

Số: 29 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 18 tháng 02 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Laveranda Bãi Sao Resort thuộc Khu du lịch sinh thái và sân golf Bãi Sao tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 280.296,6m<sup>2</sup>.**

### 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 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 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 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 870/QĐ-UBND, ngày 06/4/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái và sân golf Bãi Sao, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 305,76ha, tỷ lệ 1/2000;*

*Căn cứ Quyết định số 1731/QĐ-UBND ngày 03/6/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Tiết a, Điểm 5.2, Khoản 1, Điều 1, Quyết định số 870/QĐ-UBND, ngày 06/4/2010 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái và sân golf Bãi Sao, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 305,76ha, tỷ lệ 1/2000;*

*Căn cứ Quyết định số 48/QĐ-BQLTPQ ngày 19/6/2013 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch Laveranda Bai Sao Resort thuộc khu du lịch sinh thái và sân golf Bãi Sao, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 280.297m<sup>2</sup>;*

*Theo đề nghị của Công ty TNHH Đại Minh Phú Quốc tại Tờ trình số 02/TTr-CTy ngày 19/01/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Laveranda Bãi Sao Resort thuộc Khu du lịch sinh thái và sân golf Bãi Sao tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 280.296,6m<sup>2</sup>; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 127/BC-QLQH, ngày 15/02/2022 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 Laveranda Bãi Sao Resort thuộc Khu du lịch sinh thái và sân golf Bãi Sao tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 280.296,6m<sup>2</sup>, với các nội dung cụ thể như sau:

### **1. Vị trí giới hạn và phạm vi điều chỉnh quy hoạch:**

Phạm vi nghiên cứu, lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có quy mô khoảng 280.296,6m<sup>2</sup> thuộc Khu du lịch sinh thái và sân golf Bãi Sao tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Rừng phòng hộ và Quy hoạch đất du lịch;
- Phía Đông giáp : Biên;
- Phía Nam giáp : Quy hoạch đất du lịch;
- Phía Tây giáp : Quy hoạch đất du lịch.

## 2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Laveranda Bãi Sao Resort nhằm cụ thể hóa Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái và sân golf Bãi Sao đã được phê duyệt và phù hợp với tình hình phát triển du lịch của đảo Phú Quốc.

- Quy hoạch các khu nghỉ dưỡng, khách sạn, các khu dịch vụ du lịch,... nhằm đáp ứng các nhu cầu về nghỉ dưỡng, tham quan các hoạt động vui chơi giải trí cho du khách trong và ngoài nước.

- 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 các 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 lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

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

- 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.

- 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.

## 3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực lập Điều chỉnh quy hoạch được xác định là khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp với các khu chức năng chính như: khách sạn, bungalow, biệt thự nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch và các khu cây xanh, quảng trường,...

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

- Dự kiến sau khi hoàn thành, số khách lưu trú và vắng lai của khu quy hoạch khoảng 1.804 người.

+ Số lượng khách lưu trú khoảng : 1.000 - 1.400 người/ ngày;

+ Số lượng khách vắng lai khoảng : 450 người/ ngày;

- Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 600 - 800 người.

- Mật độ xây dựng - tầng cao xây dựng:

+ Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 17,23%.

+ Tầng cao xây dựng: từ 1-3 tầng. Riêng công trình điểm nhấn cao tối đa 05 tầng, vị trí, số lượng công trình cụ thể sẽ được xem xét trong quá trình lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch.



## **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 liền kề và tổng thể chung của khu vực. Nghiên cứu các điểm đầu nối giao thông và phân luồng hợp lý, đồng thời kết nối giao thông liên khu vực.

- Các tuyến đường đến các khu chức năng và nối các khu chức năng với nhau được bố trí hợp lý, đảm bảo phục vụ tốt cho khu quy hoạch. 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 của khu quy hoạch 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 xe nội bộ đảm bảo việc phục vụ cho khu quy hoạch.

### **5.2. 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, đồng thời phải đảm bảo cân bằng đào đắp tại chỗ.

- Cao độ san lấp phải phù hợp với cao độ đã được phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 và cao độ của các dự án xung quanh.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng bằng công bê tông cốt thép kết hợp với mương, rãnh và đảm bảo đầu nối với các khu vực xung quanh.

### **5.3. Hệ thống cấp nước:**

- Chỉ tiêu cấp nước phục vụ cho:

+ Du lịch	: 250 - 300 lít/người/ngày;
+ Công trình công cộng, dịch vụ	: 2,0 lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày;
+ Rửa đường, tưới cây	: 0,5 - 3,0 lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày;
+ Chữa cháy	: 15 l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong 03 giờ.

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn cấp nước chung của đảo.

- 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.

- 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.

### **5.4. Hệ thống cấp điện:**

- Chỉ tiêu cấp điện phục vụ cho:

+ Khách sạn	: 3,5KW/giường/ngày;
-------------	----------------------

- + Công trình công cộng, dịch vụ : 20 – 30W/m<sup>2</sup> 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.
- 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.

### **5.5. 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 quy hoạch, 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 trạm xử lý nước thải 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 để đưa về khu xử lý nước thải chung của khu vực.
- 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 quy hoạch, 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.

### **6. 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 Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt.
- 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:	13.204.161 đồng;
+ Chi phí thẩm định Đồ án Điều chỉnh quy hoạch:	54.944.335 đồng;
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch:	50.811.145 đồng;
+ Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư ( <i>tạm tính</i> ):	12.254.308 đồng;
+ Chi phí công bố quy hoạch ( <i>tạm tính</i> ):	18.381.462 đồng.
- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.	



**Điều 2.** Giao Công ty TNHH Đại Minh Phú Quốc có trách nhiệm liên hệ với 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 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Laveranda Bãi Sao Resort thuộc Khu du lịch sinh thái và sân golf Bãi Sao tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 280.296,6m<sup>2</sup> theo nội dung nêu 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, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đại Minh Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở, ngành 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 (báo cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- Lãnh đạo các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, nvhung.



**TRƯỞNG BAN**

Nguyễn Thanh Tùng