

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị
Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về 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 Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2008/BXD ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ 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 việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng Kiên Giang tại Tờ trình số 2125/TTr-SXD ngày 31/7/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung như sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ

Trong quá trình quản lý xây dựng theo Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 18/12/2013. Có những nội dung cần nghiên cứu điều chỉnh để đảm bảo điều kiện thực tế, tính khả thi của Đồ án như: Tìm đường hiện trạng trong Đồ án lệch so với tìm đường ngoài thực tế; Điều chỉnh cục bộ Khu vực sân bay



cũ Phú Quốc và Quảng trường trung tâm đô thị Dương Đông (*Quảng trường Bác Hồ*); Cập nhật một số đường nội bộ đã triển khai thực hiện đưa vào khai thác sử dụng; Rà soát điều chỉnh cục bộ một số khu chức năng...

Nội dung điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông là phù hợp theo định hướng phát triển chung của đảo Phú Quốc đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và phù hợp theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và các quy định có liên quan.

2. Nội dung điều chỉnh

2.1. Điều chỉnh tại Khoản 3, Điều 1, Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích điều chỉnh	Tỷ lệ (%)	Diện tích được phê duyệt	Tăng/giảm	Nguyên nhân
		(ha)		(ha)	(ha)	
A	Đất dân dụng	1279.1	50.8	1290.8	-11.7	
1	Đất công trình công cộng	105.1	4.2	148.2	-43.1	
1.1	Đất công trình hành chính công cộng	54.4	2.2	75.2	-20.8	Do cập nhật dự án sân bay cũ, di dời khu hành chính Phú Quốc về vị trí mới
1.2	Đất công trình TM-VP-DV công cộng	50.7	2.0	73	-22.3	
2	Đất ở	974.8	38.7	931.3	43.5	
2.1	Đất làng xóm chính trang	94.1	3.7	91.6	2.5	Do cập nhật hiện trạng kênh, rạch
2.2	Đất nhà ở trung cao tầng	269.5	10.7	239.3	30.2	Do hành chính công giảm, quỹ đất ở tăng lên
2.3	Đất nhà ở thấp tầng (Nhà liền kề)	252.6	10.0	229.5	23.1	
2.4	Đất nhà ở thấp tầng (Nhà đơn lập, song lập)	358.7	14.2	370.9	-12.2	
3	Đất cây xanh	199.1	7.9	211.3	-12.2	Do cập nhật hiện trạng kênh rạch, quỹ đất cây xanh giảm
3.1	Đất công viên thể dục thể thao	16.6	0.7	15.8	0.8	
3.2	Đất công viên cây xanh	182.2	7.2	195.5	-13.3	
3.2.1	Đất công viên cây xanh	153.5				
3.2.2	Đất cây xanh ven biển (hành lang biển)	29.1				

B	Đất dân dụng khác	742.6	29.5	651.5	91.1	
1	Đất hỗn hợp	168.2	6.7	142.9	25.3	Do cập nhật các dự án sân bay cũ và điều chỉnh một số quỹ đất xung quanh cho phù hợp
2	Đất công trình văn hóa	24.3	1.0	18.8	5.5	Cập nhật dự án Quảng trường Bác Hồ
3	Đất công trình giáo dục	128	5.1	142	-14	Cập nhật hiện trạng đất giáo dục của Huyện
4	Đất công trình y tế	26.4	1.0	26.1	0.3	
5	Đất giao thông + sân bãi	395.7	15.7	321.7	74	Tăng do cập nhật nhiều dự án giao thông đã phê duyệt hoặc đã thi công
C	Đất ngoài dân dụng	497.2	19.7	576.6	-79.4	
1	Đất du lịch hỗn hợp	183.7	7.3	193.2	-9.5	
2	Đất công viên dịch vụ du lịch	18.5	0.7	17.7	0.8	
3	Đất cây xanh bảo tồn	92.9	3.7	197.8	-104.9	Giảm chủ yếu do cập nhật thêm đất ở theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc (Khu Tây Bắc Bà Kèo)
4	Mặt nước	153.9	6.1	106.6	47.3	Tăng do cập nhật hệ thống kênh, rạch
5	Đất quân sự	11.8	0.5	21.2	-9.4	Chuyển cho tỉnh thực hiện nhiệm vụ phát triển kinh tế
6	Đất công trình tôn giáo	15.4	0.6	14.8	0.6	Cập nhật lại theo diện tích của bản đồ địa chính
7	Đất nghĩa trang	3.8	0.2	7.6	-3.8	Bỏ QH nghĩa trang trên đường 30 Tháng 4, do khu vực này thuộc đất làng xóm chính trang

8	Đất công trình cảng	2.1	0.1	2	0.1	Cập nhật dự án cảng Dương Đông mới
9	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	15.2	0.6	15.7	-0.5	Cập nhật các dự án giao thông lấn vào ranh giới đất HTKT
	Tổng cộng	2518.9	100	2518.9		

2.2. Điều chỉnh tại Điểm a và Điểm b, Khoản 5.2, Điều 1, Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang

a. Khu vực trung tâm đô thị

- Diện tích 467,4ha. Vị trí tọa lạc tại trung tâm khu quy hoạch, là trung tâm hành chính, thương mại, văn phòng của đô thị và toàn đảo.

