

Số : 195/QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 01 tháng 8 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hải Lâm thuộc khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 76.758,38m².

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch 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 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 1344/UBND-KTTH, ngày 05/11/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận về địa điểm cho Công ty Cổ phần Hải Lâm đầu tư dự án tại Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, huyện Phú Quốc;

Căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư, chứng nhận thay đổi lần thứ: 03 ngày 25/3/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, cấp lần đầu ngày 15/12/2015;

Căn cứ Trích Biên bản họp số 94/BB-BQLKKTPO, ngày 31/5/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc Về việc lấy ý kiến thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hải Lâm thuộc khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 76.760m²;

Căn cứ Quyết định số 121/QĐ-BQLKKTPO, ngày 23/5/2023 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 xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hải Lâm thuộc khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 76.760m²;

Căn cứ Quyết định số 115/QĐ-BQLKKTPO ngày 19/5/2023 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 sinh thái Hải Lâm thuộc khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 76.760m²;



Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Hải Lâm tại Tờ trình số 09/TTr-HL, ngày 11/7/2023 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hải Lâm thuộc khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 76.758,38m², Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 35/BC-QLQH, ngày 21/7/2023 của phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hải Lâm thuộc khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 76.758,38m², với các nội dung cụ thể như sau:

I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH:

Điều chỉnh quy hoạch nhằm cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND, ngày 15/9/2020.

II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH XÂY DỰNG:

1. Về quy mô diện tích và ranh giới lập điều chỉnh quy hoạch:

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 76.758,38m² tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp : Dự án của Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Tân Á và đất quy hoạch dự án du lịch;
- Phía Đông Nam giáp : Dự án của Công ty TNHH Đào Quý Thế Giới và đất quy hoạch dự án du lịch;
- Phía Tây Nam giáp : Biển;
- Phía Tây Bắc giáp : Dự án của Công ty Cổ phần du lịch sinh thái Eo Xoài và đất quy hoạch dự án du lịch.

2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hải Lâm nhằm cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND, ngày 15/9/2020.

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng ô đất trong khu vực nghiên cứu lập điều chỉnh 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.

- 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 điều chỉnh quy hoạch được xác định là Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng với các chức năng như: khu thương mại, dịch vụ du lịch, khu khách sạn, khu công viên cây xanh, mặt nước, quảng trường... nhằm đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí của khách du lịch trong và ngoài nước.

4. Quy mô phục vụ:

- Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch có diện tích khoảng 76.758,38m².

- Dự kiến sau khi hoàn thành, khu du lịch có thể phục vụ cho tổng số lượng khách khoảng 590 người, trong đó:

+ Số lượng khách lưu trú	: 261 người.
+ Số lượng khách tham quan sử dụng dịch vụ	: 173 người.
+ Số lượng nhân viên phục vụ	: 156 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 16,72% (không bao gồm diện tích chiếm đất của đường giao thông đối ngoại và đất hành lang biển và đất quảng trường theo QHPK 1/2000).

- Tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa là 0,54 lần (không bao gồm diện tích chiếm đất của đường giao thông đối ngoại và đất hành lang biển và đất quảng trường 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/m² sàn.

5.2.3. Thoát nước thải

: ≥ 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 điều chỉnh quy hoạch rộng là 76.758,38m², được cơ cấu sử dụng như sau:

Stt	Chức năng loại đất	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất du lịch nghỉ dưỡng	25.581,59	33,33
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	616,37	0,80
3	Đất sân bãi	960,77	1,25
4	Đất cây xanh	14.323,19	18,66
5	Đất mặt nước	3.790,38	4,94
6	Đất quảng trường	5.545,21	7,22
7	Đất hành lang biển	20.505,31	26,72
8	Đất giao thông	5.435,56	7,08
Tổng		76.758,38	100,00

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

STT	Chức năng	Diện tích chiếm đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
I	Đất du lịch nghỉ dưỡng (DLND1-DLND6)	25.581,59	8.043,03	31,44	4	1,04	29
1	Đất du lịch nghỉ dưỡng 1 (DLND1)	2.737,75	909,95	33,24	4	1,33	1
	Khối dịch vụ nghỉ dưỡng 1 (ký hiệu số 1)		909,95	33,24	4	1,33	1
	Tầng hầm		909,95		1		
2	Đất du lịch nghỉ dưỡng 2 (DLND2)	4.867,90	1.691,41	34,75	4	1,39	2
2.1	Khối khách sạn nghỉ dưỡng 2 (ký hiệu số 2)		927,68	19,06	4	0,76	1

