

Số: 2520/QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 28 tháng 10 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Vẹm tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 217,6 ha

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 48/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội về Luật Xây dựng;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về Nghị định 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 việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về quy định 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, QCVN 01:2019/BXD;

Căn cứ Quyết định số 2005/QĐ-UBND ngày 30/9/2005 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu du lịch sinh thái nhà vườn Rạch Vẹm tại ấp Rạch Vẹm - xã Gành Dầu - huyện Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 1461/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Vẹm tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 217,6 ha;

Căn cứ Công văn số 3269/BXD-QHKT ngày 07/7/2020 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch



sinh thái và dân cư Rạch Vẹm tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Nghị Quyết số 329/NQ-HĐND ngày 20/7/2020 của HĐND tỉnh thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Vẹm tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 217,6 ha;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2033/TTr-SXD ngày 26/10/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Vẹm tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung như sau:

I. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1. Lý do điều chỉnh

Để phù hợp với định hướng quy hoạch các khu chức năng theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 và Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/6/2015. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi trong công tác quản lý quy hoạch và xây dựng theo quy hoạch...Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Vẹm là cần thiết.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng

2.1. Phạm vi ranh giới

Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng thuộc xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc và Đông Nam giáp rừng quốc gia Phú Quốc.
- Phía Tây Bắc giáp biển.
- Phía Tây Nam giáp Rạch Vẹm.

2.2. Diện tích: Rộng 217,6 ha.

2.3. Tính chất: Là khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp kết hợp tham quan rừng sinh cảnh đặc trưng, tham quan làng nghề và khu ở làng nghề cải tạo, chỉnh trang.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

3.1. Chỉ tiêu cơ bản về dân số

- Khu du lịch: Quy mô khách du lịch dự kiến có khoảng 15.600 người, trong đó:

+ Khách lưu trú dự kiến khoảng 8.300 người;



- + Khách vãng lai dự kiến khoảng 2.800 người;
- + Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 4.500 người.
- Khu ở: Quy mô dân số dự kiến có khoảng 2.400 - 3.000 người.

3.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất quy hoạch xây dựng

- Khu du lịch:
 - + Mật độ xây dựng gộp toàn khu tối đa 20%.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa 8 tầng.

- Khu ở:
 - + Mật độ xây dựng gộp tối đa 31,2%.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng.

3.3. Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:
 - + Sinh hoạt: 150 lít/người-ngđ.
 - + Du lịch: 250-300 lít/người-ngđ.
 - + Công trình công cộng và dịch vụ: Tối thiểu 02 lít/m² sàn-ngđ.
- Cấp điện:
 - + Sinh hoạt: 1.500 kWh/người/năm.
 - + Khách sạn: 02 - 3,5kW/giường.
 - + Công trình công cộng, dịch vụ: 20 - 30 W/m² sàn.
- Thu gom nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
- Lượng thải chất thải rắn:
 - + Sinh hoạt: 1,2 kg/người-ngày.
 - + Du lịch: 02 kg/người-ngày.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng rộng 217,6 ha (2.175.987 m²), được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	KHU Ở LÀNG NGHỀ CẢI TẠO, CHÍNH TRANG	265.253	100
I	Đất ở	116.944	44,08
II	Đất công trình công cộng	17.071	6,44
III	Đất cây xanh, mặt nước	88.307	33,29

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
IV	Đất giao thông và đầu mối hạ tầng kỹ thuật	42.931	16,19
B	KHU DU LỊCH SINH THÁI	1.598.353	100
I	Đất dự án khách sạn	703.699	44,03
II	Đất công trình công cộng	198.957	12,45
III	Đất cây xanh, mặt nước	411.091	25,72
IV	Đất giao thông và đầu mối hạ tầng kỹ thuật	284.606	17,80
C	ĐẤT HÀNH LANG BIỂN	295.243	
D	ĐẤT QUỐC PHÒNG	17.138	
TỔNG CỘNG		2.175.987	

5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
A	KHU Ở LÀNG NGHỀ CẢI TẠO, CHÍNH TRANG		265.253			
I	Đất ở		116.944			
		LN.01	37.808	40	3	1,2
		NO.01	50.594	75	3	2,25
		NO.02	17.572			
		NO.03	10.970			
II	Đất công trình công cộng		17.071			
1	Đất văn hóa	VH.01	580	40	3	1,2
2	Đất giáo dục	GD.01	16.491			
III	Đất cây xanh, mặt nước		88.307			
1	Đất cây xanh cách ly		76.988			
		CL.14	40.453			
		CL.15	5.311			
		CL.16	6.010			

