

Số: 3197/QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 30 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng
Khu du lịch phía Tây Nam Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc,
tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 90,14 ha**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ 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 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 phê duyệt điều chỉnh cục bộ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030;

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 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 Nghị quyết số 512/NQ-HĐND ngày 08/12/2020 của HĐND tỉnh Kiên Giang về thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch phía Tây Nam Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 90,14 ha;

Căn cứ Quyết định số 1555/QĐ-UBND ngày 06/7/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch phía Tây Nam Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 90,14 ha;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2566/TTr-SXD ngày 29/12/2020,



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch phía Tây Nam Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 90,14 ha, với những nội dung như sau:

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

1.1. Phạm vi ranh giới

Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch phía Tây Nam Bãi Vòng thuộc xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Phía Đông và Tây giáp đất rừng phòng hộ.
- Phía Nam giáp Khu du lịch Bãi Vòng.
- Phía Bắc giáp đất phi thuế quan (*theo điều chỉnh QHCXD đảo Phú Quốc*).

1.2. Diện tích: Rộng 90,14 ha.

1.3. Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch hỗn hợp đa năng, nghỉ dưỡng 3 - 4 sao.

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

2.1. Chỉ tiêu cơ bản về dân số

Quy mô dân số dự kiến có khoảng 9.000 người, trong đó:

- Khách lưu trú dự kiến khoảng 4.000 người;
- Khách tham quan dự kiến khoảng 2.000 người;
- Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 3.000 người.

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

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu du lịch 23,7%.
- Tầng cao xây dựng tối đa 08 tầng.

2.3. 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 2 lít/m² sàn-ngđ.

- Cấp điện:

+ Sinh hoạt: 1.500 kWh/người/năm.

+ Khách sạn: 2-3,5kW/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.

3. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch phân khu xây dựng rộng 90,14 ha (901.392 m²), được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dự án khách sạn	468.248	51,95
2	Đất công trình công cộng	203.940	22,63
3	Đất công viên	132.808	14,73
4	Đất xây dựng hạ tầng	96.396	10,69
Tổng cộng		901.392	100

4. 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
1	Đất dự án khách sạn		468.248			
			199.231			
1.1	Đất khách sạn	A1	110.250	35	8	2,8
		A2	34.285			
		A3	54.696			
			269.017			
1.2	Đất du lịch nghỉ dưỡng	B1	163.442	25	5	1,25
		B2	67.409		3	0,75
		B3	38.166			
2	Đất công trình công cộng		203.940			
		C1	152.262	35	8	2,8
	Đất dịch vụ du lịch	C2	19.610		5	1,8
		C3	32.068			
3	Đất công viên		132.808	-		
3.1	Đất công viên cây xanh	CV1-CV2	85.276	5	1	0,05
3.2	Đất cây xanh cảnh quan	CX1-CX2	23.484	-	-	-



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
3.3	Mặt nước	MN	24.048	-	-	-
4	Đất xây dựng hạ tầng		96.396			
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	6.076	10	1	0,1
4.2	Đất bãi xe	BX	3.315	-	-	-
4.3	Đất giao thông		87.005	-	-	-
Tổng cộng			901.392			

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

- Trục chính Bắc Nam (*đường Đồng Tranh*): Bố trí các công trình khách sạn nghỉ dưỡng cao tầng, dịch vụ du lịch kết hợp với trục cảnh quan cho khu vực, tổ chức cây xanh đường phố khác biệt để tạo điểm nhấn cho trục chính của khu quy hoạch.

- Khu vực giáp rừng: Bố trí các khu biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng theo hình thức xen kẽ nhau nhằm tạo view nhìn cho tất cả các căn biệt thự về phía biển.

- Giải pháp thiết kế được thể hiện cụ thể trong sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng.

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

6.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Tuyến đường Đồng Tranh, N1 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*) có lộ giới rộng 30 m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 09 m, dải phân cách rộng 02 m, vỉa hè mỗi bên rộng 05 m.

b) Giao thông nội bộ

- Tuyến đường D1 (*Ký hiệu mặt cắt 2-2*) có lộ giới rộng 20 m, bao gồm mặt đường rộng 08 m, vỉa hè mỗi bên rộng 06 m.

- Tuyến đường N2, N3:

+ Đoạn (*Ký hiệu mặt cắt 2-2*) có lộ giới rộng 20 m, bao gồm mặt đường rộng 08 m, vỉa hè mỗi bên rộng 06 m.

+ Đoạn (*Ký hiệu mặt cắt 3-3*) có lộ giới rộng 13 m, bao gồm mặt đường rộng 07 m, vỉa hè mỗi bên rộng 03 m.

6.2. 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 qua các cửa xả.

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

6.3. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước:

+ Giai đoạn ngắn hạn: Xây dựng 01 trạm cấp nước công suất khoảng 5.500 m³/ngày.đêm cấp nước cho khu quy hoạch, sử dụng nguồn nước mặt.

+ Giai đoạn dài hạn: Lấy nước từ hệ thống cấp nước chung của khu vực.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 5.091 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.

6.4. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Lấy từ hệ thống cấp điện chung của khu vực.

- Mạng lưới điện sinh hoạt và chiếu sáng được bố trí đi ngầm. Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 54.166 kVA.

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

6.5. 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. Giải pháp tổ chức tái định cư:

Dự kiến bố trí tại khu vực tái định cư xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc.

8. 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.

- 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.

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

9.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư: Các trục đường chính, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; các công trình dịch vụ du lịch phục vụ cộng đồng, công viên cây xanh.

9.2. 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, Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc, Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch Kiến trúc Nam Đảo, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín và các sở, ngành liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai 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 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./.

Nơi nhận:

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

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Nhàn