

Số : 96 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 21 tháng 4 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc Bãi Thơm thuộc Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 489.203,1m².

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 Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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;

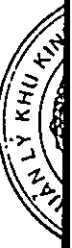
Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg ngày 14/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ 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 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 phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2023;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

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

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 3199/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 370ha;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 205/QĐ-BQLKTTPO ngày 11/08/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Quyết định số 98/QĐ-BQLKTTPO ngày 21/05/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc điều chỉnh thông tin nhà đầu tư và tiến độ đầu tư dự án; Quyết định số 220/QĐ-BQLKTTPO ngày 20/09/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc quyết định chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ 03);

Căn cứ Quyết định 74/QĐ-BQLKKTPO ngày 08/4/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc Bãi Thơm thuộc Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 48,92ha;

Căn cứ Quyết định số 124/QĐ-BQLKKTPO ngày 15/07/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thành lập Hội đồng thẩm định Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 489.203m²;

Căn cứ Biên bản số 78/BB-BQLKKTPO ngày 17/8/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc lấy ý kiến thẩm định Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc Bãi Thơm thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 489.203,0m²;

Căn cứ Biên bản số 185/BB-UBNDXBT ngày 27/12/2021 của UBND xã Bãi Thơm về việc tổng hợp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 49,23ha;

Căn cứ Công văn số 63/PCCC ngày 11/7/2022 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn - Công an tỉnh Kiên Giang về việc góp ý kiến về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 489.203m².

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần nam Bá tại Tờ trình số 03/TTr-NB ngày 06/3/2023 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 489.203,1m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 17/BC-QLQH ngày 17/4/2023 của Phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc Bãi Thơm thuộc Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 489.203,1m², với các nội dung cụ thể như sau:

1. Lý do điều chỉnh:

Lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc bãi Thơm nhằm cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3199/QĐ-UBND ngày 30/12/2020.

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

Phạm vi lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Bắc Bãi Thơm thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 489.203,1m². Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp : Dự án Công ty Cổ phần PQ Hải Quốc;
- Phía Đông Nam giáp: Dự án của Công ty TNHH Việt Úc;
- Phía Đông Bắc giáp : Biển
- Phía Tây Nam giáp : Vườn Quốc gia Phú Quốc.

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Hình thành một khu nghỉ dưỡng, khách sạn, các khu dịch vụ du lịch,... nhằm đáp ứng nhu cầu về nghỉ dưỡng, tham quan các hoạt động vui chơi cho du khách trong và ngoài nước.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng, sử dụng đất hợp lý. Thiết lập mối liên hệ chặt chẽ với các khu vực xung quanh, đảm bảo sự phát triển lâu dài, phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Xây dựng các tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch - xây dựng làm cơ sở cho việc quản lý để triển khai 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 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.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Góp phần xây dựng đảo Phú Quốc thành trung tâm kinh tế chất lượng cao của cả nước và trong khu vực, đồng thời bảo vệ và khai thác tốt nguồn tài nguyên hiện có.

4. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được xác định là khu du lịch – dịch vụ cao cấp với các chức năng chính như: du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, dịch vụ du lịch,

5. Quy mô phục vụ:

- Tổng số lượng khách và nhân viên phục vụ dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 5.500 người, trong đó:

+ Số lượng khách lưu trú	: 2.129 người/ngày.
+ Số lượng khách tham quan sử dụng dịch vụ	: 871 người/ngày.
+ Số lượng nhân viên phục vụ	: 2.500 người.
+ Số lượng phòng lưu trú	: 2.038 phòng.

6. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

6.1.1. Cấp nước:

- Du lịch	: 250 - 300 lít/người/ngày;
- Công trình công cộng, dịch vụ	: 2,0 lít/m ² sàn/ngày;
- Tưới cây, công viên	: 3,0 lít/m ² /ngày;
- Rửa đường	: 0,5 lít/m ² /ngày;
- Chữa cháy	: 15,0 lít/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong thời gian 03 giờ.

