

Số: 73 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 07 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Đầu tư nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp làm điểm tham quan
du lịch The Garden Sky tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc,
tỉnh Kiên Giang, quy mô 1,13ha

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;

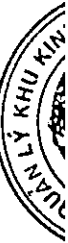
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của
Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-
CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy
hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy
định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11 tháng 5 năm 2015 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
tháng 6 năm 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 năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg ngày 14 tháng 9 năm 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 63/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2017 của Chủ
tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển nông nghiệp
huyện Phú Quốc đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;



Căn cứ Quyết định số 2001/QĐ-QBLKKTPO ngày 22/9/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang ban hành quy định về tiêu chí đầu tư và công nhận sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao đối với một số cây trồng, vật nuôi chủ lực trên địa bàn huyện Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 20 tháng 04 năm 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, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc uỷ quyền thực hiện một số nhiệm vụ cho Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Thông báo số 314/TB-VP ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Văn phòng UBND tỉnh về kết luận của Thường trực UBND tỉnh về việc Công ty Cổ phần Bất động sản Diamond Phú Quốc thực hiện Dự án đầu tư nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp làm điểm tham quan du lịch The Garden Sky tại khu vực ấp Bãi Bồn, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư Quyết định số 22/QĐ-BQLKKTPO ngày 26 tháng 01 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản D I A M O N D Phú Quốc tại Tờ trình số 07/TTr-DPQ ngày 15 ngày 3 năm 2022 về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đầu tư nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp làm điểm tham quan du lịch The Garden Sky tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1,13ha; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 24/BC-QLQH, ngày 07 tháng 4 năm 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 Đầu tư nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp làm điểm tham quan du lịch The Garden Sky tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1,13ha, 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 có quy mô khoảng 1,13ha tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc, Nam, Đông giáp: Đất nông nghiệp theo Quy hoạch chung;
- Phía Đông giáp: Biển.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc xây dựng Đầu tư nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp làm điểm tham quan du lịch The Garden Sky nhằm góp phần vào việc phát triển kinh tế, du lịch chung của đảo Phú Quốc;

- Quy hoạch các khu trồng và sản xuất các loại rau, củ, hoa, cây ăn trái, khu nhà điều hành, khu trưng bày sản phẩm, nuôi trồng đông trùng hạ thảo... kết hợp làm điểm tham quan du lịch và mua sắm các sản phẩm nông nghiệp sạch của địa phương nhằm phục vụ cho người dân và du khách, góp phần giải quyết việc làm cho người dân địa phương.

- 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 nông nghiệp công nghệ cao kết hợp tham quan du lịch với các chức năng chính như: Khu nông nghiệp (trồng và sản xuất các loại rau, củ, hoa, trồng các loại nấm như: nấm đông trùng hạ thảo,...), khu quản lý - điều hành, khu trưng bày sản phẩm, khu nhà sơ chế, lưu trữ sản phẩm, khu nhà kho, khu phụ trợ, khu hạ tầng kỹ thuật,...

4. Quy mô phục vụ:

Dự kiến sau khi hoàn thành, khu vực lập quy hoạch dự kiến có khoảng 50 nhân viên làm việc và 150 khách tham quan/ngày.

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

- Diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 1,13ha;

- Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 5% (sau khi trừ hành lang biển);

- Tầng cao xây dựng từ: 01 – 02 tầng;

- Dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có thể cung cấp 7.500kg các loại rau, hoa quả sạch/năm, 300kg nấm đông trùng hạ thảo/năm.



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 liền kề và tổng thể chung của khu vực.

- Các tuyến đường kết nối các khu chức năng với nhau, được bố trí hợp lý, mềm mại đảm bảo phục vụ tốt cho khu quy hoạch. Kết cấu mặt đường 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 nội bộ đảm bảo việc phục vụ cho khu quy hoạch.

6.2. 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 chung xây dựng đảo Phú Quốc 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 không bị ngập úng và đầu nối với các khu vực xung quanh.

6.3. Hệ thống cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước phục vụ cho:

+ Sinh hoạt	: 150 lít/người/ngày;
+ Tưới tiêu nông nghiệp	: 5,0 lít/m ² /ngày;
+ Công trình công cộng, dịch vụ	: 2,0 lít/m ² sàn/ngày;
+ Rửa đường, tưới cây	: 0,5 - 3,0 lít/m ² sàn/ngày;
+ Chữa cháy	: 15 l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong 3 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.

6.4. Hệ thống cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện phục vụ cho:
 - + Sản xuất : 120KW/ha;
 - + 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.

6.5. 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;
- Xác định vị trí, quỹ mô chiếm đất và công suất của khu xử lý nước thải cục bộ của khu quy hoạch;
- 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 là 1,2kg/người/ngày.

7. Tiến độ và kinh phí lập quy hoạch:

- Thời gian lập Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 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 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về 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: 7.402.000 đồng;
 - + Chi phí thẩm định Đồ án quy hoạch: 32.631.594 đồng;
 - + Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức



và đại diện cộng đồng dân cư (<i>tạm tính</i>):	5.629.000 đồng;
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án quy hoạch:	28.458.254 đồng;
+ Chi phí công bố quy hoạch (<i>tạm tính</i>):	8.443.500 đồng.
- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.	

Điều 2. Giao Công ty Cổ phần Bất động sản D I A M O N D Phú Quốc 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Đầu tư nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao kết hợp làm điểm tham quan du lịch The Garden Sky tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1,13ha, 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, Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản D I A M O N D Phú Quốc cùng các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *Meu*

Nơi nhận:

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



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thanh Tùng