

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh (lần 3) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch phức hợp Hoàng Hải thuộc khu 5, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 123.776m².

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 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

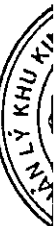
Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 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 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 1656/QĐ-UBND, ngày 12 tháng 10 năm 2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Công văn số 1898/UBND-KTTH, ngày 15 tháng 11 năm 2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chủ trương không thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển đối với 20 khu vực bãi biển trên đảo Phú Quốc;

Căn cứ Thông báo số 262/TB-VP, ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về ý kiến kết luận của Thường trực UBND tỉnh về quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch đối với tuyến đường ven biển thuộc Khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 1164/QĐ-UBND, ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực 5 thuộc khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 2.199.016,789m²;

Căn cứ Quyết định số 21/QĐ-BQLKKTPO, ngày 25 tháng 01 năm 2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch phức hợp Hoàng Hải thuộc khu vực 5, khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 123.776m²;

Căn cứ Quyết định số 75/QĐ-BQLKKTPO, ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch phức hợp Hoàng Hải thuộc khu vực 5, khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 123.776m²;

Căn cứ Quyết định số 229/QĐ-BQLKKTPO, ngày 13 tháng 12 năm 2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch phức hợp Hoàng Hải thuộc khu 5, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 123.776m²;

Căn cứ Quyết định số 73/QĐ-BQLKKTPO ngày 08 tháng 04 năm 2019 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Khoản 3; Điểm 5.3, Khoản 5; Điểm 6.1, Điểm 6.3, Điểm 6.4, Khoản 6, Điều 1 Quyết định số 229/QĐ- BQLKKTPO ngày 13/12/2018 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch phức hợp Hoàng Hải thuộc khu 5, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 123.776 m²;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư (chứng nhận thay đổi lần thứ 04) số 2735181228, ngày 27 tháng 2 năm 2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; (chứng nhận lần đầu, ngày 03 tháng 8 năm 2017);

Căn cứ Công văn số 71/BQLKKTPO-QLQH, ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phúc đáp nội dung đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Hoàng Hải Phú Quốc tại Tờ trình số 01/TTr đề ngày 06/01/2022;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Hoàng Hải Phú Quốc tại Tờ trình số 1603/TTr đề ngày 16 tháng 3 năm 2022 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh (lần 3) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch phức hợp Hoàng Hải thuộc khu 5, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 123.776m²; Báo cáo thẩm định Điều chỉnh, trình phê duyệt số 25/BC-QLQH, ngày 07/4/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh (lần 3) quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch phức hợp Hoàng Hải thuộc khu 5, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 123.776m², với các nội dung cụ thể như sau:

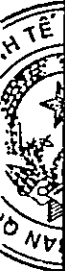
1. Vị trí giới hạn và phạm vi quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu, lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô 123.776m², thuộc khu vực 5, khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp: Đường Vòng quanh đảo (đoạn Cửa Lấp – An Thới);
- Phía Tây giáp: Dự án của Công ty Cổ phần Thiên Bảo Phú Quốc;
- Phía Nam giáp: Dự án của Công ty Cổ phần Thiên Bảo Phú Quốc;
- Phía Bắc giáp: Dự án của Công ty TNHH MTV HTP Phú Quốc và dự án của Đảng đoàn Liên hiệp các Hội văn học nghệ thuật Việt Nam;

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc điều chỉnh Khu du lịch phức hợp Hoàng Hải nhằm góp phần vào



việc phát triển kinh tế, du lịch chung của đảo Phú Quốc;

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

- 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;

- Góp phần xây dựng đảo Phú Quốc thành trung tâm du lịch biển chất lượng cao của cả nước và trong khu vực; đồng thời bảo vệ và khai thác nguồn tài nguyên hiện có.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được xác định là khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp chất lượng cao với các khu chức năng chính như: Khu khách sạn nghỉ dưỡng, thương mại dịch vụ, thương mại dịch vụ phức hợp, khu cây xanh cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật,...

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

- Dự kiến sau khi hoàn thành, tổng số lượng khách và nhân viên phục vụ khoảng 5.600 người, trong đó:

+ Số lượng khách lưu trú khoảng : 2.600 người/ngày;

+ Số lượng khách vắng lai khoảng : 1.000 người/ngày;

- Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 2.000 người;

- Số lượng phòng lưu trú khoảng : 800 phòng.

- Mật độ xây dựng (*gộp*) toàn khu tối đa là 25%;

- Tầng cao xây dựng tối đa là 15 tầng.

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.

- Quy hoạch mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông khu 5, 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 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 việc phục vụ cho khu quy hoạch.

5.2. 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 khống 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 phục vụ cho:*

+ Du lịch	: 250 - 300 lít/người/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 du lịch được lấy từ nguồn cấp nước chung của đảo. Trong giai đoạn đầu khi triển khai dự án, nếu chưa có hệ thống cấp nước chung, sẽ khảo sát khoan thăm dò nguồn nước ngầm từ các giếng khoan phục vụ cho khu du lịch, kết hợp với nước mưa và tái sử dụng nước thải đã qua xử lý để tưới cây, rửa đường;

- Tính toán, xác định nhu cầu dùng nước cho từng khu chức năng và tổng nhu cầu dùng nước chung của toàn khu du lịch;



- 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.

5.3. Hệ thống cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện phục vụ cho:
 - + Du lịch : 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 du lịch;
- 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.

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

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải và nước mưa tách riêng.
- Nước thải 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 ô 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 du lịch là 02 kg/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 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: 10.208.749 đồng;
- + Chi phí thẩm định Đồ án Điều chỉnh quy hoạch: 40.826.043 đồng;
- + Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch: 36.189.654 đồng;
- + Chi phí lấy ý kiến cơ quan, CĐDC (*tạm tính*): 7.603.772 đồng.
- + Chi phí công bố Điều chỉnh quy hoạch (*tạm tính*): 11.405.659 đồng.
- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.

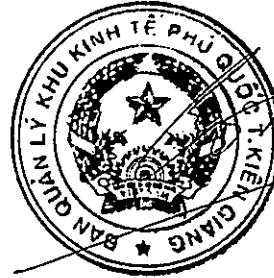
Điều 2. Giao Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Hoàng Hải Phú Quốc có trách nhiệm liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở ngành có liên quan tiến hành lập Đồ án Điều chỉnh (*lần 3*) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch phức hợp Hoàng Hải thuộc khu 5, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 123.776m², 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 có liên quan, UBND thành phố Phú Quốc, Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Hoàng Hải Phú Quốc chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký *.l. Kieu*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- LĐ: VP và các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH; *ony*



K. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Võ Công Sơn

HIỆU T. KIÊN GIANG