

Số : 196 /QĐ-BQLKKTPO

Phú Quốc, ngày 11 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết
xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch cao cấp Tân Á tại xã Cửa Dương,
thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 285.351,78m².

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 2159/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 Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 279,69 ha;

Căn cứ Công văn số 697/UBND-KTTH ngày 10/5/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận địa điểm cho Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Tân Á đầu tư khu du lịch tại Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 229/QĐ-BQLKKTPO ngày 12/9/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc Quyết định chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 17/QĐ-BQLKKTPO, ngày 21/01/2022 của Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch cao cấp Tân Á tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 285.351,78m²;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Tân Á tại Tờ trình số 467/TTr.PTDA, ngày 29/9/2022 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch cao cấp Tân Á tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 285.351,78m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 68/BC-QLQH, ngày 07/11/2022 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 cao cấp Tân Á tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 285.351,78m², 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 tỷ lệ 1/500 Khu du lịch cao cấp Tân Á tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang,

quy mô khoảng 285.351,78m². Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông : Giáp đường N6 (theo QHPK Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang);
- Phía Tây : Giáp đường D5 và một phần đất dịch vụ du lịch (theo QHPK Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang);
- Phía Nam : Giáp đường D3 và một phần đất công viên cây xanh (theo QHPK Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang);
- Phía Bắc : Giáp đường D1 (theo QHPK Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang);
- Khu vực trung tâm dự án : Giáp Dự án của Công ty Cổ phần đầu tư Nhật Nhật.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch cao cấp Tân Á nhằm cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang 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 quản lý, lập dự án đầu tư xây dựng.

- Chủ động trong kế hoạch sử dụng đất, phân kỳ đầu tư và khai thác.

- 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 quy hoạch được xác định là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp với các chức năng chính như: Nhà hàng, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, tổ chức hội nghị, dịch vụ du lịch,... phục vụ du khách trong và ngoài nước cũng như cư dân địa phương.

4. Quy mô phục vụ:

- Diện tích khu đất lập quy hoạch có diện tích khoảng 285.351,78m².
- Tổng số lượng khách và nhân viên phục vụ dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 1.179 người, trong đó:

+ Số lượng khách lưu trú	: 522 người.
+ Số lượng khách vắng lai	: 345 người.
+ Số lượng nhân viên phục vụ	: 312 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 13,32% (không bao gồm diện tích chiếm đất của đường giao thông đối ngoại theo QHPK 1/2000).
- Tầng cao xây dựng tối đa là 8 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa là 0,66 lần (không bao gồm diện tích chiếm đất của đường giao thông đối ngoại theo QHPK 1/2000).

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/m ² sàn/ngày;
+ Rửa đường, tưới cây	: 0,5 - 3,0 lít/m ² sàn/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/m ² sàn.

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:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch rộng là 285.351,78m², được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất Khách sạn	45.143,94	15,82

1	Đất khách sạn loại I	30.510,06	10,69
2	Đất khách sạn loại II	14.633,88	5,13
B	Đất du lịch nghỉ dưỡng	23.041,80	8,07
1	Đất du lịch nghỉ dưỡng loại A	6.052,76	2,12
2	Đất du lịch nghỉ dưỡng loại B	11.373,80	3,99
3	Đất cây xanh nội bộ	4.765,51	1,67
4	Đất giao thông nội bộ	849,73	0,30
C	Đất dịch vụ du lịch	63.995,27	22,43
I	Khu dịch vụ du lịch - 01	6.809,56	2,39
1	Đất dịch vụ du lịch loại A	3.372,49	1,18
2	Đất dịch vụ du lịch loại C	838,50	0,29
3	Đất cây xanh nội bộ	2.598,57	0,91
II	Khu dịch vụ du lịch - 02	17.131,22	6,00
1	Đất dịch vụ du lịch loại A	10.122,48	3,55
2	Đất cây xanh nội bộ	3.338,22	1,17
3	Đất giao thông nội bộ	3.670,52	1,29
III	Khu dịch vụ du lịch - 03	16.444,70	5,76
1	Đất dịch vụ du lịch loại A	9.679,75	3,39
2	Đất cây xanh nội bộ	3.226,71	1,13
3	Đất giao thông nội bộ	3.538,24	1,24
IV	Khu dịch vụ du lịch - 04	23.609,79	8,27
1	Đất dịch vụ du lịch loại B	11.837,42	4,15
2	Đất dịch vụ du lịch loại C	1.246,62	0,44
3	Đất cây xanh nội bộ	6.494,03	2,28
4	Đất giao thông nội bộ	4.031,72	1,41
D	Đất cây xanh công viên, Quảng trường - Mặt nước	96.445,97	33,80
1	Đất cây xanh công viên	57.506,21	20,15
2	Đất đường dạo cảnh quan	7.051,36	2,47
3	Đất quảng trường	1.776,72	0,62
4	Đất cây xanh cách ly	17.073,42	5,98

