

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Tràm tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 173,53 ha

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Văn bản Hợp nhất số 48/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội về Luật 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;

Căn cứ Văn bản Hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, QCVN 01:2019/BXD;

Căn cứ Nghị Quyết số 328/NQ-HĐND ngày 20/7/2020 của HĐND tỉnh Kiên Giang, thông qua Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Tràm tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 173,53ha;

Căn cứ Quyết định số 364/QĐ-UBND ngày 17/02/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang, về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Tràm tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 173,53ha;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang tại Tờ trình số 1504/TTr-SXD ngày 13/8/2020.



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Tràm tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 173,53ha, với những nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh

Phạm vi ranh giới mở rộng phía biển và sông Rạch Tràm. Diện tích mở rộng 4,21ha ở khu vực phía biển và phía sông Rạch Tràm nhằm đảm bảo bao trọn hết các lớp nhà dân, phục vụ cho công tác quản lý, triển khai thực hiện.

Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết được duyệt: Có bố trí một phần đất ở tiếp giáp Đồn Biên phòng Rạch Tràm, tách với khu ở tập trung đã ảnh hưởng đến các hoạt động về an ninh của Đồn Biên phòng Rạch Tràm và khó khăn trong công tác kết nối giữa hai khu ở, cung cấp hạ tầng kỹ thuật.

Bố trí phân tán đất ở xen kẽ với đất du lịch có thể gây ra nhiều bất cập trong công tác quản lý các khu du lịch, dịch vụ du lịch; khu dân cư tiếp giáp biển gây khó khăn trong quản lý và kiểm soát ô nhiễm môi trường, cảnh quan biển.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng

2.1. Phạm vi ranh giới

Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng thuộc xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Phía Đông giáp rừng Quốc gia Phú Quốc.
- Phía Tây giáp biển.
- Phía Nam giáp rừng Quốc gia Phú Quốc.
- Phía Bắc giáp Đồn biên phòng.

2.2. Diện tích: Rộng 173,53ha.

2.3. Tính chất: Là Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp; khu dân cư làng nghề mới.

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

- Khu du lịch: Quy mô dân số dự kiến có khoảng 6.700 người, trong đó:
 - + Khách lưu trú dự kiến khoảng 2.500 người;
 - + Khách vắng lai dự kiến khoảng 1.500 người;
 - + Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 2.700 người.
- Khu dân cư: Quy mô dân số dự kiến có khoảng 7.000 người.

3.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất quy hoạch xây dựng

- Khu du lịch:
 - + Mật độ xây dựng gộp toàn khu 19,82%.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa 8 tầng.
- Khu dân cư:
 - + Mật độ xây dựng gộp toàn khu 35,7%.
 - + Tầng cao xây dựng: Đối với nhà ở làng nghề mới 1-3 tầng; đối với nhà ở xã hội (*Nhà phố*) tối đa 3 tầng; đối với nhà ở xã hội (*Chung cư cao tầng*) tối đa 8 tầng.

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

- Cấp nước:
 - + Sinh hoạt: 150 lít/người-ngđ.
 - + Du lịch: 250-300 lít/người-ngđ.
 - + Công trình công cộng và dịch vụ: Tối thiểu 2 lít/m² sàn-ngđ.
- Cấp điện:
 - + Sinh hoạt: 1.500 kWh/người/năm.
 - + Khách sạn: 2-3,5kW/giường.
 - + Công trình công cộng, dịch vụ: 20-30 W/m² sàn.
- Thu gom nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
- Lượng thải chất thải rắn:
 - + Sinh hoạt: 1,2 kg/người-ngày.
 - + Du lịch: 2 kg/người-ngày.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng rộng 173,53ha, được cơ cấu sử dụng như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Khu dân cư làng nghề	72,15	100
I	Đất nhóm nhà ở	44,18	61,23
II	Đất công trình công cộng	3,78	5,24
III	Đất cây xanh, mặt nước	14,83	20,55
IV	Đất giao thông, bãi đỗ xe	9,36	12,98
B	Khu du lịch sinh thái	101,38	100

