

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Thiên Đường Phú Quốc thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 88.666,35m²

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 06/5/2015 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 vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 12/09/2006 của 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 Thông báo kết luận số 513/TB-VP ngày 06/9/2016 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang Thông báo kết luận của Thường trực UBND tỉnh về xin tách Dự án đầu tư xây dựng Trường đào tạo nghiệp vụ du lịch và khu nghỉ dưỡng Thiên Đường Phú Quốc;

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 Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5421727453 ngày 29/8/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-BQLKKTPO ngày 28/01/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 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 88.767m²;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Một thành viên Regency Việt Nam tại Tờ trình số 05/TTr-RVN-ĐT ngày 26/5/2022 về việc trình thẩm định và phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Thiên Đường Phú Quốc; Báo cáo số 44/BC-QLQH, ngày 14/06/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Thiên Đường Phú Quốc thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 88.666,35m², với các nội dung cụ thể như sau:

A. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH:

Do chia tách dự án (Công văn 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 tại Công văn số 342/VP-KTTH ngày 20/01/2017 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang).

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

Phạm vi nghiên cứu, lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết có quy mô khoảng 88.666,35m² tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Dự án Công ty TNHH MTV Regency Việt Nam;
- Phía Tây - 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 Nam giáp: Dự án Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Đông Sơn.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Thiên Đường Phú Quốc nhằm góp phần vào việc phát triển kinh tế, du lịch.

- 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 khu du lịch nghỉ dưỡng. Đồng thời, là thực tập của học sinh, sinh viên của trường đào tạo nghiệp vụ du lịch với các chức năng chính như: khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, bãi xe...

4. Quy mô phục vụ:

- Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ của khu quy hoạch từ 800 – 890 người.

- + Số lượng khách lưu trú từ : 350 - 400 người/ngày;
- + Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 240 người;
- + Số lượng khách vãng lai : 200 - 250 người/ngày;



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 là 19,36%.
- Tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa là 0,42 lần.
- Mật độ xây dựng (gộp) và hệ số sử dụng đất toàn khu đã trừ phần diện tích đất giao thông đối ngoại.

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/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:

- Du lịch : 2,5 - 3,5kW/giường/ngày;
- 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

- Du lịch : 2,0kg/người/ngày.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	32.671,61 /	36,85
2	Đất dịch vụ du lịch	6.866,48 /	7,74
3	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	5.850,23 /	6,60
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	860,57 /	0,97
5	Đất cây xanh	16.485,51 /	18,59
6	Đất mặt nước	3.287,53 /	3,71
7	Đất giao thông nội bộ	12.989,65	14,65
8	Đất giao thông theo QHPK	9.654,77	10,89
Tổng		88.666,35	100,00

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

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Số công trình/căn
I	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BT01-BT10	32.671,61		34,31	2	0,69	123
1	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>BT-01</i>	<i>1.403,06</i>	79,98 - 109,80	36,35	2	0,73	5
2	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>BT-02</i>	<i>5.895,90</i>		37,49	2	0,75	22
3	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>BT-03</i>	<i>2.562,76</i>		35,51	2	0,71	9
4	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>BT-04</i>	<i>1.339,09</i>		29,86	2	0,60	5
5	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>BT-05</i>	<i>2.812,96</i>		35,91	2	0,72	10
6	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>BT-06</i>	<i>1.485,34</i>		26,94	2	0,54	4
7	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>BT-07</i>	<i>4.044,15</i>		37,11	2	0,74	15
8	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>BT-08</i>	<i>7.227,96</i>		30,29	2	0,61	27
9	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>BT-09</i>	<i>3.334,59</i>		38,38	2	0,77	16
10	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>BT-10</i>	<i>2.565,80</i>		31,17	2	0,62	10
II	Đất dịch vụ du lịch	DVDL	6.866,48		11,72	2	0,23	7
	Công trình dịch vụ du lịch			114,94		2		7

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Diện tích xây dựng công trình (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Số công trình/căn
III	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	KS	5.850,23		47,01	3	1,41	1
	Công trình khách sạn và 01 tầng hầm			2.750,08		3		1
IV	Đất HTKT	HTKT	860,57		34,89	1	0,35	2
	Trạm XLNT			150,12		1		1
	Trạm bơm và bể chứa			150,13		1		1
V	Đất cây xanh		16.485,51					
1	Đất cây xanh, vườn hoa	CX01-CX11	14.222,92	234,93	1,43	1	0,01	23
	Đất cây xanh, vườn hoa 1	CX01	1.408,18	70	4,97	1	0,05	9
	Đất cây xanh, vườn hoa 2	CX02	3.303,41	164,93	4,99	1	0,05	14
	Đất cây xanh, vườn hoa 3	CX03 – CX11	9.511,33					
2	Đất cây xanh, cách ly	CL01-CL02	2.262,59					
VI	Đất Mặt nước	MN1-MN2	3.287,53					
VII	Đất giao thông nội bộ, bãi xe		12.989,65					
VIII	Đất giao thông đối ngoại		9.654,77					
TỔNG			88.666,35					

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 du lịch đảm bảo phù hợp với định hướng với Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt;

- 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 ngồi, 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 bãi đỗ xe hoặc phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy.

- 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 số 1 (*ký hiệu mặt cắt B-B*): Lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 4m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường số 8 (*ký hiệu mặt cắt C-C*): Lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 4m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường số 9, 10 (*ký hiệu mặt cắt A-A*): Lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 4m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường A (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 10m, bao gồm mặt đường rộng 10m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường B, D (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 5m, bao gồm mặt đường rộng 5m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường B1, B2, B3, B4, C, E, F, G, H (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 3,5m, bao gồm mặt đường rộng 3,5m, kết cấu mặt đường lát gạch.

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 khống chế theo quy hoạch phân khu; 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 khống chế xây dựng $H_{xd} \geq 3m$ (*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 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 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 $750m^3$ /ngày-đêm;

- 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: 1.075kVA/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 môi trường;

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: $250m^3$ /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 1.780kg/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 TNHH Một thành viên Regency Việt Nam 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 Điều chỉnh 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, 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, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Một thành viên Regency Việt Nam cùng các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *Handwritten signature*

Nơi nhận:

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

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Võ Công Sơn

KIÊN GIANG