

Số: 961/QĐ-UBND

Hà Tiên, ngày 31 tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Hòn Đốc
và du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại Hòn Đốc, ấp Hòn Tre, xã Tiên
Hải, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ TIÊN

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 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 Quyết định số 29/QĐ-TTg ngày 07/01/2020 của Thủ tướng
Chính phủ về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung thành phố và Khu kinh
tế của khẩu Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng
hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng,
quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng
hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày
16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư
số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về
nội dung thiết kế 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 Văn bản Hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ
Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Văn bản Hợp nhất số 07/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ
Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng
ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*



Căn cứ Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 1876/QĐ-UBND ngày 12/8/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang đối với dự án Khu dân cư Hòn Đốc và du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng;

Căn cứ Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 19/4/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 668/QĐ-UBND ngày 22/4/2021 của UBND thành phố Hà Tiên về việc phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Hòn Đốc và du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại Hòn Đốc, ấp Hòn Tre, xã Tiên Hải, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị thành phố Hà Tiên tại Tờ trình số 33/TTr-QLĐT ngày 19/5/2021 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Hòn Đốc và du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại Hòn Đốc, ấp Hòn Tre, xã Tiên Hải, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Hòn Đốc và du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại Hòn Đốc, ấp Hòn Tre, xã Tiên Hải, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, với các nội dung như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Hòn Đốc và du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại Hòn Đốc, ấp Hòn Tre, xã Tiên Hải, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí lập quy hoạch

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Hòn Đốc và Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại Hòn Đốc, ấp Hòn Tre, xã Tiên Hải, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500. Có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc : Giáp đất quân sự và biển;
- + Phía Tây : Giáp biển và Khu du lịch thái Minh Luân;
- + Phía Nam : Giáp đất dân và đất quân sự;
- + Phía Đông : Giáp biển.

3. Tính chất, quy mô của khu quy hoạch

3.1. Tính chất:

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu dân cư, khu dịch vụ du lịch - thương mại bao gồm khu resort, khu dịch vụ công cộng, khu khách sạn và cây xanh,... đáp ứng nhu cầu phục vụ nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cao cấp cho khách du lịch trong và ngoài nước đảm bảo cho sự phát triển ổn định và bền vững của thành phố Hà Tiên.

3.2. Quy mô diện tích và dân số:

- Tổng diện tích lập quy hoạch rộng 10,5458ha (105.458,15m²). Trong đó: Giai đoạn 1 là 7,79ha; Giai đoạn 2 là 2,7558ha.

- Quy mô dân số dự kiến bố trí: Khoảng 1.626 người, gồm dân số khu dân cư và số lượng khách du lịch và nhân viên phục vụ:

+ Quy mô dân số khu dân cư dự kiến: 626 người;

+ Quy mô khách du lịch và nhân viên phục vụ dự kiến: 1000 người.

4. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch rộng 105.458,15m² được cơ cấu sử dụng như sau:

Bảng cân bằng đất đai

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	39.268,50	37,24
1	Đất ở liền kề	11.671,0	
2	Đất ở biệt thự	27.597,5	
II	Đất dịch vụ du lịch	28.413,8	26,94
1	Khu nhà hàng, vui chơi, DV khác	8.877,3	
2	Khu nghỉ dưỡng Resort và dịch vụ đa năng	11.377,2	
3	Khu khách sạn 3 sao và DV ăn uống	8.159,3	
III	Đất công trình công cộng	7.070,2	6,70
1	Chợ xã	2.053,0	
2	Khu dịch vụ đa năng 1	2.296,9	
3	Khu dịch vụ đa năng 2	2.720,3	
IV	Đất cây xanh	12.725,2	12,07
1	Đất cây xanh đơn vị ở	1.765,9	
2	Đất cây xanh cách ly	10.959,3	
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (CT ngầm)	700,0	0,66
1	Trạm xử lý nước (phía bờ nam)	175,0	
2	Trạm xử lý nước (phía bờ bắc)	175,0	
3	Trạm tăng áp cấp nước	350,0	
VI	Đất giao thông	17.280,45	16,39
	Tổng cộng	105.458,15	100,00

