

Số: 1227/QĐ-UBND

Kiên Hải, ngày 22 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch Điểm dân cư nông thôn ấp Cũ Tron,
xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang,
quy mô 54,33ha, 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 số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Văn
bản hợp nhất số 02/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Văn phòng Quốc
hội về Luật Xây dựng;

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 Văn bản hợp nhất số 49/VBHN-VPQH ngày 10 tháng 12 năm 2018
của Văn phòng Quốc hội về Luật Quy hoạch Đô thị;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng
6 năm 2020;

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 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
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 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 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 Quyết định số 118/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 Củ Tron, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, quy mô 54,25ha, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 917/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện Kiên Hải về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xây dựng Nông thôn mới xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Biên bản số 146/BB-HĐTD ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Hội đồng thẩm định về việc họp thông qua Đồ án quy hoạch điểm dân cư nông thôn ấp Củ Tron, xã An Sơn và ấp Hòn Mấu xã Nam Du;

Căn cứ Nghị quyết số 11/NQ-HĐND ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Hội đồng nhân dân xã An Sơn về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch điểm dân cư nông thôn ấp Củ Tron, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, quy mô 54,33 ha, 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 220/TTr-KTHT-TNMT ngày 30 tháng 9 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch Điểm dân cư nông thôn ấp Củ Tron, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, với các nội dung sau:

1. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch

Phạm vi khu vực lập Quy hoạch điểm dân cư nông thôn ấp Củ Tron xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 54,33ha. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp biển;
- Phía Tây giáp biển;
- Phía Nam giáp ấp An Cư, ấp Bãi Ngự;
- Phía Bắc giáp biển.

2. Tính chất

Là một điểm dân cư nông thôn của xã An 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 An Sơn nói riêng.

3. Quy mô dân số

- Dân số hiện trạng năm 2022: 908 người (Theo khảo sát hiện trạng năm 2019).

- Dân số dự kiến đến năm 2030: 2000 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất khu trung tâm xã

Bảng cân bằng đất đai khu vực quy hoạch

	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)	SỐ CĂN	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP:	215.437,6		39,65
-	ĐẤT TRỒNG TRỌT KHÁC	215.437,6		39,65
II	ĐẤT XÂY DỰNG:	320.221,1		58,9
1	ĐẤT Ở:	91.777,8		16,89
1.1	ĐẤT NHÀ PHỐ THƯỜNG MẠI: (XÂY MỚI)	33.146,2	273	6,10
1.2	ĐẤT Ở HIỆN HỮU - CHÍNH TRẠNG:	58.631,6		10,79
2	ĐẤT CÔNG CỘNG:	15.001,2		2,76
2.1	UBND XÃ	3.519,2		0,65
2.2	TRỤ SỞ ÁP CỬ TRON	114,7		0,02
2.3	TRẠM Y TẾ XÃ	897,2		0,17
2.4	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA XÃ (XÂY MỚI)	2.898,0		0,53
2.5	TRƯỜNG TIỂU HỌC XÃ AN SƠN (HIỆN TRẠNG)	3.271,4		0,60
2.6	TRƯỜNG THCS AN SƠN (HIỆN TRẠNG)	2.088,6		0,38
2.7	TRƯỜNG MẪU GIÁO AN SƠN (HIỆN TRẠNG)	2.212,1		0,41
3	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO:	4.343,8		0,80
3.1	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH	3.822,8		0,70
3.2	SÂN THỂ THAO	521,0		0,10
4	ĐẤT TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP	1.700,3		0,31
5	ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG KHÁC:	146.093,5		26,84
5.1	ĐẤT DU LỊCH (RESORT, KHÁCH SẠN)	97.246,3		17,90
5.2	ĐẤT HỖN HỢP VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH	37.530,0		6,91
5.3	ĐẤT HỖN HỢP	10.138,3		1,87
5.4	CẢNG CÁ NAM DU	943,2		0,17
5.5	ĐẤT SÂN BÃI	235,7		0,04
6	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT:	53.662,8		9,88
6.1	ĐẤT GIAO THÔNG	52.640,4		9,69
6.2	HÈM THÔNG HÀNH ĐỊA DỊCH	1.022,4		0,19
7	ĐẤT NGHĨA TRẠNG, NGHĨA ĐỊA:	4.335,8		0,80
7.1	ĐẤT NGHĨA TRẠNG	4.018,5		0,74
7.2	BIA TƯỜNG NIỆM	317,3		0,06
8	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC:	1.855,7		0,34
8.1	TRẠM CẤP NƯỚC	293,3		0,05
8.2	TRẠM XLNT	683,4		0,13
8.3	ĐÀI VIỄN THÔNG	320,3		0,06
8.4	MÁY PHÁT ĐIỆN	558,7		0,10

	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)	SỐ CĂN	TỶ LỆ (%)
9	ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH:	1.450,2		0,27
9.1	CÔNG AN XÃ AN SƠN	1.231,7		0,23
9.2	ĐỒN BIÊN PHÒNG	218,5		0,04
III	ĐẤT KHÁC:	7.689,4		1,42
-	HỒ CHỨA NƯỚC MƯA	7.689,4		1,42
	Tổng	543.348,1		100,0

5. Các chỉ tiêu chủ yếu

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Mật độ xây dựng (gộp) tối đa: 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,00 lần.
- Tầng cao tối đa: 8 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 trung tâm xã An Sơn 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 để xử lý và thoát vào hệ thống thoát nước chung của xã.

