

Số: 283 /QĐ-BQL.KKTPQ

Phú Quốc, ngày 24 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan Phú Quốc (thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng Khu phi thuế quan Phú Quốc) tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 1.041.487,89m²

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị, ngày 17 tháng 6 năm 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 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm 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 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 1281/QĐ-UBND, ngày 29/5/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu phi thuế quan tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1919/QĐ-UBND, ngày 03/8/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu phi thuế quan Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 104,14ha;

Căn cứ Công văn số 4352/VP-KT, ngày 20/7/2020 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc lập Quy hoạch phân khu 1/2000 Khu phi thuế quan Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, Phú Quốc;

Căn cứ Công văn số 1081/BXD-QHKT ngày 01/4/2022 của Bộ Xây dựng về việc lập Quy hoạch Khu phi thuế quan Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Thông báo số 676/TB-VP ngày 22/7/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang Thông báo Kết luận của lãnh đạo UBND tỉnh về việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu phi thuế quan Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8830104145, ngày 02/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 164/QĐ-BQLKKTPO, ngày 14/9/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thành lập Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan Phú Quốc (thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng khu phi thuế quan Phú Quốc) tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 1.041.487,89m²;

Căn cứ Biên bản họp số 86/BB-BQLKKTPO, ngày 27/9/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc lấy ý kiến thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan Phú Quốc, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.041.487,8m²;

Căn cứ Biên bản họp số 95/BB-UBND ngày 17/8/2022 của UBND xã Hàm Ninh về việc tổng hợp ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu phi thuế quan Phú Quốc quy mô 1.041.487,89m² tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 79/PCCC, ngày 07/9/2022 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an tỉnh Kiên Giang về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 1595/SGTVT-KCIIT&CLCT ngày 28/11/2022 của Sở giao thông Vận tải Kiên Giang về việc ý kiến đầu nối giao thông của dự án Khu phi thuế quan Phú Quốc, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 1834/CVMN-QLC ngày 25/11/2022 của Cảng vụ Hàng không Miền Nam về việc đóng góp ý kiến về độ cao cho phép xây dựng công trình khu phi thuế quan Phú Quốc;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Liên Thái Bình Dương tại Tờ trình số 460-2022/TTr-LTBD, ngày 08/12/2022 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 1.041.487,89m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 74/BC-QLOH, ngày 21/12/2022 của phòng Quản lý Quy hoạch.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan Phú Quốc (thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng Khu phi thuế quan Phú Quốc) tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 1.041.487,89m² (trong đó diện tích đất giao thông đường trục đường Bắc Nam khoảng 26.081m²), với các nội dung cụ thể như sau:

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

Phạm vi nghiên cứu, lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô khoảng 1.041.487,89m² tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây và Tây Bắc giáp: Trục đường Bắc Nam (đường TL DT46).
- Phía Đông Bắc và Tây Nam giáp: Rừng phòng hộ.
- Phía Đông Nam giáp: KDI phía Tây Nam Bãi Vòng.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan Phú Quốc nhằm cụ thể hóa Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan Phú Quốc 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 Khu phi thuế quan của đảo Phú Quốc với các chức năng theo quy định tại Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đảo Phú Quốc như sau: Khu thương mại dịch vụ và khu công nghiệp sạch được ngăn cách bởi công trình kiểm soát. Trong khu phi thuế quan không được phép có dân cư (kể cả người nước ngoài) lưu trú thường xuyên.

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

- Quy mô lập quy hoạch khoảng: 1.041.487,89m².

- Dự kiến sau khi hoàn thành Khu phi thuế quan Phú Quốc sẽ đáp ứng cho khoảng 37.000 người/ngày, trong đó đội ngũ cán bộ nhân viên khoảng 7.000 người, khách tham quan vãng lai khoảng 30.000 người.

