

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt 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
lich The Garden Sky tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc,
tỉnh Kiên Giang, quy mô 11.390,74m².

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 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 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 tháng 2016 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, 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 tháng 12 năm 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 3018/QĐ-UBND, ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đảo 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 Ủy Ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc thông báo kết luận của 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 số 22/QĐ-BQLKKTPO, ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 73/QĐ-BQLKKTPO ngày 07 tháng 4 năm 2022 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 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.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Bất động sản D I A M O N D Phú Quốc tại Tờ trình số 254/TTr-DPQ, ngày 25 tháng 04 năm 2022 về việc thẩm định, phê duyệt 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 11.390,74m², Báo cáo số 38/BC-QLQH, ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt 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 11.390,74m², 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 11.390,74m² tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Ranh giới được xác định như sau:

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

2. Mục tiêu quy hoạch:

- 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 nhằm cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- 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 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...;

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng ô 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 quy hoạch được xác định là Khu nông nghiệp công nghệ cao kết hợp làm điểm 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.

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

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:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch khoảng 11.390,74m².

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

- Tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa là 0,1 lần.

5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

5.2.1. Cấp nước:

+ Tưới tiêu cho nông nghiệp	: 5,0 lít/m ² /ngày;
+ Sinh hoạt	: 150 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 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.

5.2.2. Cấp điện:

- Sản xuất : 120kW/ha;

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

5.2.3. Thoát nước thải : $\geq 80\%$ tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

5.2.4. Rác thải

- Sinh hoạt : 1,2kg/người/ngày.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 11.390,74m², được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hành chính - phụ trợ	784,71	6,89
2	Đất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao	3.165,52	27,79
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	108,01	0,95
4	Đất bãi xe	121,31	1,06
5	Đất giao thông	488,44	4,29
6	Đất hành lang biển	6.722,75	59,02
	Tổng diện tích đất	11.390,74	100,00

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

6.1. Khu đất hành chính- phụ trợ (ký hiệu HCPT):

Tổng diện tích chiếm đất là 784,71m², mật độ xây dựng gộp là 29,76%, diện tích xây dựng là 233,50m², tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,62 lần, được quy hoạch xây dựng như sau:

- Khối trung bày (ký hiệu số 1): Diện tích xây dựng là 100m², tầng cao xây dựng là 02 tầng;

- Khối phụ trợ (ký hiệu số 2): Diện tích xây dựng là 133,5m², tầng cao xây dựng là 02 tầng.

6.2. Khu Đất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao (ký hiệu NN):

Tổng diện tích chiếm đất là 3.165,52m², được quy hoạch như sau:

- Đất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao 1 (ký hiệu NN1): Diện tích chiếm đất là 627,78 m², được quy hoạch thành Khu nông nghiệp 1 (trồng và sản xuất rau, củ, hoa, quả).

- Đất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao 2 (ký hiệu NN2): Diện tích chiếm đất là 2.537,74m², được quy hoạch thành Khu nông nghiệp 2 (trồng và sản xuất rau, củ, hoa, quả, các loại nấm,...).

6.3. Khu hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu HTKT): Tổng diện tích chiếm đất là 108,81m², bố trí trạm xử lý nước thải ngầm.



6.4. Đất bãi xe (ký hiệu P): Tổng diện tích chiếm đất là 121,31m².

6.5. Đất giao thông: Tổng diện tích chiếm đất là 488,44m².

6.6. Đất hành lang biển (ký hiệu HLB): Tổng diện tích chiếm đất là 6.722,75m².

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

7.1. Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch:

- Bộ cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu vực lập quy hoạch đảm bảo phù hợp định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc;

- Cơ cấu tổ chức không gian của khu quy hoạch được chia làm các khu như: Khu đất hành chính – phụ trợ, trưng bày sản phẩm – quản lý điều hành, khu công trình phụ trợ, khu trồng rau và củ quả sạch, trồng hoa, khu trồng nấm, bãi xe, đường dạo, công viên cây xanh,... và khu hạ tầng kỹ thuật có sự phân khu tương đối rõ ràng đảm bảo việc khai thác sử dụng công trình một cách hiệu quả;

- Khu sản xuất được bố trí dọc theo các trục đường nội bộ của khu quy hoạch thuận lợi cho việc thu hoạch các sản phẩm nông nghiệp.

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

- 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;

- Các khu chức năng được kết nối với nhau một cách hài hòa. Các khối công trình xây dựng được bố trí dọc theo các trục đường, các công trình xây dựng có khoảng lùi hợp lý và đảm bảo khoảng cách so với phạm vi hành lang bảo vệ rạch;

- Tạo khung cảnh hoạt động đảm bảo sự độc lập giữa khu trồng các loại cây, rau, củ, khu hạ tầng, khu trưng bày sản phẩm – quản lý điều hành và các khu còn lại,... bằng giải pháp phân chia ranh giới tự nhiên theo địa hình;

- Quy hoạch tổng thể chú trọng bảo vệ cảnh quan tự nhiên, khai thác cảnh quan nhân tạo là một giải pháp bảo vệ môi trường.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường N1 (ký hiệu mặt cắt 1-1): Lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ. Kết cấu mặt đường bê-tông nhựa;

- Đường N2 (ký hiệu mặt cắt 1-1): Lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Kết cấu mặt đường bê-tông nhựa;

- Đường D1 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 4m, bao gồm mặt đường rộng 4m, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Kết cấu mặt đường bê-tông nhựa;

- Đường đi bộ: Lộ giới rộng 1,5m, bao gồm mặt đường rộng 1,5m, kết cấu mặt đường bê-tông nhựa.

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, tuân thủ cao độ nền không chế theo Điều chỉnh quy hoạch chung; đồng thời bám theo độ dốc 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 nội bộ nằm dọc theo trục giao thông và đầu nối thoát nước vào các tuyến thoát nước chung và thoát ra suối bằng cửa xả;

- 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 quy hoạch được đầu nối với hệ thống cấp nước chung của đảo nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định và lâu dài;

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 102,29m³/ngày-đêm (không bao gồm nước dùng cho chữa cháy);

- 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 quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp điện chung của đảo Phú Quốc, được đầu nối trên tuyến trung thế chung của khu vực;

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

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 65,3kVA/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 và được tận dụng, phục vụ công tác tưới cây, rửa đường. Về sau nước thải của dự án đầu nối vào hệ thống thu gom xử lý nước thải tập chung của đảo.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 51,33m³/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 360kg/ngày. Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, tập kết tại trạm thu gom rác tập trung của khu quy hoạch và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.

Điều 2. Giao Công ty Cổ phần Bất động sản D I A M O N D Phú Quốc có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ; Tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê 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 phê duyệt, ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Triển khai lập, phê duyệt hoặc trình phê duyệt: Dự án đầu tư xây dựng; Bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất, xác định lại nghĩa vụ tài chính theo quy định; Báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, xin phép xây dựng theo quy định 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./.

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

Nơi nhận:

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



Võ Công Sơn