

QUYẾT ĐỊNH

**V/v Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch ven biển
phía Bắc Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tỷ lệ 1/2000**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quyết định số 1197/QĐ-TTg ngày 09 tháng 11 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2020; Quyết định số 38/QĐ-TTg ngày 14 tháng 02 năm 2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của đảo Phú Quốc và cụm đảo Nam An Thới, tỉnh Kiên Giang; Quyết định số 01/2007/QĐ-TTg ngày 08 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển du lịch đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2006- 2020;

Căn cứ quyết định số 44/2005/QĐ-UB ngày 16 tháng 9 năm 2005 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc ban hành quy định lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch trên địa bàn tỉnh Kiên Giang;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng Kiên Giang tại Tờ trình số 468/TTr-SXD ngày 23-5- 2007 về việc xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch ven biển phía Bắc Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tỷ lệ 1/2000,

QUYẾT ĐỊNH :

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch ven biển phía Bắc Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tỷ lệ 1/2000 với các nội dung sau:

1. Về phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch xây dựng:

1.1. Phạm vi, ranh giới:

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch xây dựng rộng 143,58 ha tại phía Nam Cửa Lấp- Bắc Bãi Trường, thuộc địa giới xã Dương Tơ, huyện Phú quốc. Được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp với khu đất dự án của Công ty TNHH May thêu Lan Anh và khu vực loa tĩnh không của Sân bay mới Dương Tơ, dài 532m.

- Phía Nam giáp với khu dịch vụ du lịch- dân cư Bắc Nam Bãi Trường, dài 699m.

- Phía Tây giáp bờ biển Bãi Trường, dài 2.077m.

- Phía Đông giáp đường vòng quanh đảo (đường hậu cần du lịch), đoạn Cửa Lấp- Bãi Trường- An Thới, dài 2.145m.

1.2. Quy mô: dân cư và khách du lịch được tính toán là 7.000 người.

2. Mục tiêu, tính chất và giai đoạn thực hiện quy hoạch xây dựng:

2.1. Mục tiêu khu vực quy hoạch:

- Khu du lịch ven biển Bắc Bãi Trường được định hướng phát triển không gian phù hợp với sự phát triển chung của toàn đảo và khu vực địa phương của Sân bay mới Dương Tơ.

- Phát huy tiềm lực du lịch, thúc đẩy phát triển kinh tế kết hợp cải thiện môi trường và cảnh quan tự nhiên phục vụ cho du lịch.

- Hoạch định phát triển mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đồng bộ, hiện đại, kết nối với các khu vực lân cận.

- Tạo cơ sở thực hiện các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

2.2. Tính chất khu vực quy hoạch :

Là khu dịch vụ du lịch ven biển, thương mại và nghỉ dưỡng chất lượng cao với mật độ lưu trú thấp.

2.3. Giai đoạn thực hiện quy hoạch: Từ nay đến năm 2010.

3. Các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật chủ yếu:

3.1. Mật độ dân số: 45 ÷ 50 người/ha

3.2. Chỉ tiêu kỹ thuật đô thị :

- Cấp điện: 1.500 kWh/người/năm

- Cấp nước sinh hoạt: 100- 120 lít/người/ngày đêm

- Chất thải rắn: 0,5- 1,0 kg/người/ngày

3.3. Mật độ, tầng cao trung bình :

- Khu resort: 20- 25%; cao 1- 2 tầng

- Khu biệt thự vườn: 20- 30%; cao 2- 2,5 tầng

- Khu du lịch tổng hợp cao tầng: 20- 25%; cao 3- 12 tầng (không vượt cao độ Núi Mặt Quỷ)

- Khu dịch vụ du lịch cộng đồng: 30- 35%; cao 1- 3 tầng

4. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích quy hoạch xây dựng rộng 143,58Ha, được cơ cấu sử dụng

như sau:

- Đất dịch vụ du lịch cao tầng	chiếm diện tích 1,92Ha,	tỷ lệ 15,27%
- Đất biệt thự, villa	chiếm diện tích 10,71Ha,	tỷ lệ 7,46%
- Đất Spa- Resort	chiếm diện tích 63,22Ha,	tỷ lệ 44,03%
- Đất DV du lịch cộng đồng	chiếm diện tích 2,0Ha,	tỷ lệ 1,39%
- Đất cây xanh mặt nước	chiếm diện tích 26,47Ha,	tỷ lệ 18,44%
- Đất cây xanh cách ly	chiếm diện tích 4,61Ha,	tỷ lệ 3,21%
- Đất hạ tầng kỹ thuật	chiếm diện tích 0,62Ha,	tỷ lệ 0,43%
- Đất giao thông	chiếm diện tích 14,03Ha,	tỷ lệ 9,77%