STT	Chức năng	Diện tích chiếm đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
	<i>Tầng hầm</i>		927,68		1		
2.2	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng 3 (ký hiệu số 3)</i>		763,73	15,69	4	0,63	1
	<i>Tầng hầm</i>		763,73		1		
3	Đất du lịch nghỉ dưỡng 3 (DLND3)	6.990,27	2.482,94	35,52	3-4	1,23	9
3.1	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng 4 (ký hiệu số 4)</i>		1177,42	16,84	4	0,67	1
	<i>Tầng hầm</i>		1177,42		1		
3.2	<i>Khối biệt thự nghỉ dưỡng 1 (ký hiệu số 6.1)</i>		656,08	9,39	3	0,28	4
3.3	<i>Khối biệt thự nghỉ dưỡng 1 (ký hiệu số 6.2)</i>		649,44	9,29	3	0,28	4
4	Đất du lịch nghỉ dưỡng 4 (DLND4)	4.717,76	1.143,16	24,23	3	0,73	7
4.1	<i>Khối biệt thự nghỉ dưỡng 1 (ký hiệu số 6.1)</i>		492,06	10,43	3	0,31	3
4.2	<i>Khối biệt thự nghỉ dưỡng 1 (ký hiệu số 6.2)</i>		487,08	10,32	3	0,31	3
4.3	<i>Khối biệt thự nghỉ dưỡng 1 (ký hiệu số 6.3)</i>		164,02	3,48	3	0,10	1
5	Đất du lịch nghỉ dưỡng 5 (DLND5)	997,76	176,40	17,68	3	0,53	2
	<i>Khối bungalow nghỉ dưỡng (ký hiệu số 7.1)</i>		176,40	17,68	3	0,53	2
6	Đất du lịch nghỉ dưỡng 6 (DLND6)	5.270,15	1.639,17	31,10	2-3	0,69	8
6.1	<i>Khối nhà hàng biển (ký hiệu số 5)</i>		346,43	6,57	3	0,20	1
	<i>Tầng hầm</i>		346,43		1		
6.2	<i>Khối Bungalow nghỉ</i>		169,24	3,21	2	0,06	2

STT	Chức năng	Diện tích chiếm đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
	<i>dưỡng (ký hiệu số 7.2)</i>						
6.3	<i>Khối biệt thự nghỉ dưỡng 2 (ký hiệu số 8)</i>		563,94	10,70	2	0,21	2
6.4	<i>Khối biệt thự nghỉ dưỡng 2 (ký hiệu số 9)</i>		559,56	10,62	2	0,21	3
II	Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT)	616,37	50,00	8,11	1	0,08	2
1	<i>Khu xử lý nước thải (Ký hiệu số 10)</i>		25,00	4,055	1	0,04	1
	<i>Tầng hầm</i>		112,61		1		
2	<i>Trạm bơm (Ký hiệu số 11)</i>		25,00	4,055	1	0,04	1
	<i>Tầng hầm</i>		97,19		1		
III	Đất sân bãi	960,77					
	<i>Sân bãi nội khu (Ký hiệu số SB1)</i>	960,77					
IV	Đất cây xanh	14.323,19					3
1	Đất cây xanh công viên 1 (CXC1)	5.347,31	267,20	5,00	1	0,05	2
1.1	Đất cây xanh công viên (ký hiệu CXC1)	4.585,06	267,20	5,83	1	0,06	2
	<i>Khối dịch vụ công viên (ký hiệu số 12)</i>		267,20	5,83	1	0,06	2
1.2	Đất sân bãi (ký hiệu SB2)	762,25					
2	Đất cây xanh công viên 1 (CXC2)	827,09	41,35	5,00	1	0,05	1
	<i>Khối dịch vụ công viên (ký hiệu số 13)</i>		41,35	5,00	1	0,05	1
3	Đất cây xanh cảnh quan (CX1)	1.426,90					



