

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Số: 2194/QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 30 tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư, làng nghề Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 342,24ha

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 số 62/2020/QH14 ngày 28/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

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 Công văn số 2288/BXD-QHKT ngày 24/6/2022 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái và dân cư, làng nghề Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1355/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư, làng nghề Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 342,24ha;

Căn cứ Thông báo số 686-TB/TU ngày 12/7/2022 của Tỉnh ủy Kiên Giang về việc kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư, làng nghề Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Nghị quyết số 82/NQ-HĐND ngày 05/8/2022 của HĐND tỉnh về việc thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư, làng nghề Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 342,24ha;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1939/TTr-SXD ngày 26/8/2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và dân cư, làng nghề Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, 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 xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Phía Đông giáp biển.
- Phía Tây giáp Vườn Quốc gia Phú Quốc.
- Phía Nam giáp đường xuống bên phà Thạnh Thới.
- Phía Bắc giáp Dự án của Công ty TNHH RiTaVõ.

2. Diện tích: Tổng diện tích rộng 342,24ha.

3. Tính chất: Là khu du lịch bao gồm các loại hình nghỉ dưỡng cao cấp, nghỉ dưỡng sinh thái, dịch vụ du lịch, giải trí thể thao biển, công viên chuyên đề...; Khu dân cư; Khu dân cư làng nghề.

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:

- Dự báo khách du lịch khoảng 19.300 - 23.500 người/ngày.
- Dự báo dân số khu dân cư và làng nghề khoảng 12.000 người

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Khu du lịch: Mật độ xây dựng gộp tối đa 20%; tầng cao từ 1- 8 tầng.
- + Khu 1: Mật độ xây dựng gộp tối đa 20%, tầng cao từ 1 - 8 tầng
- + Khu 2: Mật độ xây dựng gộp tối đa 20%, tầng cao từ 1 - 8 tầng
- + Khu 3: Mật độ xây dựng gộp tối đa 20%, tầng cao từ 1 - 8 tầng
- Khu dân cư: Mật độ xây dựng gộp tối đa 60%, tầng cao từ 1 - 8 tầng.
- Khu dân cư làng nghề: Mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao từ 1-8 tầng.

4.3. Chỉ tiêu 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: 500 W/người; khách sạn: 3,5kW/giường; công trình công cộng, dịch vụ 20-30 W/m² sàn.

- Thu gom nước thải sinh hoạt: $\geq 90\%$ lượng nước cấp.

- Lượng thải chất thải rắn: Sinh hoạt 1,3 kg/người-ngày; du lịch 2 kg/người-ngày.

5. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch rộng 342,24ha, được cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Khu dân cư làng nghề	32,69	100,00
I	Đất công cộng dịch vụ	2,18	6,67
II	Đất cây xanh đơn vị ở	4,16	12,73
III	Đất nhóm ở	25,89	79,20
IV	Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	0,46	1,41
B	Khu dân cư	33,45	100,00
I	Đất công cộng dịch vụ	1,82	5,44
II	Đất cây xanh đơn vị ở	1,85	5,53
III	Đất nhóm ở	28,90	86,40
IV	Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	0,88	2,63

C	Khu du lịch	242,94	100,00
I	Đất dự án khách sạn	130,63	53,77
II	Đất công trình công cộng (<i>dịch vụ du lịch</i>)	33,13	13,64
III	Đất cây xanh, mặt nước	31,01	12,76
IV	Đất xây dựng hạ tầng	48,17	19,83
D	Khu thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển (<i>khu 2</i>)	33,16	
Tổng cộng		342,24	

6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch rộng 342,24ha. Phân khu chức năng thành 3 khu, cụ thể như sau:

6.1. Khu 1 - Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, chăm sóc sức khỏe

Bảng thống kê tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu 1

Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất dự án khách sạn	15,87	59,77
1	Đất khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng	11,80	44,44
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	4,07	15,33
II	Đất công trình công cộng (<i>dịch vụ du lịch</i>)	5,96	22,45
1	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ (không lưu trú)	0,72	2,71
2	Đất hành lang biển phục vụ công cộng	5,24	19,74
III	Đất cây xanh, mặt nước	1,12	4,22
	Đất cây xanh cảnh quan	1,12	4,22
IV	Đất xây dựng hạ tầng	3,60	13,56
1	Đất bãi đỗ xe	0,50	1,88
2	Đất giao thông ngoài đơn vị ở	2,55	9,60
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	0,55	2,07
Tổng cộng		26,55	100,00