5	Mặt nước	13.038,26	4,57
E	Đất giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, Bãi đỗ xe	56.724,80	19,88
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	610,57	0,21
2	Bãi đỗ xe	5.884,82	2,06
3	Đất giao thông	50.229,41	17,60
3,1	Đất giao thông đối ngoại	15.097,59	5,29
3,2	Đất giao thông đối nội	35.131,82	12,31
	Tổng	285.351,78	100,00

6. Bộ cục phân khu chức năng và quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích đất(m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Số công trình/căn
A	Đất Khách sạn		45.143,94	24,99	3-8	1,91	20
1	Đất khách sạn loại I	KSI	30.510,06	25,00	8	2,08	4
1.1	<i>Khối khách sạn loại I - 01</i>	<i>KSI-01</i>	<i>8.731,42</i>	<i>25,00</i>	<i>8</i>	<i>2,08</i>	<i>1</i>
	<i>Tầng hầm</i>		<i>6.279,02</i>		<i>1</i>		
1.2	<i>Khối khách sạn loại I - 02</i>	<i>KSI-02</i>	<i>9.077,63</i>	<i>25,00</i>	<i>8</i>	<i>2,08</i>	<i>1</i>
	<i>Tầng hầm</i>		<i>6.642,68</i>		<i>1</i>		
1.3	<i>Khối khách sạn loại I - 03</i>	<i>KSI-03</i>	<i>6.162,25</i>	<i>25,00</i>	<i>8</i>	<i>2,08</i>	<i>1</i>
	<i>Tầng hầm</i>		<i>4.082,20</i>		<i>1</i>		
1.4	<i>Khối khách sạn loại I - 04</i>	<i>KSI-04</i>	<i>6.538,76</i>	<i>25,00</i>	<i>8</i>	<i>2,08</i>	<i>1</i>
	<i>Tầng hầm</i>		<i>4.708,00</i>		<i>1</i>		
2	Đất khách sạn loại II	KSII	14.633,88	24,98	6	1,57	16
2.1	<i>Khách sạn loại II - 01</i>	<i>KSII-01</i>	<i>2.219,04</i>	<i>41,19</i>	<i>6</i>	<i>2,59</i>	<i>4</i>

2.2	Khách sạn loại II - 02	KSII-02	2.095,00	43,63	6	2,75	4
2.3	Khách sạn loại II - 03	KSII-03	2.333,97	39,16	6	2,47	4
2.4	Khách sạn loại II - 04	KSII-04	2.360,00	38,73	6	2,44	4
3	Đất cây xanh nội bộ	CXNB	1.328,96	-	-	-	-
3.1	Cây xanh nội bộ 1	CXNB-01	445,38	-	-	-	-
3.2	Cây xanh nội bộ 2	CXNB-02	415,80	-	-	-	-
3.3	Cây xanh nội bộ 3	CXNB-03	467,78	-	-	-	-
4	Đất giao thông nội bộ	GTNB	4.296,91	-	-	-	-
B	Đất du lịch nghỉ dưỡng	DLND	23.041,80	25,00	3-4	0,95	34
1	Đất du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA	6.052,76	48,18	4	2,22	24
1.1	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-01	467,97	50,00	4	2,30	2
1.2	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-02	763,85	50,66	4	2,33	3
1.3	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-03	747,83	51,75	4	2,38	3
1.4	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-04	468,00	50,00	4	2,30	2
1.5	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-05	468,00	50,00	4	2,30	2
1.6	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-06	468,00	50,00	4	2,30	2
1.7	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-07	468,00	50,00	4	2,30	2
1.8	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-08	468,00	50,00	4	2,30	2
1.9	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-09	468,00	50,00	4	2,30	2
1.10	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-10	468,00	50,00	4	2,30	2
1.11	Du lịch nghỉ dưỡng loại A	DLNDA-11	797,11	33,87	4	1,56	2