STT	Chức năng	Diện tích chiếm đất (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình
4	Đất cây xanh cảnh quan (CX2)	2.003,06					
5	Đất cây xanh cảnh quan (CX3)	3.602,85					
6	Đất cây xanh cảnh quan (CX4)	307,14					
7	Đất cây xanh (CX5)	340,28					
8	Đất cây xanh (CX6)	468,56					
V	Đất mặt nước (MN)	3.790,38					
1	Đất mặt nước 1 (MN1)	660,69					
2	Đất mặt nước 2 (MN2)	3.129,69					
VI	Đất quảng trường (QT)	5.545,21					
VII	Đất hành lang biển (HLB)	20.505,31					
1	Đường đi bộ ven biển (ĐVB)	2.195,15					
2	Suối hành lang biển (SHLB)	1.738,90					
3	Cây xanh hành lang biển (CXHLB)	16.571,26					
VIII	Đất giao thông	5.435,56					
1	Đất giao thông đối nội	4.984,24					
2	Đất giao thông đối ngoại	451,32					
Tổng		76.758,38	8.401,58	10,95	1-4	0,35	34



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

7.1. Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch:

- Bộ cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu du lịch đảm bảo phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang 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 hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và 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 N4 (*theo quy hoạch phân khu 1/2000*) có (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): 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 số 1 có (ký hiệu mặt cắt 1-1; 2-2 và 3-3): Đoạn qua khối công trình số 1 và khối công trình số 3 có ký hiệu mặt cắt 1-1 có lộ giới rộng 5,5m bao gồm mặt đường rộng 5,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3m đối với khối công trình. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa; Đoạn qua khối công trình số 1 có ký hiệu mặt cắt 2-2 có lộ giới 5,5m bao gồm mặt đường rộng 5,5m. Khoảng lùi xây dựng là 2m đối với khối công trình. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa; Đoạn qua khối công trình số 6.3 và khối công trình số 7.1 có ký hiệu mặt cắt 3-3 có lộ giới rộng 5,5m bao gồm mặt đường rộng 5,5m. Khoảng lùi xây dựng là 2m đối với khối công trình và hành lang bảo vệ suối là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường nội bộ số 2 có (ký hiệu mặt cắt 8-8): Lộ giới rộng 5,5m bao gồm mặt đường rộng 5,5m. Khoảng lùi xây dựng là 2m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường nội bộ số 3 có (ký hiệu mặt cắt 4-4): Lộ giới rộng 5,5m bao gồm mặt đường rộng 5,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường nội bộ số 4 có (ký hiệu mặt cắt 5-5): Lộ giới rộng 5,5m bao gồm mặt đường rộng 5,5m. Khoảng lùi xây dựng là 3m đối với khối công trình số 2 và 2m đối với khối công trình số 6.1. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường nội bộ số 5 có (ký hiệu mặt cắt 6-6): Lộ giới rộng 3,5m bao gồm mặt đường rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 2m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường nội bộ số 6 có (ký hiệu mặt cắt 7-7): Lộ giới rộng 3,5m bao gồm mặt đường rộng 3,5m. Khoảng lùi xây dựng là 2m đối với khối công trình. 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.

- 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 sinh hoạt. 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 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 $619,15\text{m}^3/\text{ngày}$ (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: 1.900kVA.

- 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:

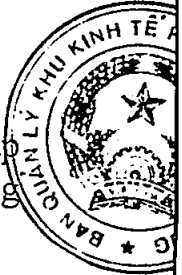
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải phải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại trước khi thoát ra các tuyến cống thu gom để dẫn về khu xử lý nước thải chung của khu vực xử lý. Trong giai đoạn đầu khi chưa có khu xử lý nước thải chung, xây dựng trạm xử lý nước thải cục 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: $180,77\text{m}^3/\text{ngày}$.

- 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 $1.055\text{kg}/\text{ngày}$. Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, tập kết tại trạm thu gom rác tập trung của khu du lịch và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.



Điều 2. Giao Công ty Cổ phần Hải Lâm 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 điều chỉnh 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 các công tác lập (hoặc điều chỉnh nếu có), 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, xác định lại nghĩa vụ tài chính theo quy định; 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 điều chỉnh quy hoạch được ban hành theo Quyết định này.

Quyết định này thay thế cho Quyết định số 14/QĐ-BQLKKTQP ngày 20/01/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc, người đại diện pháp luật của Công ty Cổ phần Hải Lâm 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;
- LĐ. các Phòng chuyên môn BQL;
- Lưu: VT, Phòng QLQH.

Cauquil

KI TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Võ Công Sơn