5. Bố cục phân khu chức năng và quy hoạch xây dựng công trình

Tổng diện tích khu đất quy hoạch rộng 105.458,15m², được quy hoạch xây dựng như sau:

Bảng thống kê các chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng	Ký hiệu	Số nền	Diện tích nền (m ²)	Nền số	Diện tích XD (m ²)	Diện tích sàn XD (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD
I	Đất ở		220	39.268,5		22.204,61	65.099,67		57	
1	Đất ở liền kề		116	11.671,0		9.785,74	29.357,21			
1.1	Đất ở liền kề 1	NP1	6	622,7	1-6	529,30	1.587,89	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	122,10	1	103,79	311,36	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,12	2-6	85,10	255,31	3	85	2,55
1.2	Đất ở liền kề 2	NP2	16	1.542,3	1-16	1.310,96	3.932,87	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	104,70	1	89,00	266,99	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	90,00	2-5	76,50	229,50	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	117,60	6	99,96	299,88	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	105,96	7	90,07	270,20	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	96,41	8	81,95	245,85	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	89,48	9	76,06	228,17	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	84,50	10	71,83	215,48	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,33	11	85,28	255,84	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	99,69	12	84,74	254,21	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	87,33	13	74,23	222,69	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	91,87	14	78,09	234,27	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	94,97	15	80,72	242,17	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	109,46	16	93,04	279,12	3	85	2,55
1.3	Đất ở liền kề 3	NP3	17	1.612,0	1-17	1.370,20	4.110,60	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	93,71	1	79,65	238,96	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	84,68	2	71,98	215,93	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	87,94	3	74,75	224,25	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	92,29	4	78,45	235,34	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	98,50	5	83,73	251,18	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	102,41	6	87,05	261,15	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	131,35	7	111,65	334,94	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	95,18	8	80,90	242,71	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	94,73	9	80,52	241,56	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	94,27	10	80,13	240,39	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	93,81	11	79,74	239,22	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	93,13	12	79,16	237,48	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	90,00	13-17	76,50	229,50	3	85	2,55

1.4	Đất ở liền kề 4	NP4	20	1.758,3	1-20	1.494,56	4.483,67	3	85	2,6
	Đất ở liền kề		1	121,65	1	103,40	310,21	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	96,73	2	82,22	246,66	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	94,37	3	80,21	240,64	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	95,68	4	81,33	243,98	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,75	5	85,64	256,91	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	129,12	6	109,75	329,26	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	80,00	7-20	68,00	204,00	3	85	2,55
1.5	Đất ở liền kề 5	NP5	57	6.135,7	1-57	5.080,73	15.242,19	3	85	2,6
	Đất ở liền kề		1	157,79	1	134,12	402,36	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	91,33	2	77,63	232,89	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	105,03	3	89,28	267,83	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	119,78	4	101,81	305,44	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	135,67	5	115,32	345,96	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	152,76	6	129,85	389,54	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	94,64	7	80,44	241,33	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	98,74	8	83,93	251,79	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,88	9	85,75	257,24	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	101,13	10	85,96	257,88	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,69	11	85,59	256,76	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,24	12	85,20	255,61	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	148,82	13	126,50	379,49	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	97,52	14	82,89	248,68	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	93,73	15	79,67	239,01	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	91,39	16	77,68	233,04	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	90,47	17	76,90	230,70	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	90,96	18	77,32	231,95	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	92,83	19	78,91	236,72	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	94,80	20	80,58	241,74	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	96,42	21	81,96	245,87	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	167,32	22	142,22	426,67	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	95,59	23	81,25	243,75	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	95,33	24	81,03	243,09	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	95,08	25	80,82	242,45	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	94,91	26	80,67	242,02	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	95,92	27	81,53	244,60	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	136,37	28	115,91	347,74	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,61	29	85,52	256,56	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	101,77	30	86,50	259,51	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	102,86	31	87,43	262,29	3	85	2,55