+ Cấp nước: nguồn nước lấy từ đường ống hiện có. Tiêu chuẩn cấp nước: Sinh hoạt: 100 lít/người/ngày, công trình công cộng, dịch vụ: 2,0 lít/m²sàn/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 phố thương mại được bố trí bám theo các trục đường giao thông, có tầng cao tối đa 5 tầng. Mỗi lô nhà có sân trước, sân sau được thiết kế đúng theo lộ giới quy hoạch, chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ, đối với các lô bên trong đường nội bộ có chỉ giới xây dựng trùng 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; khu vực xây dựng các chức năng khác có tầng cao tối đa 8 tầng. Toàn bộ các khu chức năng có chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chính trang và xây mới các công trình như Nhà văn hóa xã.
- Giữ nguyên hiện trạng đối với Ủy ban nhân dân xã, Trụ sở ấp Củ Tron, Trạm y tế xã, Trường Tiểu học xã An Sơn, Trường THCS An Sơn và trường Mẫu giáo An Sơn.
- Quy hoạch mở rộng du lịch (Resort, khách sạn); khu hỗn hợp và dịch vụ du lịch cũng như đất hạ tầng phục vụ cho người dân trong và ngoài khu vực.
- Đất cây xanh 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 nông nghiệp:** có tổng diện tích chiếm đất là 215.437,60m². Được quy hoạch gồm:

- Cây lâu năm (ký hiệu CLN1): diện tích chiếm đất 19.983,10m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN2): diện tích chiếm đất 90.049,60m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN3): diện tích chiếm đất 21.734,70m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN4): diện tích chiếm đất 7.199,00m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN5): diện tích chiếm đất 7.360,60m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN6): diện tích chiếm đất 9.359,40m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN7): diện tích chiếm đất 2.580,30m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN8): diện tích chiếm đất 31.750,10m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN9): diện tích chiếm đất 25.420,80m².

* **Đất ở:** tổng diện tích chiếm đất là 91.777,80m², với tổng số 273 căn nhà. Trong đó:

- **Đất nhà phố thương mại (xây mới):** có tổng diện tích chiếm đất là 33.146,20 m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60%, hệ số sử dụng đất trung bình 3,0 lần. Được quy hoạch gồm:

- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L1): bao gồm 30 căn, diện tích chiếm đất 3.036,70m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L2): bao gồm 36 căn, diện tích chiếm đất 4.639,80m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L3): bao gồm 124 căn, diện tích chiếm đất 13.542,50m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L4): bao gồm 34 căn, diện tích chiếm đất 4.404,60m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L5): bao gồm 19 căn, diện tích chiếm đất 1.717,90m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L6): bao gồm 6 căn, diện tích chiếm đất 962,80m².



+ Nhà phố thương mại (ký hiệu L7): bao gồm 24 căn, diện tích chiếm đất 4.841,9m².

- **Đất ở hiện hữu - chỉnh trang:** có tổng diện tích chiếm đất là 58.631,60m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60%, hệ số sử dụng đất trung bình 3,0 lần. Được quy hoạch gồm:

+ Đất ở hiện hữu - chỉnh trang (ký hiệu OHT1): diện tích chiếm đất 7.809,50m².

+ Đất ở hiện hữu - chỉnh trang (ký hiệu OHT2): diện tích chiếm đất 3.652,30m².

+ Đất ở hiện hữu - chỉnh trang (ký hiệu OHT3): diện tích chiếm đất 3.243,60m².

+ Đất ở hiện hữu - chỉnh trang (ký hiệu OHT4): diện tích chiếm đất 344,20m².

+ Đất ở hiện hữu - chỉnh trang (ký hiệu OHT5): diện tích chiếm đất 13.603,90m².

+ Đất ở hiện hữu - chỉnh trang (ký hiệu OHT6): diện tích chiếm đất 18.108,50m².

+ Đất ở hiện hữu - chỉnh trang (ký hiệu OHT7): diện tích chiếm đất 1.351,90m².

+ Đất ở hiện hữu - chỉnh trang (ký hiệu OHT8): diện tích chiếm đất 399,60m².

+ Đất ở hiện hữu - chỉnh trang (ký hiệu OHT9): diện tích chiếm đất 5.653,40m².

+ Đất ở hiện hữu - chỉnh trang (ký hiệu OHT10): diện tích chiếm đất 4.464,70m².

