

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Số: 1388 /QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 11 tháng 6 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng
Khu du lịch sinh thái Vững Bàu tại xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc,
tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 267,03 ha**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 06 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 5 năm 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 tháng 5 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 22/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, QCVN 01:2019/BXD;

Căn cứ Công văn số 5906/BXD-QHKT ngày 09 tháng 12 năm 2020 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến đối với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Vững Bàu tại xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc (nay là



thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Nghị quyết số 530/NQ-HĐND ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng nhân dân tỉnh Kiên Giang về thông qua Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tại xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 267,03 ha;

Căn cứ Quyết định số 2571/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tại xã Cửa Cạn, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 906/TTr-SXD ngày 21 tháng 5 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu tại xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh

Để phù hợp với định hướng quy hoạch các khu chức năng theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11 tháng 5 năm 2010 và Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17 tháng 6 năm 2015. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi trong công tác quản lý quy hoạch và xây dựng theo quy hoạch. Do đó, việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (*quy hoạch phân khu xây dựng*) Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu là cần thiết.

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 Khu du lịch sinh thái Vũng Bầu thuộc xã Cửa Cạn, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Cửa Cạn - Gành Dầu và rừng Quốc gia.
- Phía Đông Nam giáp mũi Ông Quới và dự án của Công ty TNHH Đoàn Ánh Dương.
- Phía Tây Bắc giáp rạch Vũng Bầu.
- Phía Tây Nam giáp biển.

2.2. Diện tích: Rộng 267,03 ha.

2.3. Tính chất: Là khu du lịch nghỉ dưỡng 4 - 5 sao kết hợp điểm ngắm cảnh và giải trí thể thao biển kết hợp làng nghề truyền thống.

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

Dự kiến sau khi hoàn thành, khu điều chỉnh quy hoạch có thể phục vụ khoảng 5.440 lượt khách du lịch/ngày, trong đó:

- Khách lưu trú 2.300 người;
- Khách vắng lai 740 người;
- Nhân viên phục vụ 2.400 người.

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

- Mật độ xây dựng gộp khu du lịch sinh thái tối đa 15%.
- Tầng cao xây dựng từ 1-3 tầng. Riêng công trình điểm nhấn cao tối đa 8 tầng.

3.3. Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:
 - + Du lịch: 250-300 lít/người-ngđ.
 - + Công trình công cộng và dịch vụ: Tối thiểu 2 lít/m² sàn-ngđ.
- Cấp điện:
 - + 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: 2 kg/người-ngày.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng rộng 267,03 ha (2.670.290 m²), được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	KHU DU LỊCH SINH THÁI	2.420.486	100
1	Đất dự án khách sạn	901.060	37,2
2	Đất công trình công cộng	475.504	19,6
3	Đất xây dựng hạ tầng	391.647	16,2
4	Đất công viên	519.115	21,5
5	Đất khác	133.160	5,5
B	KHU HÀNH LANG BIỂN	249.804	
TỔNG CỘNG		2.670.290	

5. 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	Hệ số sử dụng đất tối đa
A	KHU DU LỊCH SINH THÁI		2.420.486			
1	Đất dự án khách sạn		901.060			
1.1	<i>Đất resort nghỉ dưỡng</i>		266.873		1	0,2
		A1	54.151	20		
		A2	80.697	15		
		A3	28.238			
		A4	103.787			
1.2	<i>Đất khách sạn nghỉ dưỡng</i>		202.307		3	1,05
		B1	44.420	35		
		B2	22.150			
		B3	26.645			
		B4	39.680			
		B5	24.034			
		B6	16.956			
		B7	28.422			
1.3	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>		431.880			25
		C1	35.239	2		
		C2	45.783			
		C3	11.230			
		C4	12.517			
		C5	10.867			
		C6	23.783	1	0,25	
		C7	20.932			
		C8	41.990			
		C9	51.155	2	0,5	
		C10	49.730			
		C11	35.128			
		C12	32.031			
				1	0,25	



STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
		<i>C13</i>	61.495		2	0,5
2	Đất công trình công cộng		475.504			
			435.960			
2.1	<i>Đất dịch vụ du lịch</i>	<i>D1</i>	10.606	25	3	0,75
		<i>D2</i>	8.915			
		<i>D3</i>	21.139			
		<i>D4</i>	36.586			
		<i>D5</i>	66.319			
		<i>D6</i>	17.902			
		<i>D7</i>	13.972			
		<i>D8</i>	16.729			
		<i>D9</i>	46.130			
		<i>D10</i>	16.979			
		<i>D11</i>	17.452			
		<i>D12</i>	30.557			
		<i>D13</i>	12.021			
		<i>D14</i>	6.480			
		<i>D15</i>	45.321		8	2
		<i>D16</i>	28.318		3	0,75
		<i>D17</i>	12.035			
		<i>D18</i>	11.072			
					<i>D19</i>	17.427
2.2	<i>Đất dịch vụ giải trí</i>		39.544	40	2	0,8
		<i>E1</i>	4.342			
		<i>E2</i>	35.202			
3	Đất xây dựng hạ tầng		391.647			
3.1	<i>Đất hạ tầng kỹ thuật</i>	<i>HT1-HT5</i>	15.452	40	2	0,8
3.2	<i>Đất bãi xe</i>	<i>BX1-BX7</i>	61.217			

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
3.3	Đất giao thông tuyến chính	GTC	285.227			
3.4	Đất đường đi bộ ven biển	ĐVB	18.184			
3.5	Đất giao thông	GT	11.567			
4	Đất công viên		519.115			
4.1	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ1-CXCQ15	228.363			
4.2	Đất công viên thể thao	CVTT1-CVTT2	167.266	5	2	0,1
4.3	Mặt nước cảnh quan	MN1-MN3	56.333			
4.4	Đất quảng trường	QT1-QT3	33.265			
4.5	Đất công viên cảnh quan	CVCQ	33.888	5	1	0,05
5	Đất khác		133.160			
5.1	Đất cây xanh cách ly		87.181			
5.2	Kênh thoát nước	KTN-1	39.887			
		KTN-2	6.092			
B	KHU HÀNH LANG BIỂN		249.804			
TỔNG CỘNG			2.670.290			

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

- Trục vành đai định hình không gian đất rừng và đất du lịch theo điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng, kết nối tuyến đường Cửa Cạn - Gành Dầu đến cuối khu vực điều chỉnh quy hoạch.

- Trục chính Tây Bắc - Đông Nam chia không gian du lịch phía bên trong với địa hình dốc thoải và không gian mở tiếp giáp với bờ 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, mặt nước 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, resort cao cấp, công viên cây xanh, mặt

nước và quảng trường biển.

- Các trục Đông Bắc - Tây Nam, đây là các trục giao thoa với các trục vành đai, trục chính và trục đường mềm ven biển tạo nên tầng không gian du lịch, dịch vụ kết nối với tuyến đường đi bộ ven biển.

- Hành lang bảo vệ bờ biển 100 m gắn kết với các quảng trường biển và phải đảm bảo phù hợp theo Danh mục các khu vực phải thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Kiên Giang của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Hành lang bảo vệ rạch tối thiểu 10 m; khai thác tối đa hiện trạng các sông, suối tạo cảnh quan và lưu trữ nước.

- 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 điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng.

7. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

a) **Giao thông đối ngoại:** Tuyến đường Cửa Cạn - Gành Dầu có lộ giới rộng 42m.

b) Giao thông nội bộ

- Đường số 1, số 9 (*Ký hiệu mặt cắt 1-1*) có lộ giới rộng 25 m, bao gồm mặt đường rộng 15 m, vỉa hè mỗi bên rộng 5 m.

- Đường số 1B (*Ký hiệu mặt cắt 1'-1'*) có lộ giới rộng 18 m, bao gồm mặt đường rộng 12 m, vỉa hè mỗi bên rộng 3 m.