	Đất ở liền kề		1	90,01	32	76,51	229,53	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	76,43	33	64,97	194,90	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	74,93	34	63,69	191,07	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	75,78	35	64,41	193,24	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	76,98	36	65,43	196,30	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	82,54	37	70,16	210,48	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	85,96	38	73,07	219,20	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	89,38	39	75,97	227,92	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	92,80	40	78,88	236,64	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	96,23	41	81,80	245,39	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	99,65	42	84,70	254,11	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	125,39	43	106,58	319,74	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,22	44	85,19	255,56	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,36	45	85,31	255,92	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,51	46	85,43	256,30	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,65	47	85,55	256,66	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,80	48	85,68	257,04	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	100,94	49	85,80	257,40	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	101,09	50	85,93	257,78	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	101,20	51	86,02	258,06	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	204,62	52	173,93	521,78	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	103,16	53	87,69	263,06	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	102,14	54	86,82	260,46	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	99,02	55	84,17	252,50	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	93,69	56	79,64	238,91	3	85	2,55
	Đất ở liền kề		1	161,47	57	137,25	411,75	3	85	2,55
	Đất hành lan KT đơn vị ở		-	158,37	-	-	-	-	-	-
2	Đất ở biệt thự		104	27.597,5		12.418,88	35.742,47			
2.1	Đất ở biệt thự song lập 1	SL1	8	1.923,7	1-8	865,67	2.597,00	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	294,53	1	132,54	397,62	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	377,78	2	170,00	510,00	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	262,82	3	118,27	354,81	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	199,30	4	89,69	269,06	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	172,32	5	77,54	232,63	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	187,20	6	84,24	252,72	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	205,08	7	92,29	276,86	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	224,67	8	101,10	303,30	3	45	1,35
2.2	Đất ở biệt thự song lập 2	SL2	10	2.208,1	1-10	993,65	2.980,94	3	45	1,35

	Đất ở biệt thự		1	350,30	1	157,64	472,91	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	224,35	2	100,96	302,87	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	217,45	3	97,85	293,56	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	225,50	4	101,48	304,43	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	204,22	5	91,90	275,70	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	184,71	6	83,12	249,36	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	184,62	7	83,08	249,24	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	198,24	8	89,21	267,62	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	206,71	9	93,02	279,06	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	212,00	10	95,40	286,20	3	45	1,35
2.3	Đất ở biệt thự song lập 3	SL3	23	5.755,3	1-23	2.589,89	7.769,66	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	246,95	1	111,13	333,38	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	316,40	2	142,38	427,14	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	236,84	3	106,58	319,73	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	228,27	4	102,72	308,16	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	228,66	5	102,90	308,69	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	233,32	6	104,99	314,98	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	240,18	7	108,08	324,24	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	249,06	8	112,08	336,23	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	263,11	9	118,40	355,20	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	281,84	10	126,83	380,48	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	533,45	11	240,05	720,16	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	300,76	12	135,34	406,03	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	203,53	13	91,59	274,77	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	207,46	14	93,36	280,07	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	203,15	15	91,42	274,25	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	200,64	16	90,29	270,86	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	234,77	17	105,65	316,94	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	231,09	18	103,99	311,97	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	186,72	19	84,02	252,07	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	268,29	20	120,73	362,19	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	214,56	21	96,55	289,66	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	223,71	22	100,67	302,01	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	222,54	23	100,14	300,43	3	45	1,35
2.4	Đất ở biệt thự song lập 4	SL4	21	4.856,6	1-21	2.185,47	6.556,41	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	217,90	1	98,06	294,17	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	242,05	2	108,92	326,77	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	228,37	3	102,77	308,30	3	45	1,35