Đất công trình công cộng: có tổng diện tích chiếm đất 15.001,20m². Bao gồm:

- **Ủy ban nhân dân xã (ký hiệu UB):** diện tích chiếm đất 3.519,20m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần.

- **Trụ sở ấp Củ Tron (ký hiệu TS):** diện tích chiếm đất 114,70m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần.

- **Trạm y tế xã (ký hiệu YT):** diện tích chiếm đất 897,20m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần.

- **Đất nhà văn hóa xã - xây mới (ký hiệu UB):** diện tích chiếm đất 2.898,00m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần.

- **Trường tiểu học xã An Sơn - hiện trạng (ký hiệu GDI):** diện tích chiếm đất 3.271,40m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần.

- **Trường THCS An Sơn - hiện trạng (ký hiệu GD2):** diện tích chiếm đất 2.088,60m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần.

- **Trường mẫu giáo An Sơn (ký hiệu GD3):** diện tích chiếm đất 2.212,10m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần.

* **Đất cây xanh, thể dục thể thao:** có tổng diện tích chiếm đất 4.343,80m². Bao gồm:

- **Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX1):** có tổng diện tích chiếm đất 304,70m², mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,05 lần.

- **Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX2):** có tổng diện tích chiếm đất 3.518,10m², mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,05 lần.

- **Sân thể thao (ký hiệu TDTT):** có tổng diện tích chiếm đất 521,00m², mật độ xây dựng tối đa 20%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,20 lần.

* **Đất tiểu thủ công nghiệp:** có tổng diện tích chiếm đất 1.700,30m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 20,0 lần.

* **Đất xây dựng các chức năng khác:** tổng diện tích chiếm đất là 146.093,50m². Trong đó:

- **Đất du lịch (resort, khách sạn):** có tổng diện tích chiếm đất là 97.246,30 m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 25%, hệ số sử dụng đất trung bình 1,25 lần. Được quy hoạch gồm:

+ Đất du lịch (ký hiệu DL1): diện tích chiếm đất 34.987,00m².

+ Đất du lịch (ký hiệu DL2): diện tích chiếm đất 8.855,00m².

+ Đất du lịch (ký hiệu DL3): diện tích chiếm đất 8.194,10m².

+ Đất du lịch (ký hiệu DL4): diện tích chiếm đất 5.895,50m².

+ Đất du lịch (ký hiệu DL5): diện tích chiếm đất 6.194,20m².

+ Đất du lịch (ký hiệu DL6): diện tích chiếm đất 7.109,80m².

+ Đất du lịch (ký hiệu DL7): diện tích chiếm đất 15.823,50m².

+ Đất du lịch (ký hiệu DL8): diện tích chiếm đất 1.238,70m².

+ Đất du lịch (ký hiệu DL9): diện tích chiếm đất 8.948,50m².

- **Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch:** có tổng diện tích chiếm đất là 37.530,00m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 25%, hệ số sử dụng đất trung bình 1,25 lần. Được quy hoạch gồm:

+ Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu HHDL1): diện tích chiếm đất 16.436,80m².



+ Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu HHDL2): diện tích chiếm đất 7.618,30m².

+ Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu HHDL3): diện tích chiếm đất 2.002,00m².

+ Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu HHDL4): diện tích chiếm đất 10.396,40m².

+ Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu HHDL5): diện tích chiếm đất 1.076,50m².

* **Đất hỗn hợp:** có tổng diện tích chiếm đất là 10.138,30m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 25%, hệ số sử dụng đất trung bình 1,25 lần.

* **Cảng cá Nam Du (ký hiệu C1):** có tổng diện tích chiếm đất là 943,20m².

* **Đất hạ tầng kỹ thuật:** có tổng diện tích chiếm đất là 59.854,30m². Bao gồm:

- **Đất giao thông:** diện tích chiếm đất là 52.640,40m².

- **Hẻm thông hành địa dịch:** diện tích chiếm đất là 1.022,40m².

* **Đất nghĩa trang, nghĩa địa:** có tổng diện tích chiếm đất là 4.335,80m².

Bao gồm:

- **Đất nghĩa trang (ký hiệu NT):** diện tích chiếm đất là 4.018,50m².

- **Bia tường niệm (ký hiệu ĐTN):** diện tích chiếm đất là 317,30m².

* **Đất hạ tầng kỹ thuật khác:** có tổng diện tích chiếm đất là 1.855,70m². Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng trung bình 40%, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần. Bao gồm:

- **Trạm cấp nước (ký hiệu HT1):** diện tích chiếm đất là 293,30m².

- **Trạm XLNT (ký hiệu HT2):** diện tích chiếm đất là 683,40m².

- **Đài viễn thông (ký hiệu HT3):** diện tích chiếm đất là 320,30m².

- **Máy phát điện (ký hiệu HT4):** diện tích chiếm đất là 558,70m².

* **Đất quốc phòng an ninh:** có tổng diện tích chiếm đất là 1.450,20m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60%, hệ số sử dụng đất trung bình 3,00 lần. Bao gồm:

- **Công an xã An Sơn (ký hiệu CA):** diện tích chiếm đất 1.231,70m².

