

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Sông Biển Cửa Cạn thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 71.827,91m²

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

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 17/06/2015 và 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, 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 3198/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 163,19ha;

Căn cứ Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 20/01/2009 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Sông Biển - Cửa Cạn thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn tại ấp Lê Bát, xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 80.760m²;

Căn cứ Công văn số 715/BQLKKTQP-QLQH ngày 9/6/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phúc đáp nội dung đề nghị của Công ty TNHH Sông Biển Cửa Cạn tại Tờ trình số 025/2021-SBCC ngày 24/5/2021;

Căn cứ Công văn số 1016/BQLKKTQP-QLQH ngày 20/7/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái Sông Biển Cửa Cạn thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn, tại xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 70.673,71m²;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5414037601 do Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần thứ 04 ngày 30/11/2021;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Sông Biển Cửa Cạn tại Tờ trình số 034/TTr/2021/SBCC ngày 10/12/2021 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Sông Biển Cửa Cạn thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 01/BC-QLQH ngày 05/01/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Sông Biển Cửa Cạn thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 71.827,91m², với các nội dung cụ thể như sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ:

Điều chỉnh quy hoạch nhằm cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 3198/QĐ-UBND ngày 30/12/2020.

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

Phạm vi nghiên cứu, lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Sông Biển Cửa Cạn, quy mô khoảng 71.827,91m² tại xã Cửa Cạn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp : Sông Cửa Cạn.
- + Phía Nam và Đông giáp : Đất dịch vụ du lịch, cây xanh, quảng trường và đường giao thông thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn.
- + Phía Tây giáp : Biển.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch nhằm cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn đã được UBND tỉnh phê duyệt, góp phần vào việc phát triển kinh tế, du lịch chung của đảo Phú Quốc;

- Xây dựng một khu du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang,... nhằm đáp ứng nhu cầu về lưu trú, nghỉ dưỡng, các hoạt động tham quan, vui chơi giải trí cho du khách trong và ngoài nước;

- Đưa ra các hình thức kiến trúc các công trình đặc trưng của Việt Nam phù hợp với điều kiện khí hậu của đảo.

- 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;

- Chủ động trong kế hoạch sử dụng đất, phân kỳ đầu tư và khai thác.

- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu và tránh tác động tiêu cực đến môi trường.

- Làm 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 Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được xác định là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng chất lượng cao kết hợp bảo vệ di tích văn hóa tín ngưỡng dân gian.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc chủ yếu:

- Diện tích khu đất lập Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch khoảng 71.827,91m².
- Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Biển Cửa Cạn dự kiến tổng lượng khách và nhân viên phục vụ khoảng 700-1.000 người, trong đó:

+ Số lượng khách lưu trú khoảng 200 - 350 người.

+ Số lượng khách tham quan, sử dụng các dịch vụ khoảng 400 - 500 người.

+ Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 100 - 150 người.

- Chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng và hệ số sử dụng đất:

Đất du lịch nghỉ dưỡng:

- + Mật độ xây dựng tối đa là 20%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa là 06 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa là 1,2 lần.

Đất dịch vụ du lịch:

- + Mật độ xây dựng tối đa là 30%.
- + Tầng cao xây dựng tối đa là 06 tầng.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa là 1,5 lần.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:***6.1. Hệ thống giao thông:***

- Việc quy hoạch hệ thống giao thông trong dự án phải đảm bảo đầu nối phù hợp với hệ thống giao thông của điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn được duyệt và các dự án liền kề. Nghiên cứu xác định các điểm đầu nối giao thông và tổ chức phân luồng một cách hợp lý.

- Các tuyến đường nội bộ đầu nối từ các đường giao thông đối ngoại đến các khu chức năng và nối các khu chức năng với nhau, được bố trí hợp lý, mềm mại đảm bảo phục vụ tốt cho khu du lịch. Kết cấu mặt đường cũng như vỉa hè được lựa chọn sao cho phù hợp với không gian từng khu chức năng.

- Các tuyến đường nội bộ của khu du lịch được quy hoạch một cách hợp lý đảm bảo việc lưu thông và phòng cháy chữa cháy.

