

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu du lịch sinh thái Hải Dương tại phường An Thới thành phố Phú Quốc,  
tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 141.058,39m<sup>2</sup>

### BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Xây dựng, ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 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 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-TTg, ngày 11/5/2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030; Quyết định số 868/QĐ-TTg, ngày 17/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030; Quyết định số 486/QĐ-TTg, ngày 30/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg, ngày 14/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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



*Căn cứ Quyết định số 962/QĐ-UBND, ngày 20/4/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;*

*Căn cứ Quyết định số 3034/QĐ-UBND, ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ cho Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 2981/QĐ-UBND, ngày 18/12/2013 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 1.022 ha;*

*Căn cứ Quyết định số 3018/QĐ-UBND, ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;*

*Căn cứ Thông báo số 420/TB-VP, ngày 14/5/2020 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang kết luận của Thường trực UBND tỉnh về điều chỉnh ranh giới, diện tích Dự án Khu du lịch sinh thái Hải Dương tại ấp 7, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc;;*

*Căn cứ Quyết định số 238/QĐ-BQLKKTPO, ngày 14/10/2021 của Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hải Dương tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 14,11ha.*

*Xét đề nghị của Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới tại Tờ trình số 11/TTr-NH, ngày 04/12/2021 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hải Dương tại Phường An thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 14,11ha; Báo cáo số 02/BC-QLQH, ngày 05/01/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hải Dương tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 141.058,39m<sup>2</sup>, với các nội dung cụ thể như sau:

### **1. Vị trí giới hạn và phạm vi quy hoạch:**

Phạm vi nghiên cứu, lập Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 có quy mô 141.058,39m<sup>2</sup> tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Dự án của Công ty TNHH MTV ĐT Thương mại Dịch vụ Nghi dưỡng T&T Phú Quốc;

- Phía Nam giáp: Đất du lịch hỗn hợp theo QHPK đô thị An Thới;
- Phía Đông giáp: Rừng phòng hộ;
- Phía Tây giáp: Biển.

## 2. Mục tiêu quy hoạch:

- Việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Hải Dương nhằm cụ thể hóa Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị An Thới đã được phê duyệt.

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng ô đất trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp làm cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng.

- Đưa ra các hình thức kiến trúc các công trình đặc trưng của Việt Nam phù hợp với điều kiện khí hậu của đảo.

- Xây dựng các tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch-xây dựng làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Chủ động trong kế hoạch sử dụng đất, phân kỳ đầu tư và khai thác.

- Đảm bảo việc đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội phù hợp với các khu vực xung quanh.

- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu và tránh tác động tiêu cực đến môi trường.

## 3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu quy hoạch được xác định là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp với các chức năng chính như: khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật, bãi xe...

## 4. Quy mô phục vụ:

- Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ của khu quy hoạch từ 1.000 - 1.185 người.

- + Số lượng khách lưu trú từ : 450 - 485 người/ngày;
- + Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 100 người;
- + Số lượng khách tham quan khoảng : 600 người.

## 5. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

### 5.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

- Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu là 24,12%.
- Tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa là 0,65 lần.



- Mật độ xây dựng (*gộp*) và hệ số sử dụng đất toàn khu đã trừ phần diện tích đất hành lang biển, diện tích đất giao thông đối ngoại.

## 5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

### 5.2.1. Cấp nước:

- Du lịch : 250 - 300 lít/người/ngày;
- Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày;
- Tưới cây, công viên : 3,0 lít/m<sup>2</sup>/ngày;
- Rửa đường : 0,5 lít/m<sup>2</sup>/ngày;
- Chữa cháy : 15,0 lít/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong thời gian 03 giờ.

### 5.2.2. Cấp điện:

- Du lịch : 2,5 - 3,5kW/giường/ngày;
- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m<sup>2</sup> sàn/ngày.

**5.2.3. Thoát nước thải** : ≥ 80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

### 5.2.4. Rác thải

- Du lịch : 2,0kg/người/ngày.

## 5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ du lịch	2.705,58	1,92
2	Đất khách sạn	10.365,10	7,35
3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	59.373,11	42,09
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	114,47	0,08
5	Đất cây xanh	9.904,30	7,02
6	Đất giao thông	9.695,27	6,87
7	Đất hành lang biển	48.900,56	34,67
<b>Tổng</b>		<b>141.058,39</b>	<b>100,00</b>

## 6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng:

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa	Số công trình/căn
I	Đất dịch vụ du lịch	DVDL	2.705,58	30,9	5	1,54	

