

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn và xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 163,19 ha**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và 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 Văn bản Hợp nhất số 48/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội về Luật 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;

Căn cứ Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ, về phê duyệt điều chỉnh cục bộ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030;

Căn cứ 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 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 Nghị quyết số 480/NQ-HĐND ngày 09/9/2020 của HĐND tỉnh, thông qua Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn và Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 163,19ha;

Căn cứ Quyết định số 1387/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang, về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn và xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 163,19 ha;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2564/TTr-SXD ngày 29/12/2020.



## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Cạn và xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 163,19 ha, 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 11/5/2010 và Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/6/2015. 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 bãi Cửa Cạn là cần thiết.

**2. Phạm vi ranh giới:** Phạm vi nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng thuộc xã Cửa Cạn và xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đường Dương Đông - Cửa Cạn.
- Phía Tây giáp biển.
- Phía Nam giáp Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc.
- Phía Bắc giáp Rạch Cửa Cạn và dự án Công ty TNHH Thảo Điền Phú Quốc.

**3. Diện tích:** Tổng diện tích rộng 163,19 ha.

**4. Tính chất:** Là khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp (*ngắm cảnh, giải trí thể thao sông, biển, ...*).

### 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 12.000 người, trong đó:

- Khách lưu trú dự kiến khoảng 5.000 người;
- Khách tham quan dự kiến khoảng 2.000 người;
- Số lượng nhân viên phục vụ khoảng 5.000 người.

#### 5.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Mật độ xây dựng gộp toàn khu du lịch tối đa 20%.
- Tầng cao xây dựng tối đa 8 tầng.

#### 5.3. 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 Quy hoạch phân khu xây dựng rộng 163,19 ha (1.631.933 m<sup>2</sup>), được cơ cấu sử dụng như sau:

Stt	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>Khu du lịch sinh thái</b>	<b>1.258.238</b>	<b>100</b>
1	Đất dự án khách sạn	810.018	64,4
2	Đất công trình công cộng	194.438	15,5
3	Đất công viên	80.932	6,4
4	Đất xây dựng hạ tầng	165.761	13,1
5	Đất khác	7.089	0,6
<b>B</b>	<b>Khu cây xanh cảnh quan</b>	<b>261.665</b>	
<b>C</b>	<b>Khu hành lang biển</b>	<b>68.085</b>	
<b>D</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>43.945</b>	
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.631.933</b>	

## 7. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng

Stt	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sđđ tối đa
<b>A</b>	<b>Khu du lịch sinh thái</b>		<b>1.258.238</b>			
1	Đất dự án khách sạn		810.018			

			<b>220.217</b>			
1.1	Đất khách sạn	A1	37.968	29	8	2
		A2	67.255			
		A3	65.407			
		A4	49.587			
			<b>589.801</b>			
1.2	Đất du lịch nghỉ dưỡng	B1	91.999	20	2	0,4
		B2	66.813			
		B3	52.802			
		B4	86.980		6	1,2
		B5	65.288			
		B6	53.201			
		B7	64.154			
		B8	90.370			
		B9	18.194			
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>194.438</b>			
	Đất dịch vụ du lịch	C1	12.103	30	6	1,5
		C2	84.878			
		C3	36.703			
		C4	27.799			
		C5	32.955			
<b>3</b>	<b>Đất công viên</b>		<b>80.932</b>			
3.1	Đất cây xanh công viên	CV2	8.620	5	1	0,05
3.2	Đất cây xanh cảnh quan	CQ5	4.048			
3.3	Mặt nước	MN3- MN5	51.298			
3.4	Đất quảng trường	QT2-QT3	16.966			
<b>4</b>	<b>Đất xây dựng hạ tầng</b>		<b>165.761</b>			
4.1	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT	15.715	40	2	0,8
4.2	Đất bãi xe	BX2-BX6	24.401			
4.3	Đất giao thông		125.645			
<b>5</b>	<b>Đất khác</b>		<b>7.089</b>			
	Đất công trình văn hóa tín ngưỡng	TN	7.089	30	2	0,6
<b>B</b>	<b>Khu cây xanh cảnh quan</b>		<b>261.665</b>			
1	Đất cây xanh công viên	CV1	76.358	5	1	0,05
2	Đất cây xanh cảnh quan	CQ1	6.577			
		CQ2	29.848			
		CQ3	22.174			

		<i>CQ4</i>	22.485			
3	Mặt nước	<i>MN1- MN2</i>	34.821			
4	Đất quảng trường	<i>QT1</i>	30.225			
5	Đất bến tàu	<i>BT</i>	12.906	20	2	0,4
6	Đất giao thông		18.809			
7	Đất bãi xe	<i>BX1</i>	7.462			
<b>C</b>	<b>Khu hành lang biển</b>		<b>68.085</b>			
1	Đất hành lang biển	<i>HL</i>	46.301			
2	Đất bãi cát	<i>BC</i>	16.127			
3	Đất giao thông		5.657			
<b>D</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>43.945</b>			
<b>Tổng cộng</b>			<b>1.631.933</b>			

### 8. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Quy hoạch tổng thể kiến trúc cảnh quan đưa ra giải pháp tổ chức không gian kiến trúc hòa hợp với môi trường thiên nhiên, mang tính du lịch sinh thái chất lượng cao là sự kết hợp giữa các vấn đề như: Bảo vệ môi trường thiên nhiên; tổ chức cảnh quan kiến trúc; phong cách kiến trúc du lịch, tính an ninh - an toàn cho khách du lịch; tính tiện nghi - sang trọng - giản đơn của hình thức các chi tiết kiến trúc... Ngoài ra, quy hoạch còn nêu lên các quy định về xây dựng và quản lý dự án như: Quy mô công trình, quy hoạch chiều cao xây dựng, khoảng lùi xây dựng công trình.