- **Đồn biên phòng ((ký hiệu QPAN):** diện tích chiếm đất 218,50m².

* **Đất khác:**

- **Hồ nước An Sơn (ký hiệu HN):** diện tích chiếm đất 7.689,40m².

7.2. Hạ tầng kỹ thuật:

a) **Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

- Tổng diện tích theo quy hoạch: 543.348,10m². Trong đó:

+ Cao độ thiết kế trung bình: 23,69 m.

+ Cao độ tự nhiên trung bình: 23.68 m.

- + Chiều cao san lấp trung bình: 0,01m.
- + Diện tích không san lấp: 515.746,51m².
- + Diện tích san lấp: 27.610,59m².
- + Khối lượng san lấp: 852,02 m³.

Do địa hình khu vực quy hoạch là đồi núi phức tạp, nên chỉ san lấp cục bộ bằng phương pháp đào đắp tại chỗ. Riêng những nơi quá thấp san lấp lấy cát từ biển.

b) Quy hoạch giao thông:

- Đường 1, mặt cắt 1-1, lộ giới 8m, mặt đường rộng 6,0m, lề mỗi bên 1,0m, diện tích mặt đường 11.804,70m²;
- Đường 2, mặt cắt 1-1, lộ giới 6m, mặt đường rộng 8,0m, lề mỗi bên 1,0m, diện tích mặt đường 14.370,84m²;
- Đường 3, mặt cắt 2-2, lộ giới 4m, mặt đường rộng 4,0m, diện tích mặt đường 2.791,24m²;
- Đường 4, mặt cắt 1-1, lộ giới 8m, mặt đường rộng 6,0m, lề mỗi bên 1,0m, diện tích mặt đường 516,12m²;
- Đường 5, mặt cắt 1-1, lộ giới 8m, mặt đường rộng 6,0m, lề mỗi bên 1,0m, diện tích mặt đường 5.089,08m²;
- Đường 5, mặt cắt 3-3, lộ giới 14m, mặt đường rộng 8,0m, lề mỗi bên 3,0m, diện tích mặt đường 581,60m²;
- Đường 6, mặt cắt 4-4, lộ giới 4,5m, mặt đường rộng 3,5m, lề mỗi bên 0,5m, diện tích mặt đường 673,75m²;
- Đường 7, mặt cắt 7-7, lộ giới 7m, mặt đường rộng 6,0m, lề mỗi bên 1,0m, diện tích mặt đường 1.070,34m²;
- Đường 8, mặt cắt 5-5 lộ giới 12m, mặt đường rộng 6,0m, lề mỗi bên 3,0m, diện tích mặt đường 314,22m²;
- Đường 9, mặt cắt 6-6, lộ giới 9,5m, mặt đường rộng 3,5m, lề mỗi bên 3,0m, diện tích mặt đường 57,16m²;
- Đường 10, mặt cắt 3-3, lộ giới 14m, mặt đường rộng 8,0m, lề mỗi bên 3,0m, diện tích mặt đường 386,96m²;

c) Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước tập trung tại ấp Củ Tron. Tổng công suất tính toán cấp nước cho ấp Củ Tron là 320,50 m³/ngày đêm (chưa bao gồm chữa cháy), cấp nước cho khu dân cư, các công trình công cộng, công viên cây xanh, rửa đường.

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

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế và xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Nước mưa được thu gom từ các tuyến cống bê tông li tâm 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: 300m;
- + Cống BTLT D600: 2420 m;
- + Cống BTLT D800: 460m;
- + Cống BTLT D1000: 250m;
- + Cửa xả D600: 01 cái;
- + Cửa xả D800: 02 cái;
- + Cửa xả D1000: 03 cái;
- + Hố ga D400: 10 cái;
- + Hố ga D600: 80 cái;
- + Hố ga D800: 15 cái;
- + Hố ga D1000: 08 cái.

- *Khối lượng thoát nước thải*

- + Cống BTCT D300: 3620m;
- + Hố ga: 120 bộ;
- + Ống HDPE D160: 1300m;
- + Hố bơm: 3 bộ.

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 $\cos \phi = 0,85$, hệ số Kđt = 0,8, hệ số Kdp = 1,1;
- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 6.721,2 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 Điểm dân cư nông thôn áp Cụ Tron thuộc xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500 để các đơn vị tổ chức có

liên quan biết thực hiện; hoàn chỉnh dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch để UBND huyện Kiên Hải ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế hạ tầng - Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND xã An 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: 20/TTTr-KTHT-TNMT

Kiên Hải, ngày 21 tháng 9 năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch Điểm dân cư nông thôn
ấp Cũ Tron xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang,
quy mô 54,33ha, tỷ lệ 1/500**

Kính gửi: UBND 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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Văn bản hợp nhất số 02/VBHN ngày 15/07/2020 của Quốc hội về Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

