

Số: 105/QĐ-UBND

Kiên Hải, ngày 08 tháng 11 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư
Nông thôn ấp Bãi Nhà B, xã Lại Sơn, huyện Kiên Hải,
tỉnh Kiên Giang, quy mô 44,31ha, tỷ lệ 1/500

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN HẢI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của
Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính
phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của
Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính
phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng
4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định
số 44/2015/NĐ-CP, ngày 6 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về
quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ
Xây dựng quy định hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên
huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng
khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ
Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch
đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Lại Sơn tỷ lệ 1/5000 đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch điểm dân cư nông thôn ấp Bãi Nhà B, xã Lại Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, quy mô 40,05ha, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế hạ tầng - Tài nguyên và Môi trường huyện Kiên Hải tại Tờ trình số 187/TTr-KTHT-TNMT ngày 03 tháng 11 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn ấp Bãi Nhà B, xã Lại Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, quy mô 44,31ha, tỷ lệ 1/500 với các nội dung sau:

1. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

Phạm vi khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn ấp Bãi Nhà B, xã Lại Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 44,31ha. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc và Tây Bắc: Giáp đất rừng phòng hộ và đất cây lâu năm;
- Phía Nam: Giáp biển;
- Phía Đông: Giáp ấp Bãi Nhà A;
- Phía Tây Nam: Giáp đất xây dựng các chức năng khác.

2. Tính chất:

Là một điểm dân cư nông thôn của xã Lại Sơn cùng một số công trình công cộng, công trình hạ tầng bố trí mới, nhằm mở rộng quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, đời sống dân sinh của huyện đảo Kiên Hải nói chung và xã Lại Sơn nói riêng.

3. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2019: 612 người (theo danh sách điều tra thống kê nhà đạt chuẩn của huyện năm 2019).
- Dân số dự kiến đến năm 2030: 1.900 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất khu trung tâm xã:

Bảng cân bằng đất đai khu vực quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	138.727,58	31,30

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở nông thôn	38.066,73	8,59
2	Đất ở hiện trạng	100.660,85	22,71
II	Đất công trình công cộng	16.441,65	3,71
1	Đất trụ sở cơ quan	16.400,52	3,70
2	Đất giáo dục	41,13	0,01
III	Đất xây dựng chức năng thương mại dịch vụ, hỗn hợp	1.026,43	0,23
1	Khu thương mại dịch vụ 1	1.026,43	0,23
IV	Đất tôn giáo, danh lam di tích, đình đền	1.911,61	0,43
2	Chùa Hải Sơn tự	994,04	0,22
3	Đình Thần Hoàng Nguyễn Trung Trực	917,57	0,21
V	Đất xây dựng các chức năng khác	27.302,60	6,16
1	Hỗn hợp và dịch vụ du lịch 1	6.354,32	1,43
2	Hỗn hợp và dịch vụ du lịch 2	20.439,54	4,61
3	Hỗn hợp và dịch vụ du lịch 3	508,73	0,11
VI	Đất quốc phòng an ninh	12.934,08	2,92
1	Đất quốc phòng an ninh 1	6.193,70	1,40
2	Đất quốc phòng an ninh 2	891,64	0,20
3	Đồn Biên Phòng 746	5.685,20	1,28
4	Đồn Biên Phòng Hòn Sơn	163,53	0,04
VII	Đất rừng phòng hộ	65.617,34	14,81
1	Đất rừng phòng hộ 1	60.751,40	13,71
2	Đất rừng phòng hộ 2	4.865,94	1,10
VIII	Đất trồng trọt khác (Cây lâu năm)	73.004,76	16,47
1	Đất trồng cây lâu năm 1	18.839,34	4,25
2	Đất trồng cây lâu năm 2	3.271,46	0,74
3	Đất trồng cây lâu năm 3	50.893,96	11,48
IX	Đất mặt nước	4.298,78	0,97
1	Đất kênh rạch mặt nước chuyên dùng	4.109,65	0,93
2	Đất mặt nước biển	189,13	0,04
X	Đất bãi đá ven biển	4.142,79	0,93
1	Đất bãi đá ven biển 1	3.767,76	0,85
2	Đất bãi đá ven biển 2	375,03	0,08
XI	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	783,49	0,18
XII	Đất cây xanh	19.000,09	4,29
1	Đất cây xanh cảnh quan	963,14	0,22
2	Đất cây xanh ven biển	15.487,40	3,49
3	Đất cây xanh cách ly	2.549,55	0,58
XIII	Đất hạ tầng kỹ thuật	32.487,29	7,33
1	Hồ chứa nước Bãi Nhà	32.485,98	7,33
2	Điểm kinh doanh xăng dầu	1,31	0,0



STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
XIV	Đất giao thông	45.483,91	10,26
1	Đất giao thông đối ngoại	42.254,32	9,53
2	Đất giao thông đối nội	2.102,23	0,47
3	Đất giao thông hiện trạng	1.127,36	0,25
TỔNG		443.162,40	100,00

5. Các chỉ tiêu chủ yếu:

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng (gộp) tối đa: 21,95%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,0 lần.
- Tầng cao tối đa: 7 tầng.

5.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng: Căn cứ cao độ tính toán khối lượng san lấp mặt bằng, xác định vật liệu san lấp cho phù hợp.

+ Thoát nước mưa: Tính toán lưu lượng thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch và hướng thoát, độ dốc thoát nước phù hợp với địa hình khu quy hoạch.

+ Giao thông: Quy hoạch giao thông phải đấu nối với hệ thống giao thông trong khu vực như đấu nối với trục đường theo quy hoạch được duyệt tạo thuận lợi cho việc giao thông của khu vực.

+ Lượng nước thải sinh hoạt tính toán lấy bằng 80% lượng nước cấp, nước thải phải được xử lý cục bộ tại các công trình và dẫn về khu xử lý tập trung của khu quy hoạch để xử lý và thoát vào hệ thống thoát nước chung của xã.

+ Cấp nước: nguồn nước lấy từ đường ống hiện có của trạm cấp nước xã An Sơn. Tiêu chuẩn cấp nước: Sinh hoạt: 100lít/người/ngày, công trình công cộng, dịch vụ: 2,0lít/m² sàn/ngày, rửa đường: 0,5lít/m²/ngày, tưới cây: 3,0lít/m²/ngày, chữa cháy (số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 trong thời gian 3 giờ): 10 lít/s.

+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Vệ sinh môi trường: rác và chất thải rắn được thu gom và đưa về khu xử lý chung của xã theo quy hoạch chung đã được duyệt.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các dãy nhà ở nông thôn, nhà hiện trạng được bố trí bám theo các trục đường giao thông, có tầng cao tối đa 5 tầng. Các lô nhà có sân trước, sân sau được thiết kế đúng theo lộ giới quy hoạch, đối với khu nhà ở nông thôn tiếp giáp với đường quy hoạch chung có khoảng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ. Do được bố trí tiếp cận trục giao thông quanh đảo và giao thông nội bộ, người dân có thể kết hợp nhà ở và cửa hàng kinh doanh.

