

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – du lịch làng nghề Gành Dầu tại ấp Chuông Vích, xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh khoảng 105.020,35m<sup>2</sup>.

### 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 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 2423/QĐ-UBND, ngày 10/10/2013 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn và Trung tâm xã Gành Dầu tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 1.315.000m<sup>2</sup>;

Căn cứ Công văn số 1898/UBND-KTTH, ngày 15/11/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chủ trương không thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển đối với 20 khu vực bãi biển trên đảo Phú Quốc;

Căn cứ Công văn số 333/UBND-KTTH, ngày 08/3/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận về địa điểm cho Công ty Cổ phần Dược Phẩm P Q đầu tư Khu dân cư – du lịch làng nghề Gành Dầu tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư, chứng nhận thay đổi lần thứ: 01 ngày 08/9/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, cấp lần đầu ngày 04/5/2017;

Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-BQLKKTPO, ngày 27/12/2017 của BQLKKTPO về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – du lịch làng nghề Gành Dầu tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 106.877m<sup>2</sup>;

Căn cứ Thông báo số 37/TB-VP, ngày 12/4/2022 của UBND thành phố Phú Quốc về việc kết luận của phó chủ tịch UBND thành phố Trần Chiến Thắng tại buổi làm việc nghe báo cáo vướng mắc đối với dự án Khu dân cư – Du lịch làng nghề Gành Dầu tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Công văn số 1290/BQLKKTPO-QLQH, ngày 05/09/2022 của BQLKKTPO về việc thống nhất cho phép điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – Du lịch làng nghề Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Dược Phẩm P Q tại Tờ trình số 04/TTr-DPPQ, ngày 13/9/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – du lịch làng nghề Gành Dầu tại ấp Chuông Vích, xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh khoảng 105.020,35m<sup>2</sup>; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 59/BC-QLQH, ngày 28/9/2022 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 dân cư – du lịch làng nghề Gành Dầu tại ấp Chuông Vích, xã Gành Dầu,

thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh khoảng 105.020,35m<sup>2</sup>, 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 dân cư – du lịch làng nghề Gành Dầu tại ấp Chuông Vích, xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh khoảng 105.020,35m<sup>2</sup>. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Nam giáp: Dự án Công ty Cổ phần Phú Hương;
- Phía Nam giáp : Đường N9 (theo QHPK Khu dân cư nông thôn và Trung tâm xã Gành Dầu);
- Phía Bắc - Tây giáp : Biển.

### **2. Mục tiêu quy hoạch:**

- Việc điều chỉnh quy hoạch là do ngày 25/03/2021 tại buổi làm việc nghe báo cáo vướng mắc đối với dự án Khu dân cư – du lịch làng nghề Gành Dầu tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc tham dự có Đại diện Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc và các Ban ngành trực thuộc UBND thành phố Phú Quốc. Theo đó UBND thành phố Phú Quốc đã đề nghị Công ty CP Dược Phẩm P Q điều chỉnh tách phần diện tích khoảng 1.856,6m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu tránh trú bão của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ra khỏi dự án Khu dân cư – du lịch làng nghề Gành Dầu (chồng lấn ranh).

- 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.

- Xác định kế hoạch khai thác sử dụng đất nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất; kết nối hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các khu vực xung quanh, góp phần vào việc phát triển bền vững đảo Phú Quốc.

- Làm cơ sở cho việc tiến hành triển khai lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### **3. Tính chất, chức năng quy hoạch:**

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được xác định là Khu dân cư – du lịch làng nghề bao gồm các khu chức năng chính như: khu ở làng nghề truyền thống kết hợp dịch vụ du lịch, khu ở nhà vườn, khu ở cải tạo, chỉnh trang và khu công viên cây xanh, bến du thuyền, hạ tầng kỹ thuật,...

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

- Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 105.020,35m<sup>2</sup>.
- Dự kiến sau khi hoàn thành dân số khoảng 600 người.
- Mật độ, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất được xác định cụ thể như sau:

+ Đất khu ở cải tạo, chỉnh trang: mật độ xây dựng tối đa là 90%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 1,8 lần.

+ Đất khu ở nhà vườn: mật độ xây dựng tối đa là 30%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,6 lần.

+ Đất khu ở dịch vụ du lịch và làng nghề truyền thống: mật độ xây dựng tối đa là 15%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,45 lần.

+ Đất khu hạ tầng kỹ thuật: mật độ xây dựng tối đa là 20%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa 0,40 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 quy hoạch phải đảm bảo đầu 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 Khu dân cư nông thôn và Trung tâm xã Gò Dầu tỷ lệ 1/2000. Nghiên cứu xác định các điểm đầu nối giao thông và phân luồng hợp lý, đồng thời kết nối giao thông liên khu vực.

- Các tuyến đường nội bộ đầu nối từ các đường giao thông đối ngoại 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 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.

- **Chỉ tiêu cấp nước:**

- + Sinh hoạt : 150 lít/người/ngày.
- + Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m<sup>2</sup>sàn/ngày.
- + Rửa đường : 0,5 lít/m<sup>2</sup>.
- + Tưới cây : 3,0 lít/m<sup>2</sup>.
- + 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 lô đất xây dựng công trình; xác định vị trí, quy mô các công trình đầu mối cấp nước.

**5.3. Hệ thống cấp điện:**

- Sinh hoạt : 1.500kWh/người/năm.
- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30 W/m<sup>2</sup> 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 lô 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 sinh hoạt và vệ sinh môi trường:**

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

- Nước thải sinh hoạt 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 lô 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 sinh hoạt là 1,2 kg/người/ngày.

### 6. Tiến độ và kinh phí lập quy hoạch:

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

- Chi phí lập Nhiệm vụ, Đồ án điều chỉnh 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 điều chỉnh quy hoạch: 9.722.219 đồng;
- + Chi phí thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch: 37.758.595 đồng;
- + Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch: 33.244.643 đồng;
- + Chi phí lấy ý kiến cơ quan, CĐDC (tạm tính): 6.815.720 đồng;
- + Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính): 10.223.580 đồng.

- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.

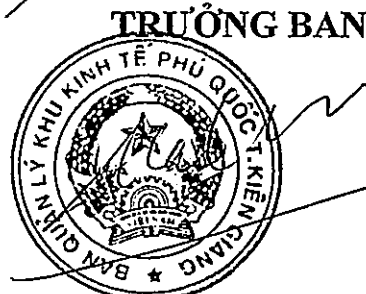
**Điều 2.** Giao Công ty Cổ phần Dược Phẩm P Q có trách nhiệm liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở ngành có liên quan tiến hành lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – du lịch làng nghề Gành Dầu tại ấp Chuông Vích, xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh khoảng 105.020,35m<sup>2</sup>, 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 Cổ phần Dược Phẩm P Q 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; *may*



Nguyễn Thanh Tùng