I	Đất dự án khách sạn	64,57	63,70
II	Đất công trình công cộng (<i>Dịch vụ du lịch</i>)	21,19	20,90
III	Đất giao thông đối ngoại, đầu mối hạ tầng kỹ thuật	7,74	7,63
IV	Đất cây xanh, mặt nước	6,51	6,42
V	Đất khác	1,37	1,35
Tổng cộng		173,53	

5. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
A	KHU DÂN CƯ LÀNG NGHỀ		72,15			
I	Đất nhóm nhà ở		44,18			
1	Nhà ở thấp tầng		31,95			
		I.1	8,26	50	2	1
		I.2A	1,73			
		I.2B	1,97			
		I.2C	3,38			
		I.3A	2,91			
		I.3B	0,84			
		I.4A	3,33			
		I.4B	4,43			
		I.5	2,87			
		I.7	2,23			
2	Nhà ở cao tầng		3,25			
		I.3C	0,69	45	8	3,6
		I.4C	1,17			
		I.4D	1,39			
3	Nhà ở xã hội (<i>Nhà phố</i>)		6,44			
		I.8	1,24	70	3	2
		I.9	0,30			
		I.10	0,52			
		I.11A	0,77			
		I.11B	1,11			
		I.12	0,27			
		I.13	0,61			
		I.14	0,29			
		I.15	1,04			
		I.16	0,29			

4	Nhà ở xã hội (Chung cư cao tầng)		2,54			
		I.18	2,54	45	8	3,6
II	Đất công trình công cộng		3,78			
1	Trường mầm non	I.19	0,27	40	2	0,8
2	Trường THCS - THPT	I.20	0,77		5	2
3	Trường tiểu học	I.21	0,49		3	1,2
4	Trường tiểu học	I.21A	0,28			
5	Trường mầm non	I.22	0,27		2	0,8
6	Phòng khám	I.23	0,14			
7	Trạm y tế	I.24	0,15			
8	CLB sinh hoạt cộng đồng	I.25	0,68			
9	Chợ cá	I.26	0,35			
10	Trụ sở ấp Rạch Tràm	I.27	0,06			
11	Nhà văn hóa	I.28	0,32			
III	Đất cây xanh, mặt nước		14,83			
1	Công viên cây xanh		10,26			
		I.29	2,34	5	1	0,8
		I.30	2,56			
		I.31	1,59			
		I.32	0,12			
		I.33	3,31			
		I.34	0,11			
		I.35	0,13			
		I.36	0,1			
2	Mặt nước		4,57			
		I.37	1,51			
		I.38	0,84			
		I.39	0,86			
		I.40	1,36			
IV	Đất giao thông, bãi đỗ xe		9,36			
B	KHU DU LỊCH SINH THÁI		101,38			
I	Đất dự án khách sạn		64,57			
1	Biệt thự nghỉ dưỡng		63,92			
		I.52	6,8	25	5	1,25
		I.53	15,65			
		I.54	8,06	30	8	2,4
		I.55A	8,80	25	2	0,5
		I.55B	9,96			
		I.56	7,98	30	5	1,5
		I.57	6,67			



2	Khách sạn		0,65			
		I.6	0,65	40	8	3,2
II	Đất công trình công cộng (Dịch vụ du lịch)		21,19			
1	Quảng trường du lịch		0,96			
		I.51	0,96	5	1	0,05
2	Dịch vụ phục vụ du lịch		4,79			
		I.58	1,09	40	2	0,8
		I.49	0,47		1	0,4
		I.50	0,70		8	3,2
		I.60	0,91			
		I.59	1,15		2	0,8
		I.48	0,47			
3	Hành lang biển phục vụ công cộng		15,44			
III	Đất giao thông đối ngoại, đầu mối hạ tầng kỹ thuật		7,74			
1	Giao thông đối ngoại		6,24			
2	Đầu mối hạ tầng kỹ thuật		1,50			
	Hạ tầng toàn khu 1	I.17	0,79	50	2	1
	Hạ tầng phục vụ bến thuyền	I.46	0,11			
	Hạ tầng toàn khu 2	I.47	0,60			
IV	Đất cây xanh, mặt nước		6,51			
1	Mặt nước		3,38			
		I.41	3,38			
2	Cây xanh		2,37			
		I.42	0,28			
		I.43	0,51			
		I.44	0,78			
		I.45	0,80			
3	Cây xanh cách ly		0,76			
V	Đất khác		1,37			
	Biển		0,31			
	Sông Rạch Tràm		1,06			
	Tổng cộng		173,53			

6. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Các khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển, được phân ranh rõ ràng với các khu ở biệt thự, nhà ở xã hội bởi tuyến đường cảnh quan chính xuyên suốt khu quy hoạch nhằm tạo thuận lợi cho việc tổ chức quản lý, vận hành khu du lịch đồng thời không làm ảnh hưởng đến các không gian ở. Bao gồm các khu:

- Khu du lịch sinh thái bao gồm:

- + Khu 9, khu 10, khu 11. Khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển phía Bắc.
- + Khu 12. Khu biệt thự nghỉ dưỡng ven biển khu trung tâm.
- + Khu 13, khu 14. Khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển phía Nam.
- + Khu 15. Quảng trường biển.
- + Khu 16. Các khu dịch vụ giải trí biển.
- Khu dân cư làng nghề:
 - + Nhóm ở dành cho nhà ở xã hội ở phía Đông đường Cơ động Bắc đảo, có đầy đủ hạng mục công trình dịch vụ công cộng, cây xanh. Bao gồm: Khu ở tái định cư và khu nhà ở xã hội (*Khu 6*); Khu nhà ở xã hội (*Khu 7*).
 - + Chợ cá và khu vực bến thuyền để người dân tiếp tục duy trì nghề, đánh bắt hải sản trước đây, bố trí bên bờ sông Rạch Tràm. Ngoài ra khu vực này có khu hạ tầng kỹ thuật cho bến thuyền, hỗ trợ công việc của các ngư dân được thuận lợi: Khu nhà ở thấp tầng (*Khu 5*).
 - + Nhóm nhà ở xây dựng mới tập trung phía Bắc đường Cơ động Bắc đảo giữa khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển và nhóm nhà ở tái định cư, ở xã hội nhằm tạo nên quỹ đất ở mới. Bao gồm: Các khu ở thấp tầng và ở chung cư (*Khu 1, khu 2, khu 3, khu 4*).
- + Các khu dịch vụ công cộng đảm bảo đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, nhu cầu giáo dục, y tế, giải trí của người dân.
- Bố trí trục giao thông công cộng kết nối từ đường cơ động Bắc đảo, đường D2 đến Quảng trường biển nhằm phục vụ cộng đồng dân cư và khách du lịch.

Giải pháp thiết kế được thể hiện cụ thể trong sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng.

Hành lang bảo vệ bờ biển xác định theo Danh mục các khu vực phải thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Kiên Giang của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt.

7. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại

Tuyến đường cơ động Bắc đảo có lộ giới rộng 24m.

b) Giao thông đối nội

- Tuyến đường D1 (*ký hiệu mặt cắt 1A-1A*) có lộ giới rộng 9m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 1m.

- Tuyến đường D1A (*ký hiệu mặt cắt 1B-1B*) có lộ giới rộng 10m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m.

- Tuyến đường D2 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*) có lộ giới rộng 20m, bao gồm mặt đường rộng 10m, dải cây xanh phân cách rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Tuyến đường D3, D4, D5, N3, N4, N5, N6 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*) có lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Tuyến đường D6, N1 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*) có lộ giới rộng 16m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m.

- Tuyến đường N2 (*ký hiệu mặt cắt 2A-2A*) có lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường rộng 14m, dải cây xanh phân cách rộng 1m, vỉa hè mỗi bên rộng 4,5m.

