

Số: 79 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 08 tháng 4 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Khu du lịch nghỉ dưỡng Palma Sea Village thuộc Khu du lịch sinh thái  
Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang,  
quy mô 24.934,4m<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 870/UBND-KTTH, ngày 08/6/2017 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận về địa điểm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nhật Nhật đầu tư tại Khu du lịch sinh thái bãi Ông Lang, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc;*

*Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 260/QĐ-BQLKKTPO, ngày 20/10/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;*

*Căn cứ Quyết định số 195/QĐ-BQLKKTPO ngày 26/8/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Palma Sea Village thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 24.934,4m<sup>2</sup>;*

*Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhật Nhật tại Tờ trình số 02/2022/TTr-NN, ngày 07/3/2021 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Palma Sea Village thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại ấp Ông Lang, xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang - quy mô 24.934,4m<sup>2</sup>; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 28./BC-QLQH, ngày 04/4/2022 của phòng Quản lý Quy hoạch.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Palma Sea Village thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 24.934,4m<sup>2</sup> với các nội dung cụ thể như sau:

### **1. Về quy mô diện tích và ranh giới lập quy hoạch:**

Phạm vi nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô 24.934,4m<sup>2</sup> thuộc khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc và phía Tây giáp: Đường quy hoạch thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang;

- Phía Nam và phía Đông giáp: Quy hoạch đất khách sạn thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang.

## 2. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng Palma Sea Village nhằm cụ thể hóa 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 quy hoạch được xác định là du lịch sinh thái cao cấp với các chức năng chính như: khách sạn, dịch vụ du lịch, cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật...

## 4. Quy mô phục vụ:

Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ của khu quy hoạch khoảng 350 người.

+ Số lượng khách lưu trú khoảng : 200 người/ngày;

+ Số lượng khách tham quan khoảng : 100 người;

+ Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 50 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*) khu du lịch là 24,96%.

- Tầng cao xây dựng tối đa là 08 tầng.

- Hệ số sử dụng đất khu du lịch tối đa là 2,00 lần.

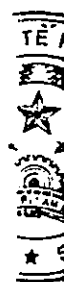
### 5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

#### 5.2.1. Cấp nước:

- Du lịch : 250 - 300 lít/người/ngày;

- Nhân viên : 150 lít/người/ngày;

- Dịch vụ du lịch : 2,0 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày;



- Tưới cây : 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:

- Dịch vụ du lịch : 20-30W/m<sup>2</sup> sàn/ngày;
- Du lịch : 3,5kW/giường/ngày;
- Chiếu sáng : 0,5 - 1W/m<sup>2</sup>.

**5.2.3. Thoát nước thải** : tối thiểu 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:

Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch là 24.934,4m<sup>2</sup>, được cơ cấu sử dụng như sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	8.487,2	34,04
2	Đất dịch vụ du lịch	6.459,2	25,90
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	390,3	1,57
4	Đất công viên thể thao	628,6	2,52
5	Đất giao thông	7.853,2	31,50
6	Đất bãi xe	1115,9	4,47
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>24.934,4</b>	<b>100,00</b>

### 6. Bố cục phân khu chức năng và quy hoạch xây dựng công trình:

TT	Chức năng	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Số công trình /căn
1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng		8.487,2	45,43	8	4,50	6
1.1		KS1	2.647,9	52,72	8	5,37	1
1.2		KS2	1.239,2	40,35	8	3,92	1

1.3		KS3	1.012,0	45,45	8	4,48	1
1.4		KS4	1.276,3	39,18	8	3,80	1
1.5		KS5	1.157,0	43,22	8	4,19	1
1.6		KS6	1.154,8	43,30	8	4,20	1
<b>2</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch</b>		<b>6.459,2</b>	<b>20,13</b>	<b>2</b>	<b>0,54</b>	<b>12</b>
2.1		DVDL1	4.443,2	20,26	2	0,56	10
2.2		DVDL2	1.119,0	17,87	2	0,46	1
2.3		DVDL3	897,0	22,30	2	0,57	1
<b>3</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>390,3</b>	<b>12,81</b>	<b>1</b>	<b>0,13</b>	<b>1</b>
		HTKT	390,3	12,81	1	0,13	1
<b>4</b>	<b>Đất công viên thể thao</b>		<b>628,6</b>	-	-	-	-
4.1		CVTT1	379,7	-	-	-	-
4.2		CVTT2	248,9	-	-	-	-
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>		<b>7.853,2</b>	-	-	-	-
5.1	Đất giao thông đối ngoại		4.074,4	-	-	-	-
5.2	Đất giao thông đối nội		3.778,8	-	-	-	-
<b>6</b>	<b>Đất bãi xe</b>		<b>1.115,9</b>	-	-	-	-
6.1		BX1	895,3	-	-	-	-
6.2		BX2	220,6	-	-	-	-
<b>TỔNG</b>			<b>24.934,4</b>	<b>24,96</b>	<b>8</b>	<b>2,00</b>	<b>19</b>

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

- Bộ cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu du lịch đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

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

- Các công trình dịch vụ du lịch phải đạt tiêu chuẩn, đảm bảo yêu cầu an toàn sử dụng.

- 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 ngói, 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 xanh cảnh quan dọc trục chính sử dụng các loại cây thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn, không gian cảnh quan chung.

- 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 quy hoạch.

- 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 quy hoạch.

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

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

#### **8.1.1. Hệ thống giao thông đối ngoại:**

- Đường N5 (ký hiệu mặt cắt 1-1): Lộ giới rộng 28m, bao gồm mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m. Khoảng lùi xây công trình tối thiểu là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường D2 (ký hiệu mặt cắt 2-2): Lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m. Khoảng lùi xây công trình tối thiểu là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

#### **8.1.2. Hệ thống giao thông đối nội:**

Đường NB (ký hiệu mặt cắt 3-3): Lộ giới rộng 6 - 8m, bao gồm mặt đường rộng 6 - 8m. 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:**

- San nền dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của những đường giao thông dự kiến trong khu quy hoạch, thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy an toàn và thoát nước mặt tốt.

- Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản vẽ Quy hoạch san nền.

- Cao độ nền không chế xây dựng  $H_{xd} \geq 3$  m (theo Hệ toạ độ Quốc gia).

#### **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:**

- Hệ thống cấp nước cho dự án được đấu 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 khu quy hoạch (*không kể lượng nước cấp cho chữa cháy*) khoảng 231,23m<sup>3</sup>/ngày.

- 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 đấu 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 786,62KVA.

- 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 công 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 khu quy hoạch khoảng 70m<sup>3</sup>/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 khu quy hoạch khoảng 660kg/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 Cổ phần Đầu tư Nhật Nhật 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 theo các nội dung nêu trên; Tổ chức công bố để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện.

- Hoàn chỉnh quy định quản lý Quy hoạch chi tiết trình Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Triển khai các công tác: Lập dự án đầu tư xây dựng, thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất, báo cáo đánh giá tác động môi trường, xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định của luật hiện hành.

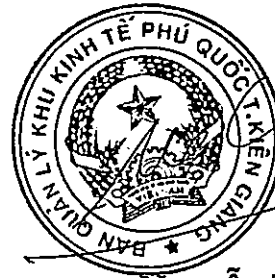
**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Nhật Nhật cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. / *HL*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ. các Phòng chuyên môn BQL;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, nvhung. *nv*

**TRƯỞNG BAN**



**Nguyễn Thanh Tùng**