- Các công trình công cộng có tầng cao tối đa 5 tầng; công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp có tầng cao tối đa 7 tầng; các công trình tôn giáo, danh lam di tích, đình đền có tầng cao tối đa 1 tầng; khu vực xây dựng các chức năng khác có tầng cao tối đa 5 tầng. Toàn bộ các khu chức năng xây mới có lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chính trang khu đất Quốc phòng an ninh (Đồn biên phòng 746, Đồn biên phòng Hòn Sơn), công trình công cộng (Nhà văn hóa kết hợp Trụ sở ấp Bãi nhà B, Ủy ban nhân dân xã, Nhà chờ Bến cập tàu xã Lại Sơn).

- Giữ nguyên hiện trạng đối với đất Hạ tầng kỹ thuật (Các khối công trình hiện hữu và hồ chứa nước Bãi Nhà; đất Tôn giáo, Danh lam Di tích, Đình đền (Chùa Hải Sơn tự và Đình Thần Hoàng Nguyễn Trung Trục).

- Quy hoạch mở rộng khu thương mại dịch vụ, hỗn hợp phục vụ cho người dân trong và ngoài khu vực.

- Đất cây xanh cách ly, đất cây xanh ven biển, cây xanh cảnh quan và rừng phòng hộ đảm bảo về mảng xanh, cảnh quan và môi trường, chống xói mòn cũng như góp phần điều chỉnh vi khí hậu chung toàn vùng.

7. Quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Hạ tầng xã hội:

➤ **Đất ở:** Tổng diện tích đất ở 138.727,58m², với tổng số 68 căn nhà. Trong đó:

- **Đất ở nông thôn:** Có tổng diện tích chiếm đất 38.066,73m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, được quy hoạch gồm:

+ Đất ở nông thôn 1 (ký hiệu ONT1): Bao gồm 1 căn, diện tích chiếm đất 75,76m².

+ Đất ở nông thôn 2 (ký hiệu ONT2): Bao gồm 1 căn, diện tích chiếm đất 4.070,68m².

+ Đất ở nông thôn 3 (ký hiệu ONT3): Bao gồm 8 căn, diện tích chiếm đất 3.207,87m², mật độ xây dựng trung bình 55,69%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,78 lần.

+ Đất ở nông thôn 4 (ký hiệu ONT4): Bao gồm 7 căn, diện tích chiếm đất 2.883,91m², mật độ xây dựng trung bình 54,96%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,75 lần.

+ Đất ở nông thôn 5 (ký hiệu ONT5): Bao gồm 5 căn, diện tích chiếm đất 1.943,91m², mật độ xây dựng trung bình 52,44%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,62 lần.

+ Đất ở nông thôn 6 (ký hiệu ONT6): Bao gồm 6 căn, diện tích chiếm đất 2.955,15m², mật độ xây dựng trung bình 52,19%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,61 lần.

+ Đất ở nông thôn 7 (ký hiệu ONT7): Bao gồm 16 căn, diện tích chiếm đất 527,78m².



+ Đất ở nông thôn 8 (ký hiệu ONT8): Bao gồm 4 căn, diện tích chiếm đất 3.517,12m², mật độ xây dựng trung bình 46,32%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,32 lần.

+ Đất ở nông thôn 9 (ký hiệu ONT9): Bao gồm 1 căn, diện tích chiếm đất 2.865,32m², mật độ xây dựng trung bình 39,32%, hệ số sử dụng đất trung bình 1,97 lần.

+ Đất ở nông thôn 10 (ký hiệu ONT10): Bao gồm 6 căn, diện tích chiếm đất 3.490,46m², mật độ xây dựng trung bình 49,98%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,50 lần.

+ Đất ở nông thôn 11 (ký hiệu ONT11): Bao gồm 2 căn, diện tích chiếm đất 1.098,15m², mật độ xây dựng trung bình 49,85%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,49 lần.

+ Đất ở nông thôn 12 (ký hiệu ONT12): Bao gồm 20 căn, diện tích chiếm đất 8.594,29m², mật độ xây dựng trung bình 55,97%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,80 lần.

+ Đất ở nông thôn 13 (ký hiệu ONT13): Bao gồm 6 căn, diện tích chiếm đất 2.836,36m², mật độ xây dựng trung bình 55,99%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,80 lần.

- **Đất ở hiện trạng:** Có tổng diện tích chiếm đất 100.660,85m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60,00%, hệ số sử dụng đất trung bình 3,0 lần. Được quy hoạch gồm:

+ Đất ở hiện trạng 1 (ký hiệu OHT1): Diện tích chiếm đất 9.027,24m².

+ Đất ở hiện trạng 2 (ký hiệu OHT2): Diện tích chiếm đất 16.517,45m².

+ Đất ở hiện trạng 3 (ký hiệu OHT3): Diện tích chiếm đất 698,07m².

+ Đất ở hiện trạng 4 (ký hiệu OHT4): Diện tích chiếm đất 4.296,60m².

+ Đất ở hiện trạng 5 (ký hiệu OHT5): Diện tích chiếm đất 6.892,41m².

+ Đất ở hiện trạng 6 (ký hiệu OHT6): Diện tích chiếm đất 21.698,05m².

+ Đất ở hiện trạng 7 (ký hiệu OHT7): Diện tích chiếm đất 3.085,16m².

+ Đất ở hiện trạng 8 (ký hiệu OHT8): Diện tích chiếm đất 25.812,57m².

+ Đất ở hiện trạng 9 (ký hiệu OHT9): Diện tích chiếm đất 1.400,43m².

+ Đất ở hiện trạng 10 (ký hiệu OHT10): Diện tích chiếm đất 1.936,37m².

+ Đất ở hiện trạng 11 (ký hiệu OHT11): Diện tích chiếm đất 2.061,10m².

+ Đất ở hiện trạng 12 (ký hiệu OHT12): Diện tích chiếm đất 6.867,38m².

+ Đất ở hiện trạng 13 (ký hiệu OHT13): Diện tích chiếm đất 368,02m².

➤ **Đất công trình công cộng:** Có tổng diện tích chiếm đất 16.441,65m², được quy hoạch thành:

- **Đất trụ sở cơ quan:** Có tổng diện tích chiếm đất 16.400,52m², bao gồm:

+ Trung tâm hành chính Lại Sơn (ký hiệu HC1): Diện tích chiếm đất 15.672,52m², mật độ xây dựng tối đa 40,00%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần. Được quy hoạch thành các khối công trình 1 đến khối công trình 3 (xây mới), *ký hiệu từ HC1.1 đến HC1.4* và đất dự trữ (*ký hiệu HC1.4*).

