

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch Bãi Khem tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 86,09ha

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Căn cứ 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 Luật Xây dựng ngày 18/06/2014;

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, về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch 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; Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/6/2015 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; 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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 27/NQ-HĐND ngày 14/11/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kiên Giang, về việc thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch Bãi Khem tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 86,09ha;

Căn cứ Quyết định số 2088/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch Bãi Khem tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2625/TTr-SXD ngày 29/11/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch Bãi Khem tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch phân khu xây dựng thuộc phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Phía Đông giáp biển.
- Phía Tây giáp rừng phòng hộ và đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 46).
- Phía Nam và phía Bắc giáp rừng phòng hộ.

2. Diện tích: Rộng 86,09 ha.

3. Tính chất: Là khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, thể thao biển.

4. Các chỉ tiêu cơ bản về khách du lịch, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

4.1. Chỉ tiêu cơ bản về khách du lịch

Dự kiến sau khi hoàn thành Khu du lịch Bãi Khem có khả năng đón tiếp khoảng 12.000 lượt khách/ngày đêm trong đó:

- Lượng khách lưu trú khoảng 8.000 người.
- Lượng khách vãng lai khoảng 2.500 người.
- Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 1.500 người.

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu 20%.

- Tầng cao xây dựng từ 1-5 tầng. Riêng khối công trình điểm nhấn cao 8 - 14 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: 1.500 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.

5. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch 86,09ha (860.856,3m²), được cơ cấu sử dụng như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dự án khách sạn	458.913,7	53,3
2	Đất công trình công cộng	126.665,1	14,7
3	Đất xây dựng hạ tầng	131.014,2	15,2
4	Đất công viên	144.263,3	16,8
Tổng cộng		860.856,3	100

6. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất
1	Đất dự án khách sạn		458.913,7			

			346.297,0			
		<i>BT-1</i>	57.456,2	20-55	2	0,4-0,5
		<i>BT-2</i>	90.896,3			
		<i>BT-3</i>	11.996,1	18-55	2	0,4-0,5
		<i>BT-4</i>	19.190,9	20-55	2	0,4-0,5
		<i>BT-5</i>	11.684,9			
		<i>BT-6</i>	12.423,4			
		<i>BT-7</i>	17.763,8			
		<i>BT-8</i>	8.400,7			
		<i>BT-9</i>	3.289,1	18-40	2	0,4-0,8
		<i>BT-10</i>	10.467,6			
		<i>BT-11</i>	3.641,8			
		<i>BT-12</i>	9.161,5	25-50	3	0,8-1,5
		<i>BT-13</i>	5.100,1			
		<i>BT-14</i>	7.089,9			
		<i>BT-15</i>	17.730,0			
		<i>BT-16</i>	16.073,0			
		<i>BT-17</i>	13.078,0			
		<i>BT-18</i>	5.875,0			
		<i>BT-19</i>	4.962,0			
		<i>BT-20</i>	8.674,7			
		<i>BT-21</i>	6.157,6			
		<i>BT-22</i>	5.184,4			
1.2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	KS1	66.195,1	30	8	0,83
1.3	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	KS2	39.507,6	33,4	14	2,2
1.4	Đất nhà lưu trú nhân viên	LT	6.914,0	23	7	1,3
2	Đất công trình công cộng		126.665,1			
			50.572,3			
		<i>CCDV-1</i>	19.779,4	25-60	2	0,7-0,92
		<i>CCDV-2</i>	19.316,5			1,05
		<i>CCDV-3</i>	6.158,9	25-70	5	0,8-0,92
		<i>CCDV-4</i>	5.317,5	50		2,5
			59.463,6			
		<i>DVLK-1</i>	22.072,8	40-80	5	2,0-4,0
		<i>DVLK-2</i>	32.586,9			
		<i>DVLK-3</i>	4.803,9			
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch					
2.2	Đất công trình dịch vụ thương mại du lịch					

2.3	Quảng trường biển		16.629,2			
		QT-1	7.133,4	5	1	0,05
		QT-2	9.495,8			
3	Đất xây dựng hạ tầng		131.014,2			
3.1	Đất giao thông		122.118,8			
a	Đất bãi đỗ xe		9.290,6			
		P-1	8.023,3			
		P-2	643,8			
		P-3	623,5			
b	Đất đường giao thông		112.828,2			
	- Đất giao thông khu vực		75.068,1			
	- Đất giao thông nội bộ		37.760,1			
3.2	Đất hạ tầng kỹ thuật		8.895,4			
		HT-1	2.662,2	5	1	0,05
		HT-2	1.662,6	40		0,40
		HT-3	3.081,0	5		0,05
		HT-4	1.489,6	60	2	1,20
4	Đất công viên		144.263,3	-	-	-
		CX-1	4.038,1			
		CX-2	7.365,0			
		CX-3	934,2			
		CX-4	560,4			
		CX-5	746,6			
		CX-6	283,0			
		CX-7	2.059,0			
		CX-8	1.422,5			
		CX-9	1.766,5			
		CX-10	452,4			
		CX-11	10.197,8			
		CX-12	625,5			
		CX-13	16.435,6			
		CX-14	5.182,8			
		CX-15	8.670,5			
		CX-16	18.825,2			
		CX-17	60.303,5			
		CX-18	4.394,7			
Tổng cộng			860.856,3			



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

7.1. Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch

- Tại vị trí trung tâm bố trí các công trình có chức năng thương mại dịch vụ là những điểm nhấn tạo sự thu hút cũng như bộ mặt chung cho tổng thể. Trục không gian nội bộ chính là trục đường nội bộ chạy dọc khu quy hoạch và tuyến hành lang dọc bờ biển.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng được bố trí thành từng cụm, bố trí cây xanh bao quanh đảm bảo sự lưu thông không khí trong lành từ các yếu tố thiên nhiên.