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất khu 1

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)
I	Đất dự án khách sạn		15,87			
1	Đất khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng		11,80			
		<i>I.DL-01</i>	<i>5,34</i>	<i>40</i>	<i>8</i>	<i>3,2</i>
		<i>I.DL-02</i>	<i>6,46</i>	<i>27</i>	<i>8</i>	<i>2,2</i>
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	<i>I.DL-03</i>	4,07	15	2	0,3
II	Đất công		5,96			

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
	trình công cộng (dịch vụ du lịch)					
1	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ (không lưu trú)	I.DV	0,72	50	8	4,0
2	Đất hành lang biển phục vụ công cộng	I. HL-01 đến I.HL- 04	5,24	-	-	-
III	Đất cây xanh		1,12			
	Đất cây xanh cảnh quan	I.CQ-01 đến I.CQ- 07	1,12	-	-	-
IV	Đất xây dựng hạ tầng		3,60			
1	Đất bãi đỗ xe	I.P	0,50	40	3	1,2
2	Đất giao thông		2,55	-	-	-
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	I.HT	0,55	40	3	1,2
Tổng cộng			26,55	20	2-8	1,37

6.2. Khu 2 - Khu du lịch sinh thái và Khu dân cư làng nghề
Bảng thống kê tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu 2

Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Khu dân cư làng nghề	32,69	100,00
I	Đất công cộng dịch vụ	2,18	6,67
1	Đất công trình công cộng	0,92	2,81
2	Đất trường học	1,26	3,85
2.1	Trường mầm non	0,36	1,10
2.2	Trường tiểu học, THCS	0,90	2,75
II	Đất cây xanh đơn vị ở	4,16	12,73
III	Đất nhóm ở	25,89	79,20
IV	Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	0,46	1,41
B	Khu du lịch	80,12	100,00
I	Đất dự án khách sạn	39,64	49,48
	Đất khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng	39,64	49,48
II	Đất công trình công cộng (dịch vụ du lịch)	9,33	11,65

Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ	2,86	3,57
2	Đất trục đi bộ, quảng trường	6,47	8,08
III	Đất cây xanh, mặt nước	12,39	15,46
1	Đất cây xanh cảnh quan	8,15	10,17
2	Mặt nước (sông, suối, hồ, ...)	4,24	5,29
IV	Đất xây dựng hạ tầng	18,76	23,41
1	Đất bãi đỗ xe	2,05	2,56
2	Đất giao thông ngoài đơn vị ở	15,23	19,01
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,48	1,85
C	Đất thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển	33,16	
Tổng cộng		145,97	

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất khu 2

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
A	Khu dân cư làng nghề		32,69	40	3-5	1,88
I	Đất công cộng dịch vụ		2,18			
1	Đất công trình công cộng	II.CC	0,92	40	3	1,20
2	Đất trường học	II.TH	1,26	40	3	1,20
2.1	Trường mầm non		0,36	40	3	1,20
2.2	Trường tiểu học, THCS		0,90			
II	Đất cây xanh đơn vị ở		4,16	-	-	-
		II.CX-01 đến II.CX- 07	3,15	-	-	-
		II.MN-01 đến II.MN-04	1,01	-	-	-
III	Đất nhóm ở		25,89			
	Đất ở làng nghề	II.OM-01	7,83	45	5	2,25
		II.OM-02	9,65			
		II.OM-03	4,26			
		II.OM-04	4,15			



Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)
IV	Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe		0,46	35	3	1,05
	Đất bãi đỗ xe	II.P-04	0,46	35	3	1,05
B	Khu du lịch		80,12	20	3-8	1,45
I	Đất dự án khách sạn		39,64			
	Đất khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng	II.DL-01	1,76	35	8	2,80
		II.DL-02	4,01			
		II.DL-03	5,67			
		II.DL-04	1,87			
		II.DL-05	1,86			
		II.DL-06	3,51			
		II.DL-07	6,23	30	8	2,40
		II.DL-08	14,73			
II	Đất công trình công cộng (dịch vụ du lịch)		9,33			
1	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ (không lưu trú)		2,86	35	8	2,80
		II.DV-01	1,65	35	8	2,80
		II.DV-02	1,21			
2	Đất trực đi bộ, quảng trường		6,47	8,55	3	0,26
		II.QT-01	0,94	-	-	-
		II.QT-02	5,53	10	3	0,30
III	Đất cây xanh, mặt nước		12,39	-	-	-
1	Đất cây xanh cảnh quan	II.CQ-01 đến II.CQ- 17	8,15	-	-	-
2	Mặt nước (sông, suối, hồ,...)	II.MN-05 đến II.MN-19	4,24	-	-	-
IV	Đất xây dựng hạ tầng		18,76			
1	Đất bãi đỗ xe		2,05	40	3	1,20

