

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 40.289,24m².

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 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 06/5/2015 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 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 30/3/2021 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 về 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 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 01/QĐ-BQLPTPQ ngày 06/01/2012 của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch và khu nghỉ dưỡng Thiên Đường Phú Quốc thuộc khu 7, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 129.012m²;

Căn cứ Công văn số 342/VP-KTTH ngày 20/01/2017 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận chủ trương cho tách dự án đầu tư xây dựng Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch và khu nghỉ dưỡng Thiên Đường Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 59/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 20/3/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch thuộc khu 7, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 40.245m²;

Xét đề nghị của Công ty TNHH MTV Regency Việt Nam tại Tờ trình số 27/TTr-RVN-ĐT ngày 16/3/2022 về việc trình thẩm định và phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch thuộc khu 7, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 40.289,24m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 32/BC-QLQH ngày 21/4/2022 của phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Về quy mô diện tích và ranh giới quy hoạch:

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch là 40.289,24m² tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp : Dự án Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng viễn thông Beluga Phú Quốc.
- Phía Đông Nam giáp : Dự án Công ty cổ phần Đệ Tam.
- Phía Đông Bắc giáp : Đường Vòng quanh đảo (đoạn Cửa Lấp – An Thới).
- Phía Tây Nam giáp : Dự án Công ty TNHH MTV Regency Việt Nam.

2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Việc quy hoạch, xây dựng Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch nhằm góp phần tạo nguồn nhân lực, đội ngũ nhân viên có kỹ năng và chuyên môn về dịch vụ du lịch có thể đáp ứng mọi nhu cầu của du khách trong và ngoài nước.
- Góp phần vào việc thúc đẩy hình thái kinh tế du lịch đảo Phú Quốc trở nên chuyên nghiệp theo hướng phát triển du lịch toàn cầu.
- 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 Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch có chức năng đào tạo về nghiệp vụ du lịch cho con em nhân dân trên đảo và vùng phụ cận.

4. Quy mô phục vụ:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch: 40.289,24m²;
- Dự kiến sau khi hoàn thành, tổng số lượng sinh viên, giảng viên và nhân viên khoảng 1.303 người, trong đó:

+ Số lượng sinh viên	: 1.057 người.
+ Số lượng giáo viên	: 53 người.
+ Số lượng quản lý	: 18 người.
+ Số lượng nhân viên	: 175 người.

5. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

5.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng (*gộp*) toàn khu tối đa là 18,20% (*không bao gồm diện tích đất đường Cửa Lấp – An Thới*).
- Tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng;
- Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu là 0,67 lần.

5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

5.2.1. Cấp nước:

- Sinh hoạt : 150 lít/người/ngày.
- Học tập : 20 lít/người/ngày.
- Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m² sàn/ngày.



- Tưới cây, công viên : 3,0 lít/m²/ngày.
- Rửa đường : 0,5 lít/m²/ngày.
- Chữa cháy : 15,0 lít/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 trong thời gian 03 giờ.

5.2.2. Cấp điện:

- Sinh hoạt : 1.500 KWh/người/năm;
- Công trình trường học : 15 - 25W/m²sàn.

5.2.3. Thoát nước thải : ≥ 80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

5.2.4. Rác thải

- Sinh hoạt : 1,2 kg/người/ngày.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch 40.289,24m², được cơ cấu sử dụng như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Đất Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch	40.289,24	
1	Khu học tập	12.633,39	33,4
1.1	Đất khu học tập và hành chính quản trị (HC)	4.801,72	12,7
1.2	Đất khu thực hành nghiệp vụ (TH)	7.831,67	20,7
2	Khu phục vụ học tập	8.407,48	22,3
2.1	Khu phục vụ học tập (PV)	5.231,30	13,9
2.2	Khu phục vụ sinh hoạt - Ký túc xá (KTX)	3.176,18	8,4
3	Khu cây xanh	6.448,37	17,1
3.1	Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao (CVTT)	5.299,72	14,0
3.2	Đất cây xanh cách ly (CXCL)	1.148,65	3,0
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (HT)	252,65	0,7
5	Đất giao thông - bãi xe	12.547,35	33,2
5.1	Bãi xe	2.894,74	7,7
5.2	Đất giao thông nội khu	7.131,81	18,9
5.3	Đất giao thông đối ngoại (đường CL - AT)	2.520,80	6,7
	Tổng diện tích (không bao gồm đường CL-AT)	37.768,44	100,0

6. Bố cục phân khu chức năng và quy hoạch xây dựng công trình:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Mật độ (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	Diện tích XD (m ²)
	Đất Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch	40.289,24	17,06	5	0,62	6.872,91
1	Khu học tập	12.633,39	33,16	5		4.188,65
1.1	Đất khu học tập và hành chính quản trị (HC)	4.801,72	31,44	5	1,6	1.509,83
	<i>Khối học tập và hành chính quản trị (A)</i>			5		1.509,83
1.2	Đất khu thực hành nghiệp vụ (TH)	7.831,67	34,20	3	1	2.678,82
	<i>Khối thực hành nghiệp vụ khách sạn,</i>			3		1.218,96

