

Số : 136 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 01 tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Đồng Tranh Phú Quốc, tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 20.447,33 m².

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 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 31/12/2019 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 3197/QĐ-UBND, ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch phía Tây Nam Bãi Vòng, tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 90,17ha;

Căn cứ Thông báo số 828/TB-VP ngày 15/10/2021 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc kết luận của Thường trực UBND tỉnh về việc Công ty TNHH Đầu tư Đồng Tranh đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái Đồng Tranh Phú Quốc tại ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 259/QĐ-BQLKKTPO, cấp lần đầu ngày 08/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 111/QĐ-BQLKKTPO, ngày 21/6/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Đồng Tranh Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 20.447,33m²;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư Đồng Tranh tại Tờ trình số 03/TTr-ĐT, ngày 05/7/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Đồng Tranh Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 20.447,33m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 52./BC-QLQH, ngày 01./8/2022 của phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Đồng Tranh Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 20.447,33m², 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 20.447,33m² tại ấp Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Đông giáp : Đường Đồng Tranh;
- + Phía Tây giáp : Rừng phòng hộ;
- + Phía Nam giáp : Đất quy hoạch du lịch nghỉ dưỡng (theo Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000);
- + Phía Bắc giáp : Đất quy hoạch du lịch nghỉ dưỡng (theo Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000);

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Đồng Tranh Phú Quốc nhằm cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch phía Tây Nam Bãi Vòng đã được phê duyệt.

- 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 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.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu quy hoạch được xác định là du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao với các chức năng chính như: Khách sạn, bungalow nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ du lịch kết hợp nhà hàng, spa và các công trình phụ trợ khác... đáp ứng nhu cầu cho khách trong và ngoài nước đến tham quan du lịch.

4. Quy mô phục vụ:

- Dự kiến sau khi hoàn thành tổng lượng khách và nhân viên phục vụ khoảng 263 người, trong đó:

- + Số lượng khách lưu trú khoảng 171 người;
- + Số lượng khách tham quan khoảng 40 người;



+ Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 52 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 25%, hệ số sử dụng đất tối đa là 1,25 lần, tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

5.2.1. Cấp nước:

+ Du lịch : 250 - 300 lít/người/ngày;

+ Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m²sàn/ngày;

+ Rửa đường, tưới cây : 0,5 - 3,0 lít/m²sàn/ngày;

+ Chữa cháy : 15 l/s, số lượng đám cháy xảy ra

đồng thời là 02, trong 03 giờ.

5.2.2. Cấp điện:

+ Du lịch : 2,5-3,5KW/giường/ngày;

+ Công trình công cộng, dịch vụ : 20 – 30W/m² sàn.

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

lý.

5.2.4. Rác thải

- Du lịch : 2,0kg/người/ngày.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch rộng là 20.447,33m², được cơ cấu sử dụng như sau:

| STT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) |
|-----|----------------------------------|-----------------------------|---------------|
| 1 | Đất du lịch nghỉ dưỡng | 8.063,23 | 39,43 |
| 2 | Đất biệt thự du lịch | 6.168,56 | 30,17 |
| 3 | Đất cây xanh - mặt nước | 2.018,18 | 9,87 |
| 4 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 190,00 | 0,93 |
| 5 | Đất giao thông – sân bãi nội khu | 2.073,26 | 10,14 |
| 6 | Đất giao thông đối ngoại | 1.934,00 | 9,46 |
| | Tổng | 20.447,33 | 100,00 |

6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng:

| STT | Chức năng | Diện tích chiếm đất (m ²) | Diện tích XD (m ²) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao xây dựng (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Số công trình |
|------------|---|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|---------------|
| I | Đất du lịch nghỉ dưỡng (DLND1-DLND3) | 8.063,23 | 3.088,00 | 38,30 | 5 | 2,30 | 3 |
| 1 | Khối du lịch nghỉ dưỡng 1 (ký hiệu số 01) | 3.052,40 | 1.120,00 | 36,69 | 5 | 2,20 | 1 |
| | Tầng hầm (bãi xe – phụ trợ) | | 1.120,00 | | 1 | | |
| 2 | Khối du lịch nghỉ dưỡng 2 (ký hiệu số 02) | 2.513,65 | 968,00 | 38,51 | 5 | 2,31 | 1 |
| | Tầng hầm (bãi xe – phụ trợ) | | 968,00 | | 1 | | |
| 3 | Khối du lịch nghỉ dưỡng 3 (ký hiệu số 03) | 2.497,18 | 1.000,00 | 40,05 | 5 | 2,40 | 1 |
| | Tầng hầm (bãi xe – phụ trợ) | | 1.000,00 | | 1 | | |
| II | Đất biệt thự du lịch (BTDL1-BTDL3) | 6.168,56 | 1.520,00 | 24,64 | 3 | 0,74 | 16 |
| 1 | Biệt thự du lịch 1 (ký hiệu số 04) | 1.633,09 | 285,00 | 17,45 | 3 | 0,52 | 3 |
| 2 | Biệt thự du lịch 2 (ký hiệu số 05) | 3.372,54 | 855,00 | 25,35 | 3 | 0,76 | 9 |
| 3 | Biệt thự du lịch 3 (ký hiệu số 06) | 1.162,93 | 380,00 | 32,68 | 3 | 0,98 | 4 |
| III | Đất cây xanh - Mặt nước (CX-MN) | 2.018,18 | | | | | |
| IV | Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) | 190,00 | 20,00 | 10,53 | 1 | 0,11 | 1 |
| 1 | Khối hạ tầng kỹ thuật (Ký hiệu R) | | 20,00 | | | | 1 |
| 2 | Trạm xử lý nước thải ngầm (Ký hiệu KT) | | 60,00 | | | | |
| V | Đất giao thông – Sân bãi | 2.073,26 | | | | | |