6.1.2. Cấp điện:

- Du lịch	: 3,5kW/giường/ngày;
- Công trình công cộng, dịch vụ	: 20 - 30W/m ² sàn/ngày.

6.1.3. Thoát nước thải : $\geq 80\%$ lượng nước cấp cần xử lý.

6.1.4. Rác thải

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

6.2. Chỉ tiêu về Quy hoạch kiến trúc:

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt theo QHCT 1/500 được duyệt tại quyết định số 80/QĐ-BQLKKTQP ngày 29/3/2017, với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 14,06% (trên tổng thể diện tích dự án) và mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 20,34% (trên tổng diện tích dự án sau khi trừ diện tích đất giao thông đối ngoại, hành lang biển).

+ Tầng cao xây dựng tối đa là 08 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất trung bình là 0,42 lần (trên tổng diện tích dự án) và hệ số sử dụng đất trung bình là 0,61 lần (trên tổng diện tích dự án sau khi trừ diện tích đất giao thông đối ngoại, hành lang biển).

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được điều chỉnh theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định 3199/QĐ-UBND ngày 30/12/2020, với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 16,90% (trên tổng diện tích dự án) và mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 23,43% (trên tổng diện tích dự án sau khi trừ diện tích đất giao thông đối ngoại, hành lang biển và muông nước theo Quy hoạch phân khu).

+ Tầng cao xây dựng tối đa là 08 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất trung bình là 0,72 lần (trên tổng diện tích dự án) và hệ số sử dụng đất trung bình là 0,99 lần (trên tổng diện tích dự án sau khi trừ diện tích đất giao thông đối ngoại, hành lang biển và muông nước theo Quy hoạch phân khu).

6.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch có quy mô 489.203,1m² được cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	DT (m ²)	TL (%)
I	Đất dự án khách sạn	160.795,8	32,9
1	Đất khách sạn	91.129,5	18,6
2	Đất du lịch nghỉ dưỡng	69.666,3	14,2
II	Đất dịch vụ du lịch	107.267,1	21,9
1	Đất dịch vụ du lịch 1	71.282,3	14,6
2	Đất dịch vụ du lịch 2	13.098,8	2,7
3	Đất dịch vụ du lịch 3	22.886,0	4,7
III	Đất cây xanh - mặt nước	14.751,5	3,0
1	Đất cây xanh cảnh quan CX1 - CX5	3.182,4	0,7
2	Mặt nước	11.569,1	2,4
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.480,4	0,3
1	Đất hạ tầng kỹ thuật 1	739,7	0,2
2	Đất hạ tầng kỹ thuật 2	740,7	0,2
V	Đất giao thông, bãi xe	116.936,6	23,9
1	Giao thông đối ngoại	39.984,2	8,2
2	Đường giao thông nội khu	74.728,4	15,3
3	Bãi xe	2.224,0	0,5
VI	Đất hành lang biển HLB	87.971,7	18,0
1	Đường ven biển	10.279,4	2,1
2	Cây xanh ven biển	50.223,1	10,3
3	Bãi cát	26.913,4	5,5
4	Suối	555,8	0,1
	Tổng diện tích toàn khu	489.203,1	100,0

