

QUYẾT ĐỊNH

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 20.447,3 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 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 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 90,17 ha;

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-BQLKKTĐ, cấp lần đầu ngày 08/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Biên bản số 71/BB-UBND ngày 02/6/2022 của UBND xã Hàm Ninh về việc tổng hợp ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư đối với Nhiệm vụ quy hoạch và Đồ án 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 20.447,3m²;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư Đồng Tranh tại Tờ trình số 08/TTr-ĐT ngày 08/6/2022 về việc thẩm định phê duyệt Nhiệm vụ 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 20.447,3m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 45/BC-QLQH, ngày 21/6/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 20.447,3m², 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 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 20.447,3m². Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp : Đường Đồng Tranh;
- Phía Tây giáp : Rừng phòng hộ;
- Phía Nam giáp : Đất du lịch nghỉ dưỡng;
- Phía Bắc giáp : Đất du lịch nghỉ dưỡng.

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

- Diện tích khu đất lập quy hoạch có diện tích khoảng 20.447,3m².
- Dự kiến sau khi hoàn thành, tổng số lượng khách và nhân viên phục vụ khoảng 263 người/ ngày, trong đó:
 - + Số lượng khách lưu trú: khoảng 117 người/ngày;
 - + Số lượng khách tham quan: khoảng 58 người/ngày;
 - + Số lượng nhân viên phục vụ: khoảng 88 người.
- Mật độ, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất được xác định cụ thể như sau:
 - + Đất quy hoạch du lịch nghỉ dưỡng: mật độ xây dựng tối đa là 25%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,25 lần.



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 du lịch phải đảm bảo đầu nối với các khu vực liền kề và tổng thể chung của khu vực.

- Việc quy hoạch hệ thống giao thông trong khu du lịch phải phù hợp với quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch phía Tây Nam Bãi Vòng và các dự án liền kề. Nghiên cứu xác định các điểm đầu nối giao thông và tổ chức phân luồng một cách hợp lý.

- Các tuyến đường nội bộ đầu nối từ các tuyến đường giao thông đến các khu chức năng và nối các khu chức năng với nhau, được bố trí hợp lý, mềm mại đảm bảo phục vụ tốt cho khu quy hoạch. Kết cấu mặt đường cũng như vỉa hè được lựa chọn sao cho phù hợp với không gian từng khu chức năng.

- Các tuyến đường nội bộ của khu quy hoạch được quy hoạch một cách hợp lý đảm bảo việc lưu thông và phòng cháy chữa cháy.

- Quy hoạch các bãi đỗ xe nội bộ đảm bảo việc phục vụ cho khu du lịch.

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 đầu 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.

5.3. Hệ thống cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước:

- | | |
|---------------------------------|--|
| + Du lịch | : 250-300 lít/người/ngày. |
| + Công trình công cộng, dịch vụ | : 2,0 lít/m ² sàn/ngày. |
| + Rửa đường | : 0,5 lít/m ² /ngày. |
| + Tưới cây, công viên | : 3,0 lít/m ² /ngày. |
| + Chữa cháy | : 15 lít/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.

5.4. Hệ thống cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện phục vụ cho:

+ Du lịch : 2,5 – 3,5kW/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.

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

- Xây dựng hệ thống cống thoát nước thải và thoát nước mưa tách riêng và bằng công bê tông cốt thép.

- Tính toán, xác định tổng lưu lượng nước thải chung của toàn khu du lịch, đảm bảo tỷ lệ nước thải được thu gom và xử lý phải đạt tối thiểu 80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

- Tất cả các công trình đều có hầm tự hoại riêng. Nước thải được xử lý tại chỗ (hầm tự hoại ở mỗi công trình) trước khi đưa vào hệ thống thoát nước chung của khu vực để dẫn về trạm xử lý đạt tiêu chuẩn loại A theo quy định, sau đó được tái sử dụng để tưới cây, rửa đường.

- 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 xử lý. Trong giai đoạn đầu, nghiên cứu, tính toán và bố trí trạm xử lý nước thải cục bộ cho khu du lịch; Giai đoạn sau, đấu nối với hệ thống thu gom nước thải chung của khu vực để xử lý;

- Nghiên cứu bố trí điểm tập kết rác thải của khu vực lập quy hoạch. Rác thải phải được thu gom hàng ngày, có phân loại rác tại nguồn trước khi được xe vận chuyển về khu xử lý rác chung của đảo Phú Quốc. Chỉ tiêu rác thải khách 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: | 7.402.000 đồng. |
| + Chi phí thẩm định Đồ án quy hoạch: | 32.631.594 đồng. |
| + Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án quy hoạch: | 28.458.254 đồng. |
| + Chi phí lấy ý kiến cơ quan, CĐDC (tạm tính): | 5.629.000 đồng. |
| + Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính): | 8.443.500 đồng. |
- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.

Điều 2. Giao Công ty TNHH Đầu tư Đồng Tranh 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 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 20.447,3m², theo nội dung tại Điều 1 của Quyết định này và các quy định khác của pháp luật hiện hành.

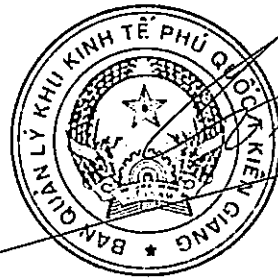
Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, các Sở, ngành có liên quan, UBND thành phố Phú Quốc, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Đồng Tranh chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- LĐ: VP và các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH. *meu*

**KT TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Võ Công Sơn