

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch hỗn hợp Hồng Phúc thuộc khu 6, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 74.727m²

TRƯỞNG 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 tháng 6 năm 2014;

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 38/2010/NĐ-CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan 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 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg, ngày 14 tháng 9 năm 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 tháng 5 năm 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 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 2955/QĐ-UBND, ngày 02 tháng 12 năm 2015 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, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 14/2009/QĐ-UBND, ngày 15 tháng 5 năm 2009 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc ban hành quy định lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 478/QĐ-UBND, ngày 27 tháng 2 năm 2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc ủy quyền cho Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc quyết định phê duyệt các hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô dưới 50ha;

Căn cứ Quyết định số 1656/QĐ-UBND, ngày 12 tháng 10 năm 2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường - huyện Phú Quốc- tỉnh Kiên



Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1753/QĐ-UBND, ngày 23 tháng 7 năm 2009 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch biển và trung tâm hội nghị (khu 6), tỷ lệ 1/2000, quy mô 177,26ha thuộc khu quy hoạch chi tiết Khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 806/QĐ-UBND, ngày 07 tháng 4 năm 2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt kết quả rà soát quy hoạch và kế hoạch triển khai thực hiện theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 134/QĐ-BQLTPQ, ngày 24 tháng 10 năm 2011 của Trưởng Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch hỗn hợp Hồng Phúc thuộc khu 6, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 74.700m², tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land tại Tờ trình số 01/2016/TTr-HP ngày 07 tháng 6 năm 2016 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch hỗn hợp Hồng Phúc thuộc khu 6, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 7,47ha, Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 39/BC-QH ngày 01 tháng 7 năm 2016 của phòng 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 hỗn hợp Hồng Phúc với các nội dung cụ thể như sau:

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

- Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch là 74.727m², thuộc khu 6, khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Nam giáp: Dự án Công ty TNHH Nhựa Phước Thành;
- Phía Bắc giáp: Dự án Công ty TNHH Thiên Bảo Phú Quốc;
- Phía Tây giáp: Dự án Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội;
- Phía Đông giáp: Đường trục chính Bãi Trường.

2. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc xây dựng khu du lịch hỗn hợp Hồng Phúc nhằm góp phần vào việc phát triển kinh tế, du lịch chung của đảo Phú Quốc;
- Quy hoạch các khu thương mại dịch vụ, khu biệt thự nghỉ dưỡng, công viên cây xanh,...nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng và hội thảo trên đảo;
- 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 quản lý, lập dự án đầu tư xây dựng;
- 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;
- Góp phần xây dựng đảo Phú Quốc thành trung tâm du lịch biển chất lượng cao của cả nước và trong khu vực.

3. Tính chất và chức năng khu quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu du lịch hỗn hợp với các chức năng chính như sau: khu dịch vụ du lịch, khu biệt thự nghỉ dưỡng và khu cây xanh cảnh quan. Đây là khu du lịch chất lượng cao phục vụ cho du khách trong và ngoài nước.

4. Quy mô lao động, phục vụ:

- Dự kiến sau khi hoàn thành và đi vào hoạt động sẽ phục vụ cho khoảng 1.720 du khách. Trong đó bao gồm:

- + Số lượng khách lưu trú khoảng : 1.220 người/ngày;
- + Số lượng khách tham quan sử dụng DV khoảng : 500 người/ngày.
- Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 510 người.
- Tổng số lượng phòng lưu trú khoảng : 466 phòng.

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 toàn khu là 25,6%, tầng cao xây dựng tối đa 6 tầng;

5.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước:
 - + Du lịch : 250 - 300 lít/người - ngđ;
 - + Công trình công cộng và dịch vụ : 2 lít/m².sàn/ngđ;
 - + Nước tưới cây : 3 lít/m²- ngđ;
 - + Nước rửa đường : 0,5 lít/m²- ngđ;
 - + Chữa cháy : 15 l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 2 trong thời gian 3 giờ;
- Cấp điện:
 - + Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/ m² sàn;
 - + Biệt thự nghỉ dưỡng : 5Kw/căn;
 - + Cây xanh : 0,015Kw/m²;
 - + Giao thông + sân bãi : 0,01Kw/m².

- Thoát nước thải : $\geq 80\%$ tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.
- Rác thải:
Du lịch : 2,0 kg/người/ngày.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh là 74.727m², được cơ cấu sử dụng như sau:

- Đất thương mại dịch vụ : chiếm diện tích 10.258m², tỷ lệ 13,73%;
- Đất biệt thự nghỉ dưỡng : chiếm diện tích 44.863m², tỷ lệ 60,04%;
- Đất cây xanh : chiếm diện tích 2.973m², tỷ lệ 3,98%;
- Đất giao thông : chiếm diện tích 16.633m², tỷ lệ 22,26%.