5. Tổ chức không gian quy hoạch, cảnh quan:

5.1. Đất dịch vụ du lịch cao tầng: Bao gồm các công trình khách sạn dịch vụ văn phòng cho thuê được bố trí dọc theo đường hậu cần du lịch, phía Đông khu quy hoạch. Gồm 03 nhóm:

- *Nhóm 1:* ký hiệu 3A, chiếm diện tích đất 7,59ha.
- *Nhóm 2:* ký hiệu 3B, chiếm diện tích đất 8,68ha.
- *Nhóm 3:* ký hiệu 3C, chiếm diện tích đất 5,65ha.

5.2. Đất biệt thự, villa: gồm các biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp được bố trí dọc theo đường hậu cần du lịch, phía Đông khu quy hoạch. Gồm 2 nhóm:

- *Nhóm 1:* ký hiệu 2A, chiếm diện tích đất 5,35ha.
- *Nhóm 2:* ký hiệu 2C, chiếm diện tích đất 5,36ha.

5.3. Đất spa- resort: là các cụm resort được bố trí dọc bờ biển đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu 60m tính từ giới hạn mép nước trung bình. Gồm 3 nhóm.

- *Nhóm 1:* ký hiệu 1A, chiếm diện tích đất 12,70ha.
- *Nhóm 2:* ký hiệu 1B, chiếm diện tích đất 25,19ha.
- *Nhóm 3:* ký hiệu 1C, chiếm diện tích đất 25,33ha.

5.4. Đất dịch vụ du lịch cộng đồng: ký hiệu 4A, được bố trí cuối trục đường cảnh quan chính của khu du lịch, tiếp giáp bờ biển.

5.5. Đất cây xanh mặt nước: bố trí hai bên tuyến rạch hiện hữu được nạo vét mở rộng.

5.6. Đất cây xanh cách ly: được bố trí dọc theo tuyến đường hậu cần du lịch nhằm cách ly giữa khu du lịch với giao thông đối ngoại với chiều rộng trung bình là 26m.

5.7. Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước): bố trí ở phía Bắc của khu quy hoạch.

6. Quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Quy hoạch giao thông:

a. *Giao thông đối ngoại:* Đường hậu cần khu du lịch có lộ giới rộng 42m, có chiều dài qua khu quy hoạch là 2.800m.

b. *Giao thông nội bộ:*

Trong khu vực bố trí các tuyến đường sau:

- Đường trục chính cảnh quan: ký hiệu D4 (*mặt cắt 1-1*) lộ giới rộng 56m với dải cây xanh phân cách rộng 24m, mặt đường mỗi bên rộng 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 7m. Chiều dài 620m.

- Đường cảnh quan ven rạch: (*mặt cắt 2-2*) lộ giới rộng 18m với mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m. Chiều dài 2.162m.

- Các tuyến đường nhánh liên hệ đường hậu cần du lịch và các khu chức năng: gồm các đường D2, D3, D5 (*mặt cắt 3-3*) có lộ giới rộng 18m. Tổng chiều dài 1.061m

- Các đường đi bộ có lộ giới rộng 6m, 8m và 10m.

d. *Kết cấu mặt đường:* Bê tông nhựa hoặc Bê tông Xi măng.

6.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng :

a. *San nền các khu chức năng:*

- Giải pháp san lấp cân bằng đào đắp tại chỗ. Các khu vực ven sườn núi, ven biển có độ dốc lớn hơn 10% khi xây dựng công trình cần san nền cục bộ cho từng công trình.

- Cốt không chế xây dựng là +3.50m.

- Khối lượng đất đào: 41.200m³.

- Khối lượng đất đắp: 41.200m³.

- Chiều dài kè đá: 5.270m

b. *Quy hoạch thoát nước mưa.*

- Hệ thống thoát nước mưa được tách riêng với nước thải sinh hoạt.

- Nước mưa theo đường cống chính BTCT thoát ra cống chung trên đường bố trí dọc theo các trục đường ven rạch, sau đó thoát vào rạch và dẫn ra rạch Cửa Lấp.

