

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu nghỉ dưỡng Escapa Resort & Spa thuộc Khu du lịch  
sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc,  
tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 23.416,3m<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 2159/QĐ-UBND, ngày 15/9/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 279,69ha;*

*Căn cứ Công văn số 974/VP-KTCN, ngày 21/3/2012 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc chủ trương đầu tư tại khu du lịch Bãi Ông Lang, huyện Phú Quốc;*

*Căn cứ Quyết định số 111/QĐ-BQLPTPQ, ngày 31/7/2014 của Ban Quản lý đầu tư Phát triển đảo Phú Quốc về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng Khu nghỉ dưỡng Escapa Resort & Spa thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 24.412m<sup>2</sup>, tỷ lệ 1/500;*

*Căn cứ Chứng nhận đầu tư số 4403245706, ngày 26/12/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;*

*Căn cứ Quyết định số 271/QĐ-BQLKKTTPQ, ngày 26/11/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Escapa Resort & Spa thuộc Khu du lịch sinh thái Ông Lang tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 2,34ha;*

*Xét đề nghị của Công ty TNHH Sinh Thái Việt Ông Lang tại Tờ trình số 84/2021/TTr-OL ngày 15/12/2021 về việc thẩm định Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Escapa Resort & Spa, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc; Báo cáo số 05/BC-QLQH, ngày 18/01/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Escapa Resort & Spa thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 23.416,3m<sup>2</sup>, với các nội dung cụ thể như sau:

## **I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH:**

Có sự điều chỉnh quy hoạch cấp cao hơn và giảm diện tích lập quy hoạch (*Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND, ngày 15/9/2020*). Do đó, việc Nhà đầu tư tổ chức lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nghỉ dưỡng Escapa Resort & Spa là phù hợp.

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

Phạm vi nghiên cứu, lập Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô 23.416,3m<sup>2</sup> tại xã Cửa Dương, 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 Sinh Thái Việt;
- Phía Nam giáp: Dự án của Công ty Cổ phần Du lịch và Khách sạn Phước Thịnh Phú Quốc;
- Phía Đông giáp: Đường D5 theo Quy hoạch Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang;
- Phía Tây giáp: Biển;

### **2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:**

- Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nghỉ dưỡng Escapa Resort & Spa nhằm cụ thể hóa Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang 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 vực lập quy hoạch được xác định là khu du lịch nghỉ dưỡng với các chức năng chính như: Khách sạn nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật,... đáp ứng nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng cho khách du lịch trong

và ngoài nước.

#### 4. Quy mô phục vụ:

- Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ của khu quy hoạch từ 130 - 135 người.

+ Số lượng khách lưu trú từ : 70 - 75 người/ngày;

+ Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 10 - 30 người;

+ Số lượng khách tham quan khoảng : 25 - 30 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 23,97%.

- Tầng cao xây dựng tối đa là 04 tầng.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa là 0,8 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 du lịch nghỉ dưỡng	19.760,0	84,4
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	70,0	0,3

3	Đất cây xanh cảnh quan	907,9	3,9
4	Đất giao thông, sân bãi	1.515,6	6,5
5	Đất giao thông đối ngoại	476,3	2,0
6	Đất hành lang biển	686,5	2,9
<b>Tổng</b>		<b>23.416,3</b>	<b>100,00</b>

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

STT	Chức năng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (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
1	<b>Đất du lịch nghỉ dưỡng (ký hiệu A)</b>	<b>19.760,0</b>	<b>4.812,2</b>	<b>27</b>	<b>4</b>	<b>0,9</b>	<b>45</b>
1.1	<i>Khối đón tiếp, hội nghị, khách sạn nghỉ dưỡng</i>		800		4		1
	<i>01 tầng hầm</i>		800				
1.2	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng, nhà hàng</i>		800		4		1
	<i>01 tầng hầm</i>		800				
1.3	<i>Công trình dịch vụ du lịch</i>		387,2		1		1
1.4	<i>Chòi thư giãn, ngắm cảnh</i>		9,0		1		14
1.5	<i>Trạm kỹ thuật</i>		36		1		1
1.6	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng loại 1</i>		149,3		4		10
1.7	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng loại 2</i>		99,5		4		8
1.8	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng loại 3</i>		199		4		1
1.9	<i>Nhà hàng, Bar biển</i>		387,2		1		1

1.10	Công trình dịch vụ du lịch		200		2		1
1.11	Chòi thư giãn, ngắm cảnh 2		9,0		1		5
1.12	Công trình phụ trợ		66		1		1
2	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT)</b>	<b>70</b>					
	Trạm xử lý nước thải (bố trí ngầm)		70				
3	<b>Đất cây xanh cảnh quan (CXCQ)</b>	<b>907,9</b>					
4	<b>Đất giao thông, sân bãi</b>	<b>1.515,6</b>					
5	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>476,3</b>					
6	<b>Đất hành lang biển (HLB)</b>	<b>686,5</b>					
<b>TỔNG</b>		<b>23.416,3</b>					

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

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

- Bộ 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;

- Tầng hầm dùng để làm bãi đỗ xe hoặc phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy.

- Hành lang biển thực hiện theo Điều chỉnh Quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2159/QĐ-UBND, ngày 15/9/2020.

- 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 D5 (*ký hiệu mặt cắt A-A*): Lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 4m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường đi bộ ven biển (*ký hiệu mặt cắt B-B*): Lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m.

- Đường số 1 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 9m, bao gồm mặt đường rộng 8m, dải phân cách rộng 1m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường số 2 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 4m, bao gồm mặt đường rộng 4m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường dạo (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 3,5m, bao gồm mặt đường rộng 3,5m, kết cấu mặt đường lát đá.

### **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 không chế theo Điều chỉnh 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  $H_{xd} \geq 3$  m (*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  $612\text{m}^3/\text{ngày-đêm}$ ;

- 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:  $539,69\text{kVA}/\text{ngày}$ ;

- 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:  $88,17\text{m}^3/\text{ngày}$ ;

- 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  $270\text{kg}/\text{ngày}$ . 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 Sinh thái Việt Ông Lang 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 Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng 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 xây dựng trình phê duyệt, ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch;

- Triển khai các công tác lập (hoặc điều chỉnh nếu có), 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, xác định lại nghĩa vụ tài chính theo quy định; 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 Sinh Thái Việt Ông Lang các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. *./.*

**Nơi nhận:**

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

