

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 279,69 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 Công văn số 170/BXD-QHKT ngày 06/11/2019 của Bộ Xây dựng ý kiến về Đồ án điều chỉnh QHPKXD KDL sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 291/BXD-QHKT ngày 21/01/2020 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến về Đồ án điều chỉnh QHPKXD KDL sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Nghị Quyết số 327/NQ-HĐND ngày 20/7/2020 của HĐND tỉnh Kiên Giang thông qua Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 279,69ha;



Căn cứ Quyết định số 2786/QĐ-UBND ngày 11/12/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng (Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000) Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 279,69ha;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1676/TTr-SXD ngày 08/9/2020.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 279,69 ha, với những nội dung như sau:

### I. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

#### 1. Lý do điều chỉnh

- Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu xây dựng) Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 275,95 ha đã được Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1546/QĐ-UBND ngày 09/7/2010, định hướng quy hoạch với các chức năng sử dụng đất như: Đất dịch vụ công cộng (Bao gồm: Hành chính, văn hóa, giáo dục, thương mại - dịch vụ), du lịch nghỉ dưỡng, dân cư du lịch (bao gồm: Nhóm ở 1 - khu tái định cư, nhóm ở 2),...

- Do đó, các chức năng sử dụng đất theo Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang nêu trên không còn phù hợp 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 (Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang, được định hướng quy hoạch là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp).

**2. Phạm vi ranh giới:** Phạm vi nghiên cứu điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại 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 núi Gành Gió.
- Phía Bắc giáp Dự án Công ty Cổ phần Sài Gòn SO VI CO Phú Quốc.

**3. Diện tích:** Tổng diện tích rộng 279,69 ha.

**4. Tính chất:** Là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp.

**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 trong khu vực điều chỉnh quy hoạch: Khoảng 8.266 người, trong đó:

- Khách lưu trú dự kiến khoảng 3.656 người;

- Khách vắng lai dự kiến khoảng 2.420 người;
- Số nhân viên phục vụ khoảng 2.190 người.

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

- Mật độ xây dựng của khu du lịch sinh thái 18,9%; mật độ xây dựng gộp toàn khu 14,9%.
- 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: 1.500kWh/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 279,69 ha (2.796.896 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>2.000.093</b>	<b>100</b>
1	Đất dự án khách sạn	1.132.506	56,6
2	Đất công trình công cộng	333.723	16,7
3	Đất xây dựng hạ tầng	390.577	19,5
4	Đất công viên	113.097	5,7
5	Đất khác	30.190	1,5
<b>B</b>	<b>Khu cây xanh cảnh quan</b>	<b>418.042</b>	
<b>C</b>	<b>Khu hành lang biển</b>	<b>68.727</b>	
<b>D</b>	<b>Rừng phòng hộ</b>	<b>101.941</b>	
<b>E</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>170.697</b>	
<b>F</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>	<b>37.396</b>	
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.796.896</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 sử dụng đất tối đa
<b>A</b>	<b>Khu du lịch sinh thái</b>		<b>2.000.093</b>			
1	Đất dự án khách sạn		1.132.506			
			<b>98.539</b>			
1.1	Đất khách sạn	A1	17.080	25	8	2
		A2	15.396			
		A3	66.063			
			<b>1.033.967</b>			
		B1	20.602	25	4	1
		B2	15.876			
		B3	14.246			
		B4	62.022			
		B5	33.169			
		B6	47.912		2	0,5
		B7	3.092			
		B8	83.013		4	1
		B9	32.204			
		B10	64.202			
		B11	18.327			
		B12	20.284			
		B13	16.790			
		B14	13.098			
		B15	118.267			
		B16	71.162			
		B17	70.120			
		B18	60.174			
		B19	44.038			
		B20	43.175			
		B21	41.451			
		B22	28.212			
		B23	70.799			
		B24	18.688			
		B25	23.044			
2	Đất công trình công cộng		333.723			
		C1	8.653	25	5	1,25
		C2	9.297			
		C3	37.986			
		C4	9.756			
		C5	18.300			
		C6	5.275			