	Đất ở biệt thự		1	232,70	4	104,72	314,15	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	236,48	5	106,42	319,25	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	237,39	6	106,83	320,48	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	237,35	7	106,81	320,42	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	242,89	8	109,30	327,90	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	351,75	9	158,29	474,86	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	373,20	10	167,94	503,82	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	188,99	11	85,05	255,14	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	184,94	12	83,22	249,67	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	203,38	13	91,52	274,56	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	254,39	14	114,48	343,43	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	272,94	15	122,82	368,47	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	181,62	16	81,73	245,19	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	153,05	17	68,87	206,62	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	151,95	18	68,38	205,13	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	154,09	19	69,34	208,02	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	176,77	20	79,55	238,64	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	334,40	21	150,48	451,44	3	45	1,35
2.5	Đất ở biệt thự song lập 5	SL5	7	1.436,6	1-7	646,47	1.939,41	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	246,60	1	110,97	332,91	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	209,17	2	94,13	282,38	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	188,75	3	84,94	254,81	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	187,83	4	84,52	253,57	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	187,70	5	84,47	253,40	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	186,63	6	83,98	251,95	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	229,92	7	103,46	310,39	3	45	1,35
2.6	Đất ở biệt thự đơn lập 1	BT1	10	3.483,6	1-10	1.567,62	4.702,86	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	439,43	1	197,74	593,23	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	354,22	2	159,40	478,20	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	338,57	3	152,36	457,07	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	376,25	4	169,31	507,94	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	328,24	5	147,71	443,12	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	389,32	6	175,19	525,58	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	358,40	7	161,28	483,84	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	239,92	8	107,96	323,89	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	314,20	9	141,39	424,17	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	345,05	10	155,27	465,82	3	45	1,35
2.7	Đất ở biệt thự đơn lập 2	BT2	15	4.568,8	1-15	2.055,96	6.167,88	3	45	1,35

	Đất ở biệt thự		1	263,41	1	118,53	355,60	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	234,75	2	105,64	316,91	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	283,77	3	127,70	383,09	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	271,59	4	122,22	366,65	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	313,14	5	140,91	422,74	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	315,89	6	142,15	426,45	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	317,62	7	142,93	428,79	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	315,26	8	141,87	425,60	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	291,41	9	131,13	393,40	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	269,31	10	121,19	363,57	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	422,22	11	190,00	570,00	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	306,88	12	138,10	414,29	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	329,49	13	148,27	444,81	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	336,45	14	151,40	454,21	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	297,61	15	133,92	401,77	3	45	1,35
2.8	Đất ở biệt thự đơn lập 3	BT3	10	3.364,8	1-10	1.514,16	3.028,32	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	327,51	1	147,38	442,14	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	389,62	2	175,33	525,99	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	390,61	3	175,77	527,32	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	300,00	4-6	135,00	405,00	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	469,89	7	211,45	634,35	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	256,63	8	115,48	346,45	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	328,81	9	147,96	443,89	3	45	1,35
	Đất ở biệt thự		1	301,73	10	135,78	407,34	3	45	1,35
II	Đất dịch vụ du lịch	DVDL	3	28.413,8	1-3	9.340,07	34.547,65	3-5	33	0,9-2,0
1	Khu nhà hàng, vui chơi, DV khác	DVDL1	1	8.877,30	1	2.663,19	7.989,57	3	30	0,9
2	Khu nghỉ dưỡng Resort và dịch vụ đa năng	DVDL2	1	11.377,20	2	3.413,16	10.239,48	3	30	0,9
3	Khu khách sạn 3 sao và DV ăn uống	DVDL3	1	8.159,30	3	3.263,72	16.318,60	5	40	2,0
III	Đất công trình công cộng	CC	3	7.070,2	1-3	3.181,59	8.620,92	2-3	45	0,9-1,4
1	Chợ xã	CC1	1	2.053,00	1	923,85	1.847,70	2	45	0,9
2	Khu dịch vụ đa năng 1	CC2	1	2.296,90	2	1033,605	3100,815	3	45	1,4
3	Khu dịch vụ đa năng 2	CC3	1	2.720,30	3	1.224,14	3.672,41	3	45	1,4