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

Stt	Chức năng sử dụng đất	DT (m ²)	MĐ (%)	TC (tầng)	HS SDD (lần)	DT XD (m ²)	SL CT (căn)
1	Đất dự án khách sạn	160.795,8				46.666,0	
1	Đất khách sạn	91.129,5				27.417,6	200
1.1	Khu khách sạn KS1	13.966,9	31,00	8	1,51	4.329,8	32
1.1.1	Đất khách sạn 8 tầng KS1.1	8.014,4	31,63	8	1,97	2.535,0	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		2.535,0	
1.1.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS1.2	4.322,1	36,16	3	1,06	1.562,9	27
1.1.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS1.3	915,8	12,67	3	0,38	116,0	2
1.1.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS1.4	714,6	16,23	3	0,49	116,0	2
1.2	Khu khách sạn KS2	10.379,5	30,81	8	1,50	3.198,3	24
1.2.1	Đất khách sạn 8 tầng KS2.1	5.583,7	33,44	8	2,10	1.867,2	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		1.867,2	
1.2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS2.2	1.823,3	28,63	3	0,86	522,0	9
1.2.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS2.3	2.972,5	27,22	3	0,78	809,1	14
1.3	Khu khách sạn KS3	10.937,6	29,45	8	1,42	3.221,2	25
1.3.1	Đất khách sạn 8 tầng KS3.1	4.131,1	44,35	8	2,78	1.832,1	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		1.832,1	
1.3.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS3.2	1.932,1	18,01	3	0,54	348,0	6
1.3.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS3.3	2.897,3	20,02	3	0,60	580,0	10
1.3.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS3.4	1.977,1	23,32	3	0,64	461,1	8
1.4	Khu khách sạn KS4	10.698,3	30,35	8	1,49	3.246,9	24
1.4.1	Đất khách sạn 8 tầng KS4.1	4.389,3	43,58	8	2,73	1.912,9	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		1.912,9	
1.4.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS4.2	3.208,9	21,69	3	0,65	696,0	12
1.4.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS4.3	1.967,1	23,59	3	0,71	464,0	8
1.4.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS4.4	1.132,9	15,36	3	0,46	174,0	3
1.5	Khu khách sạn KS5	10.448,8	30,13	8	1,50	3.147,7	23
1.5.1	Đất khách sạn 8 tầng KS5.1	4.277,3	43,76	8	2,76	1.871,8	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		1.871,8	
1.5.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS5.2	1.927,1	21,07	3	0,63	406,0	7
1.5.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS5.3	2.134,3	19,02	3	0,57	406,0	7
1.5.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS5.4	2.110,0	21,99	3	0,66	464,0	8
1.6	Khu khách sạn KS6	11.050,0	29,69	8	1,47	3.280,7	24
1.6.1	Đất khách sạn 8 tầng KS6.1	4.691,6	41,49	8	2,60	1.946,6	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		1.946,6	
1.6.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS6.2	2.535,8	6,86	3	0,21	174,0	3
1.6.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS6.3	3.822,6	30,35	3	0,91	1.160,1	20
1.7	Khu khách sạn KS7	11.349,4	29,52	8	1,50	3.350,3	22
1.7.1	Đất khách sạn 8 tầng KS7.1	5.466,6	39,01	8	2,45	2.132,5	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		2.132,5	
1.7.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS7.2	2.053,4	8,47	3	0,25	173,9	3
1.7.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS7.3	3.829,4	27,26	3	0,82	1.043,9	18