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		II.P-01	0,45	40	3	1,20
		II.P-02	0,21			
		II.P-03	0,74			
		II.P-05	0,48			
		II.P-06	0,17			
2	Đất giao thông ngoài đơn vị ở		15,23	-	-	-
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		1,48	40	3	1,20
C	Đất thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển	II.THL-01 đến II.THL-07	33,16	-	-	
Tổng cộng			145,97			

6.3. Khu 3 - Khu du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí và khu dân cư

Bảng thống kê tổng hợp quy hoạch sử dụng đất khu 3

Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Khu dân cư	33,45	100,00
I	Đất công cộng dịch vụ	1,82	5,44
1	Đất công trình công cộng	0,72	2,15
2	Đất trường học	1,10	3,29
2.1	Trường mầm non	0,36	1,08
2.2	Trường tiểu học, THCS	0,74	2,21
II	Đất cây xanh đơn vị ở	1,85	5,53
III	Đất nhóm ở	28,90	86,40
IV	Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe	0,88	2,63
B	Khu du lịch	136,27	100,00
I	Đất dự án khách sạn	75,12	55,13
1	Đất khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng	34,80	25,54
2	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ (có lưu trú)	24,54	18,01
3	Đất công viên cây xanh chuyên đề	15,78	11,58
II	Đất công trình công cộng (dịch vụ du lịch)	17,84	13,09
1	Đất thể dục thể thao	1,14	0,84
2	Đất trực đi bộ, quảng trường	5,57	4,09
3	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ	4,28	3,14

Stt	Chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất hành lang biển phục vụ công cộng	6,85	5,03
III	Đất cây xanh, mặt nước	17,50	12,84
1	Đất cây xanh cảnh quan	7,86	5,77
2	Mặt nước (sông, suối, hồ, ...)	9,64	7,07
IV	Đất xây dựng hạ tầng	25,81	18,94
1	Đất bãi đỗ xe	1,94	1,42
2	Đất giao thông ngoài đơn vị ở	21,87	16,05
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,00	1,47
Tổng cộng		169,72	

Bảng thống kê chi tiết quy hoạch sử dụng đất khu 3

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
A	Khu dân cư		33,45	60	3-5	2,94
I	Đất công cộng dịch vụ		1,82			
1	Đất công trình công cộng		0,72			
		III.CC-01	0,22	40	3	1,20
		III.CC-02	0,50			
2	Đất trường học	III.TH-01	1,10			
2.1	Trường mầm non		0,36	40	3	1,20
2.2	Trường tiểu học, THCS		0,74			
II	Đất cây xanh đơn vị ở	III.CX-01 đến III.CX-04	1,85	5	1	0,05
III	Đất nhóm ở		28,90			
	Đất ở	III.OM-01	1,96	70	5	3,50
		III.OM-02	4,51			
		III.OM-03	5,75			
		III.OM-04	4,58	60	5	3,00
		III.OM-05	0,39			
		III.OM-06	0,36	70	5	3,50
		III.OM-07	1,87			
		III.OM-08	0,36			
		III.OM-09	0,36			
		III.OM-10	3,70			
		III.OM-11	1,92			
		III.OM-12	0,53			

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
		III.OM-13	0,53			
		III.OM-14	2,08			
IV	Đất giao thông nội bộ, bãi đỗ xe		0,88	-	-	-
B	Khu du lịch		136,27	20	3-8	1,46
I	Đất dự án khách sạn		75,12			
1	Đất khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng		34,80			
		<i>III.DL-01</i>	<i>6,52</i>	18	8	1,44
		<i>III.DL-02</i>	<i>5,34</i>			
		<i>III.DL-03</i>	<i>6,06</i>			
		<i>III.DL-04</i>	<i>3,15</i>			
		<i>III.DL-05</i>	<i>5,47</i>			
		<i>III.DL-06</i>	<i>2,35</i>			
		<i>III.DL-07</i>	<i>5,91</i>			
2	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ (có lưu trú)		24,54			
		<i>III.TM-01</i>	<i>7,39</i>	35	8	2,80
		<i>III.TM-02</i>	<i>3,72</i>			
		<i>III.TM-03</i>	<i>2,31</i>			
		<i>III.TM-04</i>	<i>2,54</i>	50	8	4,00
		<i>III.TM-05</i>	<i>3,01</i>			
		<i>III.TM-06</i>	<i>5,57</i>	35	8	2,80
3	Đất công viên cây xanh chuyên đề	III.CVCD	15,78	23	5	1,15
II	Đất công trình công cộng (dịch vụ du lịch)		17,84			
1	Đất thể dục thể thao	III.TD TT	1,14	5	1	0,05
2	Đất trực đi bộ, quảng trường	III.QT-01 đến III.QT-14	5,57			
3	Đất hỗn hợp, thương mại dịch vụ (không		4,28			