IV	Đất cây xanh	CX	4	12.725,2	-	88,30	88,30	1	5	0,05
1	Đất cây xanh đơn vị ở	CX1	1	1.765,90	-	88,30	88,30	1	5	0,05
2	Đất cây xanh cách ly	CXCL	3	10.959,30	-	-	-	-	-	-
2.1	Đất cây xanh cách ly 1 (phía bắc)	CXCL1	1	4.826,50	-	-	-	-	-	-
2.2	Đất cây xanh cách ly 2 (phía nam)	CXCL2	1	2.087,10	-	-	-	-	-	-
2.3	Đất cây xanh cách ly 3 (phía nam)	CXCL3	1	4.045,70	-	-	-	-	-	-
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật (ngầm)	KT	3	700,0	1-3	315,00	315,00	1	45	0,45
1	Trạm xử lý nước (phía bờ nam)	KT1	1	175,0	1	78,75	78,75	1	45	0,45
2	Trạm xử lý nước (phía bờ bắc)	KT2	1	175,0	2	78,75	78,75	1	45	0,45
3	Trạm tăng áp cấp nước	KT3	1	350,0	3	157,50	157,50	1	45	0,45
VI	Đất giao thông	GT		17.280,45		-	-	-	-	-
1	Đất giao thông công cộng			13.058,80		-	-	-	-	-
2	Đất giao thông đi bộ			4.221,65		-	-	-	-	-
	Tổng		233	105.458,15		35.129,57	108.671,54	1->5	33,3	1,03

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu đất lập quy hoạch thuộc ấp Hòn Đốc, xã Tiên Hải, thành phố Hà Tiên. Để khai thác hiệu quả sử dụng đất, giải pháp tổng thể cho khu dân cư Hòn Đốc và Du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, thành phố Hà Tiên bố trí các công trình dịch vụ du lịch (gồm khu nhà hàng vui chơi, dịch vụ khác, khu nghỉ dưỡng Resort và dịch vụ đa năng, khu khách sạn 3-4 sao và dịch vụ ăn uống), dãy nhà phố, biệt thự, công trình công cộng, công viên cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, giao thông phục vụ cho khu vực quy hoạch;

- Bố cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu vực lập quy hoạch phù hợp đảm bảo phù hợp định hướng quy hoạch chung xây dựng thành phố Hà Tiên;

- Công trình công cộng và công viên cây xanh được bố trí trung tâm của dự án đảm bảo bán kính phục vụ toàn dự án và cho người dân lân cận;

- Các dãy nhà phố, biệt thự được bố trí tiếp cận vào trục giao thông thuận tiện phát triển thương mại;

- Các công trình nghỉ dưỡng được bố trí theo các tầng dựa theo địa hình khu đất, có góc nhìn ra biển, bãi đá thiên nhiên giữ nét hoang sơ, có san hô bảo tồn,... tạo không gian nghỉ dưỡng riêng biệt;

- Các khối công trình dịch vụ, nhà hàng, spa,.. trồng cây xen kẽ dưới tán cây rừng,... đặt ở những vị trí thuận tiện giao thông, đảm bảo bán kính phục vụ từng khu chức năng, nhằm phục vụ tốt nhất nhu cầu giải trí, nghỉ dưỡng cho khách du lịch;

- Các công viên cây xanh được bố trí hài hòa và đan xen trong các khu chức năng tạo hiệu ứng tốt về môi trường, gần gũi với thiên nhiên;

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo khoảng lùi, chỉ giới xây dựng, tầng cao, mặt tiền thoáng đẹp, tạo cảnh quan chung cho toàn khu;

- Màu sắc của các công trình cần ưu tiên các loại màu sáng nhưng không gây chói, phản quang và hạn chế các mảng màu tối;

- Cây xanh cảnh quan dọc theo trục chính sử dụng các loại thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn, không gian cảnh quan chung;

- Các khu hạ tầng kỹ thuật được bố trí thuận lợi bảo đảm được bán kính phục vụ về các công tác của khu vực, có địa hình, độ sâu phù hợp với yêu cầu thực tế.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông bao gồm 8 tuyến đường (đường 1,2,3,4,5,6,7, đường giao thông phụ, đường đi bộ) được thể hiện qua bảng thống kê như sau:

