

Số: 16 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 11 tháng 01 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc (khu 1 và khu 3) tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 1.962.174,4m².

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 tháng 4 năm 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 việc 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 việc 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

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 2194/QĐ-UBND ngày 30/8/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư, làng nghề Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 342,24ha;

Căn cứ Quyết định số 243/QĐ-BQLKKTPO ngày 31/10/2019 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 nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc (khu 1 và khu 3) tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.963.929,8m²;

Căn cứ Quyết định số 255/QĐ-BQLKKTPO ngày 12/11/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc (khu 1 và khu 3) tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.963.929,8m²;

Căn cứ Quyết định số 28/QĐ-BQLKKTPO ngày 12/02/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Tiết 5.3.2, Điểm 5.3, Khoản 5; Mục a, c, Tiết 6.2.1, Điểm 6.2, Khoản 6, Điều 1 tại Quyết định số 255/QĐ-BQLKKTPO ngày 12/11/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc (khu 1 và khu 3) tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.963.929,8m²;

Căn cứ Quyết định số 183/QĐ-BQLKKTPO ngày 21/10/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ 06: ngày 21/10/2022);

Căn cứ Quyết định số 217/QĐ-BQLKKTPO ngày 15/12/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thành lập Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc (khu 1, 3) tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.962.786,3m²;

Căn cứ Biên bản họp số 113/BB-BQLKKTPO ngày 23/12/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc lấy ý kiến Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.962.786,3m²;

Căn cứ Công văn số 683/VQG-DLST&CHSV ngày 22/12/2022 của Vườn Quốc gia Phú Quốc về việc ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Công văn số 1663/BCH-HC ngày 28/12/2022 của Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh Kiên Giang về việc ý kiến về Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 4034/BCH-HC ngày 29/12/2022 của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Kiên Giang về việc góp ý kiến Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.962.786,3m²;

Căn cứ Công văn số 08/SXD-QHKT ngày 04/01/2023 của Sở Xây dựng Kiên Giang về việc phúc đáp Công văn số 1822/BQLKKTPO-QLQH ngày 22/12/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Công văn số 89/PCCC-TM ngày 17/10/2022 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn – Công an tỉnh Kiên Giang về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế quy hoạch;

Căn cứ Biên bản số 350/BB-UBND ngày 18/10/2022 của UBND xã Bãi Thơm về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; Báo cáo số 12/2022/BC-EPQ ngày 06/12/2022 của Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc báo cáo giải trình ý kiến cộng đồng dân cư xã Bãi Thơm;

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc tại Tờ trình số 02123/TTr-EPQ ngày 06/01/2023 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc (khu 1 và khu 3) tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 03/BC-QLQH ngày 11/01/2023 của phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc (khu 1 và khu 3) với các nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh:

Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái và dân cư, làng nghề Bãi Thơm đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 2194/QĐ-UBND ngày 30/8/2022.

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

- Phạm vi nghiên cứu, lập Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 có quy mô 1.962.174,4m² (trong đó, Khu 1 khoảng 265.543,8m² và Khu 3 khoảng 1.696.630,6m²) tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Khu 1:

+ Phía Bắc giáp : Dự án Công ty TNHH RiTaVo.



- + Phía Nam giáp : Lạch nước cầu C.33.
- + Phía Đông giáp : Biển.
- + Phía Tây giáp : Vườn Quốc gia Phú Quốc.
- Khu 3:
- + Phía Bắc giáp : Lạch nước cầu C.28.
- + Phía Nam giáp : Đường xuống bến phà Thạnh Thới.
- + Phía Đông giáp : Biển.
- + Phía Tây giáp : Vườn Quốc gia Phú Quốc.

1. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái và dân cư, làng nghề Bãi Thơm đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 2194/QĐ-UBND ngày 30/8/2022.

- Hình thành các khu nghỉ dưỡng cao cấp, nghỉ dưỡng sinh thái, dịch vụ du lịch, khu vui chơi giải trí, công viên chuyên đề... đưa Bãi Thơm trở thành điểm du lịch đặc sắc tại vùng phía Đông Bắc đảo, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế Phú Quốc.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ về quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật cho toàn bộ dự án với các khu vực xung quanh.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

- Là khu du lịch bao gồm các loại hình nghỉ dưỡng cao cấp, nghỉ dưỡng sinh thái, dịch vụ du lịch, giải trí thể thao biển, công viên chuyên đề, ... Khu dân cư.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Chỉ tiêu cơ bản về dân số:

- Dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có thể phục vụ khoảng:

- + Khách du lịch khoảng: 14.500 người/ngày.
- + Dân cư sinh sống trong khu dự án khoảng: 6.000 người.

3.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất:

- Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch khoảng: 1.962.174,4m² (trong đó, Khu 1 khoảng 265.543,8m² và Khu 3 khoảng 1.696.630,6m²).

