

Số: 54 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 03 tháng 03 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Châu Long Suối Đá Bàn -Maison D' Vietnam Resort&Spa (thuộc Khu du lịch sinh thái Suối Đá Bàn) tại xã Cửa Dương thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 2,54ha

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị, ngày 17 tháng 6 năm 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 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm 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 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 781/QĐ-UBND, ngày 29/3/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng phân khu du lịch Suối Đá Bàn tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.355.602m², tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Công văn số 2234/VP-KTTH, ngày 22/5/2015 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Đầu tư Châu Long đầu tư tại khu du lịch sinh thái Suối Đá Bàn, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc;

Căn cứ Công văn số 2134/VP-KTTH, ngày 01/5/2016 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc Công ty TNHH Đầu tư Châu Long xin chuyển đổi chủ đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái Châu Long thuộc khu du lịch sinh thái Suối Đá Bàn tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 323/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 27/12/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Châu Long thuộc khu du lịch sinh thái Suối Đá Bàn tại xã Cửa Dương, tỉnh Kiên Giang, quy mô 25.464m²;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 0427522186 ngày 01/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chứng nhận thay đổi lần thứ 03;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Châu Long Suối Đá Bàn tại Tờ trình số 09/TTr-CL, ngày 17/01/2022 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 Châu Long Suối Đá Bàn - Maison D' Vietnam Resort&Spa (thuộc Khu du lịch sinh thái Suối Đá Bàn) tại xã Cửa Dương thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 2,54ha; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 17 /BC-QLQH, ngày 01/03/2022 của phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Châu Long Suối Đá Bàn - Maison D' Vietnam Resort&Spa tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 2,54ha, với các nội dung cụ thể như sau:

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

Phạm vi nghiên cứu, lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô khoảng 2,54ha tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp: Dự án của Công ty CPDL Phú Quốc.
- Phía Tây Nam giáp: Dự án của Công ty TNHH Kim Chi Nam Suối Đá Bàn.
- Phía Đông Nam giáp: Dự án của Công ty TNHH Kim Chi Nam Suối Đá Bàn.
- Phía Đông Bắc giáp: Dự án của Công ty TNHH Kim Chi Nam Suối Đá Bàn.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Châu Long Suối Đá Bàn - Maison D' Vietnam Resort&Spa nhằm cụ thể hóa Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Suối Đá Bàn đã được phê duyệt.

- 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.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu quy hoạch được xác định là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp với các chức năng chính như: Khu du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, bãi xe...

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

- Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ của khu quy hoạch từ 300 -



381 người.

- + Số lượng khách lưu trú khoảng : 200 - 204 người/ngày;
- + Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 127 người;
- + Số lượng khách tham quan khoảng : 50 người.

- Mật độ xây dựng:

Đất dịch vụ du lịch và du lịch nghỉ dưỡng: Mật độ xây dựng tối đa là 20%.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 1,0 lần.

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 đấu nối với các khu vực liền kề và tổng thể chung của khu vực. Nghiên cứu các điểm đấu 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 xây dựng tỷ lệ 1/2.000 và cao độ của các dự án xung quanh.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng bằng cống bê tông cốt thép kết hợp với mương, rãnh và đảm bảo đấu 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/m²sàn/ngày;
- + Rửa đường, tưới cây : 0,5 - 3,0 lít/m²sàn/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/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.

- 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: 7.402.000 đồng;
 - + Chi phí thẩm định Đồ án Điều chỉnh quy hoạch: 27.203.711 đồng;
 - + Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch: 23.527.058 đồng;
 - + Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư (*tạm tính*): 5.000.000 đồng;
 - + Chi phí công bố Điều chỉnh quy hoạch (*tạm tính*): 6.754.800 đồng.
- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.

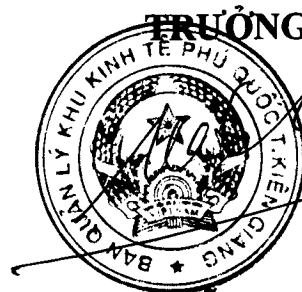
Điều 2. Giao Công ty TNHH Châu Long Suối Đá Bàn có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan tiến hành lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Châu Long Suối Đá Bàn - Maison D'Vietnam Resort&Spa tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 2,54ha theo nội dung nêu tại Điều 1 của Quyết định này và các quy định khác của luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Giám đốc Công ty TNHH Châu Long Suối Đá Bàn, 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. *Alau*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- Lãnh đạo các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, ntthuyen. *meq*



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thanh Tùng