

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu phức hợp thương mại – căn hộ Dương Đông Vegas thuộc Quy hoạch
phân khu đô thị Dương Đông tại phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc,
tỉnh Kiên Giang, quy mô 5.831,7m².

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
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 06/5/2015 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
duyet 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 2982/QĐ-UBND, ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 2.518,9ha;

Căn cứ Quyết định số 1789/QĐ-UBND, ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND, ngày 02/4/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Điểm 2.3, Khoản 2, Điều 1 của Quyết định số 1789/QĐ-UBND, ngày 14/8/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 779/UBND-KTTH ngày 10/6/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận địa điểm cho Công ty cổ phần Dương Đông Vegas đầu tư dự án Khu phức hợp thương mại – căn hộ Dương Đông Vegas tại khu phố 10, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 186/QĐ-BQLKKTPO ngày 13/8/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 265/QĐ-BQLKKTPO ngày 18/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thương mại – căn hộ Dương Đông Vegas (thuộc Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông) tại phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 5.831,7m²;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Dương Đông Vegas tại Tờ trình số 39/TTr-DVG ngày 10/5/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu phức hợp thương mại – căn hộ Dương Đông Vegas tại phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 5.831,7m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 41/BC-QLQH ngày 24/5/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thương mại – căn hộ Dương Đông Vegas thuộc Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông tại phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 5.831,7m², với các nội dung cụ thể như sau:

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

Phạm vi nghiên cứu, lập Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp thương mại – căn hộ Dương Đông Vegas thuộc Quy hoạch phân khu đô thị

Dương Đông tại phường Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 5.831,7m². Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Đường Cách Mạng Tháng Tám.
- Phía Nam, Đông giáp : Đất hỗn hợp theo QHPK đô thị Dương Đông.
- Phía Tây giáp : Đất quân sự theo QHPK đô thị Dương Đông.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Hình thành Khu phức hợp thương mại – căn hộ Dương Đông Vegas nhằm đáp ứng tình hình phát triển kinh tế xã hội và du lịch của thành phố Phú Quốc;

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng lô 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 vực lập quy hoạch được xác định là Khu phức hợp thương mại – căn hộ với các chức năng chính như: Khu mua sắm, khách sạn, căn hộ dịch vụ cao cấp, cây xanh, khu hạ tầng kỹ thuật,....

4. Quy mô phục vụ:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch có quy mô khoảng: 5.831,7m²;
- Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ khoảng 760 người, trong đó:
 - + Số lượng người sinh sống khoảng 300 người;
 - + Số lượng khách lưu trú khoảng 200 người;
 - + Số lượng khách tham quan khoảng 200 người;
 - + Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 60 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) tối đa là 39,97%, tầng cao xây dựng tối đa 15 tầng (chiều cao xây dựng công trình phải tuân thủ theo quy định tại Công văn số 397/TC-QC ngày 22/7/2021 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu), hệ số



sử dụng đất trung bình là 5,99 lần.

5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

5.2.1. Cấp nước:

- Sinh hoạt : 150 - 180 lít/người/ngày.
- Khách sạn : 250 - 300 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 : 1.500kWh/người/năm.
- Khách sạn : 2,5 - 3,5 kW/giờ.
- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m²sàn.

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

5.2.4. Rác thải

- Sinh hoạt : 1,2 kg/người/ngày.
- Du lịch : 2,0 kg/người/ngày.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 5.831,7m², được cơ cấu sử dụng như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	DT (m ²)	TL (%)
1	Đất hỗn hợp (HH)	4.625,9	79,3
2	Đất bãi xe	231,2	4,0
3	Đất cây xanh	68,8	1,2
4	Đất giao thông	905,8	15,5
	Tổng	5.831,7	100,0

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

Stt	Chức năng sử dụng đất	DT (m ²)	MĐ (%)	TC	HS SDD	DTXD (m ²)	DT SXD (m ²)
1	Đất hỗn hợp (HH)	4.625,9	50,38	15	7,56	2.330,7	34.960,5
1.1	Công trình phức hợp thương mại - căn hộ (1)			15		2.330,7	34.960,5
	Thương mại - tầng 1			1			2.330,7
	Căn hộ - tầng 2 đến tầng 15			14			32.629,8
	Tầng hầm 1 - bãi xe			1			3.000,0
	Tầng hầm 2 - bãi xe và kỹ thuật			1			3.000,0
2	Đất bãi xe	231,2					

3	Đất cây xanh	68,8					
4	Đất giao thông	905,8					
	Tổng	5.831,7	39,97	15	5,99	2.330,7	34.960,5

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

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch được bố trí hài hòa, phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông đã được phê duyệt.

- Công trình phức hợp thương mại - căn hộ được quy hoạch với hình thức kiến trúc hiện đại đảm bảo tiện nghi, sang trọng phù hợp với điều kiện khí hậu của địa phương.

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo khoảng lùi, khoảng cách, chỉ giới xây dựng, số tầng theo Quy chuẩn và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Chiều cao xây dựng công trình phải tuân thủ theo quy định tại Công văn số 397/TC-QC ngày 22/7/2021 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

- 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 phải đảm bảo 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 Cách Mạng Tháng Tám (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 36m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 10,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường A1 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 8m, bao gồm mặt đường rộng 8m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường B1, B2 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 4m, bao gồm mặt đường rộng 4m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

8.2. 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 đồ quy hoạch san nền.

8.3. 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, thoát ra biển.



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

8.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch từ hệ thống cấp nước của dự án 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 $159,97\text{m}^3/\text{ngày}$ (*chưa bao gồm lượng nước cấp cho chữa cháy*).

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

8.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, 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: $363,87\text{kVA}/\text{ngày}$.

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

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

8.6.1. 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: $139,0\text{m}^3/\text{ngày}$.

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

8.6.2. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải khoảng $1,07$ 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 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 Dương Đông Vegas 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 tỷ lệ 1/500 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: 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.

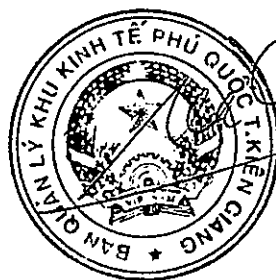
Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, Chủ tịch UBND thành phố Phú Quốc, Tổng giám đốc Công ty cổ phần Dương Đông Vegas, cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

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

Nơi nhận:

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

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thanh Tùng