+ Nhà văn hoá kết hợp Trụ sở Ấp Bãi Nhà B (ký hiệu HC2): Diện tích chiếm đất 106,84m², mật độ xây dựng tối đa 40,00%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần. Được quy hoạch thành khối công trình (Chính trang), *ký hiệu từ HC2.1*.

+ Ủy ban nhân dân xã (ký hiệu HC3): Diện tích chiếm đất 458,75m², mật độ xây dựng tối đa 80,12%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,62 lần. Được quy hoạch khối công trình Đảng ủy (hiện trạng), *ký hiệu từ HC3.1* và khối công trình UBND xã Lại Sơn (chính trang), *ký hiệu HC3.2*.

+ Trụ sở cơ quan (ký hiệu HC4): Diện tích chiếm đất 162,41m², mật độ xây dựng tối đa 40,00%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần. Được quy hoạch khối công trình Nhà chờ Bến cập tàu xã Lại Sơn (chính trang), *ký hiệu từ HC4.1*.

- **Đất giáo dục:** Diện tích chiếm đất 41,13m², bao gồm:

Trường THCS và THPT Lại Sơn (ký hiệu GD): Diện tích chiếm đất 41,13m².

➤ **Đất xây dựng chức năng thương mại dịch vụ, hỗn hợp:** Có tổng diện tích chiếm đất 1.026,43m², được quy hoạch thành:

- **Khu thương mại dịch vụ 1 (ký hiệu TMD):** Diện tích chiếm đất 1.026,43m², mật độ xây dựng tối đa 60,00%, tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 4,20 lần, được xây dựng khối công trình (*ký hiệu TMD1*).

➤ **Đất tôn giáo, danh lam di tích, đình đền:** Có tổng diện tích chiếm đất 1.911,61m², được quy hoạch thành:

- **Chùa Hải Sơn tự (ký hiệu TIN1):** Có tổng diện tích chiếm đất 917,57m², mật độ xây dựng tối đa 40,18%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,40 lần, được xây dựng khối công trình 1 và khối công trình 2 (hiện trạng), *ký hiệu từ TIN1.1 đến TIN1.2*.

- **Đình Thần Hoàng Nguyễn Trung Trực (ký hiệu TIN2):** Có tổng diện tích chiếm đất 994,04m², mật độ xây dựng tối đa 48,11%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,48 lần. Được xây dựng khối công trình (hiện trạng), *ký hiệu TIN2.1*.

➤ **Đất xây dựng các chức năng khác:** Đất xây dựng các chức năng khác: Có tổng diện tích chiếm đất 27.302,60m², mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất 1,25 lần.

- **Hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu K1):** Có diện tích chiếm đất 6.354,32m².

- **Hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu K2):** Có diện tích chiếm đất 20.439,54m².

- **Hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu K3):** Có diện tích chiếm đất 508,73m².

➤ **Đất quốc phòng an ninh:** Có tổng diện tích chiếm đất 12.934,08m², được quy hoạch thành:

- **Đất quốc phòng an ninh 1 (ký hiệu QP1):** Diện tích chiếm đất 6.193,70m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,20 lần.

- **Đất quốc phòng an ninh 2 (ký hiệu QP2):** Diện tích chiếm đất 891,64m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,20 lần.

- **Đồn biên phòng 746 (ký hiệu QP3):** Diện tích chiếm đất 5.685,20m², mật độ xây dựng tối đa 22,34%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,33 lần. Được xây dựng các khối công trình 1 đến khối công trình 3, khối công trình 5 (hiện trạng), ký hiệu từ QP3.1 đến QP 3.3, QP3.5 và khối công trình 4, khối công trình 6 (chính trang), ký hiệu QP3.4 đến QP 3.6.

- **Đồn biên phòng Hòn Sơn (ký hiệu QP4):** Diện tích chiếm đất 163,53m², mật độ xây dựng tối đa 56,80%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất 1,14 lần, được xây dựng khối công trình (chính trang), ký hiệu QP4.1.

➤ **Đất rừng phòng hộ:** Có tổng diện tích chiếm đất 65.617,34m², bao gồm:

- **Đất rừng phòng hộ 1 (ký hiệu RPH1):** Có diện tích chiếm đất 60.751,40m².

- **Đất rừng phòng hộ 2 (ký hiệu RPH2):** Có diện tích chiếm đất 4.865,94m².

➤ **Đất trồng trọt khác (Cây lâu năm):** Có tổng diện tích chiếm đất 73.004,76m², bao gồm:

- **Đất trồng cây lâu năm 1 (ký hiệu CLN1):** Có diện tích chiếm đất 18.839,34m².

- **Đất trồng cây lâu năm 2 (ký hiệu CLN2):** Có diện tích chiếm đất 3.271,46m².

- **Đất trồng cây lâu năm 3 (ký hiệu CLN3):** Có diện tích chiếm đất 50.893,96m².

➤ **Đất mặt nước:** Có tổng diện tích chiếm đất 4.298,78m², bao gồm:

- **Đất kênh rạch mặt nước chuyên dùng (ký hiệu MNC):** Có tổng diện tích chiếm đất 4.109,65m².

- **Đất mặt nước biển (ký hiệu MNB):** Có tổng diện tích chiếm đất 189,13m².

➤ **Đất bãi đá ven biển:** Có diện tích chiếm đất là 4.142,79m², bao gồm: Đất xây dựng các chức năng khác:

- **Đất bãi đá ven biển 1 (ký hiệu Đ1):** Có tổng diện tích chiếm đất 3.767,76m².

- **Đất bãi đá ven biển 2 (ký hiệu Đ2):** Có diện tích chiếm đất 375,03m².

➤ **Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao (ký hiệu DTT):** Có diện tích chiếm đất 783,49m², mật độ xây dựng tối đa 5,00%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,10 lần, được xây dựng khối công trình (xây mới), ký hiệu DTT1.

➤ **Đất cây xanh:** Có tổng diện tích chiếm đất 19.000,09m², bao gồm:

- **Đất cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX):** Có tổng diện tích chiếm đất 963,14m². Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 5%, hệ số sử dụng đất trung bình 0,10 lần. Bao gồm:

+ Đất cây xanh cảnh quan 1 (ký hiệu CX1): Có diện tích chiếm đất 744,59m².

+ Đất cây xanh cảnh quan 2 (ký hiệu CX2): Có diện tích chiếm đất 218,55m².

- **Đất cây xanh ven biển (ký hiệu CXB):** Có tổng diện tích chiếm đất 15.487,40m², bao gồm:

+ Đất cây xanh ven biển 1 (ký hiệu CXB1): Có diện tích chiếm đất 6.791,61m².

+ Đất cây xanh ven biển 2 (ký hiệu CXB2): Có diện tích chiếm đất 8.259,44m².