Bảng thống kê mặt cắt giao thông

Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)				Chỉ giới	
			Lộ giới (m)	Mặt đường (m)	Vĩa hè		CGĐĐ (m)	CGXD (m)
					Trái (m)	Phải (m)		
Đường số 1	1-1	71,0	8,0	5,0	1,5	1,5	4,0-4,0	7,0-7,0
Đường số 2	2-2	380,0	9,0	5,0	1,5	2,5	4,0-5,0	7,0-8,0
Đường số 3	2-2	249,0	9,0	5,0	1,5	2,5	4,0-5,0	7,0-8,0
Đường số 4	1-1	94,0	8,0	5,0	1,5	1,5	4,0-4,0	7,0-7,0
Đường số 5	3-3	127,0	5,5	3,5	1,0	1,0	2,75-2,75	5,75-5,75
Đường số 6	3-3	67,0	5,5	3,5	1,0	1,0	2,75-2,75	5,75-5,75
Đường số 7	1-1	226,0	7,0	5,0	1,0	1,0	3,5-3,5	6,5-6,5
Đường giao thông phụ	6-6	896,0	4,0	4,0	-	-	2,0-2,0	5,0-5,0
Đường đi bộ	4-4	2.814,4	3,0	3,0	-	-	-	-

	5-5		2,0	2,0	-	-	-	-
Đường quanh đảo	Đường nằm ngoài ranh quy hoạch						3,25-2,25	8,0-8,0
Diện tích giao thông		17.280,45m²						

- Tổng diện tích giao thông: 17.280,45m²;
- Kết cấu mặt đường (dùng cho các tuyến đường trục chính) là bê tông nhựa hạt mịn dày 5cm, mặt đường bê tông đá 1x2 M300 dày 16cm, CPDD loại I dày 20cm đầm chặt K98, nền đường san lấp, đầm chặt K95;
- Kết cấu mặt đường (dùng cho các tuyến đường đi bộ) lát gạch Block tạo cảnh quan vỉa xi măng M75 dày 3cm, bê tông đá 1x2 M300 dày 12cm, lớp cát lót tạo phẳng dày 3cm, nền san lấp, đầm chặt K0.9;
- Kết cấu vỉa hè lát gạch Block tạo cảnh quan vỉa xi măng M75 dày 3cm, bê tông đá 1x2 M300 dày 10cm, trải cao su trắng, nền san lấp, đầm chặt K0.9;
- Độ dốc ngang đường là 2%, độ dốc ngang vỉa hè 1%.

7.2. Quy hoạch san nền

- 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 hình thành trong khu quy hoạch. Trong quá trình chọn phương án san lấp cần cố gắng tìm phương án san nền sao cho khối lượng đào đắp trong toàn khu vực quy hoạch cân bằng, tức là chỉ san ủi trong mặt bằng mà không phải chở đất từ nơi khác đến.

- Mục tiêu và nguyên tắc thiết kế: Tạo cảnh quan đẹp cho khu du lịch, xác định vị trí trung tâm, đường giới hạn, chiều cao đào phải nhỏ $\leq 1\text{m}$, lấy khối lượng đào ở phía đường đồng mức cao đắp vào khu vực đường đồng mức thấp. Đảm bảo cân bằng đào, đắp tại công trình.

7.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn nước được lấy từ hệ thống cấp nước sinh hoạt từ hồ trữ nước của đảo trong ngắn hạn về lâu dài sẽ được cung cấp từ hệ thống cung cấp nước từ đất liền ra đảo;

- Tính toán, xác định nhu cầu dùng nước cho từng khu chức năng và tổng nhu cầu dùng nước chung cho toàn khu;

- Bố trí các họng cứu hỏa tại các trục đường chính; khu dân cư;

- Tổng diện tích đất quy hoạch là: 10,5458ha;

- Tiêu chuẩn dùng nước:

+ Nhân viên : 150 lít/người/ ngày đêm.

+ Khách du lịch: 300 lít/người/ ngày đêm

- Quy mô dân số dự kiến: 1626 người, trong đó:

- + Dân cư : 626 người.
- + Khách du lịch: 900 người/ngày.
- + Nhân viên phục vụ khoảng 100 người.
- Tổng nhu cầu nước khoảng : $749,52\text{m}^3/\text{ngày}$ (chưa kể lượng nước cấp cho phòng cháy chữa cháy).
- Khối lượng vật tư chủ yếu: Tổng chiều dài ống HDPE Ø200: 1.084m, Ø110: 1.487m; hòng cứu hỏa: 12cái.