- Mật độ, tầng cao xây dựng được xác định như sau:

+ Đất Khu phi thuế quan: Mật độ xây dựng từ 30 - 40%, tầng cao xây dựng từ 03 - 05 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 1,4 lần.

+ Đất thương mại dịch vụ văn phòng trong khu phi thuế quan: Mật độ xây dựng từ 30 - 50%, tầng cao xây dựng từ 05 - 07 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 2,4 lần.

+ Đất hành chính công cộng (trụ sở làm việc Hải Quan): Mật độ xây dựng từ 30 - 50%, tầng cao xây dựng tối đa là 06 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 3,0 lần.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật: Mật độ xây dựng từ 30 - 40%, tầng cao xây dựng từ 01 - 02 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,8 lần.

+ Đất cây xanh: Mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao xây dựng tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,05 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. Nghiên cứu các

điểm đầu nối giao thông và phân luồng hợp lý, đồng thời kết nối giao thông liên khu vực.

- Các tuyến đường đến các khu chức năng và nối các khu chức năng với nhau được bố trí hợp lý, 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 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 công cộng, các bãi xe nội bộ đảm bảo việc phục vụ cho khu quy hoạch.

5.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Tính toán việc san lấp phù hợp với địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa việc san lấp, đồng thời phải đảm bảo cân bằng đào đắp tại chỗ.

- Cao độ san lấp phải phù hợp với cao độ đã được phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 và cao độ của các dự án xung quanh.

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng bằng công bê tông cốt thép kết hợp với mương, rãnh và đảm bảo đầu nối với các khu vực xung quanh.

5.3. Hệ thống cấp nước:

- Chỉ tiêu cấp nước phục vụ cho:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| + Khu phi thuế quan | : 2,0 lít/m ² sàn/ngày. |
| + Công trình công cộng và dịch vụ | : 2,0 lít/m ² sàn/ngày. |
| + Tưới công viên, vườn hoa | : 3,0 lít/m ² ngày. |
| + Rửa đường | : 0,5 lít/m ² ngày. |
| + Chữa cháy | : 15 lít/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02 trong 3 giờ. |

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn 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.

- Quy hoạch mạng lưới 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:

- | | |
|---|--------------------------------|
| + Công trình công cộng, dịch vụ, thương mại | : 20 - 30W/m ² sàn. |
| + Chiếu sáng sân, đường | : 1,0W/m ² . |
| + Chiếu sáng công viên, vườn hoa | : 0,5W/m ² . |

- 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.

- 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 thoát nước thải và nước mưa tách riêng.

- Tính toán, xác định tổng lưu lượng nước thải chung của toàn khu quy hoạch, 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.

- 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 quy hoạch; Giai đoạn sau, đấu nối với hệ thống thu gom nước thải chung để đưa về khu xử lý nước thải chung của khu vực.

- Rác thải phải được thu gom hàng ngày, có phân loại rác tại nguồn và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý. Trong khu quy hoạch, nghiên cứu tính toán và bố trí các điểm tập kết và trung chuyển rác thải. Chỉ tiêu rác thải 0,01kg/m² sàn /ngày.

6. Tiến độ và kinh phí lập quy hoạch:

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

- 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 về việc 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:	19.360.118 đồng;
+ Chi phí thẩm định Đồ án quy hoạch:	91.214.708 đồng;
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập Đồ án quy hoạch:	85.871.417 đồng;
+ Chi phí lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư (<i>tạm tính</i>):	26.716.453 đồng;
+ Chi phí công bố quy hoạch (<i>tạm tính</i>):	40.074.679 đồng.
- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.	

Điều 2. Giao Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Liên Thái Bình Dương 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 tiến hành lập Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phi thuế quan Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 1.041.487,89m² theo nội dung nêu tại Điều 1 của Quyết định này và các quy định khác của 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 Xuất Nhập Khẩu Liên Thái Bình Dương, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- Lãnh đạo các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QL.QH, nttuyen. *truj*

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thanh Tùng

TRƯỞNG BAN