+ Đất cây xanh ven biển 3 (ký hiệu CXB3): Có diện tích chiếm đất 436,35m².

- **Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL):** Có diện tích chiếm đất 2.549,55m².

➤ **Đất hạ tầng kỹ thuật:** Có tổng diện tích chiếm đất 32.487,29m², bao gồm:

- **Hồ chứa nước Bãi Nhà (ký hiệu HT1):** Có diện tích chiếm đất 32.485,98m², mật độ xây dựng tối đa 0,56%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,01 lần, được xây dựng các khối công trình 1, khối công trình 2 (hiện trạng), ký hiệu HT1.1, HT1.2, khối công trình 3 (chính trang), ký hiệu HT1.3 và Hồ nước Bãi Nhà (ký hiệu HT1.4).

- **Điểm kinh doanh xăng dầu (ký hiệu HT2):** Có diện tích chiếm đất 1,31m².

➤ **Đất giao thông:** Có tổng diện tích chiếm đất 45.483,91m², bao gồm:

- **Đất giao thông đối ngoại:** Diện tích chiếm đất 42.254,32m².

- **Đất giao thông đối nội:** Diện tích chiếm đất 2.102,23m².

- **Đất giao thông hiện trạng:** Diện tích chiếm đất 1.127,36m².

7.2. Hạ tầng kỹ thuật:



a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Tổng diện tích theo quy hoạch: $443.162,40\text{m}^2$, diện tích san lấp $102.218,67\text{m}^2$.

Trong đó:

+ Diện tích đào: $62.351,09\text{m}^2$.

+ Diện tích đắp: $39.867,58\text{m}^2$.

+ Cao độ thiết kế: $+2,63\text{m} \div +86,21\text{m}$.

+ Tổng khối lượng đào: $-109.954,27\text{m}^3$.

+ Tổng khối lượng đắp: $38.595,65\text{m}^3$.

+ Vật liệu san lấp chủ yếu bằng đất tại chỗ.

b) Quy hoạch giao thông:

*** Giao thông đối ngoại:**

- Đường N1, mặt cắt 2-2, lộ giới 10m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 2m, diện tích giao thông $16.026,69\text{m}^2$;

- Đường N4, mặt cắt 1-1, lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 3m, diện tích giao thông $7.531,35\text{m}^2$. Mặt cắt 3-3, lộ giới 11m, mặt đường rộng 6m, lề 2 + 3m, diện tích giao thông $3.196,29\text{m}^2$;

- Đường N5, mặt cắt 1-1, lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 3m, diện tích giao thông $7.268,98\text{m}^2$;

- Đường D1, mặt cắt 4-4, lộ giới 9m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 1,5m, diện tích giao thông $2.186,13\text{m}^2$;

- Đường D5, lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 3m, diện tích giao thông $1.101,76\text{m}^2$;

- Đường D6, lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 3m, diện tích giao thông $4.943,12\text{m}^2$.

*** Giao thông đối nội:**

- Đường B1, mặt cắt 5-5, lộ giới 7m, mặt đường rộng 4m, lề mỗi bên 1,5m, diện tích giao thông $601,09\text{m}^2$;

- Đường B2, mặt cắt 5-5, lộ giới 7m, mặt đường rộng 4m, lề mỗi bên 1,5m, diện tích giao thông $862,80\text{m}^2$;

- Đường B3, mặt cắt 5-5, lộ giới 7m, mặt đường rộng 4m, lề mỗi bên 1,5m, diện tích giao thông $638,34\text{m}^2$.

*** Giao thông hiện trạng:** Đường hiện trạng, mặt cắt 6-6, lộ giới 2,1-5,4m, mặt đường rộng 2,1-5,4m, diện tích giao thông $1.127,36\text{m}^2$.

c) Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước được đầu nối vào từ đường ống cấp nước chung của xã để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và sản xuất của khu vực quy hoạch. Tổng công suất tính toán cấp nước cho khu quy hoạch $446,98\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$ (chưa bao gồm chữa cháy), cấp nước cho khu dân cư, các công trình công cộng, công viên cây xanh.

* Khối lượng chủ yếu:

- *Khối lượng vật tư:*

+ Đường ống HDPE ĐK D63: 551m.

+ Đường ống HDPE ĐK D110: 4.113m.

+ Trụ chữa cháy: 18 trụ.

d) Quy hoạch thoát nước mưa và thoát nước thải sinh hoạt:

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa được thiết kế và xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom từ các tuyến cống, rãnh thoát ra suối hiện trạng hoặc tập trung về các tuyến cống thoát nước mưa chung của khu vực và thoát ra biển. Nước thải sinh hoạt được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của xã để xử lý.

- *Khối lượng thoát nước mưa:*

+ Cống BTLT D400: 3.601m.

+ Cống BTLT D600: 1.161m.

+ Cống BTLT D800: 79m.

+ Rãnh B400: 684m.

+ Cống hộp 3mx3m: 77m.

+ Hố ga: 206 cái.

- *Khối lượng thoát nước thải:*

+ Cống HDPE D110: 494m.

+ Cống HDPE D200: 3.074m.

+ Cống HDPE D315: 99m.

+ Hố ga: 159 cái.

+ Trạm bơm trung chuyển: 04 trạm.

f) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Được sử dụng chung nguồn với hệ thống điện khu vực.

- Quy hoạch toàn bộ hệ thống lưới điện bằng cáp ngầm trung, hạ thế.

- Tính toán điện năng: Theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; hệ số $\cos = 0,85$, hệ số Kđt = 0,8, hệ số Kđp = 1,1;

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 2.232 kVA.

g) Vệ sinh môi trường:

+ Nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ tại các hộ gia đình và các công trình công cộng sau đó đưa về trạm xử lý nước thải thông qua các đường ống dẫn nước thải trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung.

+ Rác thải và chất thải rắn phải được thu gom về nơi xử lý chung của khu vực.



+ Khuyến khích dân cư trồng cây xanh tập trung và phân tán theo lề đường, cây xanh cách ly tạo cảnh quan xanh sạch đẹp và giảm thiểu ô nhiễm môi trường như: Khói, bụi... Tuyên truyền vận động nhân dân có ý thức bảo vệ môi trường xanh sạch đẹp, bảo vệ nguồn nước mặt cũng như nguồn nước ngầm.

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế hạ tầng - Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn ấp Bãi Nhà B, xã Lại Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, quy mô 44,31ha, tỷ lệ 1/500 để các đơn vị tổ chức có liên quan biết thực hiện.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế hạ tầng - Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã Lại Sơn và Thủ trưởng các ngành 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;
- TT. Huyện ủy;
- TT. HĐND huyện;
- TT. UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT-TN&MT.



