

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị An Thới tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô điều chỉnh 98,91ha

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 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; 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; Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

PHỤ LỤC

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2325/TTr-SXD ngày 22/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị An Thới tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ

Theo điều chỉnh cục bộ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 30 tháng 3 năm 2021. Việc triển khai lập điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị An Thới để cụ thể hoá điều chỉnh cục bộ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc để làm cơ sở triển khai lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng là cần thiết.

2. Phạm vi ranh giới

Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị An Thới thuộc phường An Thới, thành phố Phú Quốc, được giới hạn như sau:

- Phía Đông Bắc giáp khu dân cư.
- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư.
- Phía Đông Nam giáp khu dân cư và rừng phòng hộ (*núi Ông Quán*).
- Phía Tây Nam giáp biển.

3. Diện tích: Rộng 98,91ha (*trong đó, khu ở rộng 87,86ha và khu vực mặt nước biển (xung quanh công trình đường dẫn và sàncảnh quan trên biển) rộng 11,04ha*).

4. Tính chất: Là Khu đô thị dịch vụ cửa ngõ An Thới, khu vực ga đi, khai thác yếu tố cảnh quan và phát triển các công trình điểm nhấn.

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

5.1. Chỉ tiêu cơ bản về dân số: Quy mô dân số dự kiến có khoảng 10.700 người.

5.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất quy hoạch đô thị

- Đất ở bình quân 32m²/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng 6,8m²/người.
- Đất công trình dịch vụ công cộng 3,2m²/người.
- Mật độ xây dựng gộp toàn khu 36,8%.
- Tầng cao xây dựng tối đa 20 tầng.
- Hệ số sử dụng đất gộp toàn khu 2,2 lần.

5.3. Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

+ Sinh hoạt: 150 lít/người-ngđ.

+ Du lịch: 300 lít/người-ngđ.

+ Công trình dịch vụ công cộng: Tối thiểu 2 lít/m² sàn-ngđ.

- Cấp điện:

+ Sinh hoạt: 1.500 kWh/người/năm.

+ Khách sạn: 2-3,5kW/giường.

+ Công trình dịch vụ công cộng: 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.

6. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh cục bộ rộng 98,91ha (989.060m²), được cơ cấu sử dụng như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	878.619	100
1	Đất ở	351.250	39,98
2	Đất dịch vụ công cộng	34.231	3,90
3	Đất du lịch hỗn hợp	136.592	15,55
4	Đất cây xanh, mặt nước	92.014	10,47
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4.251	0,48
6	Đất giao thông, bãi xe	211.189	24,03
7	Đất khác (Nhà ga; quảng trường, trụ cáp)	49.092	5,59
B	Mặt nước biển	110.441	
Tổng cộng		989.060	

7. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị

Stt	Chức năng	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất
A	Đất đơn vị ở		878.619	36,8	20	2,2
1	Đất ở		351.250			
1.1	Đất nhà ở thấp tầng		313.891			
		NO-THP1	24.667	60	5	3,0
		NO-THP2	37.947			
		NO-THP3	8.865			
		NO-THP4	4.872			
		NO-THP5	23.066			
		NO-THP6	7.308			
		NO-THP7	7.751			
		NO-THP8	14.571			
		NO-THP9	27.182			
		NO-THP10	18.482			
		NO-THP11	11.096			
		NO-THP12	4.913			
		NO-THP13	26.164			
		NO-THP14	3.255			
		NO-THP15	4.261			
		NO-THP16	2.811			
		NO-THP17	8.485	60	6	3,6
		NO-THP18	27.219			
		NO-THP19	45.113			
		NO-THP20	3.567			
		NO-THP21	2.296			
1.2	Đất nhà ở trung - cao tầng		37.359			
		NO-TCT1	20.446	40	10 (≤40m)	4,0
		NO-TCT2	8.448	45	20	9,0
		NO-TCT3	4.071	60	20	12
		NO-TCT4	4.394			
2	Đất dịch vụ công cộng		34.231			