		C7	21.716			
		C8	19.690			
		C9	3.729			
		C10	43.898			
		C11	26.491			
		C12	42.915			
		C13	27.663			
		C14	6.796		3	0,75
		C15	23.609			
		C16	11.264		5	1,25
		C17	16.685			
3	Đất xây dựng hạ tầng		390.577			
3.1	Đất Bãi xe	BX1- BX6	14.230			
3.2	Đất giao thông đối nội		376.347			
4	Đất công viên		113.097			
4.1	Đất công viên cây xanh	F4-F5	64.594	5	1	0,05
4.2	Đất cây xanh cảnh quan	X4-X6	23.862			
4.3	Mặt nước	N4-N5	19.076			
4.4	Đất quảng trường	QT1	5.565			
5	Đất khác		30.190			
5.1	Đất giáo dục	D1 D2	11.394 6.569	30	3	0,9
5.2	Đất công cộng	E	3.307	50	3	1,5
5.3	Đất công trình văn hóa tín ngưỡng	TN	8.920	20	2	0,4
<b>B</b>	<b>Khu cây xanh cảnh quan</b>		<b>418.042</b>			
1	Đất công viên cây xanh	F1-F3, F6-F7	241.222	5	1	0,05
2	Đất công viên - TĐTT	F8	24.398	10	2	0,2
3	Đất cây xanh cảnh quan	X1-X3, X7-X10	87.753			
4	Mặt nước	N1-N3, N6-N7	62.354			
5	Đất quảng trường	QT2	2.315			
<b>C</b>	<b>Khu hành lang biển</b>		<b>68.727</b>			
1	Đất hành lang biển	HL	50.454			
2	Đất giao thông ven biển		18.273			
<b>D</b>	<b>Rừng phòng hộ</b>		<b>101.941</b>			
1	Đất rừng	R	97.462			
2	Đất giao thông trong rừng		4.479			
<b>E</b>	<b>Khu hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>HT</b>	<b>170.697</b>	<b>14,5</b>	<b>2</b>	<b>0,3</b>
<b>F</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>		<b>37.396</b>			
<b>Tổng cộng</b>			<b>2.796.896</b>			

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

- Trục chính Tây Nam và Đông Bắc: 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 Nam và Tây Bắc: Bố trí các khu du lịch nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch, cây xanh cảnh quan, mặt nước; 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 giữa khu hạ tầng kỹ thuật với các khu du lịch nghỉ dưỡng.

- Phía Tây và Tây Nam khu quy hoạch bố trí các công trình du lịch nghỉ dưỡng, khu hành lang ven biển, đường đi bộ ven biển.

- Phía Đông và Đông Bắc khu quy hoạch bố trí công trình dịch vụ du lịch, công viên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật.

- Bố trí trục giao thông công cộng kết nối từ đường Dương Đông - Cửa Cạn đến Quảng trường biển nhằm phục vụ cộng đồng dân cư và khách du lịch.

- 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 Dương Đông - Cửa Cạn có lộ giới rộng 42m.

#### b) Giao thông đối nội

- Tuyến đường D1, D2, D4, D5, N2, N3, N4, N7 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*) có lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Tuyến đường D3 gồm 2 đoạn mặt cắt:

+ Mặt cắt (2-2) có lộ giới rộng 30m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7m, dải phân cách rộng 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

+ Mặt cắt (11-11) có lộ giới rộng 20m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Tuyến đường D6 (*ký hiệu mặt cắt 10-10*) có lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè một bên 4m và một bên 1m.

- Tuyến đường D7 (*ký hiệu mặt cắt 6-6*) có lộ giới rộng 16m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

- Tuyến đường D8 (*ký hiệu mặt cắt 7-7*) có lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.



- Tuyến đường N1 gồm 2 đoạn mặt cắt:

+ Mặt cắt (3-3) có lộ giới rộng 22m, bao gồm mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Mặt cắt (9-9) có lộ giới rộng 14m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè một bên rộng 3m và một bên rộng 4m.

- Tuyến đường N5, N6 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*) có lộ giới rộng 28m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7m, giải phân cách rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

- Đường đi bộ gồm 3 đoạn mặt cắt: Mặt cắt (8-8) có lộ giới rộng 10m; mặt cắt (12-12) có lộ giới rộng 6m; mặt cắt (14-14) có lộ giới rộng 8m.

- Đường đi bộ ven biển (*ký hiệu mặt cắt 13-13*) có lộ giới 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 quy hoạch khoảng 72.449 kVA.

- 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. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước:

+ Giai đoạn ngắn hạn: Xây dựng 01 trạm cấp nước công suất 9.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm cấp nước cho khu quy hoạch, sử dụng nguồn nước ngầm khai thác tại chỗ;

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

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 8.580 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 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**

Công trình hạ tầng kỹ thuật: 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; Các công trình du lịch nghỉ dưỡng sinh thái...

#### **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 Quy hoạch phân khu xây dựng được duyệt.

**Điều 2.** Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phối hợp với Sở Xây dựng, Công ty TNHH Tư vấn quy hoạch kiến trúc Nam Đảo, Công ty TNHH Hilltop Ông Lang, UBND huyện 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 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. / *Done*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT. HĐND tỉnh;
- CT và các P.CT UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (10 bản);
- LĐVP, P.KT, TT.PVHCC;
- Lưu: VT, tqdat.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lâm Minh Thành**

VIỆN