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		CL.17	25.214			
2	Đất cây xanh công viên		5.464			
		CV.01	549	5	1	0,05
		CV.02	3.203			
		CV.03	1.712			
3	Mặt nước	MN.09	5.855			
IV	Đất giao thông và đầu mối hạ tầng kỹ thuật		42.931			
1	Đất giao thông		39.979			
2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT.08	2.952	40	1	0,4
B	KHU DU LỊCH SINH THÁI		1.598.353			KIẾN GIẢ
I	Đất dự án khách sạn		703.699			
1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		504.455			
		BT.01a	32.821	30	3	0,9
		BT.01b	4.952			
		BT.02	19.123	35	3	1,05
		BT.03	87.684			
		BT.04	89.170			
		BT.05	23.514	30	3	0,9
		BT.06	94.533	35	3	1,05
		BT.07	52.290			
		BT.08	60.377	30	3	0,9
		BT.09	39.991			
2	Đất khách sạn		199.244			
		KS.01	17.662	30	6	1,8
		KS.02	11.168	35	5	1,75
		KS.03	43.600	40	8	3,2

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		KS.04	5.730	35	3	1,05
		KS.05	4.919		4	1,4
		KS.06	10.958	35	5	1,75
		KS.07	15.234	30		1,5
		KS.08	47.810	40	4	1,6
		KS.09	20.489		8	3,2
		KS.10	14.146		4	1,6
		KS.11	7.528			
II	Đất công trình công cộng		198.957			
1	Đất dịch vụ du lịch		179.135			
		DV.01	5.789	35	4	1,4
		DV.02	32.922		3	1,05
		DV.03	5.674		2	0,7
		DV.04	33.119	40	3	1,2
		DV.05	9.736	35		1,05
		DV.06A	37.386	40		1,2
		DV.06B	5.150	35	2	0,7
		DV.07	12.887	30		
		DV.08	12.154			
		DV.09	1.499			
		DV.10	6.649	0,6		
		DV.11	7.485			
		DV.12	8.685			
2	Đất quảng trường biển		19.822			
		QB.01	11.910			
		QB.02	6.810			
		QB.03	1.102			
III	Đất cây xanh, mặt		411.091			



STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
	nước					
1	Đất cây xanh cách ly		140.599			
		CL.01	15.881			
		CL.02	38.388			
		CL.03	12.659			
		CL.04	18.999			
		CL.05	6.092			
		CL.06	12.245			
		CL.07	8.811			
		CL.08	6.478			
		CL.09	3.240			
		CL.10	2.294			
		CL.11	1.885			
		CL.12	8.348			
		CL.13	5.279			
2	Đất cây xanh cảnh quan		184.971			
		CX.1a	809			
		CX.1b	738			
		CX.02	7.553			
		CX.03	14.150			
		CX.04	2.593			
		CX.05	3.154	5	1	0,05
		CX.06	40.245			
		CX.07	57.656			
		CX.08	5.286			
		CX.09	21.140			
		CX.10	31.647			
3	Mặt nước		85.521			

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		MN.01	2.487			
		MN.02	29.589			
		MN.03	26.643			
		MN.04	12.689			
		MN.05	12.672			
		MN.06	220			
		MN.07	293			
		MN.08	928			
IV	Đất giao thông và đầu mối hạ tầng kỹ thuật		284.606			
1	Đất giao thông		273.945			
2	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		10.661			
		HT.01	158			
		HT.02	698			
		HT.03	1.930			
		HT.04	2.628	40	1	0,4
		HT.05	532			
		HT.06	1.944			
		HT.07	2.771			
C	ĐẤT HÀNH LANG BIỂN		295.243			
D	ĐẤT QUỐC PHÒNG		17.138			
TỔNG CỘNG			2.175.987			

6. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Hướng tiếp cận chính từ phía đường vòng quanh đảo, tuân thủ theo định hướng của điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc.

- Tổ chức không gian 03 lớp từ Nam lên Bắc: Khu vực cửa ngõ từ ranh phía Nam của dự án đến mặt nước Rạch Vẹm (nhánh từ Đông sang Tây) với kiến trúc thấp tầng với cây xanh là yếu tố chủ đạo; khu vực dân cư đến tuyến đường phân khu kết nối giữa khu dịch vụ du lịch đến bến thuyền dân sinh; khu

vực có chức năng hỗn hợp - dịch vụ đến giáp ranh khu du lịch, là khu vực có mật độ xây dựng thấp.

- Không gian lõi được tổ chức dạng tuyến với 02 tuyến chủ đạo: Tuyến mặt nước và hồ nước trung tâm kết nối qua trung tâm khu vực dân cư từ thượng lưu của Rạch Vẹm (*nhánh từ Đông sang Tây*) đến hạ lưu Rạch Vẹm (*gần khu du lịch*); tuyến không gian cây xanh, sân chơi, bến thuyền dân sinh... đến không gian liên kết - chuyển tiếp trực văn hóa kết nối với khu du lịch.

- Ngoài ra, mỗi khu vực đều tổ chức các sân chơi, cây xanh vườn hoa nhỏ nội khu.