7.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện được lấy từ đường dây trung thế 3 pha cung cấp từ hệ thống tải điện vượt biển từ đất liền;
- Lưới trung thế cấp điện áp 3P 22KV;
- Lưới hạ thế cấp điện áp 3P 0,4KV;
- Hệ số công suất: $\cos = 0,85$, $K_{dt} = 0,8$;
- Cấp điện sinh hoạt được lấy theo chỉ tiêu:
- + Cấp điện chợ, trung tâm thương mại - dịch vụ: Có điều hòa $30\text{W}/\text{m}^2$ sàn; không điều hòa: $20\text{W}/\text{m}^2$ sàn.
- + Cấp điện chiếu sáng công cộng: Chiếu sáng đường phố: $0,5\text{W}/\text{m}^2$; chiếu sáng công viên vườn hoa: $1\text{W}/\text{m}^2$.

7.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

- Thoát nước cục bộ công trình theo thiết kế của từng hạng mục;
- Đảm bảo thoát nước mặt và giao thông an toàn, thuận tiện;
- Đầu nối hợp lý, hài hòa về chiều cao nền giữa các khu vực đã xây dựng, với khu vực dự kiến phát triển và với các quy hoạch, dự án đã được duyệt có liên quan;
- Khối lượng vật tư chủ yếu: Tổng chiều dài rãnh Ø400: 2.226m, Ø600: 435m; cống D400: 32m; cống D600: 10m; hố ga: 102 cái; cửa xả: 3cái.

7.6. Quy hoạch hệ thống nước thải và vệ sinh môi trường

a. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt và nước thải từ các khu chức năng được thu gom bằng đường ống riêng biệt với đường cống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước được quy hoạch hoàn chỉnh đồng bộ bằng ống HDPE có đường kính Ø315 kết hợp với hệ thống thu nước bằng hố ga. Nước thải sau khi được xử lý cục bộ tại các công trình được dẫn về khu xử lý nước thải chung của khu vực quy hoạch. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn quy định mới được thải ra biển hoặc đưa vào tái sử dụng để tưới cây, rửa đường.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: $357,58\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.
- Khối lượng vật tư chủ yếu: Tổng chiều dài ống HDPE Ø135: 2.116m, ống Ø200: 40m; hố ga: 86 cái.

b. Vệ sinh môi trường:

- Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, tập kết tại các trạm thu gom rác tập trung của khu quy hoạch và được vận chuyển về khu xử lý rác của thành phố;
- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt: 1,3kg/người/ ngày đêm;
- Tổng khối lượng rác thải khoảng 2,74 tấn/ngày.

Điều 2. Giao cho Công ty TNHH Tú Triệu Phú phối hợp với đơn vị tư vấn, Phòng Quản lý đô thị thành phố, UBND xã Tiên Hải và các ban ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Hòn Đốc và du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại Hòn Đốc, ấp Hòn Tre, xã Tiên Hải, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, triển khai cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết và giám sát thực hiện.

- Hoàn chỉnh Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Hòn Đốc và du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng tại Hòn Đốc, ấp Hòn Tre, xã Tiên Hải, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500 được duyệt, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

- Tổ chức lập các thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố Hà Tiên, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã Tiên Hải, Giám đốc Công ty TNHH Tú Triệu Phú cùng thủ trưởng các ban ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế toàn bộ Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 13/6/2019 của UBND thành phố Hà Tiên về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết, tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hòn Đốc, xã Tiên Hải, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, quy mô 4,376ha. / *Quang*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng tỉnh KG;
- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh KG;
- Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh KG;
- TT. Thành ủy;
- TT. HĐND thành phố;
- CT và các PCT. UBND thành phố;
- LĐVP;
- Lưu: VT.

K.T. CHỦ TỊCH

CHỦ TỊCH

Mai Quốc Chăng