- Bố cục không gian:

+ Bố trí trục trung tâm đô thị mới (*Trục Đông Tây - đại lộ Võ Văn Kiệt*) trên nền sân bay cũ có cân nhắc tầm nhìn ra biển và phương diện phòng chống thiên tai, bố trí những chức năng chính của đô thị dọc theo tuyến đường này. Bao gồm khu trung tâm hành chính tập trung nằm ở phía Bắc của đường Cách Mạng Tháng 8 kết hợp với Quảng trường trung tâm đô thị Dương Đông tạo nên vị trí cảnh quan tốt, hài hòa cảnh quan với khu vực; Kết hợp các công trình thương mại- văn phòng và hành chính khác.

+ Bố trí các công trình phức hợp quanh khu cảng Dương Đông, tạo sự sầm uất, làm thành đầu mối phát triển của đảo.

+ Chính trang khu dân cư thị trấn hiện trạng dọc sông Dương Đông, kết hợp với việc xây dựng kè, cảng, phát triển chợ và các công trình thương mại phức hợp xung quanh cảng và cửa sông phù hợp với nhu cầu cần thiết.

+ Quy hoạch trục đường Đông Tây kết nối với trục đường Bắc Nam và trục du lịch ven biển, là con đường huyết mạch trọng yếu của đô thị. Hình thành mạng lưới cây xanh kết nối rừng phòng hộ Bắc Nam của khu vực với sông Dương Đông.

b. Khu vực cửa ngõ ven hồ

- Diện tích 387ha. Vị trí nằm ở phía Đông khu vực trung tâm đô thị mới. Là khu vực giao giữa đường huyết mạch Bắc Nam với đường trục Đông Tây, được quy hoạch sử dụng đất phù hợp với các chức năng xứng tầm cửa ngõ của đô thị mới.

- Bố cục không gian:

+ Bố trí phối hợp với các chức năng đất nhà ở trung cao tầng; Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc, Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Quốc, Chi Cục thi hành án dân sự huyện Phú Quốc; công viên thể thao; công trình văn hóa; nhà ở cao cấp; thương mại dịch vụ; phát triển hỗn hợp; đất dành cho bệnh viện, trường

học,... kết nối liên tục bằng các dãy cây xanh tận dụng được thiên nhiên phong phú và cảnh quan đặc trưng tại bờ hồ và ven sông, đồng thời kết hợp chức năng phòng tránh thiên tai lũ lụt.

+ Bố trí ga tàu điện tại nút giao cắt giữa đường huyết mạch Bắc Nam với trục Đông Tây, kết hợp quảng trường trước ga và các công trình thương mại, công trình hành chính, trường học ven đường, được quy hoạch ấn tượng và mang tính biểu trưng tạo một không gian sầm uất xứng tầm của ngõ đô thị.

2.3. Điều chỉnh tại Khoản 5.3, Điều 1, Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang

Chức năng	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất	Tầng cao tối đa được phê duyệt	Tầng cao tối đa điều chỉnh
Công trình hành chính, công cộng	20-50	2,0	5	5
Công trình thương mại, văn phòng	40-60	4,0	15	5-29
Công trình phát triển hỗn hợp	30-50	6,0	10	10-29
Làng xóm chính trang	40-60	1,8	5	5
Nhà ở trung cao tầng	20-30	2,0-4,0	15	15
Nhà ở thấp tầng (nhà phố, nhà liên kế)	50-60	1,8	5	5
Nhà ở thấp tầng (đơn lập, song lập)	25-40	1,2	4	4
Công trình văn hóa	30	1,2	5	5
Công trình giáo dục	50	2,0	5	5
Công trình y tế	30	1,2	8	8
Công trình du lịch hỗn hợp	35	1,0	8	8
Công viên thể dục thể thao	5	0,2	8	8
Công viên cây xanh	5	0,1	2	2
Công trình giao thông	30	1,2	5	5
Công trình cảng	30	1,2	5	5

2.4. Bổ sung tại Điểm b, Khoản 6.1, Điều 1 Quyết định số 2982/QĐ-UBND ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang

- Đường dọc bờ biển: Lộ giới 17,5m, dài khoảng 3,1km .

- Đường phía Nam đô thị Dương Đông (*Đường ngăn cách đất dân cư với rừng*): Lộ giới 13,5m (*Mặt đường rộng 7,5m, lề đường mỗi bên rộng 3m*), dài khoảng 4,2km.

Điều 2. Giao cho Sở Xây dựng Kiên Giang phối hợp với Công ty TNHH Nikken Sekkei Civil Engineering LTD, Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, UBND huyện Phú Quốc và các sở, ngành liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông 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 đô thị, sử dụng đất, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, 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 UBND 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Website Kiên Giang;
- LĐVP, P.KTCN;
- Lưu: VT, kttanh (10 bản).

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



Mai Anh Nhịn