2.1	<i>Đất giáo dục</i>		19.462			
2.1.1	Trường mẫu giáo 1	GD1	900	40	3	1,2
2.1.2	Trường mẫu giáo 2	GD2	3.969			
2.1.3	Trường mẫu giáo 3	GD3	1.736			
2.1.4	Trường tiểu học	GD4	6.965		5	2,0
2.1.5	Trường trung học cơ sở	GD5	5.892			
2.2	<i>Đất y tế</i>		1.500			
2.2.1	Y tế 1	YTE-1	792	40	4	1,6
2.2.2	Y tế 2	YTE-2	708			
2.3	<i>Đất thương mại dịch vụ - chợ</i>		8.269			
2.3.1	Thương mại dịch vụ - chợ 1	TM-DV1	2.009	40	2	0,8
2.3.2	Thương mại dịch vụ - chợ 2	TM-DV2	1.875			
2.3.3	Thương mại dịch vụ	TM-DV3	4.385	60	6	3,6
2.4	<i>Đất trung tâm văn hóa - thể thao</i>		5.000			
	Trung tâm văn hóa - thể thao	TT-VH	5.000	40	5	2,0
3	Đất du lịch hỗn hợp		136.592			
3.1	<i>Đất du lịch - lưu trú</i>		98.636			
	Du lịch - lưu trú	DL-LT1	80.871	60	6	3,6
		DL-LT2	5.237			
		DL-LT3	12.528			
3.2	<i>Đất du lịch - thương mại dịch vụ</i>		27.543			
3.2.1	Du lịch - thương mại dịch vụ	DL-TM1	1.444	60	5	3,0
		DL-TM2	4.748			
3.2.2	Du lịch - tổ hợp công trình giải trí	DL-TH1	17.895	60	5	3,0
		DL-TH2	1.596	30	2	0,6
		DL-TH3	1.860			
3.3	<i>Đất du lịch - khách sạn</i>		10.413			
	Du lịch - khách sạn	DL-KS	10.413	50	12	6,0
4	Đất cây xanh, mặt nước		92.014			

4.1	<i>Đất công viên cây xanh</i>		27.411			
	Công viên cây xanh	CV-CX1	1.440	5	1	0,05
		CV-CX2	5.634			
		CV-CX3	4.339			
		CV-CX4	1.468			
		CV-CX5	1.454			
		CV-CX6	526			
		CV-CX7	1.523			
		CV-CX8	1.472			
		CV-CX9	1.971			
		CV-CX10	1.601			
		CV-CX11	1.786			
		CV-CX12	635			
		CV-CX13	2.348			
		CV-CX14	238			
		CV-CX15	976			
4.2	<i>Đất cây xanh cách ly</i>		12.735			
	Cây xanh cách ly	CX-CL1	7.602	-	-	-
		CX-CL2	2.653			
		CX-CL3	2.107			
		CX-CL4	373			
4.3	<i>Đất cây xanh ven biển</i>		44.790			
	Cây xanh ven biển (Cây xanh cảnh quan)	CXVB1	17.904	-	-	-
		CXVB2	12.471			
		CXVB3	14.415			
4.4	<i>Mặt nước</i>	<i>MN1</i>	7.078			
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		4.251			
	Đầu mối hạ tầng kỹ thuật	HTKT1	2.191	60	2	1,2
		HTKT2	1.416			
		HTKT3	644			
6	Đất giao thông, bãi xe		211.189			
6.1	<i>Đất giao thông</i>		203.836			
6.2	<i>Đất bãi xe</i>		7.353			

	Bãi xe	BX1	5.199	60	5	3,0
		BX2	2.154			
7	Đất khác		49.092			
7.1	Đất nhà ga (Trung tâm thương mại dịch vụ)	NG	25.199	60	5	3,0
7.2	Đất quảng trường (Đường dẫn và sân cảnh quan trên biển)	QT	21.393	-	-	-
7.3	Đất trụ cáp	TRU	2.500	-	-	-
B	Mặt nước biển	MN2	110.441			
Tổng cộng			989.060			

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị

8.1. Phân khu chức năng

Khu vực điều chỉnh một số khu chức năng, tổ chức lại không gian tại khu vực phía Tây Nam thuộc đô thị An Thới (Khu đô thị dịch vụ cửa ngõ An Thới, khu vực ga đi, khai thác yếu tố cảnh quan và phát triển các công trình điểm nhấn), được chia thành 2 khu vực chính: Khu nhà ở thấp tầng, nhà ở trung - cao tầng và Khu du lịch hỗn hợp.

