

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Thiên Bảo Phú Quốc thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương To, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 216.200,6m².

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 Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm 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 1656/QĐ-UBND ngày 12/10/2006 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 Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 23/7/2009 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch biển và Trung tâm hội nghị (khu 6) thuộc Khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 177,26ha;

Căn cứ Thông báo số 262/TB-VP, ngày 18/5/2015 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 256/QĐ-BQLKKTPO ngày 28/12/2018 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 Thiên Bảo Phú Quốc thuộc (Khu 6) Khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 216.200,6m²;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chứng nhận thay đổi lần thứ: 03 ngày 09/9/2020;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Thiên Bảo Phú Quốc tại Tờ trình số 1203/TTr-TBPO ngày 12/3/2022 về việc thẩm định Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Thiên Bảo Phú Quốc thuộc (khu 6) khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 216.200,6m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 27/BC-QLQH ngày 08/4/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh (lần 2) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Thiên Bảo Phú Quốc thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 216.200,6m², với các nội dung cụ thể như sau:

1. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Việc điều chỉnh bố cục lại hình khối kiến trúc, cảnh quan của dự án nhằm phân bổ loại hình dịch vụ du lịch đáp ứng nhu cầu phát triển, tạo lập không gian lưu trú nghỉ dưỡng cao cấp. Việc điều chỉnh phải đảm bảo tuân thủ về cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch và hạ tầng kỹ thuật (mật độ, tầng cao,

hệ số sử dụng đất, ...) theo điều chỉnh quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 256/QĐ-BQLKKTQP ngày 28/12/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc và phù hợp với quy hoạch cấp trên.

2. Vị trí, ranh giới phạm vi điều chỉnh quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu, lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô 216.200,6m² 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 Bắc giáp: Dự án của Công ty cổ phần Tàu cao tốc Hải Âu và dự án của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Hoàng Hải Phú Quốc.
- Phía Nam giáp: Dự án của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Nam Cường Phú Quốc, dự án của Công ty cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land và Dự án Công ty TNHH Đức Việt Trung – Phú Quốc.
- Phía Đông giáp: Đường Vòng quanh đảo (đoạn Cửa Lấp – An Thới).
- Phía Tây giáp: Biển.

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Việc điều chỉnh quy hoạch Khu du lịch Thiên Bảo Phú Quốc 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.

- 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.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được xác định là khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển chất lượng cao với các khu chức năng chính như: Khu khách sạn cao cấp, dịch vụ du lịch, khu biệt thự nghỉ dưỡng, khu cây xanh cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, bãi xe, quảng trường và hành lang biển... phục vụ cho khách du lịch trong và ngoài nước.



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

- Dự kiến sau khi hoàn thành, tổng số lượng khách du lịch và nhân viên phục vụ khoảng 8.100 người, trong đó:

+ Số lượng khách lưu trú khoảng : 5.200 người/ngày.

+ Số lượng khách vắng lai khoảng : 300 người/ngày.

+ Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 2.600 người.

- Mật độ xây dựng (*gộp*) toàn khu tối đa là 22,89%.

- Tầng cao xây dựng tối đa là 16 tầng.

- Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu là 2,35 lần.

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.

- Quy hoạch mạng lưới giao thông đối ngoại trong khu quy hoạch phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch biển và trung tâm hội nghị (khu 6) và Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Trường đã phê duyệt. 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 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, bãi đỗ xe nội bộ đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

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.

- Chỉ tiêu cấp nước:

- + Sinh hoạt : 150 lít/người/ngày.
- + Công trình công cộng, 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. 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.

6.3. Hệ thống cấp điện:

- Sinh hoạt : 1.500kWh/người/năm.
- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 – 30 W/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 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.

6.4. 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 điều chỉnh quy hoạch chi tiết 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: 12.391.424 đồng.
- + Chi phí thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch: 51.846.657 đồng.
- + Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch: 47.461.922 đồng.
- + Chi phí lấy ý kiến cơ quan, CĐDC (*tạm tính*): 11.098.529 đồng.
- + Chi phí công bố điều chỉnh quy hoạch (*tạm tính*): 16.647.794 đồng.

- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.

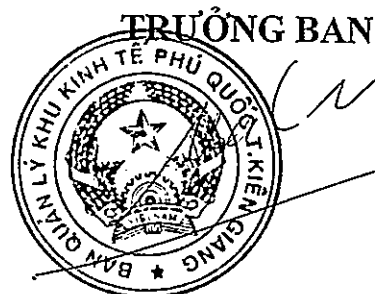
Điều 2. Giao Công ty Cổ phần Thiên Bảo Phú Quốc có trách nhiệm liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở ngành có liên quan tiến hành lập Đồ án điều chỉnh (*lần 2*) Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Thiên Bảo Phú Quốc thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 216.200,6m², 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, Người đại diện theo pháp luật Công ty Cổ phần Thiên Bảo Phú Quốc chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. /./

Nơi nhận:

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



Nguyễn Thanh Tùng