

Số: 2648/QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 27 tháng 10 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và sân golf tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 1.106.979m<sup>2</sup>**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27/4/2020 của Chính phủ về việc đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf;*

*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 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;*



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 Quyết định số 1111/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và sân golf tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 110,7ha;

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 sân golf Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Nghị quyết số 83/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 sân golf Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 110,7ha.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2436/TTr-SXD ngày 21/10/2022,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và sân golf 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, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng**

#### **1.1. Phạm vi ranh giới**

Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái và sân golf thuộc xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp Khu du lịch và dân cư Bãi Thơm.
- Phía Đông Nam giáp Khu nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc.
- Phía Đông Bắc giáp biển.
- Phía Tây Nam giáp đường Bãi Thơm - Hàm Ninh.

#### **1.2. Diện tích:** Rộng khoảng 1.106.979m<sup>2</sup>.

**1.3. Tính chất:** Là Khu resort nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, giải trí thể thao biển và khu sân golf.

### **2. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật**

#### **2.1. Chỉ tiêu cơ bản về dân số**

Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ của toàn khu quy hoạch khoảng 2.500 người, trong đó:

- Khách lưu trú dự kiến khoảng 1.000 người.
- Khách tham quan dự kiến khoảng 500 người.
- Số nhân viên phục vụ khoảng 1.000 người.

## 2.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Khu sân golf:
  - + Mật độ xây dựng gộp tối đa là 5%.
  - + Tầng cao xây dựng tối đa là 2 tầng.
- Khu du lịch:
  - + Mật độ xây dựng gộp tối đa là 20%.
  - + Tầng cao xây dựng tối đa là 8 tầng.
  - + Tầng hầm 1 - 2 tầng.

## 2.3. 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/m<sup>2</sup> sàn-ngđ.
- Cấp điện:
  - + Khách sạn: 2 - 3,5kW/giường.
  - + Công trình công cộng, dịch vụ: 20-30 W/m<sup>2</sup> 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.

## 3. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch phân khu xây dựng rộng khoảng 1.106.979m<sup>2</sup>, được cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất sân golf và phụ trợ</b>	<b>817.799</b>	<b>100,00</b>
1	Đất sân golf	678.251	82,94
2	Đất phụ trợ sân golf	139.548	17,06
<b>II</b>	<b>Đất du lịch sinh thái</b>	<b>77.475</b>	<b>100,00</b>

1	Đất dự án khách sạn	50.365	65,01
2	Đất dịch vụ công cộng	11.620	15,00
3	Đất xây dựng hạ tầng	7.397	9,55
4	Đất cây xanh cảnh quan	1.486	1,92
5	Đất khác	6.607	8,52
<b>III</b>	<b>Đất công cộng (hành lang biển, quảng trường biển, suối)</b>	<b>173.138</b>	
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>38.567</b>	
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.106.979</b>	

#### 4. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng

Stt	Chức năng	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất
<b>I</b>	<b>Đất sân golf và phụ trợ</b>		<b>817.799</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	
<b>1</b>	<b>Đất sân golf</b>		<b>678.251</b>			
1.1	Đất đường golf		597.483			
		<i>A1</i>	<i>41.191</i>	-	-	-
		<i>A2</i>	<i>556.292</i>	-	-	-
1.2	Đất cây xanh		20.747			
	<i>Đất cây xanh công viên</i>	<i>CVCQ</i>	<i>6.536</i>	<i>5</i>	<i>2</i>	<i>0,10</i>
	<i>Đất cây xanh cảnh quan</i>	<i>CXCQ1 - CXCQ2</i>	<i>14.211</i>	-	-	-
1.3	Đất xây dựng hạ tầng		29.678			
	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>HTKT1 - HTKT2</i>	<i>17.309</i>	<i>25</i>	<i>2</i>	<i>0,50</i>
	<i>Đất bãi xe</i>	<i>BX1 - BX3</i>	<i>12.369</i>	-	-	-
1.4	Đất giao thông		30.343			
<b>2</b>	<b>Đất phụ trợ sân golf</b>		<b>139.548</b>			
2.1	Đất dịch vụ golf		24.460			
		<i>B1</i>	<i>9.457</i>	35	2	0,70
		<i>B2</i>	<i>4.130</i>			
		<i>A1'</i>	<i>6.866</i>			
		<i>A3</i>	<i>4.007</i>			