- Đường số 2 (*Ký hiệu mặt cắt 2-2*) có lộ giới rộng 16 m, bao gồm mặt đường rộng 10 m, vỉa hè mỗi bên rộng 3 m.

- Đường số 3, số 4, số 5, số 7, số 11 (*Ký hiệu mặt cắt 3-3*) có lộ giới rộng 13 m, bao gồm mặt đường rộng 7 m, vỉa hè mỗi bên rộng 3 m.

- Đường số 6, số 8, số 10, số 12 (*Ký hiệu mặt cắt 4-4*) có lộ giới rộng 20 m, bao gồm mặt đường rộng 12 m, vỉa hè mỗi bên rộng 4 m.

- Đường số 13 (*Ký hiệu mặt cắt 5-5*) có lộ giới rộng 16 m, bao gồm mặt đường rộng 8 m, vỉa hè mỗi bên rộng 4 m.

- Đường số 14 (*Ký hiệu mặt cắt 6-6*) có lộ giới rộng 18 m, bao gồm mặt đường rộng 10 m, vỉa hè mỗi bên rộng 4 m.

- Đường số 15 (*Ký hiệu mặt cắt 7-7*) có lộ giới rộng 8 m, bao gồm mặt đường rộng 8 m.

- Đường số 16 (*Ký hiệu mặt cắt 8-8*) có lộ giới rộng 7 m, bao gồm mặt đường rộng 7 m.

- Đường đi bộ ven biển có lộ giới rộng 6 m.

7.2. 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 điều chỉnh 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.

- Cao độ không chế xây dựng của khu vực điều chỉnh quy hoạch $H \geq 3$ m.

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 biên 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.

7.3. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước: Lấy nước từ hệ thống cấp nước chung của khu vực. Tận dụng các suối, hồ cảnh quan để trữ nước. Hoặc có thể xử lý nước biển thành nước ngọt để cung cấp nước sạch.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế mạng hỗn hợp. Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 4.074 m³/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.

7.4. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện: Lấy từ hệ thống cấp điện chung của khu vực. Khuyến khích sử dụng năng lượng mặt trời hoặc năng lượng tái tạo khác.

- Mạng lưới điện sinh hoạt và chiếu sáng được bố trí đi ngầm. Tổng công suất tiêu thụ tính toán khoảng 43 MW, 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 và chiếu sáng.

7.5. Hệ thống thoát nước thải và thu gom chất thải rắn

- Hệ thống thoát nước thải: 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 khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, thoát ra môi trường hoặc có thể xử lý nước thải hay nước qua sử

dụng để làm sạch nước và tái sử dụng nước cho nước sinh hoạt, đặc biệt cho việc tưới cây, rửa đường, vệ sinh.

- 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.

7.6. Hệ thống thông tin liên lạc

- Mạng lưới thông tin liên lạc trong khu điều chỉnh quy hoạch được kết nối với nhau bằng tuyến cáp quang hoặc đồng xoắn, bố trí trong tuyến ống chôn ngầm dọc theo các tuyến đường.

- 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.

8. Giải pháp tổ chức tái định cư: Tái định cư dự kiến bố trí tại khu vực tái định cư Đồng Cây Sao, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc theo Văn bản số 390/UBND-KT ngày 11 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc.

9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Nội dung đảm bảo thực hiện theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 13 Văn bản hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Bộ Xây dựng.

- 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.

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

10.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư: Các trục đường giao thông chính, trục đường xuống biển, đường đi bộ ven biển; cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; các công trình dịch vụ du lịch, dịch vụ giải trí và quảng trường biển + bãi xe công cộng phục vụ cộng đồng; công viên thể thao;...

10.2. Nguồn lực để thực hiện: Từ nguồn ngân sách và nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp.

Điều 2. Giao cho Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phối hợp Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc, Công ty Cổ phần Kiến trúc VINA, Công ty Cổ phần Lan Anh Phú Quốc và các Sở, ngành liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai điều chỉnh 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, Du lịch; Văn hóa và Thể thao; Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; 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. *.muo*

Nơi nhận:

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

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



Nguyễn Thanh Nhàn