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 văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch Đô thị số 49/VBHN-VPQH ngày 10 tháng 12 năm 2018;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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 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 Quyết định số 118/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 Cù Tron, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, quy mô 54,25ha, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 917/QĐ-UBND, ngày 13 tháng 09 năm 2023 của Ủy ban Nhân dân huyện Kiên Hải về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng Nông thôn mới xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Biên bản số 146/BB-HĐTD, ngày 10 tháng 6 năm 2024 của Hội đồng thẩm định UBND huyện Kiên Hải Hợp thẩm định thông qua Đồ án Quy hoạch điểm dân cư nông thôn ấp Cù Tron, xã An Sơn và ấp Hòn Mấu xã Nam Du;

Phòng Kinh tế hạ tầng - Tài nguyên và môi trường trình UBND huyện Kiên Hải xem xét phê duyệt Đồ án quy hoạch điểm dân cư nông thôn ấp Cù Tron, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500 với những nội dung như sau:

1. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch:

Phạm vi khu vực lập Quy hoạch điểm dân cư nông thôn ấp Cù Tron xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang. Tổng diện tích khu đất quy hoạch là 54,33ha. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp biển;
- Phía Tây giáp biển;
- Phía Nam giáp ấp An Cư, ấp Bãi Ngự;
- Phía Bắc giáp biển.

2. Tính chất:

Là một điểm dân cư nông thôn của xã An 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 An Sơn nói riêng.

3. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2022: 908 người (*Theo khảo sát hiện trạng năm 2022*).
- Dân số dự kiến đến năm 2030: 2000 người.

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

Bảng cân bằng đất đai khu vực quy hoạch

	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)	SỐ CĂN	TỶ LỆ (%)
I	ĐẤT NÔNG NGHIỆP:	215.437,6		39,65
-	ĐẤT TRỒNG TRỌT KHÁC	215.437,6		39,65
II	ĐẤT XÂY DỰNG:	320.221,1		58,9
1	ĐẤT Ở:	91.777,8		16,89

	MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH LÔ ĐẤT (m ²)	SỐ CĂN	TỶ LỆ (%)
1,1	ĐẤT NHÀ PHỐ THƯỜNG MẠI: (XÂY MỚI)	33.146,2	273	6,10
1,2	ĐẤT Ở HIỆN HỮU - CHÍNH TRANG:	58.631,6		10,79
2	ĐẤT CÔNG CỘNG:	15.001,2		2,76
2,1	UBND XÃ	3.519,2		0,65
2,2	TRỤ SỞ ÁP CÙ TRON	114,7		0,02
2,3	TRẠM Y TẾ XÃ	897,2		0,17
2,4	ĐẤT NHÀ VĂN HÓA XÃ (XÂY MỚI)	2.898,0		0,53
2,5	TRƯỜNG TIỂU HỌC XÃ AN SƠN (HIỆN TRẠNG)	3.271,4		0,60
2,6	TRƯỜNG THCS AN SƠN (HIỆN TRẠNG)	2.088,6		0,38
2,7	TRƯỜNG MẪU GIÁO AN SƠN (HIỆN TRẠNG)	2.212,1		0,41
3	ĐẤT CÂY XANH, THỂ DỤC THỂ THAO:	4.343,8		0,80
3,1	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH	3.822,8		0,70
3,2	SÂN THỂ THAO	521,0		0,10
4	ĐẤT TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP	1.700,3		0,31
5	ĐẤT XÂY DỰNG CÁC CHỨC NĂNG KHÁC:	146.093,5		26,84
5,1	ĐẤT DU LỊCH (RESORT, KHÁCH SẠN)	97.246,3		17,90
5,2	ĐẤT HỖN HỢP VÀ DỊCH VỤ DU LỊCH	37.530,0		6,91
5,3	ĐẤT HỖN HỢP	10.138,3		1,87
5,4	CẢNG CÁ NAM DU	943,2		0,17
5,5	ĐẤT SÂN BÃI	235,7		0,04
6	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT:	53.662,8		9,88
6,1	ĐẤT GIAO THÔNG	52.640,4		9,69
6,2	HỆM THÔNG HÀNH ĐỊA DỊCH	1.022,4		0,19
7	ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA:	4.335,8		0,80
7,1	ĐẤT NGHĨA TRANG	4.018,5		0,74
7,2	BIA TƯỜNG NIỆM	317,3		0,06
8	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC:	1.855,7		0,34
8,1	TRẠM CẤP NƯỚC	293,3		0,05
8,2	TRẠM XLNT	683,4		0,13
8,3	ĐÀI VIỄN THÔNG	320,3		0,06
8,4	MÁY PHÁT ĐIỆN	558,7		0,10
9	ĐẤT QUỐC PHÒNG, AN NINH:	1.450,2		0,27
9,1	CÔNG AN XÃ AN SƠN	1.231,7		0,23
9,2	ĐỒN BIÊN PHÒNG	218,5		0,04
III	ĐẤT KHÁC:	7.689,4		1,42
-	HỒ CHỨA NƯỚC MƯA	7.689,4		1,42
		543.348,1		100,0

5. Các chỉ tiêu chủ yếu:

5.1. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng (gộp) tối đa: 60%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,00 lần.
- Tầng cao tối đa: 8 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 trung tâm xã An Sơn 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 để xử lý và thoát vào hệ thống thoát nước chung của xã.