CHỦ TỊCH

Nguyễn Quốc Tuấn

Số: 187/TT-KTHT-TNMT

Kiên Hải, ngày 02 tháng 11 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn Ấp Bãi Nhà B, xã Lại Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, quy mô 44,31ha, tỷ lệ 1/500

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 11/2013/NĐ-CP, ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP, ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP, ngày 30 tháng 08 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 6 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD, ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD, ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD, ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy

hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 861/QĐ-UBND, ngày 18 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban Nhân dân huyện Kiên Hải về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Lại Sơn tỷ lệ 1/5000 đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 122/QĐ-UBND, ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban Nhân dân huyện Kiên Hải về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch điểm dân cư nông thôn ấp Bãi Nhà B, xã Lại Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, quy mô 40,05ha, tỷ lệ 1/500;

Phòng Kinh tế hạ tầng – Tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân Huyện Kiên Hải xem xét, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư nông thôn ấp Bãi Nhà B xã Lại Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang với những nội dung như sau:

1. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

Phạm vi khu vực lập Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn ấp Bãi Nhà B, xã Lại Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 44,31ha. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc và Tây Bắc: giáp đất rừng phòng hộ và đất cây lâu năm;
- Phía Nam: giáp biển;
- Phía Đông: giáp ấp Bãi Nhà A;
- Phía Tây Nam: giáp đất xây dựng các chức năng khác.

2. Tính chất:

Là một điểm dân cư nông thôn của xã Lại Sơn cùng một số công trình công cộng, công trình hạ tầng bố trí mới, nhằm mở rộng quỹ đất đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế xã hội, đời sống dân sinh của huyện đảo Kiên Hải nói chung và xã Lại Sơn nói riêng.

3. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2019: 612 người (*Theo danh sách điều tra thống kê nhà đạt chuẩn của huyện năm 2019*).
- Dân số dự kiến đến năm 2030: 1.900 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất khu trung tâm xã:

Bảng cân bằng đất đai khu vực quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	138.727,58	31,30
1	Đất ở nông thôn	38.066,73	8,59
2	Đất ở hiện trạng	100.660,85	22,71
II	Đất công trình công cộng	16.441,65	3,71
1	Đất trụ sở cơ quan	16.400,52	3,70
2	Đất giáo dục	41,13	0,01
III	Đất xây dựng chức năng thương mại dịch vụ, hỗn hợp	1.026,43	0,23

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu thương mại dịch vụ 1	1.026,43	0,23
IV	Đất tôn giáo, danh lam di tích, đình đền	1.911,61	0,43
2	Chùa Hải Sơn tự	994,04	0,22
3	Đình Thần Hoàng Nguyễn Trung Trực	917,57	0,21
V	Đất xây dựng các chức năng khác	27.302,60	6,16
1	Hỗn hợp và dịch vụ du lịch 1	6.354,32	1,43
2	Hỗn hợp và dịch vụ du lịch 2	20.439,54	4,61
3	Hỗn hợp và dịch vụ du lịch 3	508,73	0,11
VI	Đất quốc phòng an ninh	12.934,08	2,92
1	Đất quốc phòng an ninh 1	6.193,70	1,40
2	Đất quốc phòng an ninh 2	891,64	0,20
3	Đồn Biên Phòng 746	5.685,20	1,28
4	Đồn Biên Phòng Hòn Sơn	163,53	0,04
VII	Đất rừng phòng hộ	65.617,34	14,81
1	Đất rừng phòng hộ 1	60.751,40	13,71
2	Đất rừng phòng hộ 2	4.865,94	1,10
VIII	Đất trồng trọt khác (Cây lâu năm)	73.004,76	16,47
1	Đất trồng cây lâu năm 1	18.839,34	4,25
2	Đất trồng cây lâu năm 2	3.271,46	0,74
3	Đất trồng cây lâu năm 3	50.893,96	11,48
IX	Đất mặt nước	4.298,78	0,97
1	Đất kênh rạch mặt nước chuyên dùng	4.109,65	0,93
2	Đất mặt nước biển	189,13	0,04
X	Đất bãi đá ven biển	4.142,79	0,93
1	Đất bãi đá ven biển 1	3.767,76	0,85
2	Đất bãi đá ven biển 2	375,03	0,08
XI	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	783,49	0,18
XII	Đất cây xanh	19.000,09	4,29
1	Đất cây xanh cảnh quan	963,14	0,22
2	Đất cây xanh ven biển	15.487,40	3,49
3	Đất cây xanh cách ly	2.549,55	0,58
XIII	Đất hạ tầng kỹ thuật	32.487,29	7,33
1	Hồ chứa nước Bãi Nhà	32.485,98	7,33
2	Điểm kinh doanh xăng dầu	1,31	0,0
XIV	Đất giao thông	45.483,91	10,26
1	Đất giao thông đối ngoại	42.254,32	9,53
2	Đất giao thông đối nội	2.102,23	0,47
3	Đất giao thông hiện trạng	1.127,36	0,25
TỔNG		443.162,40	100,00

5. Các chỉ tiêu chủ yếu:

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng (gộp) tối đa: 21,95%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,0 lần.
- Tầng cao tối đa: 7 tầng.

5.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng: Căn cứ cao độ tính toán khối lượng san lấp mặt bằng, xác định vật liệu san lấp cho phù hợp.

+ Thoát nước mưa: Tính toán lưu lượng thoát nước mưa trong khu vực quy hoạch và hướng thoát, độ dốc thoát nước phù hợp với địa hình khu quy hoạch.

+ Giao thông: Quy hoạch giao thông phải đầu nối với hệ thống giao thông trong khu vực như đầu nối với trục đường theo quy hoạch được duyệt tạo thuận lợi cho việc giao thông của khu vực.

+ Lượng nước thải sinh hoạt tính toán lấy bằng 80% lượng nước cấp, nước thải phải được xử lý cục bộ tại các công trình và dẫn về khu xử lý tập trung của khu quy hoạch để xử lý và thoát vào hệ thống thoát nước chung của xã.

+ Cấp nước: nguồn nước lấy từ đường ống hiện có của trạm cấp nước xã An Sơn. Tiêu chuẩn cấp nước: Sinh hoạt: 100 lít/người/ngày, công trình công cộng, dịch vụ: 2,0 lít/m² sàn/ngày, rửa đường: 0,5 lít/m²/ngày, tưới cây: 3,0 lít/m²/ngày, chữa cháy (số đám cháy xảy ra đồng thời là 01 trong thời gian 3 giờ): 10 lít/s.

+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Vệ sinh môi trường: rác và chất thải rắn được thu gom và đưa về khu xử lý chung của xã theo quy hoạch chung đã được duyệt.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Các dãy nhà ở nông thôn, nhà hiện trạng được bố trí bám theo các trục đường giao thông, có tầng cao tối đa 5 tầng. Các lô nhà có sân trước, sân sau được thiết kế đúng theo lộ giới quy hoạch, đối với khu nhà ở nông thôn tiếp giáp với đường quy hoạch chung có khoảng lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ. Do được bố trí tiếp cận trục giao thông quanh đảo và giao thông nội bộ, người dân có thể kết hợp nhà ở và cửa hàng kinh doanh.

