

QUYẾT ĐỊNH

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 1/2.000, quy mô khoảng 173,53ha.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

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

Căn cứ Xác thực 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 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 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 Quyết định số 633/QĐ-UBND 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;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang tại Tờ trình số 37/TTr-SXD ngày 08/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 1/2.000, quy mô khoảng 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 Trạm Biên phòng.

2.2. Diện tích: Rộng khoảng 173,53ha.

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

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 vãng 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 6.500 - 7.200 người.

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

- Khu du lịch:
 - + Mật độ xây dựng gộp tối đa toàn khu 15-20%.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa 2-3 tầng. Riêng các công trình điểm nhấn sẽ xác định cụ thể trong Đồ án.
- Khu dân cư:
 - + Mật độ xây dựng gộp tối đa 30%.

+ Tầng cao xây dựng 1-3 tầng. Riêng các công trình điểm nhấn, công trình nhà ở xã hội sẽ xác định cụ thể trong Đồ án.

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. Các yêu cầu và nguyên tắc về tổ chức không gian, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật

- Tổ chức phân khu chức năng rõ ràng, xác định phạm vi bảo vệ bờ biển theo quy định để khai thác hợp lý khu vực dọc bờ biển; bố trí quỹ đất dành cho khai thác du lịch nghỉ dưỡng ven biển, được phân ranh tách biệt với khu ở bởi tuyến đường cảnh quan chính xuyên suốt khu vực quy hoạch nhằm tạo thuận lợi cho việc quản lý, vận hành khu du lịch, đồng thời không làm ảnh hưởng đến các không gian của khu ở.

- Bố trí nhóm làng nghề mới, làng nghề chỉnh trang cặp bờ sông Rạch Tràm, tổ chức không gian các khu ở đảm bảo phục vụ, gồm: Dịch vụ công cộng, công viên cây xanh, khu chợ cá và bến neo đậu thuyền để người dân duy trì nghề đánh bắt hải sản.

- Thể hiện đầy đủ các nội dung của Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng theo quy định tại Điều 13, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ và Điều 16, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

5. Danh mục hồ sơ đồ án

- Thành phần bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý theo Đồ án, dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt Đồ án và phụ lục kèm theo thuyết minh thực hiện theo Điều 16, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về 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.

- Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng, gồm: Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án; thuyết minh nội dung đồ án bao gồm bản vẽ in màu thu nhỏ; dự thảo Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng; dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án; các phụ lục tính toán kèm theo; các bản vẽ in màu đúng tỷ lệ theo quy định; các văn bản pháp lý có liên quan.

- Số lượng hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt và lưu trữ: Theo yêu cầu của cơ quan quản lý quy hoạch.

6. Chi phí và thời gian lập điều chỉnh quy hoạch

- Chi phí lập Nhiệm vụ và 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 thực hiện theo Hợp đồng ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc thành phố đảo Phú Quốc, Trung tâm Quy hoạch xây dựng và Đơn vị tư vấn. Các chi phí khác thực hiện theo quy định tại Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng, cụ thể như sau:

+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ:	14.213.917 đồng.
+ Chi phí thẩm định đồ án:	67.660.974 đồng.
+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án:	63.826.284 đồng.
+ Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư (<i>tạm tính</i>):	17.043.066 đồng.
+ Chi phí công bố quy hoạch (<i>tạm tính</i>):	25.564.600 đồng.

- Nguồn vốn: Vốn nhà tài trợ.

7. Tổ chức thực hiện

- Thời gian lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng không quá 9 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ được phê duyệt.

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch xây dựng - Sở Xây dựng Kiên Giang.

- Đơn vị lập quy hoạch: Đơn vị có đủ tư cách pháp nhân thực hiện quy hoạch.

- Cơ quan thẩm định quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh Kiên Giang.

Điều 2. Trung tâm Quy hoạch xây dựng - Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang có trách nhiệm tổ chức lập, trình thẩm định, 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 theo quy định.

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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Trung tâm Quy hoạch xây dựng; 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 và thay thế Quyết định số 313/QĐ-UBND ngày 10/02/2020 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 1/2.000, quy mô khoảng 173,53ha./

Danh

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT. UBND tỉnh;
- BCH BĐBP tỉnh;
- Vườn Quốc gia Phú Quốc;
- Website Kiên Giang;
- Đăng công báo tỉnh;
- LĐVP, P.KTCN, P.KTTH;
- Lưu VT, nvthanh.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Vũ Hồng