+ Cấp nước: nguồn nước lấy từ đường ống hiện có. Tiêu chuẩn cấp nước: Sinh hoạt: 100 lít/người/ngày, công trình công cộng, dịch vụ: 2,0 lít/m²sàn/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 phố thương mại được bố trí bám theo các trục đường giao thông, có tầng cao tối đa 5 tầng. Mỗi lô nhà có sân trước, sân sau được thiết kế đúng theo lộ giới quy hoạch, chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ, đối với các lô bên trong đường nội bộ có chỉ giới xây dựng trùng 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; khu vực xây dựng các chức năng khác có tầng cao tối đa 8 tầng. Toàn bộ các khu chức năng có chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.

- Chỉnh trang và xây mới các công trình như Nhà văn hóa xã.

- Giữ nguyên hiện trạng đối với Ủy ban nhân dân xã, Trụ sở ấp Cũ Tron, trạm y tế xã, trường Tiểu học xã An Sơn, trường THCS An Sơn và trường Mẫu giáo An Sơn.

- Quy hoạch mở rộng du lịch (Resort, khách sạn); khu hỗn hợp và dịch vụ du lịch cũng như đất hạ tầng phục vụ cho người dân trong và ngoài khu vực.

- Đất cây xanh 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 nông nghiệp:** có tổng diện tích chiếm đất là 215.437,60m². Được quy hoạch gồm:

- Cây lâu năm (ký hiệu CLN1): diện tích chiếm đất 19.983,10m².

- Cây lâu năm (ký hiệu CLN2): diện tích chiếm đất 90.049,60m².

- Cây lâu năm (ký hiệu CLN3): diện tích chiếm đất 21.734,70m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN4): diện tích chiếm đất 7.199,00m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN5): diện tích chiếm đất 7.360,60m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN6): diện tích chiếm đất 9.359,40m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN7): diện tích chiếm đất 2.580,30m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN8): diện tích chiếm đất 31.750,10m².
- Cây lâu năm (ký hiệu CLN9): diện tích chiếm đất 25.420,80m².

➤ **Đất ở:** tổng diện tích chiếm đất là 91.777,80m², với tổng số căn nhà là 273 căn. Trong đó:

- **Đất nhà phố thương mại (xây mới):** có tổng diện tích chiếm đất là 33.146,20 m². 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:

- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L1): bao gồm 30 căn, diện tích chiếm đất 3.036,70m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L2): bao gồm 36 căn, diện tích chiếm đất 4.639,80m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L3): bao gồm 124 căn, diện tích chiếm đất 13.542,50m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L4): bao gồm 34 căn, diện tích chiếm đất 4.404,60m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L5): bao gồm 19 căn, diện tích chiếm đất 1.717,90m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L6): bao gồm 6 căn, diện tích chiếm đất 962,80m².
- + Nhà phố thương mại (ký hiệu L7): bao gồm 24 căn, diện tích chiếm đất 4.841,9m².

- **Đất ở hiện hữu – chỉnh trang:** có tổng diện tích chiếm đất là 58.631,60m². 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 hữu – chỉnh trang (ký hiệu OHT1): diện tích chiếm đất 7.809,50m².
- + Đất ở hiện hữu – chỉnh trang (ký hiệu OHT2): diện tích chiếm đất 3.652,30m².
- + Đất ở hiện hữu – chỉnh trang (ký hiệu OHT3): diện tích chiếm đất 3.243,60m².
- + Đất ở hiện hữu – chỉnh trang (ký hiệu OHT4): diện tích chiếm đất 344,20m².
- + Đất ở hiện hữu – chỉnh trang (ký hiệu OHT5): diện tích chiếm đất 13.603,90m².
- + Đất ở hiện hữu – chỉnh trang (ký hiệu OHT6): diện tích chiếm đất 18.108,50m².
- + Đất ở hiện hữu – chỉnh trang (ký hiệu OHT7): diện tích chiếm đất 1.351,90m².
- + Đất ở hiện hữu – chỉnh trang (ký hiệu OHT8): diện tích chiếm đất 399,60m².

- + Đất ở hiện hữu – chỉnh trang (ký hiệu OHT9): diện tích chiếm đất 5.653,40m².
- + Đất ở hiện hữu – chỉnh trang (ký hiệu OHT10): diện tích chiếm đất 4.464,70m².

➤ **Đất công trình công cộng:** có tổng diện tích chiếm đất 15.001,20m². Bao gồm:

- **Ủy ban nhân dân xã (ký hiệu UB):** diện tích chiếm đất 3.519,20m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần.