- Sử dụng các rạch đào để điều tiết thoát nước, giảm chiều dài và độ sâu chôn cống của mạng lưới thoát nước .

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Tổng chiều dài cống tròn BTCT D400, D600, D800, D1000: 11.335m.

+ Chiều dài cống hộp 2B2000: 167m.

+ Chiều dài cống hộp 2B3000: 60m.

6.3. Quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: được sử dụng từ nguồn chung của toàn đảo thông qua tuyến cấp Ø300 trên đường hậu cần du lịch qua khu du lịch. Từ tuyến cấp nước này bố trí 1 điểm cấp cho khu du lịch.

- Tiêu chuẩn cấp nước: nước du lịch 250- 300 lít/giường/ngày-đêm, nước sinh hoạt 100- 120 lít/người/ngày-đêm.

- Tổng nhu cầu dùng nước: 3.600m³/ngày-đêm.

- Mạng lưới đường ống: Từ trạm bơm tăng áp của khu du lịch, bố trí các tuyến ống cấp chính Ø200- Ø100 cho khu du lịch, các tuyến ống đầu nối với nhau tạo thành các vòng khép kín. Trên mạng lưới cấp nước, bố trí tại các giao lộ các trụ cứu hoả Ø100 với khoảng cách 150m/1trụ.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Tổng chiều dài mạng lưới cấp nước 7.700 m.

+ Trạm bơm tăng áp: công suất 4000m³/ngày-đêm.

+ Hạng cứu hỏa: 23 trụ.

6.4. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch sử dụng từ nguồn điện cấp cho toàn đảo dọc trên đường hậu cần du lịch .

- Các tuyến trung thế 22kV, hạ thế 0,4kV và hạ thế chiếu sáng trong khu quy hoạch sử dụng cáp ngầm Cu/ XLPE luồn trong ống PVC chịu lực. Từ các trạm hạ thế bố trí các phát tuyến đến các khu du lịch. Bán kính cấp điện của các trạm biến áp không quá 300m.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Chiều dài cáp ngầm trung thế 22Kv: 4.500m.

+ Chiều dài cáp ngầm hạ thế 0,4Kv: 7.000m.

+ Chiều dài cáp ngầm hạ thế chiếu sáng: 3.500m.

+ Trạm biến áp: gồm 11 trạm 1000KvA và 4 trạm 630KvA đạt tổng nhu cầu phụ tải là 13.520Kv.

6.5. Quy hoạch thoát nước bản- vệ sinh môi trường:

a. Thoát nước bản:

- Nước thải bản sau khi xử lý cục bộ tại công trình (bể tự hoại) được thoát vào hệ thống thoát nước thải riêng, dẫn về trạm xử lý tập trung bố trí ở phía Bắc khu quy hoạch, đảm bảo đạt tiêu chuẩn vệ sinh trước khi thải ra môi trường hoặc được giữ lại để tưới cây, rửa đường, dự phòng cho cứu hỏa.

- Bố trí 03 trạm bơm với tổng lưu lượng nước thải 2.500m³/ngày-đêm.

- Tổng chiều dài mạng lưới thoát nước là 6.900 m, trong đó chiều dài cống D300= 4.200m; cống D400= 1.300m; cống D600= 1.400m.

b. Vệ sinh môi trường:

- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường tại các vị trí thuận tiện với bán kính 150m.

- Chất thải rắn trong các khu chức năng thu gom hàng ngày về các điểm tập kết, sau đó sẽ được đưa về bãi rác của huyện đảo tại xã Cửa Cạn.

Điều 2. Giao cho Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành chức năng :

- Hoàn chỉnh hồ sơ để tổ chức công bố, cắm mốc giới ngoài thực địa quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch ven biển phía Bắc Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tỷ lệ 1/2000 để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện;

- Dự thảo quy định về quản lý quy hoạch chi tiết xây dựng trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt;

- Triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, lập các thủ tục thu hồi và giao cấp đất, giải phóng mặt bằng thực hiện quy hoạch xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành;

- Trong quá trình triển khai lập các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng phải bổ sung thực hiện các kiến nghị của Sở Xây dựng nêu tại Tờ trình số 468 /TTr-SXD ngày 23 tháng 5 năm 2007.

Điều 3. Các Ông (Bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám Đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Du lịch; Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ./.

Nơi nhận:

- TT.TU;
- CT và các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- LĐVP; Phòng KTTH;
- Lưu: VP, hvlac.

CHỦ TỊCH



Bàì Ngọc Sương