8.2. Bộ cục không gian quy hoạch, kiến trúc và thiết kế đô thị.

a) Tổ chức không gian quy hoạch

- Từ tuyến giao thông đối ngoại An Thới - Cửa Lấp. Hình thành trục chính dẫn vào khu đô thị với lộ giới 36m, đến phân khu 2 ở phía Nam, lộ giới giảm còn 21m; đoạn qua khu tái định cư lộ giới 20m. Trục chính kết nối xuyên suốt các khu vực với nhau và kết nối trực tiếp vào trục đường đối ngoại.

- Dọc tuyến trục chính tổ chức loại hình nhà ở thương mại, tạo nên sự sôi động, sầm uất, thu hút khách du lịch.

b) Tổ chức không gian kiến trúc: Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tổng thể không gian quy hoạch và yêu cầu của từng loại chức năng công trình để tạo được hình khối đường nét kiến trúc cho phù hợp với chức năng và sự hài hoà hoàn thiện chung của không gian kiến trúc toàn khu vực (bao gồm các công trình nhà ở thấp tầng, trung - cao tầng; công trình dịch vụ công cộng (công trình giáo dục, y tế, trung tâm văn hóa thể thao, thương mại dịch vụ - chợ); công trình du lịch hỗn hợp (Lưu trú, thương mại dịch vụ, tổ hợp công trình giải trí, khách sạn); công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và công trình khác (Nhà ga; quảng trường, trụ cáp)).

c) Bộ cục không gian các khu vực trọng tâm và điểm nhấn: Các điểm nhấn quan trọng nằm dọc các trục chính hướng tâm đường trục lõi đô thị, trên các đỉnh đồi có tầm nhìn toàn cảnh. Công trình điểm nhấn có thể tổ chức cao tầng hoặc thấp tầng với không gian rộng, kiến trúc đặc sắc.

d) Kiến trúc cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa và kiến trúc nhỏ:
 Kiến trúc cảnh quan cây xanh công viên, vườn hoa là một tổ hợp của nhiều thành phần như: Công trình, kiến trúc nhỏ, vườn hoa, đường dạo, cây xanh, thảm cỏ..., kết hợp hài hoà thành một tổng thể chung tạo ra môi trường sinh thái phục vụ cho hoạt động văn hoá vui chơi giải trí của cộng đồng.

9. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

9.1. Giao thông

a) Đường giao thông đối ngoại

Đường An Thái - Cửa Lấp có lộ giới rộng 62m.

b) Đường trục chính đô thị

- Đường kết nối với đường An Thái - Cửa Lấp: Kí hiệu mặt cắt (2-2), lộ giới rộng 36m, trong đó mặt đường rộng 10,5m x 2, dây phân cách rộng 5m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

c) Đường khu vực

- Đường D1 có 2 đoạn mặt cắt:

+ Mặt cắt (3-3): Lộ giới rộng 21m, trong đó mặt đường rộng 14m, lề đường bên rộng 4m và 3m.

+ Mặt cắt (3A-3A): Lộ giới rộng 18m, trong đó mặt đường rộng 11m, lề đường bên rộng 4m và 3m.

- Đường D2 có 2 đoạn mặt cắt:

+ Mặt cắt (4-4): Lộ giới rộng 16,5m, trong đó mặt đường rộng 10,5m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

+ Mặt cắt (4A-4A): Lộ giới rộng 27m, trong đó mặt đường rộng 20m, lề đường bên rộng 4m và 3m.