2.2	Đất cơ sở lưu trú cho người chơi golf		115.088			
		B3	21.314			
		B4	15.945			
		B5	32.707	25	2	0,50
		B6	16.447			
		A4	23.026			
		A5	5.649			
<b>II</b>	<b>Đất du lịch sinh thái</b>		<b>77.475</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	
<b>1</b>	<b>Đất dự án khách sạn</b>		<b>50.365</b>			
1.1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng		32.157			
		C1	10.127	28	6	1,68
		C2	7.703	33	8	2,64
		C3	14.327	28	6	1,68
1.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng		18.208			
		C4	11.641	20	2	0,40
		C5	6.567			
<b>2</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng</b>		<b>11.620</b>			
	Đất dịch vụ du lịch	D1	1.097			
	Đất dịch vụ du lịch B	D2	6.562	20	2	0,40
	Đất dịch vụ du lịch	D3	3.961			
<b>3</b>	<b>Đất xây dựng hạ tầng</b>		<b>7.397</b>			
3.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT3	672	21	2	0,42
3.2	Đất giao thông		6.725	-	-	-
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh cảnh quan</b>		<b>1.486</b>	-	-	-
		CXCQ3	1.486	-	-	-
<b>5</b>	<b>Đất mặt nước</b>		<b>6.607</b>	-	-	-
	Suối	KTN1 - KTN2	6.607	-	-	-
<b>III</b>	<b>Đất công cộng</b>		<b>173.138</b>	-	-	-
<b>1</b>	<b>Hành lang biển</b>		<b>91.267</b>			
1.1	Đường đi bộ ven biển	ĐVB	10.024	-	-	-
1.2	Bãi cát	HLB	77.973	-	-	-
1.3	Suối	KTN3 - KTN4	3.270	-	-	-

KIỂM GIẤY

2	Quảng trường biển	QTB1 - QTB3	27.229	5	2	0,10
3	Suối	MN1- MN3	54.642	-	-	-
IV	Đất giao thông đối ngoại (đường Hàm Ninh - Bãi Thơm hiện trạng)		38.567	-	-	-
Tổng cộng			1.106.979			

## 5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- 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, đó là sự kết hợp giữa các vấn đề: Bảo vệ môi trường thiên nhiên; tổ chức cảnh quan kiến trúc; phong cách kiến trúc du lịch, tính an ninh - an toàn cho khách du lịch; tính tiện nghi - sang trọng - giản đơn của hình thức các chi tiết kiến trúc... Ngoài ra, quy hoạch còn nêu lên các quy định về xây dựng và quản lý dự án như: Quy mô công trình, quy hoạch chiều cao xây dựng, khoảng lùi xây dựng công trình.

- Trên trục đường chính từ UBND xã Bãi Thơm xuống phía Nam đảo đi ngang khu quy hoạch gắn kết các công trình dịch vụ du lịch và công viên cảnh quan tạo nên các không gian cây xanh chuyển tiếp đến quảng trường, mặt nước và công trình điểm nhấn toàn khu.

- Trục chính Bắc - Nam chia không gian khu sân golf 18 lỗ phía Tây và phía Đông là khu dịch vụ sân golf, bố trí bến du thuyền ở phía biển. Trên trục này gắn kết các công trình dịch vụ du lịch và công viên cảnh quan tạo nên các không gian cây xanh chuyển tiếp đến quảng trường và công trình điểm nhấn toàn khu.

- Trục đường mềm ven biển, tạo sự uyển chuyển các góc nhìn, liên kết từng điểm công trình khách sạn du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, công viên cây xanh, mặt nước và quảng trường biển.

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 Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng.

## 6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### 6.1. Hệ thống Giao thông

#### a) Giao thông đối ngoại

- Đường số 1 (ký hiệu mặt cắt 1A-1A, 1B-1B): Có lộ giới rộng 20m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m



## **b) Giao thông nội bộ**

- Đường số 2 (*ký hiệu mặt cắt 1C-1C*): Lộ giới rộng 20m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.
- Đường số 3 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.
- Đường số 4 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.
- Đường số 5 và số 7 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Lộ giới rộng 14m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè một bên rộng 6m.
- Đường số 6 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Lộ giới rộng 36m, bao gồm mặt đường đôi mỗi bên rộng 10m, dải phân cách giữa rộng 16m.
- Đường ven biển (*ký hiệu mặt cắt 6-6*): Lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m.

## **6.2. 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.

- Tuân thủ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc lựa chọn cao độ xây dựng cho khu vực  $H_{xd} \geq +3,0m$ .

**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 hệ thống thoát nước mưa chung của khu vực.

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

## **6.3. Hệ thống cấp nước**

- Nguồn nước: Lấy nước từ hệ thống cấp nước chung của khu vực.
- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 2.556,8 m<sup>3</sup>/ngày.

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

## **6.4. 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 ngầm. Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 16.545 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.

### **6.5. Hệ thống 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. Nước thải sau xử lý được tận dụng để tưới cây và rửa đường.

- 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.

### **6.6. Thông tin liên lạc**

Mạng thông tin cho khu quy hoạch sẽ 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.

- Mạng khuếch đại sóng di động.

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.

**7. Giải pháp tổ chức tái định cư:** Tái định cư dự kiến bố trí tại Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm (*trong khu dân cư có phần diện tích 16ha quy hoạch là đất ở tái định cư*).

**8. 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.

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.

### **9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện**

**9.1. 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...

#### **9.2. 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 Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phối hợp Công ty CP Kiến trúc VINA, UBND thành phố Phú Quốc và các Sở, ban 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.

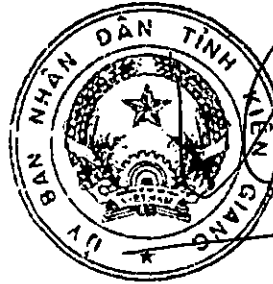
**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải; Du lịch; Văn hóa và Thể thao; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức,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

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. 

**Nơi nhận:**

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

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



  
**Lê Quốc Anh**