KIỂM GIẤM

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lân)
	lưu trữ)					
		III.DV-01	1,34	40	8	3,20
		III.DV-02	0,54	50	8	4,00
		III.DV-03	1,94			
		III.DV-04	0,46	40	8	3,20
4	Đất hành lang biển phục vụ công cộng	III.HL-01 đến III.HL- 06	6,85			
III	Đất cây xanh, mặt nước		17,50			
1	Đất cây xanh cảnh quan	III.CQ.01 đến III.CQ.12	7,86	-	-	-
2	Mặt nước (sông, suối, hồ,...)	III.MN.01 đến III.MN.11	9,64	-	-	-
IV	Đất xây dựng hạ tầng		25,81			
1	Đất bãi đỗ xe	III.P-01 đến III.P-03	1,94	40	3	1,20
2	Đất giao thông ngoài đơn vị ở		21,87	-	-	-
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		2,00			
		III.HT-01	0,94	40	3	1,20
		III.HT-02	1,06			
Tổng cộng			169,72			

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

7.1. Phân khu chức năng

Cấu trúc không gian khu vực quy hoạch gồm: Các loại hình nghỉ dưỡng cao cấp, nghỉ dưỡng sinh thái, dịch vụ du lịch, giải trí thể thao biển, công viên chuyên đề...; Khu dân cư; Khu dân cư làng nghề. Khu vực quy hoạch, gồm các phân khu chức năng sau:

- Khu 1: 26,55ha - Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, chăm sóc sức khỏe.
- + Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Hòn Một.
- + Khu chăm sóc sức khỏe kết hợp du lịch nghỉ dưỡng cao cấp.
- Khu 2: 145,97ha - Khu du lịch sinh thái và khu dân cư làng nghề.

- + Khu du lịch sinh thái.
- + Khu dân cư làng nghề.
- Khu 3: 169,72ha - Khu du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí và khu dân cư.
- + Khu du lịch nghỉ dưỡng.
- + Khu dịch vụ du lịch.
- + Khu công viên chuyên đề.
- + Khu dân cư.
- + Trục đi bộ, quảng trường.

7.2. Bố cục không gian quy hoạch, kiến trúc

a) Tổ chức không gian quy hoạch

- Hệ thống cấu trúc mặt nước của khu vực bao gồm mặt nước hiện trạng, khe suối tự thủy, hệ thống hồ nước trung tâm nhân tạo và mặt nước ven biển dài 6 km, các kênh, luồng thủy phát triển mới phục vụ giao thông thủy, giao thông đường biển, tạo cảnh quan và hoạt động đặc sắc của khu vực, góp phần hình thành khu chức năng đặc thù, mang đặc trưng quần đảo, tạo hình thái đặc trưng cho khu vực.

- Hình thành các không gian trọng tâm và các cụm công trình điểm nhấn ở lõi trung tâm nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, các trung tâm vệ tinh của khu vực ven biển. Hình thành các trục phố đi bộ tại các khu chức năng để tạo không gian hoạt động hấp dẫn cho người dân và du khách, kết nối trực tiếp ra các quảng trường biển.

- Phát triển không gian trung tầng ở một số vị trí mang tính điểm nhấn và nhận diện các không gian chức năng. Phát triển tổ hợp công trình hợp khối, hiện đại tạo không gian trong nhà và ngoài trời hấp dẫn, đa dạng.

- Phát triển mật độ xây dựng tập trung cao tại khu vực trung tâm dịch vụ du lịch và các trung tâm vệ tinh thuộc các phân khu và mật độ thấp tại các khu vực ven biển, địa hình đồi núi, khu vực có cảnh quan sinh thái hấp dẫn, tạo sự đan xen giữa không gian sầm uất và không gian tự nhiên.

