

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 244/QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 01 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch
hỗn hợp Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang,
tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 165,41ha**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

SỞ XÂY DỰNG KIÊN GIANG	
Số:	5266
Ngày:	02/11/2018
Chuyển:	
Lưu hồ sơ số:	

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về 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 Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2008/BXD ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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 Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 27/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 165,41ha;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2805/TTr-SXD ngày 30/10/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 165,41ha, với những nội dung như sau:



1. Phạm vi ranh giới: Phạm vi lập quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng thuộc xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp Dự án Công ty TeakWang.
- Phía Đông Nam giáp biển.
- Phía Tây Bắc giáp đất rừng phòng hộ.
- Phía Tây Nam giáp đất du lịch hỗn hợp (theo điều chỉnh QHCXD đảo Phú Quốc).

2. Diện tích: Tổng diện tích lập quy hoạch phân khu xây dựng rộng khoảng 165,41ha.

3. Tính chất: Là khu du lịch hỗn hợp đa năng, khu nghỉ dưỡng phía Đông đảo Phú Quốc...

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

4.1. Chỉ tiêu cơ bản về dân số:

Dân số đơn vị ở dự kiến khoảng 4.500 người.

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

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: Khu du lịch hỗn hợp là 30%; Đơn vị ở là 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa 8 tầng.

4.3. 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: 1.500kWh/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.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch phân khu xây dựng rộng 165,41ha (1.654.092m²), được cơ cấu sử dụng như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	141.113	8,53
2	Đất công trình công cộng	14.702	0,89
3	Đất cây xanh - mặt nước	58.048	3,51
4	Đất du lịch hỗn hợp	193.444	11,70
5	Đất phi thuế quan và dịch vụ hậu cần cảng	190.874	11,54
6	Đất đầu mối kỹ thuật	37.431	2,26
7	Đất giao thông	197.145	11,92
8	Đất khác	19.159	1,16
9	Đất cảng (<i>Cầu cảng và mặt nước biển</i>)	802.176	48,50
	Tổng cộng	1.654.092	100,00

6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích đất (ha)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Đất ở		141.113			
1.1	<i>Nhà ở làng nghề</i>		74.748			
		OLN1	14.422	75	3 (12m)	2,25
		OLN2	8.577			
		OLN3	29.207			
		OLN4	22.542			
1.2	<i>Nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại</i>		42.376			
		ODV1	25.346	40	8 (32m)	3,2
		ODV2	17.030			
1.3	<i>Nhà ở xã hội</i>	<i>OXH</i>	23.989	40	8 (32m)	3,2
2	Đất công trình công cộng		14.702			
2.1	<i>Y tế</i>	<i>YT</i>	2.501	40	3 (12m)	1,2
2.2	<i>Giáo dục</i>	<i>GD</i>	12.201			
3	Đất cây xanh - mặt nước		58.048			
3.1	<i>Cây xanh cảnh quan</i>		48.542			
		CXCQ1	19.189	5	1 (4m)	0,05
		CXCQ2	15.403			
		CXCQ3	7.006			
		CXCQ4	6.944			
3.2	<i>Cây xanh cách ly</i>	<i>CX1-CX5</i>	7.321			
3.3	<i>Mặt nước</i>	<i>MN1-</i>	2.185			

		MN2				
4	Đất du lịch hỗn hợp		193.444			
4.1	Dịch vụ du lịch		66.233			
		DL1	41.663	25	8 (32m)	2
		DL2	24.570			
4.2	Du lịch nghỉ dưỡng		70.020			
		DLND1	47.728	25	7 (28m)	1,75
		DLND2	22.292			
4.3	Thương mại dịch vụ hỗn hợp		57.191			
		TM1	3.086	40	5 (20m)	2
		TM2	31.840	40	8 (32m)	3,2
		TM3	11.257			
		TM4	11.008			
5	Đất phi thuế quan và dịch vụ hậu cần cảng		190.874			
5.1	Phi thuế quan và hậu cần cảng		122.912			
		PTQ1	90.321	15	3 (12m)	0,45
		PTQ2	14.319			
		PTQ3	9.402			
		PTQ4	8.870			
5.2	Nhà chờ	NC	22.866	50	4 (16m)	2
5.3	Biên phòng - Hải quan - Kiểm dịch	BP	700	40	5 (20m)	2
5.4	Dịch vụ hậu cần cảng	DV	29.196	40	5 (20m)	2
5.5	Bến lên hàng	BH	15.200			
6	Đất đầu mối kỹ thuật		37.431			
6.1	Trạm xăng dầu	XD	4.200	30	2 (8m)	0,6
6.2	Nhà máy nước	NMN	10.506	30	3 (12m)	0,9
6.3	Trạm xử lý nước thải	XLNT	7.191	40	1 (4m)	0,4
6.4	Bãi xe	BX1-BX4	15.534			

7	Đất giao thông		197.145			
8	Đất khác		19.159			
8.1	<i>Hành lang biển</i>	<i>HL</i>	<i>15.506</i>			
8.2	<i>Quảng trường biển</i>	<i>QT</i>	<i>3.653</i>			
9	Đất cảng (Cầu cảng và mặt nước biển)		802.176			
	Tổng cộng		1.654.092			

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

- Trục chính Đông Nam và Tây Bắc bố trí các công trình điểm nhấn như: Thương mại dịch vụ hỗn hợp, nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại.

