

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn tại xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 897.570,78m².

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ 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 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;

Căn cứ Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/06/2015 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 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 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 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 2981/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 1.022ha;

Căn cứ Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 12/10/2006 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Trường - huyện Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 2770/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn tại ấp 7, thị trấn An Thới và ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.807.035m²;

Căn cứ Quyết định số 1513/QĐ-UBND ngày 04/7/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 của Quyết định số 2770/QĐ-UBND ngày 22/12/2011 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn tại ấp 7, thị trấn An Thới và ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.807.035m²;

Căn cứ Công văn số 247/BXD-PTĐT ngày 31/01/2019 của Bộ Xây dựng về việc cho ý kiến về đề xuất chấp thuận đầu tư đối với Dự án Khu dân cư và đô thị Suối Lớn 90ha, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 875/VP-KTTH ngày 22/02/2019 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc đề xuất chấp thuận đầu tư đối với Dự án Khu dân cư và đô thị Suối Lớn 90ha, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 2284/VP-KTCN ngày 15/6/2012 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc điều chỉnh quy mô diện tích đầu tư tại khu dân cư và đô thị Suối lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển nhà Kiên Giang;

Căn cứ Thông báo số 831/TB-VP ngày 15/10/2021 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang thông báo kết luận của Thường trực UBND tỉnh về việc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng HUD Kiên Giang chuyển đổi pháp nhân thực hiện

Dự án khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn xã Dương Tơ và Phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Xét đề nghị của Công ty TNHH HUD Kiên Giang Suối Lớn tại Tờ trình số 2812/TTr.PTDA ngày 28/12/2021 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và đô thị Suối Lớn 90,1ha; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 08/BC-QLQH ngày 18/01/2022 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 dân cư và đô thị mới Suối Lớn tại xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 897.570,78m², với các nội dung cụ thể như sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Việc điều chỉnh quy hoạch trên cơ sở rà soát lại tính chất, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, bố trí bổ sung nhà ở xã hội và các nội dung khác theo quy cầu của Bộ Xây dựng và đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

2. 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 dân cư và đô thị mới Suối Lớn có quy mô khoảng 897.570,78m² tại xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Dự án Khu tái định cư Suối Lớn 73ha; Khu dân cư và đô thị cao cấp Hưng Phát; Nhà ở của Bộ Tư lệnh Vùng cảnh sát biển 4 và Dự án của Công ty cổ phần Căn nhà Mơ ước – Cừ Long.
- Phía Nam giáp : Dự án Khu đô thị cao cấp Đại Thành và đất dự trữ phát triển theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc.
- Phía Đông giáp : Đường trục chính Bắc – Nam (Tỉnh lộ 46).
- Phía Tây giáp : Dự án khu sản xuất giống thủy sản tập trung tại huyện Phú Quốc.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất, định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng lô 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 nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Xây dựng, đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật nhằm kết nối 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.

4. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được xác định là Khu dân cư và đô thị mới Suối Lớn, bao gồm các chức năng chính như : Công trình hỗn hợp, nhà ở đơn lập, song lập, nhà ở liên kế, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư, công trình dịch vụ - công cộng, hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh, ...

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

- Diện tích khu đất lập quy hoạch có diện tích khoảng 897.570,78m².

- Dự kiến sau khi hoàn thành dân số khoảng 11.760 người.

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

+ Đất ở trung bình : 31,8m²/người.

+ Đất công trình công cộng : 5 - 7m²/người.

+ Đất cây xanh : > 8m²/người.

+ Đất giao thông : > 18m²/người.

- Mật độ xây dựng (gộp) tối đa toàn khu là 35%, tầng cao xây dựng tối đa 08 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu là 1,62 lần.

(Lưu ý: Các chỉ tiêu sử dụng đất trong từng ô chức năng phải đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị An Thới đã được duyệt và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn).

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

6.1. 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 kế và tổng thể chung của khu vực.

- Quy hoạch mạng lưới giao thông đối ngoại trong khu quy hoạch phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông Quy hoạch phân khu đô thị An Thới và khu phức hợp Bãi Trường. 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 đối ngoại 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 phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

6.2. 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 liền 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.

- *Chỉ tiêu cấp nước:*

+ Sinh hoạt : 150 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 : 15 lít/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. 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 lô đất xây dựng công trình; xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối cấp nước.



6.3. Hệ thống cấp điện:

- Sinh hoạt : 1.500kWh/người/năm.
- 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 lô 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.

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

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải sinh hoạt 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 lô 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; vị trí các nhà vệ sinh công cộng.
- 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 sinh hoạt là 1,2 kg/người/ngày.

7. Tiến độ và kinh phí lập quy hoạch:

- Thời gian lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng không quá 03 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch.
- 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 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: 18.396.691 đồng.
- + Chi phí thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch: 74.524.039 đồng.
- + Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch: 70.531.409 đồng.
- + Chi phí lấy ý kiến cơ quan, CĐDC (*tạm tính*): 19.789.933 đồng.

+ Chi phí công bố điều chỉnh quy hoạch (*tạm tính*): 29.684.899 đồng.

- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.

Điều 2. Giao Công ty TNHH HUD Kiên Giang Suối Lớn 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 dân cư và đô thị mới Suối Lớn tại xã Dương Tơ và phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 897.570,78m², 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, UBND thành phố Phú Quốc, Chủ tịch Công ty TNHH HUD Kiên Giang Suối Lớn và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

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

Nơi nhận:

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



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thanh Tùng