1.8	Khu khách sạn KS8	12.299,1	29,62	8	1,47	3.642,5	26
1.8.1	Đất khách sạn 8 tầng KS8.1	6.048,0	36,30	8	2,28	2.195,4	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		2.195,4	
1.8.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng KS8.2	6.251,1	23,15	3	0,68	1.447,1	25
2	Đất du lịch nghỉ dưỡng	69.666,3				19.248,4	159
2.1	Khu resort nghỉ dưỡng RS1	11.709,9	28,02	6	1,00	3.280,6	27
2.1.1	Đất khách sạn 6 tầng RS1.1	4.810,0	34,98	6	1,79	1.682,5	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		1.682,5	
2.1.2	Đất resort nghỉ dưỡng RS1.2	3.815,4	22,75	2	0,45	868,0	14
2.1.3	Đất resort nghỉ dưỡng RS1.3	3.084,5	23,67	2	0,44	730,1	12
2.2	Khu resort nghỉ dưỡng RS2	13.391,0	27,53	6	0,97	3.685,9	31
2.2.1	Đất khách sạn 6 tầng RS2.1	4.781,8	38,48	6	1,97	1.840,0	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		1.840,0	
2.2.2	Đất resort nghỉ dưỡng RS2.2	4.098,7	23,86	2	0,45	978,0	16
2.2.3	Đất resort nghỉ dưỡng RS2.3	2.855,5	19,54	2	0,39	558,0	9
2.2.4	Đất resort nghỉ dưỡng RS2.4	1.655,0	18,73	2	0,37	310,0	5
2.3	Khu resort nghỉ dưỡng RS3	14.086,4	27,73	6	0,98	3.905,5	33
2.3.1	Đất khách sạn 6 tầng RS3.1	5.058,9	38,12	6	1,96	1.928,4	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		1.928,4	
2.3.2	Đất resort nghỉ dưỡng RS3.2	4.811,6	21,76	2	0,42	1.047,0	17
2.3.3	Đất resort nghỉ dưỡng RS3.3	4.215,9	22,06	2	0,44	930,0	15
2.4	Khu resort nghỉ dưỡng RS4	15.401,7	27,38	6	0,98	4.217,5	35
2.4.1	Đất khách sạn 6 tầng RS4.1	5.125,8	41,29	6	2,13	2.116,4	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		2.116,4	
2.4.2	Đất resort nghỉ dưỡng RS4.2	5.632,9	18,71	2	0,37	1.053,9	17
2.4.3	Đất resort nghỉ dưỡng RS4.3	3.204,9	23,00	2	0,44	737,1	12
2.4.4	Đất resort nghỉ dưỡng RS4.4	1.438,2	21,56	2	0,43	310,1	5
2.5	Khu resort nghỉ dưỡng RS5	15.077,3	27,58	6	1,01	4.158,8	33
2.5.1	Đất khách sạn 6 tầng RS5.1	6.469,3	33,72	6	1,75	2.181,4	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		2.181,4	
2.5.2	Đất resort nghỉ dưỡng RS5.2	3.997,7	18,44	2	0,35	737,2	12
2.5.3	Đất resort nghỉ dưỡng RS5.3	4.610,3	26,90	2	0,54	1.240,2	20
II	Đất dịch vụ du lịch	107.267,1				35.925,4	
1	Đất dịch vụ du lịch 1	71.282,3				17.309,6	110
1.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng ven biển VB1	8.669,7	23,99	3	0,60	2.079,9	14
1.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng ven biển VB2	9.387,9	24,07	3	0,60	2.259,7	14
1.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng ven biển VB3	9.390,3	24,07	3	0,60	2.260,2	14
1.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng ven biển VB4	9.036,5	24,57	3	0,61	2.220,3	14
1.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng ven biển VB5	9.627,1	24,20	3	0,61	2.329,8	15
1.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng ven biển VB6	5.621,3	24,19	3	0,60	1.359,8	9
1.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng ven biển VB7	6.508,1	24,58	3	0,61	1.599,7	10
1.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng ven biển VB8	13.041,4	24,54	3	0,61	3.200,4	20
2	Đất dịch vụ du lịch 2	13.098,8				7.859,3	12
2.1	Đất dịch vụ du lịch SH1	1.364,0	60,00	5	3,00	818,4	1
	Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)			1		818,4	

