

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 204,43ha

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 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 1354/QĐ-UBND ngày 01/6/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao tại xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 204,43ha;

Căn cứ Công văn số 2289/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 dân cư và tái định cư khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc;

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 dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Nghị quyết số 81/NQ-HĐND ngày 05/8/2022 của HĐND tỉnh về việc thông qua Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 204,43ha.

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2213/TTr-SXD ngày 27 tháng 9 năm 2022,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu dân cư và tái định cư tại khu vực Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, 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 Cửa Dương và xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp rạch Cửa Cạn.
- Phía Tây Nam giáp đường Dương Đông - Cửa Cạn.
- Phía Đông Bắc và Đông Nam giáp Khu dịch vụ du lịch giải trí phức hợp và sân golf Đồng Cây Sao (theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc được duyệt).

2. Diện tích: Tổng diện tích rộng 204,43ha (Trong đó, đất giao thông đối ngoại đường Dương Đông - Cửa Cạn rộng 0,93ha).

3. Tính chất: Là khu dân cư và tái định cư.

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 kiến sau khi hoàn thành, khu quy hoạch có quy mô dân số khoảng 25.000 người.

- Đất ở

: 36,16 m²/người;

- Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở : 7,18 m²/người;
- Đất cây xanh : 2,66 m²/người;
- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật : 12,30 m²/người.

4.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu là 34,23%.
- Tầng cao xây dựng tối đa 10 tầng.
- Hệ số sử dụng đất gộp trên toàn khu tối đa 1,94 lần.

4.3. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước: Sinh hoạt 150 lít/người-ngđ; công trình công cộng và dịch vụ 2 lít/m² sàn-ngđ.
- Cấp điện: Sinh hoạt 1.500kWh/người/năm; công trình công cộng, dịch vụ 20-30 W/m² sàn.
- Thu gom nước thải ≥ 80% tổng lượng nước cấp.
- Lượng thải chất thải rắn sinh hoạt: 1,2 kg/người-ngày.

5. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch phân khu xây dựng có diện tích 204,43ha (2.044.296,0m², trong đó đất giao thông đối ngoại đường Dương Đông - Cửa Cạn là 9.296m²) được cơ cấu sử dụng như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất tái định cư và đơn vị ở	1.457.463	71,62
1	Đất tái định cư	409.878	20,14
2	Đất ở	494.131	24,28
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	179.485	8,82
4	Đất cây xanh	66.562	3,27
5	Đất hạ tầng kỹ thuật - giao thông	307.407	15,11
B	Đất ngoài đơn vị ở	577.537	28,38
1	Đất công trình công cộng	272.255	13,38
2	Đất cây xanh - mặt nước	175.482	8,62
3	Đất giao thông	129.800	6,38
Tổng diện tích (không bao gồm giao thông đối ngoại)		2.035.000	100,00
Đất giao thông đối ngoại (đường Dương Đông - Cửa Cạn)		9.296	
Tổng cộng		2.044.296	

6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)
A	Khu tái định cư và đơn vị ở		1.457.463			
1	Đất tái định cư		409.878			
		A1	226.389	60	6	2,5
		A2	183.489	60	6	2,5
2	Đất ở		494.131			
2.1	Đất ở thấp tầng		212.570			
		B1	48.224	6	60	2,5
		B2	26.350			
		B3	39.732			
		B4	48.235			
		B5	50.029			
2.2	Đất ở cao tầng		119.914			
		C1	61.945	40	10	3,5
		C2	57.969			
2.3	Đất ở hỗn hợp		161.647			
		D1	21.747	50	10	4,0
		D2	25.188			
		D3	23.176			
		D4	21.756			
		D5	13.516			
		D6	56.264			
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở		179.485			
3.1	Đất hành chính công cộng	F5	37.712	40	10	2,5
3.2	Đất văn hóa	F6	38.567	40	10	2,5
3.2	Đất giáo dục	G	47.289	40	5	2,0
3.3	Đất thương mại		55.917			
		E1	8.978	40	10	3,5
		E2	8.831			
		E3	38.108			
4	Đất cây xanh		66.562			

