỦ ĐIỆN PHÂN PHỐI HẠ THẾ
- ▢ TỦ TRUNG THẾ RMU
- # CS — ĐƯỜNG DÂY CHIẾU SÁNG ĐI NGẦM
- ĐÈN CHIẾU SÁNG ĐÈN LED CẮN ĐƠN

QUY HOẠCH HỆ THỐNG HTKT – THOÁT NƯỚC THẢI



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 môi trường;
- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: **2.404m³/ngày**.
- Trạm XLNT Khu A+C công suất **1.900m³ (trong đó GD 1: 950m³)**
- Trạm XLNT Khu B+Phần mở rộng công suất **2.149m³ (trong đó GD1: 1.749m³)**

KÝ HIỆU:

---	ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI TỰ CHẢY
---	ĐƯỜNG ỐNG THOÁT NƯỚC THẢI BƠM ÁP LỰC
	TRẠM BƠM NƯỚC THẢI
	TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI
D300-L60-I=1%	ĐƯỜNG KÍNH(MM)-CHIỀU DÀI(M)-ĐỘ DỐC CỐNG
4.16%-210.05M	ĐỘ DỐC-KHOẢNG CÁCH ĐƯỜNG
8.29	CAO ĐỘ THIẾT KẾ(M)
3.31	CAO ĐỘ TỰ NHIÊN(M)
22.10	CAO ĐỘ ĐỈNH HG
21.10	CAO ĐỘ ĐÁY CỐNG
	HỐ GA
	ĐIỂM TẬP KẾT CHẤT THẢI RẮN
	KHO CHỨA CHẤT THẢI NGUY HẠI

KẾT LUẬN

- Qua quá trình lập kế hoạch đầu tư, đơn vị đầu tư nhận thấy việc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Gateway liên quan đến vấn đề nguồn vốn đầu tư cũng như tái cấu trúc quy mô dự án cho phù hợp thực tế và theo đúng các quy định của pháp luật là hết sức cần thiết.
- Dự kiến dự án sẽ được đầu tư xây dựng và hoàn thành đưa vào khai thác theo giai đoạn như đã phân kỳ.
- Đơn vị đầu tư cũng xin cam kết hoàn thành mọi nghĩa vụ về tài chính, triển khai dự án đúng tiến độ cam kết, hoàn thiện các thủ tục pháp lý.

KIẾN NGHỊ

Để dự án “**Điều chỉnh mở rộng thuộc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Dự án Khu đô thị Gateway**” được triển khai thuận lợi, Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc xin kiến nghị UBND tỉnh Kiên Giang các nội dung như sau:

- Kính đề nghị UBND tỉnh Kiên Giang xem xét phê duyệt quy hoạch chi tiết, làm cơ sở pháp lý cho Công ty sớm triển khai công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng.
- Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật cơ sở ngoài ranh dự án như:
 - Hệ thống nước mưa, thoát nước thải khu vực đảm bảo cho việc đấu nối hệ thống thoát nước của dự án.
 - Đầu tư hệ thống cấp nước, tạo điều kiện kết nối và sử dụng cho dự án.
 - Đầu tư hệ thống trung hạ thế và trạm biến áp của khu vực bằng nguồn vốn của Điện lực tỉnh Kiên Giang.



TRÂN TRỌNG CẢM ƠN