2.2	Đất dịch vụ du lịch SH2	1.320,0	60,00	5	3,00	792,0	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>792,0</i>	
2.3	Đất dịch vụ du lịch SH3	767,6	60,00	5	3,00	460,5	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>460,5</i>	
2.4	Đất dịch vụ du lịch SH4	946,0	60,00	5	3,00	567,6	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>567,6</i>	
2.5	Đất dịch vụ du lịch SH5	1.320,0	60,00	5	3,00	792,0	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>792,0</i>	
2.6	Đất dịch vụ du lịch SH6	684,0	60,00	5	3,00	410,4	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>410,4</i>	
2.7	Đất dịch vụ du lịch SH7	946,0	60,00	5	3,00	567,6	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>567,6</i>	
2.8	Đất dịch vụ du lịch SH8	1.320,0	60,00	5	3,00	792,0	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>792,0</i>	
2.9	Đất dịch vụ du lịch SH9	684,0	60,00	5	3,00	410,4	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>410,4</i>	
2.10	Đất dịch vụ du lịch SH10	1.364,0	60,00	5	3,00	818,4	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>818,4</i>	
2.11	Đất dịch vụ du lịch SH11	1.320,0	60,00	5	3,00	792,0	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>792,0</i>	
2.12	Đất dịch vụ du lịch SH12	1.063,3	60,00	5	3,00	638,0	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>638,0</i>	
3	Đất dịch vụ du lịch 3	22.886,0				10.756,4	4
3.1	Đất khách sạn VS1	5.791,0	47,00	6	2,82	2.721,8	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>2.721,8</i>	
3.2	Đất khách sạn VS2	5.791,0	47,00	6	2,82	2.721,8	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>2.721,8</i>	
3.3	Đất khách sạn VS3	5.652,0	47,00	6	2,82	2.656,4	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>2.656,4</i>	
3.4	Đất khách sạn VS4	5.652,0	47,00	6	2,82	2.656,4	1
	<i>Tầng hầm (để xe + tầng kỹ thuật)</i>			<i>1</i>		<i>2.656,4</i>	
III	Đất cây xanh - mặt nước	14.751,5					
1	Đất cây xanh cảnh quan CX1 - CX5	3.182,4					
2	Mặt nước	11.569,1					
2.1	Mương nước	8.290,0					
2.2	Suối	3.279,1					
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.480,4				90,0	2
1	Đất hạ tầng kỹ thuật 1	739,7	6,08	1	0,06	45,0	1
2	Đất hạ tầng kỹ thuật 2	740,7	6,08	1	0,06	45,0	1
V	Đất giao thông	116.936,6					
1	Giao thông đối ngoại	39.984,2					
	Đường N1	37.476,8					
	Đường D11	2.507,3					
	Đường ven biển						
2	Đường giao thông nội khu	74.728,4					

3	Bãi xe	2.224,0					
3.1	BB1	694,0					
3.2	BB2	694,0					
3.3	BB3	418,0					
3.4	BB4	418,0					
VI	Đất hành lang biển HLB	87.971,7					
1	Đường ven biển	10.279,4					
2	Cây xanh ven biển	50.223,1					
3	Bãi cát	26.913,4					
4	Suối	555,8					
	Tổng diện tích toàn khu	489.203,1	16,90	1-8	0,72	82.681,3	487
	Tổng DT (trừ HLB+ GTĐN+Muong)	352.957,2	23,43	1-8	0,99	82.681,3	

8. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch được bố trí hài hòa, phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm đã được phê duyệt.

- Điểm nhấn về kiến trúc là các khối khách sạn cao 08 tầng bố trí dọc trục đường đối ngoại với kiến trúc hiện đại, sang trọng kết nối hài hòa với không gian cảnh quan của khu vực và toàn dự án.

- Các công trình biệt thự nghỉ dưỡng và resort nghỉ dưỡng được bố trí ven biển có kiến trúc hiện đại kết hợp với kiến trúc truyền thống, công trình sử dụng vật liệu nhẹ thân thiện môi trường, với tầng cao xây dựng từ 2 – 3 tầng đảm bảo hài hòa với không gian bờ biển, đồng thời tạo view nhìn và thoáng gió cho các công trình phía trong dự án.

- Các công trình dịch vụ du lịch được bố trí tập trung dọc theo các trục đường kết nối xuống biển hình thành các trục thương mại với nhiều loại hình dịch vụ mua sắm, ẩm thực và vui chơi giải trí nhằm thu hút du khách đến tham quan, sử dụng dịch vụ.

- Các con suối hiện trạng được giữ lại tôn tạo vừa đảm bảo việc lưu thoát nước, trữ nước phục vụ tưới cây và phòng cháy chữa cháy. Đồng thời, tạo lập không gian sinh thái cho dự án.