	<i>nhà hàng (D1)</i>					
	<i>Khối thực hành nghiệp vụ du lịch lý hành (D2)</i>			3		1.459,86
2	Khu phục vụ học tập	8.407,48	30,74			1.584,26
2.1	Khu phục vụ học tập (PV)	5.231,30	28,24	2	0,8	1.477,26
	<i>Khối thư viện trung tâm văn hóa (B)</i>			2		491,84
	<i>Khối trung tâm ứng dụng, hội trường (C)</i>					985,42
2.2	Khu phục vụ sinh hoạt - Ký túc xá (KTX)	3.176,18	34,85	5	1,7	1.107,00
	<i>Khối ký túc xá (E)</i>			5		1.107,00
3	Khu cây xanh	6.448,37				100,00
3.1	Đất công viên cây xanh - thể dục thể thao (CVTT)	5.299,72	1,89	1	0,05	100,00
	<i>Câu lạc bộ, quây giải khát (F)</i>			1		100,00
3.2	Đất cây xanh cách ly (CXCL)	1.148,65				
4	Đất hạ tầng kỹ thuật (HT)	252,65				
	Trạm xử lý nước thải ngầm	252,65				
5	Đất giao thông - bãi xe	12.547,35				
5.1	Bãi xe	2.894,74				
	<i>BX-1</i>	1.397,17				
	<i>BX-2</i>	991,24				
	<i>BX-3</i>	506,34				
5.2	Đất giao thông nội khu	7.131,81				
5.3	Đất giao thông đối ngoại (đường CL - AT)	2.520,80				
	Tổng diện tích (không bao gồm đường CL - AT)	37.768,44	18,20	5	0,67	6.872,91

7. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

7.1. Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch:

- Bố cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu quy hoạch đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường và các dự án của khu vực lân cận..

- Các khu chức năng, công trình được thiết kế đồng bộ, kết nối không gian kiến trúc một cách hài hòa, hợp lý, nhằm đáp ứng nhu cầu giảng dạy và học tập.

- Khu vực học tập, thực hành được tổ chức với không gian mở, thân thiện, tiện ích, được bố trí tiếp giáp với đường Vòng quanh đảo bằng hệ thống đường gom song hành và dãy cây xanh cách ly.

- Trục giao thông chính cũng như giao thông đối ngoại là tuyến đường Vòng quanh đảo hiện hữu.

7.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo được các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc đã đề ra.

- Quy hoạch các khu chức năng phải phù hợp với công năng và các yêu cầu về kiến trúc, cảnh quan và giao thông nội bộ.

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, tầng cao xây dựng và có màu sắc, kiến trúc phù hợp tạo cảnh quan chung cho toàn



khu quy hoạch.

- Thiết kế, bố trí các công trình trong khu quy hoạch phải hợp lý về hướng gió, ánh sáng... nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững.

- Cây xanh cảnh quan sử dụng các loại cây thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn, không gian cảnh quan chung.

- Màu sắc và vật liệu của các công trình xây dựng bảo đảm hài hòa với tự nhiên và tổng thể toàn khu quy hoạch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường Vòng quanh đảo (đoạn Cửa Lấp – An Thới) (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Đường rộng 62m, trong đó lộ giới rộng 50m, hành lang bảo vệ kết cấu đường mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường số 10 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 15m (*đối với công trình trường học*). Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường số 1 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 15m (*đối với công trình trường học*). Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường số 8 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 15m (*đối với công trình trường học*). Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường gom song hành (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 15m (*đối với công trình trường học*). Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường trong khuôn viên trường (*ký hiệu mặt cắt A-A*): Lộ giới rộng từ 3,5m – 5m, bao gồm mặt đường rộng từ 3,5m – 5m. Kết cấu mặt đường bê tông.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

8.2.1. Quy hoạch san nền:

Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, cao độ thiết kế của các trục đường giao thông trong khu quy hoạch đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng. Cao độ nền không chế xây dựng $H_{xd} \geq 3$ m (*theo Hệ tọa độ Quốc gia*). Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch san nền.

8.2.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống nằm dọc theo trục đường giao thông, sân bãi đầu nối vào tuyến thoát nước chung của khu vực.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch được đấu nối với đường ống cấp nước chung của khu vực nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định và lâu dài.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $610,0\text{m}^3/\text{ngày}$.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp nước.

8.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch đấu nối từ đường dây trung thế 22kV của dự án, được đấu nối với hệ thống cấp điện chung của đảo Phú Quốc.

- Toàn bộ hệ thống cấp điện được thiết kế và xây dựng ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: $800\text{kVA}/\text{ngày}$.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng.

8.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

8.5.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, nước thải phải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại trước khi thoát ra các tuyến cống thu gom để dẫn về khu xử lý nước thải chung của khu vực xử lý. Trong giai đoạn đầu, khi chưa có khu xử lý nước thải chung, xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ cho khu quy hoạch nhằm đảm bảo nước thải phải được xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi thải ra nguồn tiếp nhận.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: $200\text{m}^3/\text{ngày}$.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

8.5.2. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải khoảng $1,46$ tấn/ngày. Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, tập kết tại trạm thu gom rác tập trung của khu du lịch và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.

Điều 2. Giao Công ty TNHH MTV Regency Việt Nam có trách nhiệm liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc, các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo các nội dung nêu trên; Tổ chức công bố Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện;

- Tiến hành cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa; Hoàn chỉnh quy định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng trình Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Triển khai lập, trình phê duyệt (hoặc điều chỉnh nếu có): Dự án đầu tư xây dựng; Bồi thường giải phóng mặt bằng; Thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất; Báo cáo đánh giá tác động môi trường; Xin giấy phép xây dựng theo quy định của luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, Chủ tịch UBND thành phố Phú Quốc, Giám đốc Công ty TNHH MTV Regency Việt Nam, cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. *[Handwritten signature]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ: VP và các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT; Phòng QLQH; tson. *[Handwritten mark]*

TRƯỞNG BAN



[Handwritten signature]
Nguyễn Thanh Tùng