

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc thuộc Quy hoạch phân khu Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc và Khu du lịch sinh thái khu vực bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.036.786,0m²

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 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 2158/QĐ-UBND, ngày 15/9/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 163,97ha;

Căn cứ Quyết định số 3318/QĐ-UBND, ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái khu vực bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 55,7532ha;

Căn cứ Quyết định số 1307/QĐ-UBND, ngày 16/6/2011 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc thuộc khu du lịch sinh thái Cửa Cạn tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.052.466m² – tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 41/QĐ-BQLKKTPO, ngày 08/02/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 72.235,34m²;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Sài Gòn So Vi Co Phú Quốc tại Tờ trình số 98/TTr-SSP, ngày 15/8/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.036.786,0m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số .../BC-QLQH, ngày .../.../2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc thuộc Quy hoạch phân khu Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc và Khu du lịch sinh thái khu vực bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.036.786,0m², với các nội dung cụ thể như sau:

1. Vị trí giới hạn và phạm vi quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu, lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc, quy mô 2.036.786,0m². Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Dự án Công ty Cổ phần Ngôi Sao Cửa Dương.
- Phía Nam giáp : Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang.

- Phía Đông giáp : Đường Dương Đông – Cửa Cạn và đất cây xanh cảnh quan.
- Phía Tây giáp : Biển.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Hình thành một khu du lịch sinh thái cao cấp, đa dạng về các loại hình chức năng khác nhau như: khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow nghỉ dưỡng,... đáp ứng các nhu cầu về du lịch, nghỉ dưỡng của du khách trong nước và quốc tế.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng, sử dụng đất hợp lý. Thiết lập mối liên hệ chặt chẽ với các khu vực xung quanh, đảm bảo sự phát triển lâu dài, phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Xây dựng các tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch - xây dựng làm cơ sở cho việc quản lý để triển khai 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 phù hợp với các khu vực xung quanh.

- Góp phần xây dựng đảo Phú Quốc thành trung tâm kinh tế chất lượng cao của cả nước và trong khu vực, đồng thời bảo vệ và khai thác tốt nguồn tài nguyên hiện có.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực quy hoạch được xác định là khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp (*ngắm cảnh, giải trí, thể thao biển, ...*) để phục vụ cho khách du lịch trong nước và quốc tế.

4. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chủ yếu:

- Diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 2.036.786,0m².

- Tổng số lượng khách và nhân viên phục vụ dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 16.100 người, trong đó:

- + Số lượng khách lưu trú : 6.700 người.
- + Số lượng khách tham quan sử dụng dịch vụ : 2.700 người.
- + Số lượng nhân viên phục vụ : 6.700 người.
- Số lượng phòng lưu trú : 4.000 phòng.

- Mật độ, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất được xác định cụ thể như sau:

- Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 22,17% (*không bao gồm đất cây xanh cảnh quan, khu hành lang biển và đất giao thông đối ngoại theo QHPK tỷ lệ 1/2000 phê duyệt*).

- Tầng cao xây dựng tối đa là 08 tầng;



- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa là 1,34 lần (không bao gồm đất cây xanh cảnh quan, khu hành lang biển và đất giao thông đối ngoại theo QHPK tỷ lệ 1/2000 phê duyệt).

(Lưu ý: Các chỉ tiêu của Nhiệm vụ phải đảm bảo các chỉ tiêu theo các Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại các Quyết định số 2158/QĐ-UBND, ngày 15/9/2020 và Quyết định số 3318/QĐ-UBND, ngày 31/12/2021).

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

5.1. Hệ thống giao thông:

- Việc quy hoạch mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch phải đảm bảo đấu nối với các khu vực liền kề và tổng thể chung của khu vực.

- Quy hoạch mạng lưới giao thông trong khu quy hoạch phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phê duyệt. Nghiên cứu xác định các điểm đấu nối giao thông và phân luồng hợp lý, đồng thời kết nối giao thông liên khu vực.

- Các tuyến đường nội bộ đấu nối từ các đường giao thông 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 việc phục vụ cho khu quy hoạch.

5.2. 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 đấu 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:*

+ Du lịch : 250-300 lít/người/ngày.

+ Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m²sàn/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 Phú Quốc. 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 ô đất xây dựng công trình; xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối cấp nước.

5.3. Hệ thống cấp điện:

- Du lịch : 2,5 – 3,5 kW/giường/ngày.

- 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 ô 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.

5.4. Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải và nước mưa tách riêng.

- Nước thải 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 ô 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 du lịch là 02 kg/người/ngày.

6. Tiến độ và kinh phí lập quy hoạch:

- Thời gian lập Đồ án quy hoạch chi tiết không quá 03 tháng kể từ ngày phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch.

- Chi phí lập Nhiệm vụ, Đồ án 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 quy hoạch:	23.198.000 đồng.
+ Chi phí thẩm định Đồ án quy hoạch:	107.088.000 đồng.
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án quy hoạch:	99.728.000 đồng.
+ Chi phí lấy ý kiến cơ quan, CĐDC (<i>tạm tính</i>):	36.800.000 đồng.
+ Chi phí công bố quy hoạch (<i>tạm tính</i>):	52.200.000 đồng.

- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.

Điều 2. Giao Công ty Cổ phần Sài Gòn So Vi Co 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 quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.036.786,0m², 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, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Sài Gòn So Vi Co 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, tnsn. *nhg*



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thanh Tùng