- Khai thác hệ thống thoát nước, các đồi núi hiện trạng và các trục cảnh quan hướng biển để tạo nên khung cấu trúc không gian cây xanh, mặt nước khu vực, kết nối khu vực đồi núi và không gian biển. Bảo vệ và phát triển một số điểm cảnh quan tự nhiên có bãi đá để tạo nét đặc trưng, đồng thời hình thành công viên cây xanh, mặt nước đặc trưng của khu vực.

b) Tổ chức không gian kiến trúc: Không gian kiến trúc được tổ chức trên

cơ sở tổng thể không gian và yêu cầu của từng loại chức năng công trình để tạo được các công trình kiến trúc phù hợp, hài hòa và thân thiện với cảnh quan toàn khu vực.

c) Bố cục không gian các khu vực trọng tâm và điểm nhấn: Các điểm nhấn quan trọng nằm dọc khu vực trục chính, phố đi bộ chính, khu vực lõi tiện ích cây xanh mặt nước trung tâm. Công trình điểm nhấn có thể tổ chức trung tầng hoặc thấp tầng với không gian rộng, kiến trúc đặc sắc.

d) Kiến trúc cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa và kiến trúc nhỏ: Kiến trúc cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa là tổ hợp của nhiều thành phần như: Công trình, kiến trúc nhỏ, vườn hoa, đường dạo, cây xanh, thảm cỏ..., kết hợp hài hòa thành một tổng thể chung tạo ra môi trường sinh thái phục vụ cho hoạt động văn hóa vui chơi giải trí của du khách.

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. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông

a) Quy hoạch hệ thống giao thông đường bộ

- Đường giao thông đối ngoại: Đường tỉnh 975C chạy dài theo hướng Bắc - Nam có lộ giới rộng 30m, trong đó mặt đường rộng $2 \times 7,5\text{m} = 15\text{m}$, lề đường $2 \times 4,5\text{m} = 9\text{m}$, dải phân cách 6m.

- Đường chính khu vực: Có lộ giới rộng từ 19m đến 28m, mặt đường rộng từ 11m đến 15m, lề đường rộng từ 4m đến 5m.

- Đường khu vực: Có lộ giới rộng 15m, mặt đường rộng 7m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

- Đường phân khu vực: Có lộ giới rộng 12m, mặt đường rộng 6m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

- Xây dựng 10 bãi đỗ xe với tổng diện tích khoảng 4,95 ha với bán kính phục vụ khoảng 500m.

b) Giao thông đường thủy: Bố trí bến thuyền dọc bờ biển phục vụ du lịch.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) Cao độ san nền: Cao độ nền không chế chung cho khu vực quy hoạch là $H_{xd} \geq +3,05\text{m}$.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống sử dụng mạng lưới thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải

sinh hoạt.

- Theo địa hình tự nhiên khu vực thiết kế được chia làm 03 lưu vực thoát nước như sau:

+ Lưu vực 1: Bao gồm toàn bộ phân khu 1, nước mưa được thu gom bởi hệ thống cống thoát nước mưa có kết cấu bê tông cốt thép, sau đó thoát ra suối hiện trạng, sau đó thoát ra biển.

+ Lưu vực 2: Bao gồm toàn bộ phân khu 2, nước mưa được thu gom bởi hệ thống cống thoát nước mưa sau đó thoát ra các suối hiện trạng, sau đó thoát ra biển.

+ Lưu vực 3: Bao gồm toàn bộ phân khu 3, nước mưa được thu gom bởi hệ thống mương thoát nước nằm dọc đường và hệ thống cống tròn thoát nước mưa, sau đó thoát ra hồ cảnh quan và suối hiện trạng, sau đó thoát ra biển.

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

a) Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy từ trạm biến áp 110kV Phú Quốc và trạm 110kV Bắc Phú Quốc.

b) Chiếu sáng

- Trạm hạ thế: Trạm biến áp trong khu vực sử dụng trạm 22/0,4kV kiểu xây hoặc kios để đảm bảo mỹ quan, vị trí trạm đặt tại khu vực cây xanh công cộng.

- Xây dựng tuyến cáp ngầm 22kV đấu nối với tuyến 22kV hiện trạng nằm dọc tuyến đường tỉnh 975C.

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.