- **Trụ sở ấp Củ Tron (ký hiệu TS):** diện tích chiếm đất 114,70m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần.

- **Trạm y tế xã (ký hiệu YT):** diện tích chiếm đất 897,20m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần.

- **Đất nhà văn hóa xã – xây mới (ký hiệu UB):** diện tích chiếm đất 2.898,00m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần.

- **Trường tiểu học xã An Sơn – hiện trạng (ký hiệu GD1):** diện tích chiếm đất 3.271,40m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần.

- **Trường THCS An Sơn – hiện trạng (ký hiệu GD2):** diện tích chiếm đất 2.088,60m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 2,00 lần.

- **Trường mẫu giáo An Sơn (ký hiệu GD3):** diện tích chiếm đất 2.212,10m², mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần.

➤ **Đất cây xanh, thể dục thể thao:** có tổng diện tích chiếm đất 4.343,80m². Bao gồm:

- **Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX1):** có tổng diện tích chiếm đất 304,70m². mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,05 lần.

- **Đất công viên cây xanh (ký hiệu CX2):** có tổng diện tích chiếm đất 3.518,10m². mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,05 lần.

- **Sân thể thao (ký hiệu TDTT):** có tổng diện tích chiếm đất 521,00m². mật độ xây dựng tối đa 20%, tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 0,20 lần.

➤ **Đất tiêu thụ công nghiệp:** có tổng diện tích chiếm đất 1.700,30m². Mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình 20,0 lần.

➤ **Đất xây dựng các chức năng khác:** tổng diện tích chiếm đất là 146.093,50m². Trong đó:

- **Đất du lịch (resort, khách sạn):** có tổng diện tích chiếm đất là 97.246,30 m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 25,00%, hệ số sử dụng đất trung bình 1,25 lần. Được quy hoạch gồm:

- + Đất du lịch (ký hiệu DL1): diện tích chiếm đất 34.987,00m².
- + Đất du lịch (ký hiệu DL2): diện tích chiếm đất 8.855,00m².
- + Đất du lịch (ký hiệu DL3): diện tích chiếm đất 8.194,10m².
- + Đất du lịch (ký hiệu DL4): diện tích chiếm đất 5.895,50m².
- + Đất du lịch (ký hiệu DL5): diện tích chiếm đất 6.194,20m².
- + Đất du lịch (ký hiệu DL6): diện tích chiếm đất 7.109,80m².
- + Đất du lịch (ký hiệu DL7): diện tích chiếm đất 15.823,50m².
- + Đất du lịch (ký hiệu DL8): diện tích chiếm đất 1.238,70m².
- + Đất du lịch (ký hiệu DL9): diện tích chiếm đất 8.948,50m².

- **Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch:** có tổng diện tích chiếm đất là 37.530,00m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 25,00%, hệ số sử dụng đất trung bình 1,25 lần. Được quy hoạch gồm:

- + Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu HHDL1): diện tích chiếm đất 16.436,80m².
- + Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu HHDL2): diện tích chiếm đất 7.618,30m².
- + Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu HHDL3): diện tích chiếm đất 2.002,00m².
- + Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu HHDL4): diện tích chiếm đất 10.396,40m².
- + Đất hỗn hợp và dịch vụ du lịch (ký hiệu HHDL5): diện tích chiếm đất 1.076,50m².

➤ **Đất hỗn hợp:** có tổng diện tích chiếm đất là 10.138,30m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 25,00%, hệ số sử dụng đất trung bình 1,25 lần.

➤ **Cảng cá Nam Du (ký hiệu C1):** có tổng diện tích chiếm đất là 943,20m².

➤ **Đất hạ tầng kỹ thuật:** có tổng diện tích chiếm đất là 59.854,30m². Bao gồm:

- **Đất giao thông:** diện tích chiếm đất là 52.640,40m².

- **Hẻm thông hành địa dịch:** diện tích chiếm đất là 1.022,40m².

➤ **Đất nghĩa trang, nghĩa địa:** có tổng diện tích chiếm đất là 4.335,80m². Bao gồm:

- **Đất nghĩa trang (ký hiệu NT):** diện tích chiếm đất là 4.018,50m².

- **Bia tưởng niệm (ký hiệu ĐTN):** diện tích chiếm đất là 317,30m².

➤ **Đất hạ tầng kỹ thuật khác:** có tổng diện tích chiếm đất là 1.855,70m². Tầng cao xây dựng tối đa 2 tầng, mật độ xây dựng trung bình 40,00%, hệ số sử dụng đất trung bình 0,80 lần. Bao gồm:

- **Trạm cấp nước (ký hiệu HT1):** diện tích chiếm đất là 293,30m².
- **Trạm XLNT (ký hiệu HT2):** diện tích chiếm đất là 683,40m².
- **Đài viễn thông (ký hiệu HT3):** diện tích chiếm đất là 320,30m².
- **Máy phát điện (ký hiệu HT4):** diện tích chiếm đất là 558,70m².
- **Đất quốc phòng an ninh:** có tổng diện tích chiếm đất là 1.450,20m². Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng, mật độ xây dựng trung bình 60,00%, hệ số sử dụng đất trung bình 3,00 lần. Bao gồm:
 - **Công an xã An Sơn (ký hiệu CA):** diện tích chiếm đất 1.231,70m².
 - **Đồn biên phòng ((ký hiệu QPAN):** diện tích chiếm đất 218,50m².
- **Đất khác:**
 - **Hồ nước An Sơn (ký hiệu HN):** diện tích chiếm đất 7.689,40m².