7.2. San nền và thoát nước mưa

a) San nền: Dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của những đường giao thông dự kiến trong khu quy hoạch. Phương án san nền sao cho khối lượng đào đắp trong khu vực quy hoạch cân bằng tại chỗ và hạn chế phải chở đất từ nơi khác đến.

b) Thoát nước mưa

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới, tách riêng với hệ thống thoát nước thải, qua hệ thống thu gom bằng các tuyến cống nội bộ, tập trung về các tuyến cống chính nằm dọc theo trục giao thông và thoát ra biển qua các cửa xả.

Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

7.3. Cấp điện và chiếu sáng

a) Cấp điện

Nguồn điện: Tuyến trung thế 22kV quốc gia từ trạm 110kV Phú Quốc có công suất 1x40MVA.

Giải pháp mạng lưới điện cho khu quy hoạch là theo sơ đồ mạch vòng sẽ được áp dụng nhằm bảo đảm tối ưu theo nguyên tắc của hệ thống điện, cũng như nâng cao độ tin cậy và tính ổn định cho hệ thống. Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 38.372 kVA

b) Chiếu sáng

Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy từ các lộ ra hạ áp của trạm biến áp gần nhất. Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp hạ thế ruột đồng Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 0.6/1kV, luồn trong ống PVC chôn dưới đất.

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

7.4. Cấp nước

Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sạch từ trạm bơm hồ Rạch Tràm, có khả năng cấp nước 10.000 m³/ngày ở phía Đông khu du lịch với khoảng cách tới khu du lịch khoảng 1,7km tới cấp cho khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 5.500 m³/ngày đêm.

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

7.5. Thoát nước thải và thu gom chất thải rắn

Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại, thu gom bằng các tuyến công dẫn về trạm xử lý nước thải. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, thoát ra môi trường.

Thu gom chất thải rắn: Rác thải được phân loại tại chỗ, thu gom hàng ngày và vận chuyển đến bãi rác tập trung.

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

7.6. Thông tin liên lạc

Mạng thông tin cho khu quy hoạch bao gồm:

- Mạng điện thoại, internet: Cung cấp những dịch vụ viễn thông cơ bản như điện thoại, Fax...
- Mạng internet băng thông rộng.
- Mạng không dây: Mạng này hỗ trợ cho mạng hữu tuyến, cung cấp kết nối máy tính di động.
- Mạng truyền hình cáp và truyền hình số.

Tổng số thuê bao dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 6.100 thuê bao.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư: Tái định cư dự kiến bố trí tại khu dân cư làng nghề thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư Rạch Tràm.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

Nội dung đảm bảo thực hiện theo quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 13, Văn bản Hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng.

Giải pháp cụ thể về bảo vệ môi trường được thể hiện trong bản đồ đánh giá môi trường chiến lược và thuyết minh tổng hợp.

10. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

10.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư

Công trình hạ tầng kỹ thuật: Các trục đường chính, trục đường kết nối xuống biển, cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; các công trình quảng trường biển, dịch vụ phục vụ cộng đồng, công viên cây xanh; các công trình du lịch nghỉ dưỡng sinh thái; công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, thuộc khu dân cư làng nghề...

10.2. Nguồn lực để thực hiện

Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khung: Nguồn vốn thực hiện là vốn ngân sách và xã hội hóa.

Kêu gọi đầu tư các khu chức năng theo Quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt.

Điều 2. Giao Sở Xây dựng phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc thành phố đảo Phú Quốc, Viện Quy hoạch phát triển đô thị Bền Vững, UBND huyện Phú Quốc và các sở, ngành liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng, phê duyệt hồ sơ mốc giới, triển khai cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt ngoài thực địa để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết và giám sát thực hiện.

- Tổ chức quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Du lịch, Văn hóa và Thể thao, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / *doe*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT.HUBND tỉnh;
- CT và các P.CT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (10 bản);
- LĐVP, P.KT, TT.PVHCC;
- Lưu: VT, tqdat.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lâm Minh Thành