- Các công trình công cộng có tầng cao tối đa 5 tầng; công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp có tầng cao tối đa 7 tầng; các công trình tôn giáo, danh lam di tích, đình đền có tầng cao tối đa 1 tầng; khu vực xây dựng các chức năng khác có tầng cao tối đa 5 tầng. Toàn bộ các khu chức năng xây mới có lùi tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chính trang khu đất Quốc phòng an ninh (Đồn biên phòng 746, Đồn biên phòng Hòn Sơn), công trình công cộng (Nhà văn hóa kết hợp Trụ sở ấp Bãi nhà B, Ủy ban nhân dân xã, Nhà chờ Bến cập tàu xã Lại Sơn).

- Giữ nguyên hiện trạng đối với đất Hạ tầng kỹ thuật (Các khối công trình hiện hữu và hồ chứa nước Bãi Nhà; đất Tôn giáo, Danh lam Di tích, Đình đền (Chùa Hải Sơn tự và Đình Thần Hoàng Nguyễn Trung Trục).

- Quy hoạch mở rộng khu thương mại dịch vụ, hỗn hợp phục vụ cho người dân trong và ngoài khu vực.

- Đất cây xanh cách ly, đất cây xanh ven biển, cây xanh cảnh quan và rừng phòng hộ đảm bảo về mảng xanh, cảnh quan và môi trường, chống xói mòn cũng như góp phần điều chỉnh vi khí hậu chung toàn vùng.

7. Quy hoạch xây dựng công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Hạ tầng xã hội:

➤ **Đất ở:** tổng diện tích đất ở là 138.727,58m², với tổng số căn nhà là 68 căn. Trong đó:

- **Đất ở nông thôn:** có tổng diện tích chiếm đất là 38.066,73m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng. Được quy hoạch gồm:

+ Đất ở nông thôn 1 (ký hiệu ONT1): bao gồm 1 căn, diện tích chiếm đất 75,76m².

+ Đất ở nông thôn 2 (ký hiệu ONT2): bao gồm 1 căn, diện tích chiếm đất 4.070,68m².

+ Đất ở nông thôn 3 (ký hiệu ONT3): bao gồm 8 căn, diện tích chiếm đất 3.207,87m², mật độ xây dựng trung bình 55,69%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,78 lần.

+ Đất ở nông thôn 4 (ký hiệu ONT4): bao gồm 7 căn, diện tích chiếm đất 2.883,91m², mật độ xây dựng trung bình 54,96%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,75 lần.

+ Đất ở nông thôn 5 (ký hiệu ONT5): bao gồm 5 căn, diện tích chiếm đất 1.943,91m², mật độ xây dựng trung bình 52,44%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,62 lần.

+ Đất ở nông thôn 6 (ký hiệu ONT6): bao gồm 6 căn, diện tích chiếm đất 2.955,15m², mật độ xây dựng trung bình 52,19%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,61 lần.

+ Đất ở nông thôn 7 (ký hiệu ONT7): bao gồm 16 căn, diện tích chiếm đất 527,78m².

+ Đất ở nông thôn 8 (ký hiệu ONT8): bao gồm 4 căn, diện tích chiếm đất 3.517,12m², mật độ xây dựng trung bình 46,32%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,32 lần.

+ Đất ở nông thôn 9 (ký hiệu ONT9): bao gồm 1 căn, diện tích chiếm đất 2.865,32m², mật độ xây dựng trung bình 39,32%, hệ số sử dụng đất trung bình 1,97 lần.

+ Đất ở nông thôn 10 (ký hiệu ONT10): bao gồm 6 căn, diện tích chiếm đất 3.490,46m², mật độ xây dựng trung bình 49,98%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,50 lần.

+ Đất ở nông thôn 11 (ký hiệu ONT11): bao gồm 2 căn, diện tích chiếm đất 1.098,15m², mật độ xây dựng trung bình 49,85%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,49 lần.

+ Đất ở nông thôn 12 (ký hiệu ONT12): bao gồm 20 căn, diện tích chiếm đất 8.594,29m², mật độ xây dựng trung bình 55,97%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,80 lần.

+ Đất ở nông thôn 13 (ký hiệu ONT13): bao gồm 6 căn, diện tích chiếm đất 2.836,36m², mật độ xây dựng trung bình 55,99%, hệ số sử dụng đất trung bình 2,80 lần.

- **Đất ở hiện trạng:** có tổng diện tích chiếm đất là 100.660,85m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60,00%, hệ số sử dụng đất trung bình 3,0 lần. Được quy hoạch gồm:

- + Đất ở hiện trạng 1 (ký hiệu OHT1): diện tích chiếm đất 9.027,24m².
- + Đất ở hiện trạng 2 (ký hiệu OHT2): diện tích chiếm đất 16.517,45m².
- + Đất ở hiện trạng 3 (ký hiệu OHT3): diện tích chiếm đất 698,07m².
- + Đất ở hiện trạng 4 (ký hiệu OHT4): diện tích chiếm đất 4.296,60m².
- + Đất ở hiện trạng 5 (ký hiệu OHT5): diện tích chiếm đất 6.892,41m².
- + Đất ở hiện trạng 6 (ký hiệu OHT6): diện tích chiếm đất 21.698,05m².
- + Đất ở hiện trạng 7 (ký hiệu OHT7): diện tích chiếm đất 3.085,16m².
- + Đất ở hiện trạng 8 (ký hiệu OHT8): diện tích chiếm đất 25.812,57m².
- + Đất ở hiện trạng 9 (ký hiệu OHT9): diện tích chiếm đất 1.400,43m².
- + Đất ở hiện trạng 10 (ký hiệu OHT10): diện tích chiếm đất 1.936,37m².
- + Đất ở hiện trạng 11 (ký hiệu OHT11): diện tích chiếm đất 2.061,10m².
- + Đất ở hiện trạng 12 (ký hiệu OHT12): diện tích chiếm đất 6.867,38m².
- + Đất ở hiện trạng 13 (ký hiệu OHT13): diện tích chiếm đất 368,02m².

➤ **Đất công trình công cộng:** có tổng diện tích chiếm đất là 16.441,65m². Được quy hoạch thành:

- **Đất trụ sở cơ quan:** có tổng diện tích chiếm đất 16.400,52m². Bao gồm:

+ Trung tâm hành chính Lại Sơn (ký hiệu HC1): diện tích chiếm đất 15.672,52m², mật độ xây dựng tối đa 40,00%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần. Được quy hoạch thành các khối công trình 1 đến khối công trình 3 (xây mới) (ký hiệu từ HC1.1 đến HC1.4), và đất dự trữ (ký hiệu HC1.4).