- Khu vực khách sạn nghỉ dưỡng với chiều cao 8 tầng và 14 tầng là điểm nhấn chính về chiều cao của toàn khu.

- Các công trình nhà hàng và công trình dịch vụ được bố trí gần bờ biển và men theo đường đồng mức, xen kẽ với các dãy cây xanh và đường dạo, không phá vỡ cảnh quan thiên nhiên mà vẫn đảm bảo phục vụ du khách được tốt nhất.

- Không gian cây xanh: Tại các điểm quy hoạch cây xanh tập trung và các khu vực không xây dựng công trình cần phải bảo tồn và phát triển tối đa hệ thực vật hiện có nhằm tạo tính riêng biệt thu hút du khách.

- Hệ thống giao thông được tổ chức mềm mại và liên kết chặt chẽ với nhau, tạo không gian xuyên suốt các khu chức năng cũng như các trục không gian nổi thẳng ra biển.

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

- Các khối nhà biệt thự nghỉ dưỡng khuyến khích các loại hình kiến trúc hiện đại mang phong cách quốc tế nhưng vẫn đảm bảo tính đồng bộ trong từng nhóm.

- Hình khối kiến trúc công trình khách sạn, nhà hàng, khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, phong cách kiến trúc đẹp, hài hòa trong toàn khu du lịch tạo nét đặc trưng riêng.

- Các trục đường xuống biển khuyến khích tổ chức các điểm dừng chân với công trình kiến trúc độc đáo thể hiện tính sáng tạo. Các mảng cỏ, cây xanh dọc theo các trục đường xuống biển được trồng các loại cây trang trí với màu sắc đẹp.

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

8.1. Giao thông

a) **Đường giao thông đối ngoại:** Đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 46) có lộ giới rộng 60m.

b) Đường giao thông nội bộ

- Đường kết nối dự án với đường Nguyễn Văn Cừ (Ký hiệu mặt cắt 1-1) có lộ giới rộng 40m, bao gồm mặt đường rộng 15m, dải phân cách rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường chính khu vực (Ký hiệu mặt cắt 2-2) có lộ giới rộng 30m, bao gồm mặt đường rộng 14m, dải phân cách rộng 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

- Đường quy hoạch (Ký mặt cắt 3-3) có lộ giới rộng 22,5m, bao gồm mặt đường rộng 19,5m, vỉa hè một bên rộng 3m.

- Đường quy hoạch (Ký mặt cắt 4-4) có lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Đường quy hoạch (Ký mặt cắt 5-5) có lộ giới rộng 11m - 13m, bao gồm mặt đường rộng 6m - 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m - 3m.



- Đường quy hoạch (*Ký mặt cắt 6-6*) có lộ giới rộng 6m - 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 0m - 3m.

- Đường quy hoạch (*Ký mặt cắt 7-7*) có lộ giới rộng 15m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m.

8.2. San nền và hệ thống 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 và hạn chế phải chở đất từ nơi khác đến.

b) **Hệ thống 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. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Lấy nước từ hệ thống cấp nước chung của khu vực. Tận dụng các suối, hồ cảnh quan để trữ nước.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 4.750 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.

8.4. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Lấy từ hệ thống cấp điện chung của khu vực.

- Mạng lưới điện sinh hoạt và chiếu sáng được bố trí đi ngầm. Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 13.642 kVA. Sử dụng đèn Led tiết kiệm điện năng thân thiện với môi trường.

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

8.5. Hệ thống thoát nước thải và thu gom chất thải rắn

- Hệ thống thoát nước thải: 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. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, thoát ra môi trường hoặc có thể xử lý nước thải hay nước qua sử dụng để làm sạch nước và tái sử dụng nước cho nước sinh hoạt, đặc biệt cho việc tưới cây, rửa đường, vệ sinh.

- 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 và thu gom chất thải rắn.

8.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cung cấp từ tổng đài Host của đảo Phú Quốc. Tổng nhu cầu toàn khu dự kiến khoảng 4.000 thuê bao.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

Điều 2. Giao Trung tâm Quy hoạch xây dựng - Sở Xây dựng phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc, Đơn vị tư vấn, Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc và các Sở, ngành liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai Đồ án 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, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Du lịch; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố 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. *Thân*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT và các PCT. UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- LĐVP, P.KT, TT.PVHCC;
- Lưu: VT, tqdat.

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



Nguyễn Thanh Nhân

Nguyễn Thanh Nhân