1	Đất dịch vụ du lịch loại A	DVDLA	10.122,48	42,31	5	2,12	51
1.1	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -09</i>	861,55	41,53	5	2,08	4
1.2	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -10</i>	378,00	43,33	5	2,17	2
1.3	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -11</i>	378,00	43,33	5	2,17	2
1.4	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -12</i>	378,00	43,33	5	2,17	2
1.5	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -13</i>	378,00	43,33	5	2,17	2
1.6	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -14</i>	378,00	43,33	5	2,17	2
1.7	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -15</i>	378,00	43,33	5	2,17	2
1.8	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -16</i>	378,00	43,33	5	2,17	2
1.9	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -17</i>	378,00	43,33	5	2,17	2
1.10	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -18</i>	378,00	43,33	5	2,17	2
1.11	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -19</i>	378,00	43,33	5	2,17	2
1.12	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -20</i>	519,74	36,36	5	1,82	2
1.13	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -21</i>	576,99	32,76	5	1,64	2
1.14	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -22</i>	369,00	44,39	5	2,22	2
1.15	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA -23</i>	369,00	44,39	5	2,22	2
1.16	<i>Dịch vụ du lịch</i>	<i>DVDLA</i>	369,00	44,39	5	2,22	2

2	Đất du lịch nghỉ dưỡng loại B	DLNDB-01	11.373,80	25,00	3	0,75	10
3	Đất cây xanh nội bộ	CXNB	4.765,51	-	-	-	-
3.1	<i>Cây xanh nội bộ 4</i>	<i>CXNB-04</i>	<i>1.378,40</i>	-	-	-	-
3.2	<i>Cây xanh nội bộ 5</i>	<i>CXNB-05</i>	<i>3.387,11</i>	-	-	-	-
4	Đất giao thông nội bộ	GTNB	849,73	-	-	-	-
C	Đất dịch vụ du lịch	DVDL	63.995,27	24,82	1-5	1,04	155
I	Khu dịch vụ du lịch - 01	DVDL-01	6.809,56	25,00	3	0,75	17
1	Đất dịch vụ du lịch loại A	DVDLA	3.372,49	41,53	3	1,25	16
1.1	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA-01</i>	<i>533,41</i>	<i>36,56</i>	<i>3</i>	<i>1,10</i>	<i>2</i>
1.2	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA-02</i>	<i>387,00</i>	<i>43,67</i>	<i>3</i>	<i>1,31</i>	<i>2</i>
1.3	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA-03</i>	<i>387,00</i>	<i>43,67</i>	<i>3</i>	<i>1,31</i>	<i>2</i>
1.4	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA-04</i>	<i>387,00</i>	<i>43,67</i>	<i>3</i>	<i>1,31</i>	<i>2</i>
1.5	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA-05</i>	<i>387,00</i>	<i>43,67</i>	<i>3</i>	<i>1,31</i>	<i>2</i>
1.6	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA-06</i>	<i>387,00</i>	<i>43,67</i>	<i>3</i>	<i>1,31</i>	<i>2</i>
1.7	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA-07</i>	<i>387,00</i>	<i>43,67</i>	<i>3</i>	<i>1,31</i>	<i>2</i>
1.8	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	<i>DVDLA-08</i>	<i>517,08</i>	<i>37,08</i>	<i>3</i>	<i>1,11</i>	<i>2</i>
2	Đất dịch vụ du lịch loại C	DVDLC-01	838,50	36,00	3	1,08	1
3	Đất cây xanh nội bộ	CXNB-06	2.598,57	-	-	-	-
II	Khu dịch vụ du lịch - 02	DVDL-02	17.131,22	25,00	5	1,25	51

	<i>loại A</i>	-24					
1.17	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -25	369,00	44,39	5	2,22	2
1.18	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -26	369,00	44,39	5	2,22	2
1.19	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -27	369,00	44,39	5	2,22	2
1.20	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -28	369,00	44,39	5	2,22	2
1.21	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -29	369,00	44,39	5	2,22	2
1.22	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -30	369,00	44,39	5	2,22	2
1.23	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -31	369,00	44,39	5	2,22	2
1.24	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -32	694,20	39,02	5	1,95	3
2	Đất cây xanh nội bộ	CXNB- 07	3.338,22	-	-	-	-
3	Đất giao thông nội bộ	GTNB	3.670,52	-	-	-	-
III	Khu dịch vụ du lịch - 03	DVDL- 03	16.444,70	25,00	5,00	1,25	49
1	Đất dịch vụ du lịch loại A	DVDLA	9.679,75	42,47	5	2,12	49
1.1	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -33	652,50	41,52	5	2,08	3
1.2	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -34	369,00	44,39	5	2,22	2
1.3	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -35	369,00	44,39	5	2,22	2
1.4	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -36	369,00	44,39	5	2,22	2
1.5	<i>Dịch vụ du lịch</i>	DVDLA	369,00	44,39	5	2,22	2