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

6.1. Đất thương mại dịch vụ (ký hiệu ô A):

Có diện tích chiếm đất là 10.258m², mật độ xây dựng 40%, tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng, được quy hoạch bố trí các công trình như sau:

- Công trình thương mại loại 1 (ký hiệu 1): Có diện tích xây dựng là 960m², tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng;
- Công trình thương mại loại 2 (ký hiệu 2): Có diện tích xây dựng là 960m², tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng;
- Công trình thương mại loại 3 (ký hiệu 3): Có diện tích xây dựng là 1.080m², tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng;
- Công trình tiếp đón – Dịch vụ - Ballroom – Gym Spa (ký hiệu 4): Có diện tích xây dựng là 1.100m², tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng và 1 tầng hầm, diện tích xây dựng tầng hầm là 1.100m²;
- Nhà bảo vệ (ký hiệu 5): Có diện tích xây dựng là 9m², tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng.

6.2. Đất biệt thự nghỉ dưỡng (ký hiệu ô B):

Có diện tích chiếm đất là 44.863m², mật độ xây dựng 33,5%, tầng cao xây dựng là 1 tầng, được quy hoạch bố trí các công trình như sau:

- Biệt thự nghỉ dưỡng loại 1 (ký hiệu 6): Có tổng diện tích xây dựng là 1.056m², tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng, bao gồm 12 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 88m²;
- Biệt thự nghỉ dưỡng loại 2 (ký hiệu 7): Có tổng diện tích xây dựng là 6.674m², tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng, bao gồm 71 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 94m²;
- Biệt thự nghỉ dưỡng loại 3 (ký hiệu 8): Có tổng diện tích xây dựng là 4.845m², tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng, bao gồm 51 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 95m²;

- Biệt thự nghỉ dưỡng loại 4 (ký hiệu 9): Có tổng diện tích xây dựng là 1.728m^2 , tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng, bao gồm 12 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 ;

- Biệt thự nghỉ dưỡng loại 5 (ký hiệu 10): Có tổng diện tích xây dựng là 693m^2 , tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng, bao gồm 7 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 99m^2 ;

- Công trình hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu 11): Có diện tích xây dựng là 40m^2 , tầng cao xây dựng tối đa là 1 tầng;

- Nhà bảo vệ (ký hiệu 5): Có diện tích xây dựng là 9m^2 , tầng cao xây dựng là 1 tầng.

6.3. Đất cây xanh (ký hiệu ô C): Có diện tích chiếm đất là 2.973m^2 .

6.4. Đất giao thông: Có diện tích chiếm đất là 16.633m^2 .

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

7.1. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc quy hoạch:

- Phương án quy hoạch tổng thể kiến trúc cảnh quan được chọn đưa ra giải pháp tổ chức không gian kiến trúc hòa hợp với môi trường thiên nhiên, mang tính du lịch sinh thái chất lượng cao;

- Các công trình biệt thự nghỉ dưỡng được tổ chức mang phong cách kiến trúc hiện đại kết hợp với truyền thống, nhưng vẫn đảm bảo tính an ninh - an toàn cho khách du lịch và tính tiện nghi - sang trọng - giản đơn của hình thức các chi tiết kiến trúc;

- Các khu công trình dịch vụ thương mại được điều chỉnh bố trí gần đường trục chính khu phức hợp Bãi Trường tạo điểm nhấn cho các công trình dịch vụ thương mại và là nơi cung cấp các dịch vụ tiện ích cho toàn bộ dự án;

- Khu cây xanh nhằm nối kết các không gian chức năng với nhau, với hệ thống đường đi dạo, đồi cảnh quan, cây xanh đặc trưng... mang chức năng sinh hoạt cộng đồng. Khu cây xanh cảnh quan được thiết kế có chủ đề riêng, để thu hút sự thích thú cho du khách khi đi dạo.

7.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc:

- Các công trình xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt, chiều cao công trình và các tầng nhà phải đảm bảo hài hòa, tính thống nhất với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực;

- Các công trình dịch vụ thương mại: sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, mang yếu tố sinh thái, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường. Khu biệt thự nghỉ dưỡng với hình thức kiến trúc hiện đại, mang tính chất nhiệt đới. Công trình thương mại dịch vụ: sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, khuyến khích sử dụng các vật liệu thân thiện môi trường, tăng cường yếu tố xanh trong công trình;

- Khoảng lùi của công trình phải đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn, thống nhất trên các tuyến; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các ngã phố chính;