- Đường D3: Kí hiệu mặt cắt (4-4), lộ giới rộng 16,5m, trong đó mặt đường rộng 10,5m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

- Đường D4, N3: Kí hiệu mặt cắt (5-5), lộ giới rộng 20,5m, trong đó mặt đường rộng 10,5m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

- Đường D7: Kí hiệu mặt cắt (8-8), lộ giới rộng 17,5m, trong đó mặt đường rộng 10m, lề đường mỗi bên rộng 3,75m.

- Đường D8: Kí hiệu mặt cắt (7-7), lộ giới rộng 20m, trong đó mặt đường rộng 12m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

- Đường N2, N4: Kí hiệu mặt cắt (6-6), lộ giới rộng 20m, trong đó mặt đường rộng 10m, lề đường mỗi bên rộng 5m.

d) Đường phân khu vực

- Đường D5, D6, N1: Kí hiệu mặt cắt (9-9), lộ giới rộng 15,5m, trong đó mặt đường rộng 7,5m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

- Đường D9, D10, D11, D12: Kí hiệu mặt cắt (9B-9B), lộ giới rộng 13,5m, trong đó mặt đường rộng 7,5m, lề đường mỗi bên rộng 3m.

- Đường D13: Kí hiệu mặt cắt (9C-9C), lộ giới rộng 7,5m, trong đó mặt đường rộng 7,5m.

- Đường N5: Kí hiệu mặt cắt (9A-9A), lộ giới rộng 15m, trong đó mặt đường rộng 6m, lề đường mỗi bên rộng 4,5m.

9.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) Cao độ san nền

- Cao độ thiết kế $\geq 3\text{m}$ (Theo hệ cao độ quốc gia).

- Đối với khu vực có cao nền tự nhiên $H \geq 3,0\text{m}$, giữ nguyên nền hiện trạng, chỉ san lấp nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình.

- Đối với khu vực thấp trũng, bị ngập nước có cao nền tự nhiên $H < 3,0\text{m}$, cần đắp nền đến cao độ không chế nền xây dựng.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn riêng biệt với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

- Các tuyến thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng công tròn BTCT, được thiết kế nằm trong phân lộ giới đường.

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.

9.3. Cấp điện và chiếu sáng đô thị

a) Cấp điện

- Nguồn cấp điện lấy từ các tuyến trung thế 22kV hiện hữu trên đường An Thới - Cửa Lấp.

- Tổng công suất cấp cho khu vực điều chỉnh khoảng 42.240 kVA. Toàn bộ đường dây điện hạ thế được quy hoạch bố trí ngầm; Sử dụng đèn led tiết kiệm điện năng thân thiện với môi trường.

b) Chiếu sáng: Nguồn điện chiếu sáng được lấy từ các đường, hạ áp của trạm biến áp gần nhất. Toàn bộ đường dây điện chiếu sáng được quy hoạch bố trí ngầm.

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

9.4. Cấp nước: Nguồn nước lấy từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường An Thới - Cửa Lấp. Tổng lưu lượng nước cấp khoảng 4.163 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.

9.5. Thoát nước thải và thu gom chất thải rắn

a) 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 khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, thoát ra môi trường.

- 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.

b) Thu gom chất thải rắn: Rác thải được phân loại tại chỗ, thu gom hàng ngày và vận chuyển đến bãi rác tập trung của phường.

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

9.6. Thông tin liên lạc: Nguồn cung cấp từ tuyến cáp thông tin hiện hữu trên đường An Thái - Cửa Lấp. Tổng nhu cầu toàn khu dự kiến khoảng 6.111 thuê bao.

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.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường: Nội dung đảm bảo thực hiện theo quy định tại khoản 7, Điều 19, Văn bản Hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Bộ Xây dựng.

Điều 2. Giao cho Trung tâm Quy hoạch Xây dựng - Sở Xây dựng phối hợp với Đơn vị tư vấn, Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc, Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc và các Sở, ngành liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị An Thái, 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, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Du lịch, Văn hoá 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 Mặt Trời 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. / *meo*

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, tqdat.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thanh Nhàn