- Quy hoạch các bãi đỗ xe công cộng, các bãi đỗ xe nội bộ đảm bảo việc phục vụ cho dự án. Kết cấu mặt đường, vỉa hè được lựa chọn sao cho phù hợp với không gian từng khu chức năng, xác định rõ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các chỉ tiêu thiết kế đảm bảo phù hợp Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

6.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Tính toán việc san lấp phù hợp với địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp, đào đắp làm phá vỡ cảnh quan thiên nhiên.

- Cao độ san lấp được xác định trên cơ sở điều kiện địa hình tự nhiên, đảm bảo không bị ngập úng, cao độ nền không chế xây dựng $H_{xd} \geq 3,0m$ và đầu nối với các khu vực liền kề.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng và được thiết kế tuân theo độ dốc của địa hình.

6.3. Hệ thống cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước phục vụ cho:

- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| + Du lịch | : 250- 300 lít/người/ngày. |
| + Khách vắng lai | : 100 - 120 lít/người/ngày. |
| + Công trình công cộng, dịch vụ | : 2,0 lít/m ² sàn/ngày. |
| + Tưới cây, công viên | : 3,0 lít/m ² /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.

- Nguồn nước cấp cho khu du lịch được lấy từ nguồn cấp nước chung của đảo. Trong giai đoạn đầu khi triển khai dự án, nếu chưa có hệ thống cấp nước chung, sẽ khảo sát khoan thăm dò nguồn nước ngầm từ các giếng khoan phục vụ cho khu du lịch, kết hợp với nước mưa và tái sử dụng nước thải đã qua xử lý để tưới cây, rửa đường.

- Tính toán, xác định nhu cầu dùng nước cho từng khu chức năng và tổng nhu cầu dùng nước chung của toàn khu du lịch.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước đến từng ô đất xây dựng công trình; Xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối cấp nước.

6.4. Hệ thống cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện phục vụ cho:

- + Du lịch : 2,5 – 3,5 KW/giường/ngày.
- + Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m²sàn/ngày.

- Nguồn điện được sử dụng chung nguồn với hệ thống điện đảo Phú Quốc.

- Tính toán, xác định phụ tải điện của từng khu chức năng và tổng phụ tải điện chung của toàn khu du lịch.

- Quy hoạch mạng lưới cấp điện đến từng ô đất xây dựng công trình, hệ thống điện chiếu sáng công cộng và công viên cây xanh.

- Quy hoạch toàn bộ hệ thống lưới điện bằng cáp ngầm trung, hạ thế.

6.5. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải và nước mưa tách riêng.

- Tính toán, xác định tổng lưu lượng nước thải chung của toàn khu du lịch, đảm bảo tỷ lệ nước thải được thu gom và xử lý phải đạt tối thiểu 80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

- Quy hoạch mạng lưới đường ống thu gom nước thải đến từng ô đất xây dựng công trình để đưa về 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.

- Rác thải phải được thu gom hàng ngày, có phân loại rác tại nguồn và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý. Trong khu du lịch, nghiên cứu tính toán và bố trí các điểm tập kết và trung chuyển rác thải. Chỉ tiêu rác thải du lịch là 2,0kg/người/ngày.

7. Tiến độ và kinh phí lập quy hoạch:

- Thời gian lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 phải đảm bảo đúng thời gian thực hiện dự án theo quy định.

- Chi phí lập Nhiệm vụ, Đồ án điều chỉnh quy hoạch và chi phí quyết toán được thực hiện theo thỏa thuận giữa Nhà đầu tư và Đơn vị tư vấn lập quy hoạch.

Các chi phí khác được thực hiện theo quy định tại 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, cụ thể như sau:

- + Chi phí thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch : 8.358.062 đồng.
- + Chi phí thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch : 31.668.577 đồng.
- + Chi phí Quản lý nghiệp vụ lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch : 27.574.407 đồng.
- + Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, CĐDC : 5.420.671 đồng.
- + Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính) : 8.131.006 đồng.
- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.

Điều 2. Công ty TNHH Sông Biển Cửa Cạn có trách nhiệm liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc tiến hành lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Sông Biển Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 71.827,91m², theo nội dung tại Điều 1 của Quyết định này và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc, Giám đốc Công ty TNHH Sông Biển Cửa Cạn và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lưu: VT, Phòng QLQH, tnsn; *onep*