8.4. Cấp nước

a) Nguồn nước

- Giai đoạn đầu: Đề xuất xây dựng 3 trạm cấp nước (*sử dụng công nghệ xử lý nước biển hoặc nước ngọt lấy từ hồ cảnh quan*) được đặt tại 3 khu với công suất như sau: Trạm cấp nước số 1 có công suất khoảng 450m³/ngđ (*tại khu 1*), trạm cấp nước số 2 có công suất khoảng 4.300m³/ngđ (*tại khu 2*), trạm cấp nước số 3 (*tại khu 3*) có công suất khoảng 15.200m³/ngđ.

- Giai đoạn sau: Đấu nối với hệ thống cấp nước từ nhà máy nước Cửa Cạn sau khi nhà máy nước này xây dựng xong theo định hướng Quy hoạch chung với công suất 20.000m³/ngđ.

b) Mạng lưới cấp nước

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế là mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo bao trùm hết các khu chức năng trong toàn khu quy hoạch và cấp đến chân công trình.

- Từ đường ống phân phối dẫn nước từ trạm cấp nước cấp đến khu vực quy hoạch. Thiết kế các tuyến ống phân phối đường kính D160mm - D200mm kết nối với nhau thành mạng vòng, mạng cụt đảm bảo công suất và áp lực cho các đối tượng dùng nước.

c) Chữa cháy

- Mạng lưới cấp nước chữa cháy được thiết kế với áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước max với 2 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng cháy = 15l/s.

- Hạng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính với đường kính ống từ D100mm với khoảng cách giữa hai hạng cứu hỏa từ 120-150m.

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

a) Thoát nước thải

Định hướng thu gom xử lý nước thải: Toàn bộ khu vực nghiên cứu được chia ra là 03 lưu vực thoát nước.

- Lưu vực 1: Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, chăm sóc sức khỏe: Lượng nước thải nhỏ, phân tán theo công trình. Đề xuất xây dựng hệ thống nước thải cục bộ theo từng công trình và nhóm công trình.

- Lưu vực 2: Khu du lịch sinh thái và khu dân cư làng nghề: Xây dựng 1 trạm xử lý quy mô công suất khoảng $2.100\text{m}^3/\text{ngđ}$ (trạm XLNT 1).

- Lưu vực 3: Khu du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí và khu dân cư: Xây dựng 01 trạm xử lý với công suất khoảng $11.300\text{m}^3/\text{ngđ}$ (trạm XLNT 2).

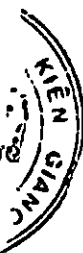
* Ngoài ra, để thuận lợi cho việc vận hành, thu gom và xử lý nước thải, khu khách sạn biệt thự nghỉ dưỡng sẽ được xử lý cục bộ tại công trình. Nước thải sau khi xử lý cục bộ được tận dụng tái sử dụng cho nhu cầu tưới cây, rửa đường và bổ cập vào hệ thống hồ nội bộ tạo cảnh quan cho khu đô thị

b) Thu gom chất thải rắn

- Tất cả các loại hình chất thải rắn phải được phân loại tại nguồn.

- Chất thải rắn sẽ được thu gom và chuyển về khu xử lý 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.

8.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp: Nguồn cấp viễn thông cho khu vực quy hoạch từ Host đảo Phú Quốc.

- Xây dựng 3 Host trung tâm cho toàn bộ khu vực lập quy hoạch.

- Mạng ngoại vi: Mạng cáp chính, xây dựng các tuyến cáp tín hiệu chính tới các khu đất, từ đó phối cấp cho các mạng cáp thuê bao.

- Mạng Internet khu vực này sử dụng băng thông rộng, sẽ được phát triển theo 2 phương thức: Qua mạng nội hạt và mạng không dây.

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.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường: Nội dung đảm bảo thực hiện theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP; điểm b khoản 10 Điều 2 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP.

10. Giải pháp tái định cư: Bố trí tại Khu tái định cư xã Bãi Thơm và Khu dân cư làng nghề Bãi Thơm.

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

11.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư: Các trục đường chính, cấp điện cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; công viên cây xanh...

11.2. 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 hoá.

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

Điều 2. Giao cho Trung tâm Quy hoạch Xây dựng phối hợp Đơn vị tư vấn, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố 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; Dự



lịch; Văn hóa và Thể thao; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc; Giám đốc Trung tâm Quy hoạch Xây dựng - Sở Xây dựng; 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 thi hành kể từ ngày ký. 

Nơi nhận:

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

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



Lê Quốc Anh