- Trục chính Tây Nam và Đông Bắc bố trí các công trình dịch vụ du lịch, du lịch nghỉ dưỡng, nhà ở xã hội, thương mại dịch vụ hỗn hợp, cây xanh cảnh quan...

- Phía Tây Bắc khu quy hoạch bố trí công trình phi thuế quan, dịch vụ hậu cần cảng...

- Phía Đông Nam khu quy hoạch bố trí khu cảng tổng hợp và khu dịch vụ hậu cần cảng như: Bến hàng, dịch vụ, nhà chờ...

- 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 quy hoạch phân khu xây dựng.

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

8.1. Giao thông

- Đường A1: Kí hiệu mặt cắt (6A-6A) lộ giới rộng 20m, trong đó mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m và chiều dài khoảng 552m.

- Đường A2, C2: Kí hiệu mặt cắt (8-8) lộ giới rộng 22m, trong đó mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m và tổng chiều dài khoảng 1.260m.

- Đường A3: Gồm 2 đoạn mặt cắt

+ Mặt cắt (4-4) lộ giới rộng 30m, trong đó mặt đường rộng 7,5m x 2, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, dây phân cách rộng 3m và chiều dài khoảng 873m.

+ Mặt cắt (5-5) lộ giới rộng 24m, trong đó mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, dây phân cách rộng 3m và chiều dài khoảng 386m.

- Đường A4: Gồm 2 đoạn mặt cắt

+ Mặt cắt (9-9) lộ giới rộng 16m, trong đó mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m và chiều dài khoảng 524m.

+ Mặt cắt (6-6) lộ giới rộng 20m, trong đó mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m và chiều dài khoảng 669m.

- Đường A5, B12: Kí hiệu mặt cắt (11-11) lộ giới rộng 30m, trong đó mặt đường rộng 20m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m và tổng chiều dài khoảng 1.047m.

- Đường B1: Kí hiệu mặt cắt (3-3) lộ giới rộng 30m, trong đó mặt đường rộng 9m x 2, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, dây phân cách rộng 2m và chiều dài

khoảng 581m.

- Đường B2, B3, B4, B7, B8, B9, B10, B11: Kí hiệu mặt cắt (7-7) lộ giới rộng 16m, trong đó mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m và tổng chiều dài khoảng 2.444m.

- Đường B5: Kí hiệu mặt cắt (1-1) lộ giới rộng 36m, trong đó mặt đường rộng 22m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, dây phân cách rộng 2m x 2 và chiều dài khoảng 294m.

- Đường B6: Kí hiệu mặt cắt (2-2) lộ giới rộng 30m, trong đó mặt đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, dây phân cách rộng 3m và chiều dài khoảng 323m.

- Đường C1: Gồm 2 đoạn mặt cắt

+ Mặt cắt (7-7) lộ giới rộng 16m, trong đó mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m và chiều dài khoảng 229m.

+ Mặt cắt (10-10) lộ giới rộng 12m, trong đó mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m và chiều dài khoảng 203m.

8.2. 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, chỉ san ủi trong mặt bằng mà không 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.

8.3. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Lấy từ trạm 110/22kV của khu vực.

- Mạng lưới điện sinh hoạt và chiếu sáng được bố trí đi ngầm. Tổng công suất điện khoảng 11.200 kVA.

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

8.4. Cấp nước

- Nguồn nước:

+ Giai đoạn ngắn hạn: Xây dựng 1 trạm cấp nước công suất 5.500m³/ngày.đêm cấp nước cho khu quy hoạch, khai thác nguồn nước ngầm tại chỗ.

+ Giai đoạn dài hạn: Lấy nước từ hệ thống cấp nước chung của toàn đảo.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 5.430m³/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.

8.5. 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 cống dẫn về trạm xử lý nước thải (*Tổng công suất khoảng 3.000m³/ng.đêm, bố trí phía Tây Bắc của khu quy hoạch*). 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.

Điều 2. Giao cho Sở Xây dựng phối hợp với Công ty Cổ phần Hòa Bình Hàm Ninh, Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch Kiến trúc Nam Đảo, Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, UBND huyện Phú Quốc và các sở, ngành liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai 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 đô thị, sử dụng đất, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Du lịch, Trưởng ban Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc; Chủ tịch UBND 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. / *Đạt*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT.UBND tỉnh;
- LĐVP, P.KTTH, P.KTCN;
- Lưu: VT, kttanh.

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



Mai Anh Nhịn