- Cây xanh được trồng theo ý tưởng thiết kế từng khu vực đảm bảo các yếu tố an toàn, che bóng mát, mang nét đặc trưng vùng nhiệt đới phù hợp với các quy định của đảo và Việt Nam.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a. Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Đường D1 (ký hiệu mặt cắt 1-1): Có lộ giới rộng 36m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 8m, dải phân cách giữa rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng cách tim đường là 28m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng;

- Đường N1 (ký hiệu mặt cắt 2-2): Có lộ giới rộng 36m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 8m, dải phân cách giữa rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m. Kết cấu mặt đường bê láng nhựa;

- Đường D2 (ký hiệu mặt cắt 3-3): Có lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng cách tim đường là 18m. Kết cấu mặt đường láng nhựa.

b. Giao thông nội bộ:

- Đường N2 (ký hiệu mặt cắt 4-4): Có lộ giới 12m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m, chỉ giới xây dựng cách tim đường là 8m. Kết cấu mặt đường láng nhựa;

- Đường N3 (ký hiệu mặt cắt 5-5): Có lộ giới 8m, bao gồm mặt đường rộng 8m, chỉ giới xây dựng cách tim đường một bên là 8m. Kết cấu mặt đường láng nhựa;

- Đường đi bộ trong dự án: Có lộ giới từ 3m đến 8m, bao gồm mặt đường rộng từ 3m đến 8m. Kết cấu mặt đường lát đá chẻ.

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a. Quy hoạch san nền:

- Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, 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. Tính toán và cân bằng đào - đắp tại chỗ, khối lượng san lấp cụ thể như sau:

+ Tổng khối lượng đất đào khoảng $14.018m^3$;

+ Tổng khối lượng đất đắp khoảng $1.425m^3$;

+ Cao độ nền không chế xây dựng $H_{xd} \geq 4,3m$.

b. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Nước mưa được thu gom vào các tuyến cống nội bộ nằm dọc theo trục giao thông và đầu nổi thoát vào hệ thống cống thoát nước chung của khu vực.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Cống tròn BTCT Ø300

: 1.135m;

+ Cống tròn BTCT Ø400	: 207m;
+ Cống tròn BTCT Ø600	: 723m;
+ Cống tròn BTCT Ø1.200	: 161m;
+ Hồ ga các loại	: 62 cái.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước cấp cho khu vực quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp nước chung của đảo Phú Quốc, được đầu nối trên tuyến đường trục chính khu phức hợp Bãi Trường.

- Tổng nhu cầu dùng nước: $Q = 1.173,22 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Ống nhựa Ø100	: 1.797m;
+ Trụ cứu hỏa	: 12 trụ.

8.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho khu vực 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 dùng điện khoảng: 2.288,2 KVA.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Cáp ngầm trung thế 22KV	: 50m;
+ Cáp ngầm hạ thế 0,4KV	: 1.986m;
+ Cáp ngầm chiếu sáng	: 1.089m;
+ Trạm biến áp phân phối 22/0,4kV-2.300kVA	: 1 trạm;
+ Trạm biến áp phân phối 22/0,4kV-80kVA	: 1 trạm.

8.5. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường:

a. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Giai đoạn đầu khi chưa có khu xử lý tập trung của khu vực, nước thải được xử lý bằng trạm xử lý cục bộ của dự án với công suất $450 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$. Nước thải sau khi xử lý đạt Quy chuẩn theo quy định được thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực. Giai đoạn sau nước thải được đầu nối với hệ thống thu gom nước thải chung của khu vực dẫn về khu xử lý tập trung để xử lý theo quy định.

- Tổng lượng nước thải: $Q = 434 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$;

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Cống tròn BTCT Ø300	: 985m;
+ Cống tròn BTCT Ø400	: 397m;
+ Cống tròn BTCT Ø600	: 102m;
+ Hồ ga các loại	: 41 cái;
+ Trạm xử lý nước thải công suất $450 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$	: 1 trạm.



b. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải của khu du lịch khoảng 4.052 kg/ngày, được phân loại rác 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 Đầu tư Hồng Phúc Land chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, UBND huyện Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ; Tổ chức công bố điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng được 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; Hoàn chỉnh quy định quản lý điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng trình Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch;

- Triển khai lập, phê duyệt hoặc trình phê duyệt: Dự án đầu tư xây dựng, giao đất hoặc cho thuê đất, báo cáo đánh giá tác động môi trường, xin phép xây dựng theo quy định của Pháp luật hiện hành;

Điều 3. Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Hồng Phúc Land, cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. / *ke m*

Nơi nhận: *ruet*

- UBND tỉnh (b/cáo);
- Như Điều 3;
- LĐ VP; các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT; Phòng QH; tnson.

TRƯỞNG BAN



hal
Nguyễn Thống Nhất