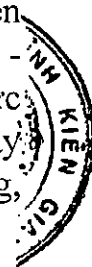
- Trục chính Bắc Nam: Bố trí các công trình khách sạn nghỉ dưỡng cao tầng, dịch vụ du lịch kết hợp với trục cảnh quan, quảng trường chính cho khu vực, tổ chức cây xanh đường phố khác biệt để tạo điểm nhấn cho trục chính của khu quy hoạch.

- Trục kết nối Đông - Tây: Bố trí các khu dịch vụ du lịch, ...; khu công viên cây xanh, mặt nước với quy mô lớn để vừa đảm bảo quy mô phục vụ vừa tạo không gian cách ly khu hạ tầng kỹ thuật và các khu du lịch nghỉ dưỡng.

- Phía Tây dọc bờ biển quy hoạch bố trí các công trình du lịch nghỉ dưỡng, resort các trục đường hướng biển và các khu hành lang ven biển.

- 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.

- Hành lang bảo vệ bờ biển xác định theo Danh mục các khu vực phải thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Kiên Giang của UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt.



## 9. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

### 9.1. Giao thông

#### a) Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường đối ngoại chính của khu vực là tuyến đường Dương Đông - Cửa Cạn (*Đoạn ký hiệu mặt cắt 1-1*) có lộ giới rộng 42m, trong đó mặt đường 22m, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 8,5m.

#### b) Giao thông đối nội

- Tuyến đường D1 (*Ký hiệu mặt cắt 6-6*) có lộ giới rộng 17m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè một bên rộng 4m, một bên rộng 3m.

- Tuyến đường D2 gồm 3 đoạn mặt cắt:

+ Mặt cắt (7-7) có lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Mặt cắt (9-9) có lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè một bên rộng 6m.

+ Mặt cắt (10-10) có lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè một bên rộng 6m.

- Tuyến đường N1, N3 (*Ký hiệu mặt cắt 2-2*) có lộ giới rộng 30m, bao gồm mặt đường rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, dải phân cách rộng 3m.

- Tuyến đường N2 (*Ký hiệu mặt cắt 8-8*) có lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Tuyến đường N4, N6 (*Ký hiệu mặt cắt 4-4*) có lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

- Tuyến đường N5 (*Ký hiệu mặt cắt 3-3*) có lộ giới rộng 29m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, dải phân cách rộng 3m.

- Đường đi bộ D3 (*Ký hiệu mặt cắt 11-11*) có lộ giới rộng 10m.

- Đường đi bộ D4 (*Ký hiệu mặt cắt 12-12*) có lộ giới rộng 6m.

### 9.2. 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 quy hoạch. Phương án san nền sao cho khối lượng đào đắp trong khu vực quy hoạch cân bằng tại chỗ và hạn chế phải chở đất từ nơi khác đến.

#### 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 biển 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.

### **9.3. Hệ thống cấp điện và chiếu sáng**

- Nguồn điện: Lấy từ hệ thống cấp điện chung của khu vực.

- Mạng lưới điện sinh hoạt và chiếu sáng được bố trí đi ngầm. Tổng nhu cầu dùng điện cho khu điều chỉnh quy hoạch khoảng 64.244 kVA.

- 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.

### **9.4. Hệ thống cấp nước**

- Nguồn nước:

+ Giai đoạn ngắn hạn: Xây dựng 01 trạm cấp nước công suất 7.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm cấp nước cho khu quy hoạch, sử dụng nguồn nước mặt.

+ Giai đoạn dài hạn: Lấy nước từ hệ thống cấp nước chung của khu vực.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 6.647 m<sup>3</sup>/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. 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.

- 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.

**10. 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, huyện Phú Quốc theo Văn bản số 390/UBND-KT ngày 11/6/2020 của UBND huyện Phú Quốc.

### **11. 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 22/11/2019 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.

### **12. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện**

**12.1. Những hạng mục ưu tiên đầu tư:** Các trục đường chính, trục đường kết nối xuống biển, đường đi bộ ven biển; cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải; các công trình quảng trường biển, dịch vụ phục vụ cộng đồng, công viên cây xanh...

## 12.2. 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 điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt.

**Điều 2.** Giao cho Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phối hợp Sở Xây dựng, UBND huyện Phú Quốc, Công ty TNHH Tư vấn Quy hoạch Kiến trúc Nam Đảo, Công ty Cổ phần Ngôi Sao Cửa Dương 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 Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; 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. / *Đạt*

**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 Nhân