

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch cao cấp Tân Á tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 285.351,78m².

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 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 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 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 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về 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 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 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 2159/QĐ-UBND ngày 15/9/2020 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 Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 279,69ha;

Căn cứ Công văn số 697/UBND-KTTH ngày 10/5/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận địa điểm cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Tân Á đầu tư khu du lịch tại Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Quyết định số 229/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 12/9/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc Quyết định chủ trương đầu tư;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Tân Á tại Tờ trình số 3514/TTr-TĐ-PĐNVQH ngày 22/12/2021 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch cao cấp Tân Á tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 285.351,78m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 07/BC-QLQH ngày 18/01/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch cao cấp Tân Á tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 285.351,78m², với các nội dung cụ thể như sau:

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

Phạm vi nghiên cứu, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch cao cấp Tân Á tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 285.351,78m². Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông : Giáp đường N6 (theo QHPK Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang);
- Phía Tây : Giáp đường D5 và một phần đất dịch vụ du lịch (theo QHPK Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang);
- Phía Nam : Giáp đường D3 và một phần đất công viên cây xanh (theo QHPK Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang);

- Phía Bắc : Giáp đường D1 (theo QHPK Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang);
- Khu vực trung tâm dự án : Giáp Dự án của Công ty Cổ phần đầu tư Nhật Nhật.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc quy hoạch, xây dựng Khu du lịch cao cấp Tân Á nhằm góp phần vào việc phát triển kinh tế, du lịch chung của đảo Phú Quốc.

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng ô 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 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.

- Xác định kế hoạch khai thác sử dụng đất nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất; kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các khu vực xung quanh, góp phần vào việc phát triển bền vững đảo Phú Quốc.

- Làm cơ sở cho việc tiến hành triển khai lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp với các chức năng chính như: Nhà hàng, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, tổ chức hội nghị, dịch vụ du lịch,... phục vụ du khách trong và ngoài nước cũng như cư dân địa phương.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chủ yếu:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch có diện tích khoảng 285.351,78m².

- Tổng số lượng khách và nhân viên phục vụ dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 1.179 người, trong đó:

+ Số lượng khách lưu trú : 522 người.

+ Số lượng khách vắng lai : 345 người.

+ Số lượng nhân viên phục vụ : 312 người.

- Mật độ, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất được xác định cụ thể như sau:

+ Đất quy hoạch du lịch nghỉ dưỡng: mật độ xây dựng tối đa là 25%, tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1 lần.



+ Đất quy hoạch khách sạn: mật độ xây dựng tối đa là 25%, tầng cao xây dựng tối đa 8 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 2 lần.

+ Đất quy hoạch dịch vụ du lịch: mật độ xây dựng tối đa là 25%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,25 lần.

+ Đất quy hoạch công viên cây xanh: Mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%, tầng cao tối đa là 1 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,05 lần.

+ Đất quy hoạch mặt nước: không xây dựng công trình.

(Chỉ tiêu cụ thể sẽ được chi tiết trong quá trình lập đồ án quy hoạch và đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, tỷ lệ 1/2000, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành).

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

5.1. Hệ thống giao thông:

Việc quy hoạch mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch phải đảm bảo đầu nối với các khu vực liên kề và tổng thể chung của khu vực.

- Quy hoạch mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, tỷ lệ 1/2000. Nghiên cứu xác định các điểm đầu nối giao thông và phân luồng hợp lý, đồng thời kết nối giao thông liên khu vực.

- Các tuyến đường nội bộ đầu nối từ các đường giao thông đến các khu chức năng đảm bảo thuận tiện trong việc liên hệ giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch. Các tuyến đường nội bộ trong từng khu chức năng được quy hoạch một cách hợp lý, phù hợp với điều kiện địa hình.

- Lộ giới quy hoạch đảm bảo việc bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm, thuận lợi cho việc lưu thông và phòng cháy chữa cháy. Kết cấu mặt đường cũng như vỉa hè được lựa chọn sao cho phù hợp với không gian từng khu chức năng.

- Quy hoạch các bãi đỗ xe công cộng, bãi đỗ xe nội bộ đảm bảo việc phục vụ cho khu quy hoạch.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- *San nền:*

+ Tính toán việc san lấp phù hợp với địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc 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, cao độ nền không chế chung $H_{xd} \geq 3,0m$ và đầu nối với các khu vực liên kề.

- *Thoát nước mưa:*

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

+ Tính toán, xác định các lưu vực thu nước và quy hoạch mạng lưới thoát nước mặt đảm bảo không bị ngập úng.

- Chi tiêu cấp nước:

- + Du lịch : 250-300 lít/người/ngày.
- + Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m²sàn/ngày.
- + Rửa đường : 0,5 lít/m².
- + Tưới cây : 3,0 lít/m².
- + Chữa cháy : 15lít/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02 trong 03 giờ.

- Nguồn cấp nước được lấy từ tuyến cấp nước chung của đảo Phú Quốc. Trong giai đoạn đầu của dự án khi chưa có tuyến cấp nước chung, nghiên cứu và đề xuất các giải pháp nguồn cấp nước một cách hợp lý.

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

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

5.3. Hệ thống cấp điện:

- Du lịch : 2,5 – 3,5 kW/giường/ngày.
- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 – 30 W/m² sàn.
- 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.

- 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.

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

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

- Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý cục bộ tại công trình, được thu gom bằng hệ thống cống và dẫn về trạm xử lý tập trung của dự án để xử lý đạt quy chuẩn theo quy định trước khi thải ra nguồn tiếp nhận. Tổng lưu lượng nước thải được thu gom và xử lý tối thiểu bằng 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 trạm xử lý nước thải chung của toàn khu xử lý. Trong giai đoạn đầu, nghiên cứu, tính toán và bố trí trạm xử lý nước thải cục bộ cho khu quy hoạch; Giai đoạn sau đấu nối với hệ thống thu gom nước thải chung của toàn đảo Phú Quốc.



- Xác định rõ vị trí, quy mô chiếm đất và công suất của khu xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch.

- Rác thải được thu gom và tập kết tại các trạm trung chuyển rác thải của khu quy hoạch. Tính toán quy mô và xác định vị trí các trạm tập kết – trung chuyển rác thải một cách hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ. Chỉ tiêu rác thải du lịch là 2 kg/người/ngày.

6. Tiến độ và kinh phí lập quy hoạch:

- Thời gian lập Đồ án quy hoạch chi tiết không quá 03 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch.

- Chi phí lập Nhiệm vụ, Đồ án 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 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 quy hoạch: | 13.268.261 đồng. |
| + Chi phí thẩm định Đồ án quy hoạch: | 63.156.502 đồng. |
| + Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án quy hoạch: | 59.482.676 đồng. |
| + Chi phí lấy ý kiến cơ quan, CĐDC (tạm tính): | 15.431.829 đồng. |
| + Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính): | 23.147.744 đồng. |
| - Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư. | |

Điều 2. Giao Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Tân Á 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 tiến hành lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch cao cấp Tân Á tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 285.351,78m², 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 có liên quan, UBND thành phố Phú Quốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Tân Á chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 315/QĐ-BQLKKTQP ngày 15/12/2017 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc ./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LD: VP và các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH;



TRƯỞNG BAN *LSM*

Nguyễn Thanh Tùng