	<i>loại A</i>	-37					
1.6	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -38	369,00	44,39	5	2,22	2
1.7	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -39	369,00	44,39	5	2,22	2
1.8	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -40	369,00	44,39	5	2,22	2
1.9	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -41	369,00	44,39	5	2,22	2
1.10	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -42	369,00	44,39	5	2,22	2
1.11	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -43	369,00	44,39	5	2,22	2
1.12	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -44	560,15	33,74	5	1,69	2
1.13	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -45	543,94	34,75	5	1,74	2
1.14	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -46	378,00	43,33	5	2,17	2
1.15	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -47	378,00	43,33	5	2,17	2
1.16	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -48	378,00	43,33	5	2,17	2
1.17	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -49	378,00	43,33	5	2,17	2
1.18	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -50	378,00	43,33	5	2,17	2
1.19	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -51	378,00	43,33	5	2,17	2
1.20	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -52	378,00	43,33	5	2,17	2
1.21	<i>Dịch vụ du lịch loại A</i>	DVDLA -53	378,00	43,33	5	2,17	2



1.22	Dịch vụ du lịch loại A	DVDLA -54	378,00	43,33	5	2,17	2
1.23	Dịch vụ du lịch loại A	DVDLA -55	831,16	42,07	5	2,10	4
2	Đất cây xanh nội bộ	CXNB- 08	3.226,71	-	-	-	-
3	Đất giao thông nội bộ	GTNB	3.538,24	-	-	-	-
IV	Khu dịch vụ du lịch - 04	DVDL0 4	23.609,79	24,52	3	0,83	38
1	Đất dịch vụ du lịch loại B	DVDLB	11.837,42	42,27	3	1,48	34
1.1	Dịch vụ du lịch loại B	DVDLB -01	1.508,60	40,57	3	1,42	4
1.2	Dịch vụ du lịch loại B	DVDLB -02	1.344,39	42,84	3	1,50	4
1.3	Dịch vụ du lịch loại B	DVDLB -03	1.344,39	42,84	3	1,50	4
1.4	Dịch vụ du lịch loại B	DVDLB -04	672,05	42,85	3	1,50	2
1.5	Dịch vụ du lịch loại B	DVDLB -05	1.430,98	42,77	3	1,50	4
1.6	Dịch vụ du lịch loại B	DVDLB -06	1.248,32	46,14	3	1,61	4
1.7	Dịch vụ du lịch loại B	DVDLB -07	1.248,32	46,14	3	1,61	4
1.8	Dịch vụ du lịch loại B	DVDLB -08	1.440,99	39,97	3	1,40	4
1.9	Dịch vụ du lịch loại B	DVDLB -09	1.599,38	38,26	3	1,34	4
2	Đất dịch vụ du lịch loại C	DVDLC -02	1.246,62	43,00	3	1,51	1
3	Đất cây xanh nội bộ	CXNB	6.494,03	3,83	1	0,05	3
3.1	Cây xanh nội bộ 09	CXNB-	136,40	-	-	-	-