- Các kết nối ra biển:

+ Thực hiện dưới dạng tuyến đi bộ, cảnh quan bao gồm: Tuyến đi bộ, lễ hội....; quảng trường biển, vườn hoa.

+ Dịch vụ du lịch: Tổ chức dọc không gian các tuyến đi bộ có mặt cắt lớn từ 20 - 30 m, công trình có chức năng hỗn hợp giữa dịch vụ mua sắm, ẩm thực.

+ Bố trí trục giao thông công cộng kết nối từ đường vòng quanh đảo đến quảng trường biển nhằm phục vụ cộng đồng dân cư và khách du lịch.

7. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

- Đường cấp đô thị: Đường liên khu vực: Tuyến đường vòng quanh đảo, lộ giới rộng 20 m (*ký hiệu mặt cắt A-A*).

- Đường cấp khu vực:

+ Đường chính khu vực: Đường quy hoạch (*ký hiệu mặt cắt 1-1*) có lộ giới rộng 22 m, bao gồm mặt đường rộng 14 m, vỉa hè mỗi bên rộng 04 m.

+ Đường khu vực: Đường quy hoạch (*Ký hiệu mặt cắt 2-2*) có lộ giới rộng 15 m, bao gồm mặt đường rộng 07 m, vỉa hè mỗi bên rộng 04 m.

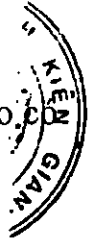
7.2. San nền và hệ thống thoát nước mưa

a) **San nền:** Dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của những đường giao thông dự kiến trong khu quy hoạch. Phương án san nền sao cho khối lượng đào đắp trong khu vực quy hoạch cân bằng, chỉ san ủi trong mặt bằng và hạn chế phải chở đất từ nơi khác đến.

b) Hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới, tách riêng với hệ thống thoát nước thải, qua hệ thống thu gom bằng các tuyến cống nội bộ, tập trung về các tuyến cống chính nằm dọc theo trục giao thông và thoát ra biển qua các cửa xả.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước mưa được thể hiện trong bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.



7.3. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng, khu quy hoạch được cấp điện từ các trạm biến áp 110/22 kV của đảo.
- Mạng lưới điện sinh hoạt và chiếu sáng được bố trí đi ngầm. Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 36.255 kVA.
- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện.

7.4. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Khu quy hoạch dự kiến sẽ được cấp nước sạch từ nhà máy nước sạch của đảo.
- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 5.100 m³/ngày đêm.
- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.

7.5. Hệ thống thoát nước thải và thu gom chất thải rắn

- Hệ thống thoát nước thải: Tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại, thu gom bằng các tuyến cống dẫn về trạm xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, thoát ra môi trường.
- Thu gom chất thải rắn: Rác thải được phân loại tại chỗ, thu gom hàng ngày và vận chuyển đến bãi rác tập trung.
- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải.

7.6. Hệ thống thông tin liên lạc

- Mạng lưới thông tin liên lạc trong khu quy hoạch được kết nối với nhau bằng tuyến cáp quang hoặc đồng xoắn, bố trí trong tuyến ống chôn ngầm dọc theo các tuyến đường. Tổng số thuê bao dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 5.980 thuê bao.
- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư

Dự kiến bố trí tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc theo Công văn số 390/UBND-KT ngày 11/6/2020 của UBND huyện Phú Quốc; bố trí tái định cư tại Khu tái định cư Gành Dầu theo Công văn số 2376/VP-NCPC ngày 05/8/2019 của Văn phòng HĐND và UBND huyện Phú Quốc và bố trí tái định cư tại chỗ.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Nội dung đảm bảo thực hiện theo quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 13, Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về



Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

- Giải pháp cụ thể về bảo vệ môi trường được thể hiện trong bản đồ đánh giá môi trường chiến lược và thuyết minh tổng hợp.

10. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

10.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư

Công trình hạ tầng kỹ thuật: Các trục đường chính, trục đường kết nối xuống biển, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; các công trình quảng trường biển, dịch vụ phục vụ cộng đồng, công viên cây xanh; các công trình du lịch nghỉ dưỡng sinh thái; công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, thuộc khu ở làng nghề cải tạo, chỉnh trang.

10.2. Nguồn lực để thực hiện

- Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung: Nguồn vốn thực hiện là vốn ngân sách và xã hội hoá.

- Kêu gọi đầu tư các khu chức năng theo quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt.

Điều 2. Giao cho Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Phú Quốc, Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc Xây dựng ANT, Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch và Xây dựng T.T.C và các sở ngành liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng, phê duyệt hồ sơ mốc giới, triển khai cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt ngoài thực địa để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết và giám sát thực hiện.

- Tổ chức quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Du lịch; Văn hóa và Thể thao; Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT và các P.CT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- LĐVP, P.KT, TT.PVHCC;
- Lưu: VT, hvathien.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Nhân