+ Nhà văn hoá kết hợp Trụ sở Ấp Bãi Nhà B (ký hiệu HC2): diện tích chiếm đất 106,84m², mật độ xây dựng tối đa 40,00%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần. Được quy hoạch thành khối công trình (Chính trang) (ký hiệu từ HC2.1).

+ Ủy ban nhân dân xã (ký hiệu HC3): diện tích chiếm đất 458,75m², mật độ xây dựng tối đa 80,12%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,62 lần. Được quy hoạch khối công trình Đảng uỷ (hiện trạng) (ký hiệu từ HC3.1) và khối công trình UBND xã Lại Sơn (chính trang) (ký hiệu HC3.2).

+ Trụ sở cơ quan (ký hiệu HC4): diện tích chiếm đất 162,41 m², mật độ xây dựng tối đa 40,00%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần. Được quy hoạch khối công trình Nhà chờ Bến cập tàu xã Lại Sơn (chính trang) (ký hiệu từ HC4.1).

- **Đất giáo dục:** diện tích chiếm đất 41,13m². Bao gồm:

+ Trường THCS và THPT Lại Sơn (ký hiệu GD): diện tích chiếm đất 41,13m².

➤ **Đất xây dựng chức năng thương mại dịch vụ, hỗn hợp:** có tổng diện tích chiếm đất là 1.026,43m². Được quy hoạch thành:

- **Khu thương mại dịch vụ 1 (ký hiệu TMD):** diện tích chiếm đất 1.026,43m², mật độ xây dựng tối đa 60,00%, tầng cao xây dựng tối đa 7 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 4,20 lần. Được xây dựng khối công trình (ký hiệu TMD1).

➤ **Đất tôn giáo, danh lam di tích, đình đền:** có tổng diện tích chiếm đất là 1.911,61m². Được quy hoạch thành:

- **Chùa Hải Sơn tự (ký hiệu TIN1):** có tổng diện tích chiếm đất là 917,57m², mật độ xây dựng tối đa 40,18%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,40 lần. Được xây dựng khối công trình 1 và khối công trình 2 (hiện trạng) (ký hiệu từ TIN1.1 đến TIN1.2).

- **Đình Thản Hoàng Nguyễn Trung Trực (ký hiệu TIN2):** có tổng diện tích chiếm đất là 994,04m², mật độ xây dựng tối đa 48,11%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,48 lần. Được xây dựng khối công trình (hiện trạng) (ký hiệu TIN2.1).

➤ **Đất xây dựng các chức năng khác:** Đất xây dựng các chức năng khác: có tổng diện tích chiếm đất là 27.302,60m², mật độ xây dựng tối đa 25%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất 1,25 lần.

- **Hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu K1):** có diện tích chiếm đất là 6.354,32m².

- **Hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu K2):** có diện tích chiếm đất là 20.439,54m².

- **Hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu K3):** có diện tích chiếm đất là 508,73m².

➤ **Đất quốc phòng an ninh:** có tổng diện tích chiếm đất là 12.934,08m². Được quy hoạch thành:

- **Đất quốc phòng an ninh 1 (ký hiệu QP1):** diện tích chiếm đất 6.193,70m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,20 lần.

- **Đất quốc phòng an ninh 2 (ký hiệu QP2):** diện tích chiếm đất 891,64m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,20 lần.

- **Đồn biên phòng 746 (ký hiệu QP3):** diện tích chiếm đất 5.685,20m², mật độ xây dựng tối đa 22,34%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất 0,33 lần. Được xây dựng các khối công trình 1 đến khối công trình 3, khối công trình 5 (hiện trạng) (ký hiệu từ QP3.1 đến QP 3.3, QP3.5) và khối công trình 4, khối công trình 6 (chính trang) (ký hiệu QP3.4 đến QP 3.6).

- **Đồn biên phòng Hòn Sơn (ký hiệu QP4):** diện tích chiếm đất 163,53m², mật độ xây dựng tối đa 56,80%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất 1,14 lần. Được xây dựng khối công trình (chính trang) (ký hiệu QP4.1).

➤ **Đất rừng phòng hộ:** có tổng diện tích chiếm đất 65.617,34m². Bao gồm:

- **Đất rừng phòng hộ 1 (ký hiệu RPH1):** có diện tích chiếm đất là 60.751,40m².

- **Đất rừng phòng hộ 2 (ký hiệu RPH2):** có diện tích chiếm đất là 4.865,94m².

➤ **Đất trồng trọt khác (Cây lâu năm):** có tổng diện tích chiếm đất 73.004,76m². Bao gồm:

- **Đất trồng cây lâu năm 1 (ký hiệu CLN1):** có diện tích chiếm đất là 18.839,34m².

- **Đất trồng cây lâu năm 2 (ký hiệu CLN2):** có diện tích chiếm đất là 3.271,46m².

- **Đất trồng cây lâu năm 3 (ký hiệu CLN3):** có diện tích chiếm đất là 50.893,96m².

➤ **Đất mặt nước:** có tổng diện tích chiếm đất 4.298,78m². Bao gồm:

- **Đất kênh rạch mặt nước chuyên dùng (ký hiệu MNC):** có tổng diện tích chiếm đất là 4.109,65m².

- **Đất mặt nước biển (ký hiệu MNB):** có tổng diện tích chiếm đất là 189,13m².

➤ **Đất bãi đá ven biển:** có diện tích chiếm đất là 4.142,79m². Bao gồm: Đất xây dựng các chức năng khác:

- **Đất bãi đá ven biển 1 (ký hiệu Đ1):** có tổng diện tích chiếm đất 3.767,76m².

- **Đất bãi đá ven biển 2 (ký hiệu Đ2):** có diện tích chiếm đất 375,03m².

➤ **Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao (ký hiệu DTT):** có diện tích chiếm đất 783,49m², mật độ xây dựng tối đa 5,00%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,10 lần. Được xây dựng khối công trình (xây mới) (ký hiệu DTT1).

➤ **Đất cây xanh:** có tổng diện tích chiếm đất là 19.000,09m². Bao gồm:

- **Đất cây xanh cảnh quan (ký hiệu CX):** có tổng diện tích chiếm đất 963,14m². Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng tối đa là 5%, hệ số sử dụng đất trung bình 0,10 lần. Bao gồm:

+ **Đất cây xanh cảnh quan 1 (ký hiệu CX1):** có diện tích chiếm đất là 744,59m².

+ **Đất cây xanh cảnh quan 2 (ký hiệu CX2):** có diện tích chiếm đất là 218,55m².