7.2. Hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

- Tổng diện tích theo quy hoạch: 543.348,10m². Trong đó:
- + Cao độ thiết kế trung bình: 23,69 m.
- + Cao độ tự nhiên trung bình: 23.68 m.
- + Chiều cao san lấp trung bình: 0,01m.
- + Diện tích không san lấp: 515.746,51m².
- + Diện tích san lấp: 27.610,59m².
- + Khối lượng san lấp: 852,02 m³.

Do địa hình khu vực quy hoạch là đồi núi phức tạp, nên chỉ san lấp cục bộ bằng phương pháp đào đắp tại chỗ. Riêng những nơi quá thấp san lấp lấy cát từ biển.

b) Quy hoạch giao thông:

- Đường 1, mặt cắt 1-1, lộ giới 8m, mặt đường rộng 6,0m, lề mỗi bên 1,0m, diện tích mặt đường 11.804,70m²;
- Đường 2, mặt cắt 1-1, lộ giới 6m, mặt đường rộng 8,0m, lề mỗi bên 1,0m, diện tích mặt đường 14.370,84m²;
- Đường 3, mặt cắt 2-2, lộ giới 4m, mặt đường rộng 4,0m, diện tích mặt đường 2.791,24m²;
- Đường 4, mặt cắt 1-1, lộ giới 8m, mặt đường rộng 6,0m, lề mỗi bên 1,0m, diện tích mặt đường 516,12m²;
- Đường 5, mặt cắt 1-1, lộ giới 8m, mặt đường rộng 6,0m, lề mỗi bên 1,0m, diện tích mặt đường 5.089,08m²;
- Đường 5, mặt cắt 3-3, lộ giới 14m, mặt đường rộng 8,0m, lề mỗi bên 3,0m, diện tích mặt đường 581,60m²;
- Đường 6, mặt cắt 4-4, lộ giới 4,5m, mặt đường rộng 3,5m, lề mỗi bên 0,5m, diện tích mặt đường 673,75m²;
- Đường 7, mặt cắt 7-7, lộ giới 7m, mặt đường rộng 6,0m, lề mỗi bên 1,0m, diện tích mặt đường 1.070,34m²;

- Đường 8, mặt cắt 5-5 lộ giới 12m, mặt đường rộng 6,0m, lề mỗi bên 3,0m, diện tích mặt đường 314,22m²;

- Đường 9, mặt cắt 6-6, lộ giới 9,5m, mặt đường rộng 3,5m, lề mỗi bên 3,0m, diện tích mặt đường 57,16m²;

- Đường 10, mặt cắt 3-3, lộ giới 14m, mặt đường rộng 8,0m, lề mỗi bên 3,0m, diện tích mặt đường 386,96m²;

c) Quy hoạch cấp nước:

Nguồn nước cấp cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước tập trung tại ấp Củ Tron. Tổng công suất tính toán cấp nước cho ấp Củ Tron là 320,50 m³/ng.đêm (chưa bao gồm chữa cháy), cấp nước cho khu dân cư, các công trình công cộng, công viên cây xanh, rửa đường.

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

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế và xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Nước mưa được thu gom từ các tuyến cống bê tông li tâm 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: 300m;

+ Cống BTLT D600: 2420 m;

+ Cống BTLT D800: 460m;

+ Cống BTLT D1000: 250m;

+ Cửa xả D600: 01 cái;

+ Cửa xả D800: 02 cái;

+ Cửa xả D1000: 03 cái;

+ Hố ga D400: 10 cái;

+ Hố ga D600: 80 cái;

+ Hố ga D800: 15 cái;

+ Hố ga D1000: 08 cái;

- *Khối lượng thoát nước thải*

+ Cống BTCT D300: 3620m;

+ Hố ga: 120 bộ;

+ Ống HDPE D160: 1300m;

+ Hố bơm: 3 bộ;

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: 6.721,2 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 UBND huyện Kiên Hải xem xét phê duyệt Đồ án quy hoạch điểm dân cư nông thôn ấp Cù Tron, xã An Sơn, huyện Kiên Hải, tỉnh Kiên Giang, quy mô 54,33 ha, tỷ lệ 1/500 để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo. / *Me*

Nơi nhận:

- TT. UBND huyện;
- Lưu VT.

TRƯỞNG PHÒNG



Huỳnh Văn Lữ