- Khu du lịch: Mật độ xây dựng gộp tối đa 20%; tầng cao từ 1- 8 tầng.

+ Khu 1: Mật độ xây dựng gộp tối đa 20%, tầng cao từ 1 - 8 tầng.

+ Khu 3: Mật độ xây dựng gộp tối đa 20%, tầng cao từ 1 - 8 tầng.

- Khu dân cư: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao từ 1 - 8 tầng.

3.3. Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật :

- Cấp nước:

+ Sinh hoạt : 150 lít/người/ngày.

+ Du lịch : 250-300 lít/người/ngày.

- + Công trình công cộng, thương mại : 2,0 lít/m² sàn/ngày.
- + Tưới cây : 3,0 lít/m²/ngày.
- + Rửa đường : 0,5 lít/m²/ngày.
- + Chữa cháy : 15 l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02 trong 3 giờ.
- Cấp điện
- + Sinh hoạt : 1.500 kWh/người/năm.
- + Du lịch : 3,5 kW/giường/ngày.
- + Công trình công cộng, dịch vụ, thương mại: 20-30 W/m².sàn.
- + Chiếu sáng sân đường : 1,0 W/m².
- + Chiếu công viên, vườn hoa : 0,5 W/m²;
- + Thoát nước thải sinh hoạt : ≥80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.
- Rác thải:
- + Sinh hoạt : 1,2 kg/người/ngày;
- + Du lịch : 2,0 kg/người/ngày.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Hệ thống giao thông:

- Xác định mạng lưới giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường phù hợp với hệ thống giao thông theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái và dân cư, làng nghề Bãi Thơm đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 2194/QĐ-UBND ngày 30/8/2022.

- Xác định vị trí quy mô các công trình giao thông nổi hoặc ngầm: Bãi đậu xe, các nút giao thông, quảng trường và các công trình phục vụ giao thông khác.

- Hệ thống giao thông đối ngoại là đường Vòng quanh đảo (đoạn Bãi Thơm – Hàm Ninh). Nghiên cứu các điểm đầu nối giao thông và phân luồng hợp lý.

- Hệ thống giao thông nội bộ được nghiên cứu trên cơ sở đảm bảo thuận lợi trong việc đấu nối các khu chức năng trong khu quy hoạch với nhau một cách hợp lý, phù hợp với điều kiện địa hình.

- Các tuyến đường nội bộ phải phù hợp với các khu chức năng tương ứng theo tính chất và nhu cầu sử dụng, đảm bảo đáp ứng các chỉ tiêu đường nội bộ đã được phê duyệt.

4.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a. 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 phải phù hợp với cao độ nền khống chế theo quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc tỉnh Kiên Giang đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 633/QĐ-TTg, ngày 11/5/2010 và đảm bảo đấu nối với các khu vực liền kề.

b. Thoát nước mưa:

- Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng và được thiết kế tuân theo độ dốc của địa hình, đầu nổi phù hợp với các khu vực trong dự án và các khu vực liền kề;

- Tính toán, xác định các lưu vực thu nước và quy hoạch mạng lưới thoát nước mặt đảm bảo không bị ngập úng.

4.3. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước chung của đảo.

- 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 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.

4.4. Hệ thống cấp điện:

- 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 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.

4.5. 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;

- Tính toán, xác định lưu lượng nước thải của từng khu chức năng và 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 hệ thống công thu gom nước thải đến từng lô đất xây dựng công trình. Trong giai đoạn đầu, nghiên cứu tính toán và bố trí trạm xử lý nước thải cục bộ cho khu quy hoạch. Trong giai đoạn sau, chuyển thành trạm bơm đầu nổi với hệ thống thu gom nước thải chung.

- 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 từng khu chức năng, nghiên cứu, tính toán và bố trí các điểm tập kết và trung chuyển rác thải một cách hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ.

4. Tiến độ và kinh phí lập quy hoạch:

- Thời gian lập, trình phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng không quá 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt.

- 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 quy hoạch : 23.046.546 đồng.

- | | |
|---|--------------------|
| + Chi phí thẩm định Đồ án quy hoạch | : 95.924.330 đồng. |
| + Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch | : 90.099.999 đồng. |
| + Chi phí lấy ý kiến CQ, TC, CĐDC tạm tính | : 29.121.660 đồng. |
| + Chi phí công bố quy hoạch tạm tính | : 43.628.490 đồng. |
| - Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư. | |

Điều 2. Giao Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc tiến hành lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc (*khu 1 và khu 3*) tại bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.962.174,4m², theo nội dung nêu 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, UBND thành phố Phú Quốc, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc cùng các Đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 243/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 31/10/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ. các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, tson.

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thanh Tùng