| STT | Chức năng | Diện tích chiếm đất (m ²) | Diện tích XD (m ²) | Mật độ xây dựng (%) | Tầng cao xây dựng (tầng) | Hệ số sử dụng đất (lần) | Số công trình |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|---------------|
| 1 | Giao thông nội khu | 1.770,68 | | | | | |
| 2 | Bãi xe | 302,58 | | | | | |
| | Tổng | 18.513,23 | 4.628,00 | 25,00 | | 1,25 | 20 |
| VI | Đất giao thông đối ngoại | 1.934,10 | | | | | |
| | Tổng | 20.447,33 | | | | | |

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 du lịch đảm bảo phù hợp với định hướng với quy hoạch 1/2000 đã được phê duyệt;
- Công trình dịch vụ ngoài trời,... phải đảm bảo thẩm mỹ, tiếng ồn, vệ sinh đối với công trình bên cạnh;
- Các vườn dạo, cây xanh cảnh quan cần kết hợp nghiên cứu giữa các yếu tố cây xanh – mặt nước và chiếu sáng vào ban đêm để tăng tính hấp dẫn, sinh động cho khu du lịch;
- Việc thiết kế, xây dựng các công trình phải đảm bảo quy định chỉ giới xây dựng, khoảng lùi theo quy chuẩn và các quy hoạch được phê duyệt khác liên quan.

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

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, tầng cao, có mặt tiền thoáng đẹp, tạo cảnh quan chung cho toàn khu du lịch;
- Các công trình dịch vụ ngoài trời phải đảm bảo thẩm mỹ, tiếng ồn, vệ sinh đối với các công trình bên cạnh;
- Các kiến trúc nhỏ (*các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngòi, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo,...*) tại các trục đường đi bộ, vườn hoa tiểu cảnh... yêu cầu mỹ thuật biểu trưng cho khu du lịch;
- Cây, thảm cỏ trồng trong khuôn viên các công trình phải có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn, các thảm cỏ lớn, các bể phun, các sân có mặt lát đẹp;
- Màu sắc của các công trình cần ưu tiên các loại màu sáng nhưng không gây chói, phản quang và hạn chế các mảng màu tối. Khuyến khích các giải pháp chiếu sáng vào ban đêm để tạo được đặc thù của khu du lịch;

- Tầng hầm của dự án dùng để bố trí, lối thoát nạn, phòng cháy chữa cháy, phòng kỹ thuật, bãi đỗ xe;

- Các vườn dạo, cây xanh cảnh quan cần kết hợp nghiên cứu giữa các yếu tố cây xanh – mặt nước và chiếu sáng vào ban đêm để tăng tính hấp dẫn, sinh động cho khu du lịch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường Đồng Tranh (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 30m, bao gồm mặt đường rộng 18m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m, dây phân cách 2m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường Nội bộ (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 3.5m-10m, bao gồm mặt đường rộng 3.5m-10m. Kết cấu mặt đường bê tông, lát đá chẻ.

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

8.2.1. Quy hoạch san nền:

San nền dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của những đường giao thông dự kiến trong khu quy hoạch, đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng;

- Cao độ nền khống 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.

- 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 nước: Đấu nối với hệ thống cấp nước chung của đảo nhằm đảm bảo nguồn nước ổn định và lâu dài.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 141,99m³/ngày (không tính nước phục vụ cho phòng cháy 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 đấu 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 sử dụng điện khoảng: 1.072,64KVA.

- 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 công 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 môi trường;

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 92,25m³/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 484kg/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 Đầu tư Đồng Tranh 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 điều chỉnh quy hoạch;

- Triển khai các công tác lập (hoặc điều chỉnh nếu có), 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; 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 TNHH Đầu tư Đồng Tranh cùng các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. / *Uhuat*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ: VP và các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH. *du p*



Nguyễn Thanh Tùng