II	Đất khách sạn	KS	10.365,10	34,7	5	1,74	
III	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BTND1-BTND11	59.373,11	29,9	3	0,63	74
1		BTND-01	4.167,85	30,0	1	0,30	6
2		BTND-02	4.995,31	33,5	3	1,01	5
3		BTND-03	2.216,36	33,8	1	0,34	5
4		BTND-04	3.412,59	24,4	1	0,24	4
5		BTND-05	14.116,22	33,2	3	1,0	14
6		BTND-06	6.712,29	27,6	1	0,28	17
7		BTND-07	8.192,54	34,5	2	0,69	8
8		BTND-08	5.129,62	20,3	1	0,20	5
9		BTND-09	3.243,35	25,7	1	0,26	4
10		BTND-10	2.324,01	28,8	3	0,86	2
11		BTND-11	4.862,94	27,5	3	0,83	4
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	114,47	35	1	0,35	
V	Đất cây xanh cảnh quan	CXCQ01-CXCQ08	9.904,3				
1		CXCQ-01	854,2				
2		CXCQ-02	818,29				
3		CXCQ-03	2.486,49				
4		CXCQ-04	2.968,44				
5		CXCQ-05	1.033,13				
		CXCQ-06	831,29				
		CXCQ-07	328,03				
		CXCQ-08	584,43				
VIII	Đất hành lang biển	HLB	48.900,56				
IX	Đất giao thông		9.695,27				
<b>TỔNG</b>			<b>141.058,39</b>				

## **7. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

### **7.1. Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch:**

- Bố cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu du lịch đảm bảo phù hợp với định hướng với Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt;

- Các vườn dạo, cây xanh cảnh quan cần kết hợp nghiên cứu giữa các yếu tố cây xanh - mặt nước và chiếu sáng vào ban đêm để tăng tính hấp dẫn, sinh động cho khu du lịch;

- Việc thiết kế, xây dựng các công trình phải đảm bảo quy định chỉ giới xây dựng, khoảng lùi theo quy chuẩn và các quy hoạch được phê duyệt khác liên quan.

### **7.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:**

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

- Các công trình dịch vụ ngoài trời phải đảm bảo thẩm mỹ, tiếng ồn, vệ sinh đối với các công trình bên cạnh;

- Các kiến trúc nhỏ (*các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngòi, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo,...*) tại các trục đường đi bộ, vườn hoa tiểu cảnh... yêu cầu mỹ thuật biểu trưng cho khu du lịch;

- Cây, thảm cỏ trồng trong khuôn viên các công trình phải có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn, các thảm cỏ lớn, các bể phun, các sân có mặt lát đẹp;

- 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. Khuyến khích các giải pháp chiếu sáng vào ban đêm để tạo được đặc thù của khu du lịch;

- Các vườn dạo, cây xanh cảnh quan cần kết hợp nghiên cứu giữa các yếu tố cây xanh - mặt nước và chiếu sáng vào ban đêm để tăng tính hấp dẫn, sinh động cho khu du lịch.

## **8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

- Đường AT 28 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 20m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 3,5m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 3.5m, bao gồm mặt đường rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng là 0,25m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

### **8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

#### **8.2.1. Quy hoạch san nền:**

Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền khống chế theo quy hoạch phân khu; đồng thời bám theo độ dốc

thiết kế của các trục đường giao thông trong khu quy hoạch, đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng. Cao độ nền không chế xây dựng  $H_{xd} \geq 3m$  (theo Hệ tọa độ Quốc gia). Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch san nền.

### **8.2.2. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống nội bộ nằm dọc theo trục giao thông và đầu nối thoát nước vào các tuyến thoát nước chung của khu vực;

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.

### **8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch được đầu nối với hệ thống cấp nước chung của đảo nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định và lâu dài;

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng  $926m^3$ /ngày-đêm;

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp nước.

### **8.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:**

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp điện chung của đảo Phú Quốc, được đầu nối trên tuyến trung thế chung của khu vực;

- Toàn bộ hệ thống cấp điện được thiết kế và xây dựng ngầm;

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng:  $4.206,94kVA$ /ngày;

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng.

### **8.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

#### **8.5.1. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:**

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải phải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại trước khi thoát ra các tuyến cống thu gom để dẫn về khu xử lý nước thải chung của khu vực xử lý. Trong giai đoạn đầu khi chưa có khu xử lý nước thải chung, xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ cho khu quy hoạch nhằm đảm bảo nước thải phải được xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường;

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng:  $210m^3$ /ngày;

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

#### **8.5.2. Vệ sinh môi trường:**

Tổng khối lượng rác thải khoảng  $2.370kg$ /ngày. Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, tập kết tại trạm thu gom rác tập trung của khu quy hoạch và được xe vận chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.



**Điều 2.** Giao Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ; Tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện;

- Tiến hành cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa; Hoàn chỉnh quy định quản lý quy hoạch chi tiết trình phê duyệt, ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch;

- Triển khai lập, phê duyệt hoặc trình phê duyệt: Dự án đầu tư xây dựng; Bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất; Báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, xin phép xây dựng theo quy định của Pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Giám đốc Công ty TNHH Miền Nhiệt Đới cùng các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. / *klau*

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (b/cáo);
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo Ban;
- Lãnh đạo các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, ntthuyen. *me*



**Nguyễn Thanh Tùng**