4.1	Đất công viên cây xanh	CV1	49.625	5	1	0,05
4.2	Đất cây xanh cảnh quan		16.937			
		CQ1	11.891			
		CQ2	5.046	-	-	-
5	Đất hạ tầng kỹ thuật - giao thông		307.407			
5.1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HT	9.557	40	2	0,8
5.2	Đất bến xe	X	9.458	30	3	0,9
5.3	Giao thông		288.392			
B	Đất ngoài đơn vị ở		577.537			
1	Đất công trình công cộng		272.255			
1.1	Đất y tế	YT	131.063	40	10	3,5
1.2	Đất hành chính công cộng		141.192			
		F1	60.046			
		F2	22.950			
		F3	22.932			
		F4	35.264	40	10	2,5
2	Đất cây xanh - mặt nước		175.482			
2.1	Đất công viên cây xanh		91.326			
		CV2	54.365			
		CV3	36.961	5	1	0,05
2.2	Đất cây xanh cảnh quan	CQ1	50.213	-	-	-
2.3	Mặt nước	M	33.943			
3	Đất giao thông		129.800			
Tổng diện tích (không bao gồm giao thông đối ngoại)			2.035.000	34,23	10	1,94
Đất giao thông đối ngoại (đường Dương Đông - Cửa Cạn)			9.296			
Tổng cộng			2.044.296			

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

- Đảm bảo phù hợp theo định hướng của điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc được phê duyệt tại Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/6/2015 và Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 30/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ.

- Các khu chức năng được kết nối với nhau một cách hài hòa, đồng bộ với khu ở tái định cư và khu ở chính trang. Các khối công trình được xây dựng có hướng nhìn thoáng ra các không gian mở, giữ nguyên được các yếu tố thiên nhiên cảnh quan chung của toàn khu.

- Khu vực tiếp cận với khu mặt nước được bố trí các công trình nhà vườn. Với cách bố trí đa chức năng, tập trung phát triển du lịch nhưng vẫn đảm bảo là một không gian sinh thái dạng nhà ở trên toàn thể khu quy hoạch.

- Các công trình trong khu vực ven suối là các công trình chòi nghỉ, ngắm cảnh, thư giãn mật độ thấp làm bằng vật liệu nhẹ và thân thiện với môi trường.

- Xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo bán kính phục vụ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, giải trí của người dân.

Giải pháp thiết kế được 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. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

- Đường N9 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 56m, bao gồm 04 làn đường, mặt đường rộng mỗi bên 7m, dây phân cách giữa rộng 4m, mặt đường rộng mỗi bên 9m, dây phân cách giữa 02 làn đường mỗi bên rộng 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

- Đường Dương Đông Cửa Cạn (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 42m, bao gồm mặt đường rộng 14m, dây phân cách rộng 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 12m.

- Đường D7 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 42m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7,5m, dây phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 12m.

- Đường N1, N3, N12 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Có lộ giới rộng 30m, bao gồm mặt đường rộng 18m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

- Đường D1, D2, D4, D5, D6, N2, N4, N6, N8, N10, N11 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Đường A1 (*ký hiệu mặt cắt 6-6*): Có lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m.

- Đường N5, N7, N12 (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Có lộ giới rộng 40m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 9m, dây phân cách rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

- Đường D3 (*ký hiệu mặt cắt 8-8*): Có lộ giới rộng 32m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 9m, dây phân cách rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

8.2. San nền và 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) 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 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.
- Mạng lưới đường ống được thiết kế mạng hỗn hợp. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 10.148,37m³/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 cấp cho dịch vụ du lịch và chiếu sáng được bố trí đi ngầm. Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 83.598,26kVA.

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. 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.

8.6. 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.

9. Giải pháp tổ chức tái định cư: Dự kiến bố trí tái định cư tại chỗ 2.500 lô, đảm bảo nhu cầu tái định cư cho các dự án thực hiện trong khu chức năng trên địa bàn thành phố Phú Quốc.

10. 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.

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 Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phối hợp Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch Kiến trúc Nam Đảo, 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; Du lịch; Văn hóa và Thể thao; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc; Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch Kiến trúc Nam Đảo; 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;
- LĐVP, P.KT, TT.PVHCC;
- Lưu: VT, ptduy.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Quốc Anh