		09					
3.2	Cây xanh nội bộ 10	CXNB-10	148,50	-	-	-	-
3.3	Cây xanh nội bộ 11	CXNB-11	140,07	-	-	-	-
3.4	Cây xanh nội bộ 12	CXNB-12	904,61	-	-	-	-
3.5	Cây xanh nội bộ 13	CXNB-13	185,27	-	-	-	-
3.6	Cây xanh nội bộ 14	CXNB-14	4.979,18	5,00	1	0,05	3
4	Đất giao thông nội bộ	GTNB	4.031,72	-	-	-	-
D	Đất cây xanh công viên, Quảng trường - Mặt nước		96.445,97	2,96	1	0,03	36
1	Đất cây xanh công viên	CX	57.506,21	4,96	1	0,05	36
1.1	Cây xanh công viên 1	CX-01	7.776,24	5,00	1	0,05	7
1.2	Cây xanh công viên 2	CX-02	35.791,26	5,00	1	0,05	21
1.3	Cây xanh công viên 3	CX-03	347,67	-	-	-	-
1.4	Cây xanh công viên 4	CX-04	137,50	-	-	-	-
1.5	Cây xanh công viên 5	CX-05	13.453,54	5,00	1	0,05	8
2	Đất đường dạo cảnh quan	CQ	7.051,36	-	-	-	-
2.1	Đường dạo cảnh quan 1	CQ-01	1.603,02	-	-	-	-
2.2	Đường dạo cảnh quan 2	CQ-02	1.629,44	-	-	-	-
2.3	Đường dạo cảnh quan 3	CQ-03	1.850,85	-	-	-	-
2.4	Đường dạo cảnh quan 4	CQ-04	1.968,05	-	-	-	-
3	Đất quảng trường	QT-01	1.776,72	-	-	-	-
4	Đất cây xanh cách ly	CXCL	17.073,42	-	-	-	-
4.1	Cây xanh cách ly 1	CXCL-01	2.787,45	-	-	-	-
4.2	Cây xanh cách ly 2	CXCL-02	2.827,17	-	-	-	-
4.3	Cây xanh cách ly 3	CXCL-03	3.514,75	-	-	-	-

4.4	Cây xanh cách ly 4	CXCL-04	4.211,88	-	-	-	-
4.5	Cây xanh cách ly 5	CXCL-05	216,24	-	-	-	-
4.6	Cây xanh cách ly 6	CXCL-06	170,07	-	-	-	-
4.7	Cây xanh cách ly 7	CXCL-07	2.714,46	-	-	-	-
4.8	Cây xanh cách ly 8	CXCL-08	631,40	-	-	-	-
5	Mặt nước	MN	13.038,26	-	-	-	-
5.1	Mặt nước 1	MN-01	5.138,63	-	-	-	-
5.2	Mặt nước 2	MN-02	5.568,29	-	-	-	-
5.3	Mặt nước 3	MN-03	524,05	-	-	-	-
5.4	Mặt nước 4	MN-04	1.807,29	-	-	-	-
E	Đất giao thông, Hạ tầng kỹ thuật, Bãi đỗ xe		56.724,80	0,38	1	0,004	1
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT-01	610,57	35,00	1	0,35	1
2	Bãi đỗ xe	P-01	5.884,82	-	-	-	-
3	Đất giao thông		50.229,41	-	-	-	-
3.1	Đất giao thông đối ngoại		15.097,59	-	-	-	-
3.2	Đất giao thông đối nội		35.131,82	-	-	-	-
Tổng			285.351,78	12,61	8	0,62	246

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 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 N5, N6 (*theo quy hoạch phân khu 1/2000*) có (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 28m, bao gồm mặt đường đôi mỗi bên rộng 7m, dải phân cách giữa rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m. Khoảng lùi xây dựng công trình là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường D3 (*theo quy hoạch phân khu 1/2000*) có (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 30m, bao gồm mặt đường đôi mỗi bên rộng 7m, dải phân cách giữa rộng 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m. Khoảng lùi xây dựng công trình là 9m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường D1, D2 và D5 (*theo quy hoạch phân khu 1/2000*) có (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m. Khoảng lùi xây dựng công trình là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường nội bộ RD-01 đến RD-07 có (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m. Khoảng lùi xây dựng công trình là từ 2 - 6m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.



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 không 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: Đầu 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 1.343,16m³/ngày (không bao gồm nước dùng cho 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 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 sử dụng điện khoảng: 3.924,56kVA.

- 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 thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin liên lạc cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp thông tin liên lạc chung của đảo Phú Quốc, được đầu nối với hệ thống chung của khu vực.

- Toàn bộ hệ thống cấp thông tin liên lạc được thiết kế và xây dựng ngầm.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

8.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

8.6.1. 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: 752,75m³/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.

8.6.2. Vệ sinh môi trường:

- Tổng khối lượng rác thải khoảng 2.108,4kg/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.

- Tỷ lệ thu gom đạt 100%.

Điều 2. Giao Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Tân Á 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 theo các nội dung nêu trên; 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 Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt, ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Triển khai các công tác, 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, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định của 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 Sản xuất và Thương mại Tân Á, các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- Lưu: VT, Phòng QLQH. *meq*



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thành Tùng

CỤC KIẾN TRÚC