

Số : 56 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 03 tháng 3 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu dân cư cao cấp Cây Kè - Gành Gió tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc,
tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 27,74ha

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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 17/6/2015 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; Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 30/3/2015 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;

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 2982/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 2.518,9ha; Quyết định số 1789/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000; Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 02/4/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Điểm 2.3, Khoản 2, Điều 1 của Quyết định số 1789/QĐ-UBND ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang;

Công văn số 729/UBND-KTTH ngày 29/5/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận về địa điểm cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thăng Long đầu tư Dự án Khu dân cư cao cấp Cây Kè – Gành Gió tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Công văn số 4765/VP-KT ngày 05/7/2021 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận chủ trương bố trí nhà ở xã hội thấp tầng, phục vụ tái định cư tại chỗ dự án Khu dân cư cao cấp Cây Kè - Gành Gió tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc;

Thông báo số 58/TB-VP ngày 17/01/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về ý kiến kết luận của Thường trực UBND tỉnh về việc điều chỉnh ranh giới, diện tích dự án Khu dân cư cao cấp Cây Kè - Gành Gió tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Thăng Long;

Quyết định chủ trương số 112/QĐ-BQLKKTPO ngày 04/6/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 55/QĐ-BQLKKTPO, điều chỉnh lần thứ 01: ngày 08/3/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Quyết định số 189/QĐ-BQLKKTPO ngày 23/8/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cao cấp Cây Kè – Gành Gió tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 26,94ha;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thăng Long tại Tờ trình số 01-22/TTr-TL ngày 21/02/2022 về việc thẩm định điều

chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cao cấp Cây Kè - Gành Gió tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 27,74ha; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 17/BC-QLQH ngày 08/3/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cao cấp Cây Kè - Gành Gió tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 27,74ha, 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 Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết có quy mô khoảng 27,74ha tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Dự án của Công ty cổ phần Sài Gòn Nam Đảo và đất ở thấp tầng theo Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông;
- Phía Nam giáp : Đất ở thấp tầng theo Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông;
- Phía Tây giáp : Rừng phòng hộ;
- Phía Đông giáp : Đường Cây Kè - Gành Gió và dự án của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đồng Tâm Group.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Hình thành Khu dân cư cao cấp Cây Kè - Gành Gió nhằm đáp ứng nhu cầu ở và tái định cư tại chỗ, nhà ở xã hội của người dân trong khu vực và người dân đến sinh sống, công tác trên đảo Phú Quốc;
- 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 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 quản lý, lập dự án đầu tư xây dựng;
- 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, tránh tác động tiêu cực đến môi trường;
- Là 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 quy hoạch được xác định là khu dân cư với các chức năng chính như: Khu nhà ở thấp tầng (nhà liên kế, nhà đơn lập, song lập), khu nhà ở



xã hội, khu tái định cư tại chỗ, dịch vụ - công cộng, công viên cây xanh, cây xanh bảo tồn, khu hạ tầng kỹ thuật,... đáp ứng nhu cầu ở của người dân trong khu vực và người dân đến sinh sống, công tác trên đảo Phú Quốc.

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

- Diện tích khu đất lập quy hoạch có quy mô khoảng: 27,74ha;
- Quy mô dân số dự kiến khoảng: 3.787 người;
- Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông đã được phê duyệt, cụ thể như sau:
 - + Khu nhà ở biệt thự: Tối đa là 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 1,2 lần;
 - + Khu nhà ở liên kề: Tối đa là 60%, tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 1,8 lần.

- Đối với khu nhà ở xã hội và khu nhà ở tái định cư tại chỗ: Thực hiện theo Công văn số 4765/VP-KT, ngày 05/7/2021 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang. Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất,... sẽ được xem xét trong quá trình lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

5. Các yêu cầu và nguyên tắc về phân khu chức năng:

- Bộ cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu quy hoạch đảm bảo phù hợp với định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đã được phê duyệt;
- Cơ cấu quy hoạch và phân khu chức năng cần giữ lại những nét đặc trưng về cảnh quan và tự nhiên độc đáo, bởi các mảng không gian rộng lớn;
- Các khu chức năng được kết nối với nhau một cách hài hòa. Bố trí công trình tôn trọng địa hình tự nhiên, tận dụng không gian, công cộng thấp tầng với các công trình chức năng khác và hệ thống giao thông bằng những mảng xanh, không gian mở vừa có thể định hướng vừa có thể chuyển tiếp được các không gian chức năng nhẹ nhàng. Các công trình có khoảng lùi hợp lý, tận dụng được hệ số sử dụng đất.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Hệ thống giao thông:

Việc quy hoạch hệ thống giao thông trong khu dân cư phải phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông tỷ lệ 1/2000 và các dự án liên 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 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, các bãi xe nội bộ đảm bảo việc phục vụ cho khu quy hoạch.

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.

6.3. Hệ thống cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Sinh hoạt : 150 lít/người/ngày;

+ Công trình dịch vụ : 2,0 lít/m² sàn/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 lô 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:

- Sinh hoạt : 1.500kWh/người/năm;

- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m² sàn/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;

- 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.



6.5. 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 quy hoạch chi tiết không quá 03 tháng kể từ ngày phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch;
- Chi phí lập điều chỉnh 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 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 điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch:	13.167.432 đồng;
+ Chi phí thẩm định Đồ án quy hoạch:	62.628.003 đồng;
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án quy hoạch:	58.974.065 đồng;
+ Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư (<i>tạm tính</i>):	15.252.596 đồng;
+ Chi phí công bố quy hoạch (<i>tạm tính</i>):	22.878.894 đồng.
- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.

Điều 2. Giao Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thăng Long có trách nhiệm liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc tiến hành lập Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư cao cấp Cây Kè - Gành Gió tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 27,74ha, theo nội dung 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, các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc, Người

đại diện pháp luật của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thăng Long và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 189/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/8/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc./. *L.T.M*

Nơi nhận:

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



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thanh Tùng

SO: T.M/A