- Các trục đường chính, đường nhánh phân chia các khu chức năng đến từng ô đất đảm bảo việc tiếp cận và đấu nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo khoảng lùi, khoảng cách, chỉ giới xây dựng, số tầng theo Quy chuẩn và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Cây xanh cảnh quan sử dụng các loại cây thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn, không gian cảnh quan chung.

- Màu sắc và vật liệu của các công trình phải đảm bảo hài hòa với tự nhiên và tổng thể toàn khu quy hoạch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:



8.1.1. Đường giao thông đối ngoại:

+ Đường N1 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 21m, bao gồm mặt đường rộng 14m, vỉa hè một bên rộng 5m, một bên rộng 2m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

+ Đường D11 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 22m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

+ Đường đi bộ ven biển D13 (*ký hiệu mặt cắt 3A-3A*): Có lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

8.1.2. Đường giao thông nội khu:

+ Đường N2 (*ký hiệu mặt cắt 2A1-2A1*): Có lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng mỗi bên 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ một bên 4m và một bên 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Đường D13 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 8m, bao gồm mặt đường rộng 5m, vỉa hè một bên rộng 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Đường A, I (*ký hiệu mặt cắt 2B-2B*): Có lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng mỗi bên 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ một bên 6m và một bên 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Đường B, C, D, E, F, H (*ký hiệu mặt cắt 2A-2A*): Có lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng mỗi bên 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Đường G (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Có lộ giới rộng 19m, bao gồm mặt đường rộng 13m, vỉa hè rộng mỗi bên 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Đường ĐN1, ĐN2, ĐN3, ĐN4 (*ký hiệu mặt cắt 2C-2C*): Có lộ giới rộng 11m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè rộng mỗi bên 2m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Đường NB-L1 (*ký hiệu mặt cắt 6-6*): Có lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Đường NB-L2 (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Có lộ giới rộng 4m, bao gồm mặt đường rộng 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ Đường NB-L3 (*ký hiệu mặt cắt 8-8*): Có lộ giới rộng 4m, bao gồm mặt đường rộng 4m. Kết cấu mặt đường lát gạch terrazzo.

8.2. Quy hoạch san nền:

Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, cao độ 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 $H_{xd} \geq 3$ m (theo Hệ tọa độ Quốc gia). Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản đồ quy hoạch san nền.

8.3. 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 nằm dọc theo trục đường giao thông và đầu nối vào tuyến thoát nước chung của khu vực, thoát về rạch cảnh quan.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.

8.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch từ hệ thống cấp nước của dự án được đầu nối với đường ống cấp nước chung của khu vực nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định và lâu dài.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $2.285,10\text{m}^3/\text{ngày}$ (chưa bao gồm lượng nước cấp cho chữa cháy).

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.

8.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch đầu nối từ đường dây trung thế 22kV của dự án, được đầu nối với hệ thống cấp điện chung của đảo Phú Quốc.

- Toàn bộ hệ thống cấp điện được thiết kế và xây dựng ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: $20.772,00\text{ kVA}/\text{ngày}$.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng.

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 nguồn tiếp nhận.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: $1.180,0\text{m}^3/\text{ngày}$.

- 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 $6,6\text{ tấn}/\text{ngày}$. 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 Cổ phần Nam Bá có trách nhiệm liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc, các Sở, ngành có liên quan:



- Hoàn chỉnh hồ sơ theo các nội dung nêu trên; Tổ chức công bố Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện; tiến hành cắm mốc giới ngoài thực địa.

- Triển khai lập, phê duyệt, trình phê duyệt (hoặc điều chỉnh nếu có): Dự án đầu tư xây dựng; Bồi thường giải phóng mặt bằng; Thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất; Xác định lại giá đất theo mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất đối với dự án đã xác định giá đất (nếu có); Báo cáo đánh giá tác động môi trường; Xin giấy phép xây dựng theo quy định của 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, các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Nam Bá, cùng 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:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LD: VP và các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT; Phòng QLQH; tson. *me*



Võ Công Sơn