

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vườn cây xanh cảnh quan đô thị kết hợp làm điểm tham quan và mua sắm các sản phẩm nông nghiệp làng nghề địa phương tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 45.300,5m².

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 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 Công văn số 4728/VP-KTCN ngày 09/10/2015 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc thuê đất lập dự án Đầu tư xây dựng vườn cây xanh cảnh quan đô thị tại ấp Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang của Công ty TNHH ĐTXD và TM Phú Long;

Căn cứ Giấy phép quy hoạch số 2998/GPQH-UBND ngày 28/12/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang cấp cho Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Phú Long;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 162/QĐ-BQLKKTPO ngày 04/7/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Biên bản họp tổ thường trực Hội đồng Kiến trúc - Quy hoạch đảo Phú Quốc số 69/BB-BQLKKTPO ngày 26/4/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vườn cây xanh cảnh quan đô thị kết hợp làm điểm tham quan và mua sắm các sản phẩm nông nghiệp làng nghề địa phương tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 5,2ha.

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 201/QĐ-BQLKKTPO ngày 17/9/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 257/QĐ-BQLKKTPO ngày 14/11/2019 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 vườn cây xanh cảnh quan đô thị, kết hợp làm điểm tham quan và mua sắm các sản phẩm nông nghiệp làng nghề địa phương, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 5,2ha.

Căn cứ Công văn số 8930/VP-KT ngày 10/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc xây dựng tuyến đường đấu nối vào đường Dương Đông - Gành Dầu của Công ty TNHH ĐTXD và TM Phú Long.

Căn cứ Biên bản họp số 136/BB-UBND ngày 09/12/2022 của UBND xã Gành Dầu về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vườn cây xanh cảnh quan đô thị kết hợp làm điểm tham quan và mua sắm các sản phẩm nông nghiệp làng nghề địa phương tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 45.300,5m².

Căn cứ Công văn số 08/PCCC ngày 28/01/2022 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ Công an tỉnh Kiên Giang về việc

góp ý kiến về phòng cháy chữa cháy và chữa cháy đối với hồ sơ dự án thiết kế quy hoạch.

Xét đề nghị của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Phú Long tại Tờ trình số 12/TTr-DTPL, ngày 29/11/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vườn cây xanh cảnh quan đô thị kết hợp làm điểm tham quan và mua sắm các sản phẩm nông nghiệp làng nghề địa phương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 45.300,5m²; Báo cáo số 01/BC-QLQH, ngày 09/01/2023 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 vườn cây xanh cảnh quan đô thị kết hợp làm điểm tham quan và mua sắm các sản phẩm nông nghiệp làng nghề địa phương tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 45.300,5m², 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 có quy mô khoảng 45.300,5m² tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc, Đông Bắc giáp: Biển, đất cây xanh.
- Phía Nam giáp: Vườn Quốc gia Phú Quốc.
- Phía Tây, Tây Bắc giáp: Biển, Vườn Quốc gia Phú Quốc.
- Phía Đông, Đông Nam giáp: Vườn Quốc gia Phú Quốc, đất cây xanh.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc xây dựng Khu vườn cây xanh cảnh quan đô thị kết hợp làm điểm tham quan và mua sắm các sản phẩm nông nghiệp làng nghề địa phương nhằm góp phần vào việc phát triển kinh tế, du lịch chung của đảo Phú Quốc.

- 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 vườn cây xanh cảnh quan đô thị kết hợp làm điểm tham quan và mua sắm các sản phẩm nông nghiệp làng nghề địa phương, bao gồm các chức năng chính như: khu vườn cây xanh, khu quản lý điều hành, hạ tầng kỹ thuật, bãi xe...

4. Quy mô phục vụ:

- Dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có thể cung cấp 1.200 cây xanh cảnh quan/năm.

- Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 30 người,

- Số lượng khách tham quan, mua sắm khoảng 300 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 5% (không bao gồm diện tích đất hành lang biển).

- Tầng cao xây dựng tối đa là 02 tầng.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa là 0,07 lần (không bao gồm diện tích đất hành lang biển).

5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

5.2.1. Cấp nước:

- Tưới tiêu cho nông nghiệp: : 5,0 lít/m²/ngày;

- Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m² sàn/ngày;

- Tưới cây, công viên : 3,0 lít/m²/ngày;

- Rửa đường : 0,4 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:

- Sản xuất: : 120KW/ha.

- 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

- Sinh hoạt : 1,2kg/người/ngày.
 - Du lịch : 2,0kg/người/ngày.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất khu quản lý điều hành	8.383,8	18,50
2	Đất công trình phụ trợ	6.663,9	14,71
3	Đất vườn cây xanh cảnh quan đô thị	19.981,8	44,11
4	Đất cây xanh cảnh quan	416,8	0,92
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	633,4	1,40
6	Đất giao thông	5.113,9	11,29
7	Đất hành lang biển	4.106,9	9,07
Tổng		45.300,5	100,00

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

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Số công trình/căn
1	Đất khu quản lý điều hành	A	8.383,8	12	2	0,20	4
2	Đất công trình phụ trợ	B	6.663,9	14	1	0,14	8
3	Đất vườn CXCQ ĐT	C	19.981,8				
4	Đất cây xanh cảnh quan	D	416,8				
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	E1-E2	633,4				3



5.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	E1	235,9	20	1	0,20	1
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật	E2	397,5	18,36	1	0,18	2
6	Đất giao thông		5.113,9				
7	Đất hành lang biển		4.106,9				
TỔNG			45.300,5	5	1 - 2	0,07	15

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 vực lập quy hoạch đảm bảo phù hợp định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc;

- Cơ cấu tổ chức không gian của khu quy hoạch được chia làm các khu như: khu quản lý - điều hành (văn phòng, hội nghị, hội thảo, phòng bán vé, khối điều hành sản xuất), khu nhà nghỉ cho người lao động, phòng thí nghiệm, khu nhà kho, khu sơ chế sản phẩm, khu hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh,..... có sự phân khu tương đối rõ ràng đảm bảo việc khai thác sử dụng công trình một cách hiệu quả;

- 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 quy hoạch;

- 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 ngói, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo,...) tại các trục đường di bộ, vườn hoa tiểu cảnh... yêu cầu mỹ thuật biểu trưng cho khu quy hoạch;

- 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 quy hoạch;

- 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 quy hoạch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường N2, D2 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 8m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường N1, D1, D2 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 5,5m, bao gồm mặt đường rộng 3,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m, 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:

Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền không 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 không chế xây dựng $H_{kd} \geq 3m$ (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 $534,4m^3$ /ngày-dêm;

- 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 đấu 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: 218,1kVA/ngày;
- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp điện, diện 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: 79,5m³/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 636kg/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 Đầu tư Xây dựng và Thương mại Phú Long 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 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

- Triển khai lập, 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, xin phép xây dựng theo quy định của Pháp luật hiện hành.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được ban hành kèm theo Quyết định này.

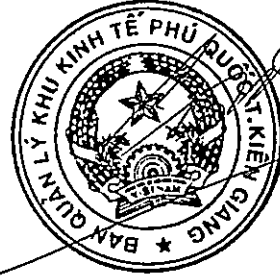
Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Thương mại Phú Long cùng các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/cáo);
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo Ban;
- Lãnh đạo các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QL.QII, ntthuyen. *2014*

**KI. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN**



Võ Công Sơn

QUỐC.T.KIÊN