- **Đất cây xanh ven biển (ký hiệu CXB):** có tổng diện tích chiếm đất là 15.487,40m². Bao gồm:

+ Đất cây xanh ven biển 1 (ký hiệu CXB1): có diện tích chiếm đất là 6.791,61m².

+ Đất cây xanh ven biển 2 (ký hiệu CXB2): có diện tích chiếm đất là 8.259,44m².

+ Đất cây xanh ven biển 3 (ký hiệu CXB3): có diện tích chiếm đất là 436,35m².

- **Đất cây xanh cách ly (ký hiệu CXCL):** có diện tích chiếm đất là 2.549,55m².

➤ **Đất hạ tầng kỹ thuật:** có tổng diện tích chiếm đất là 32.487,29m². Bao gồm:

- **Hồ chứa nước Bãi Nhà (ký hiệu HT1):** có diện tích chiếm đất 32.485,98 m², mật độ xây dựng tối đa 0,56%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,01 lần. Được xây dựng các khối công trình 1, khối công trình 2 (hiện trạng) (ký hiệu HT1.1, HT1.2), khối công trình 3 (chính trang) (ký hiệu HT1.3) và Hồ nước Bãi Nhà (ký hiệu HT1.4).

- **Điểm kinh doanh xăng dầu (ký hiệu HT2):** có diện tích chiếm đất 1,31m².

➤ **Đất giao thông:** có tổng diện tích chiếm đất 45.483,91m². Bao gồm:

- **Đất giao thông đối ngoại:** diện tích chiếm đất 42.254,32m².

- **Đất giao thông đối nội:** diện tích chiếm đất 2.102,23m².

- **Đất giao thông hiện trạng:** diện tích chiếm đất 1.127,36m².

7.2. Hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Tổng diện tích theo quy hoạch: 443.162,40 m², diện tích san lấp 102.218,67m².

Trong đó:

+ Diện tích đào: 62.351,09 m²

+ Diện tích đắp: 39.867,58 m²

+ Cao độ thiết kế: +2,63m ÷ +86,21m

+ Tổng khối lượng đào: -109.954,27 m³

+ Tổng khối lượng đắp: 38.595,65 m³

+ Vật liệu san lấp chủ yếu bằng đất tại chỗ.

b) Quy hoạch giao thông:

* **Giao thông đối ngoại:**

- Đường N1, mặt cắt 2-2, lộ giới 10m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 2m, diện tích giao thông 16.026,69 m²;

- Đường N4, mặt cắt 1-1, lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 3m, diện tích giao thông 7.531,35m². Mặt cắt 3-3, lộ giới 11m, mặt đường rộng 6m, lề 2 + 3m, diện tích giao thông 3.196,29m²;

- Đường N5, mặt cắt 1-1, lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 3m, diện tích giao thông 7.268,98 m²;

- Đường D1, mặt cắt 4-4, lộ giới 9m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 1,5m, diện tích giao thông 2.186,13 m²;

- Đường D5, lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 3m, diện tích giao thông 1.101,76 m²;

- Đường D6, lộ giới 12m, mặt đường rộng 6m, lề mỗi bên 3m, diện tích giao thông 4.943,12 m².

*** *Giao thông đối nội:***

- Đường B1, mặt cắt 5-5, lộ giới 7m, mặt đường rộng 4m, lề mỗi bên 1,5m, diện tích giao thông 601,09 m²;

- Đường B2, mặt cắt 5-5, lộ giới 7m, mặt đường rộng 4m, lề mỗi bên 1,5m, diện tích giao thông 862,80 m²;

- Đường B3, mặt cắt 5-5, lộ giới 7m, mặt đường rộng 4m, lề mỗi bên 1,5m, diện tích giao thông 638,34 m².

*** *Giao thông hiện trạng:*** Đường hiện trạng, mặt cắt 6-6, lộ giới 2,1-5,4m, mặt đường rộng 2,1-5,4m, diện tích giao thông 1.127,36 m².

c) Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước được đầu nối vào từ đường ống cấp nước chung của xã để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và sản xuất của khu vực quy hoạch. Tổng công suất tính toán cấp nước cho khu quy hoạch là 446,98 m³/ngày-đêm (chưa bao gồm chưa cháy), cấp nước cho khu dân cư, các công trình công cộng, công viên cây xanh.

*** Khối lượng chủ yếu:**

- *Khối lượng vật tư:*

+ Đường ống HDPE ĐK D63 : 551 m.

+ Đường ống HDPE ĐK D110 : 4.113 m.

+ Trụ chữa cháy : 18 trụ.

d) Quy hoạch thoát nước mưa và thoát nước thải sinh hoạt:

Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa được thiết kế và xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom từ các tuyến cống, rãnh thoát ra suối hiện trạng hoặc tập trung về các tuyến cống thoát nước mưa chung của khu vực và thoát ra biển. Nước thải sinh hoạt được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của xã để xử lý.

- *Khối lượng thoát nước mưa:*

+ Cống BTLT D400 : 3.601 m.

+ Cống BTLT D600: 1.161 m.

+ Cống BTLT D800 : 79 m.

+ Rãnh B400 : 684 m.

+ Cống hộp 3mx3m : 77 m.

- + Hồ ga : 206 cái.
- *Khối lượng thoát nước thải:*
- + Cống HDPE D110 : 494 m.
- + Cống HDPE D200: 3.074 m.
- + Cống HDPE D315 : 99 m.
- + Hồ ga : 159 cái.
- + Trạm bơm trung chuyển : 04 trạm.

f) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Được sử dụng chung nguồn với hệ thống điện khu vực.
- Quy hoạch toàn bộ hệ thống lưới điện bằng cáp ngầm trung, hạ thế.
- Tính toán điện năng: Theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; hệ số $\cos = 0,85$, hệ số Kđt = 0,8, hệ số Kdp = 1,1;
- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 2.232 kVA

g) Vệ sinh môi trường:

+ Nước thải sinh hoạt phải được xử lý cục bộ tại các hộ gia đình và các công trình công cộng sau đó đưa về trạm xử lý nước thải thông qua các đường ống dẫn nước thải trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung.

+ Rác thải và chất thải rắn phải được thu gom về nơi xử lý chung của khu vực.

+ Khuyến khích dân cư trồng cây xanh tập trung và phân tán theo lề đường, cây xanh cách ly tạo cảnh quan xanh sạch đẹp và giảm thiểu ô nhiễm môi trường như khói bụi v.v... Tuyên truyền vận động nhân dân có ý thức bảo vệ môi trường xanh sạch đẹp, bảo vệ nguồn nước mặt cũng như nguồn nước ngầm.

Phòng Kinh tế hạ tầng – Tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân Huyện Kiên Hải xem xét, phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn Ấp Bãi Nhà B, xã Lại Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, để làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo.

Nơi nhận:

- TT. UBND huyện;
- Lưu: VT.



TRƯỞNG PHÒNG

Huỳnh Văn Lôi