

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt dự án Điều chỉnh cục bộ (lần 3)  
quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vinh Phát Resort  
- The Panorama tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang,  
quy mô điều chỉnh cục bộ khoảng 34.534,57m<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 29/6/2015 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;

Quyết định số 120/QĐ-BQLKKTPO, ngày 15 tháng 6 năm 2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vinh Phát Resort tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang quy mô điều chỉnh cục bộ khoảng 8.974m<sup>2</sup>;

Căn cứ Công văn số 417/TC-QC, ngày 20/8/2019 về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ chứng nhận đăng ký đầu tư số 3208533770, ....tháng 01/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát tại Tờ trình số 99/2022/TTr-VP, ngày 22/8/2022 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ (lần 3) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vinh Phát Resort – The Panorama tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ khoảng 34.534,57m<sup>2</sup>; Báo cáo số 61/BC-QLQH, ngày 28/9/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ (lần 3) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Vinh Phát Resort -The Panorama tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ khoảng 34.534,57m<sup>2</sup>, với các nội dung cụ thể như sau:

### I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH:

Theo Công văn số 210/BQLKKTPO-QLQH ngày 18/02/2022. Tuy nhiên, việc điều chỉnh nêu trên không làm thay đổi mật độ xây dựng (gộp) đã được Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt tại Quyết định số 120/QĐ-BQLKKTPO, ngày 15 tháng 6 năm 2018.

### II. NỘI DUNG QUY HOẠCH XÂY DỰNG:

#### 1. Vị trí giới hạn và phạm vi lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu, lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô 34.534,57m<sup>2</sup> tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc, Nam giáp: Dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát;

- Phía Đông giáp: Đường vòng quanh đảo (đoạn Dương Đông - Cửa Lấp);

- Phía Tây giáp: Biển.

## 2. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch Khu du lịch Vinh Phát Resort - The Panorama trên cơ sở Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt, nhằm góp phần vào việc phát triển kinh tế, du lịch chung của đảo Phú Quốc;

- 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.

- 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 Điều chỉnh cục bộ quy hoạch được xác định là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp nằm trong tổng thể Dự án Khu du lịch Vinh Phát Resort - The Panorama với các hạng mục như: Công trình du lịch lưu trú đáp ứng các nhu cầu về lưu trú, nghỉ dưỡng, tham quan các hoạt động vui chơi giải trí cho du khách trong và ngoài nước.

## 4. Quy mô phục vụ:

- Dự kiến sau khi hoàn thành, tổng số lượng khách và nhân viên phục vụ khoảng 708 người, trong đó:

+ Số lượng khách lưu trú khoảng : 300 - 388 người/ngày;

+ Số lượng khách vãng lai khoảng : 80 - 88 người/ngày;

+ Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 200 - 232 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 sau khi Điều chỉnh cục bộ là 27,12% (theo Quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 120/QĐ-BQLKTPQ, ngày 15/6/2018, mật độ xây dựng (gộp) toàn khu là 27,12%) (chưa trừ hành lang biển, đất giao thông trục đường vòng quanh đảo (đoạn Dương Đông - Cửa Lấp)).



- Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu là 36,67% (sau khi trừ hành lang biên, đất giao thông trục đường vòng quanh đảo (đoạn Dương Đông - Cửa Lấp)).

- Tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa là 1,61 lần (sau khi trừ hành lang biên, đất giao thông trục đường vòng quanh đảo (đoạn Dương Đông - Cửa Lấp)).

## 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 :  $\geq 80\%$  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:

+ST T	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất du lịch lưu trú	22.609,90	65,47
2	Đất cây xanh	2.835,52	8,21
3	Đất hành lang biên	6.558,03	18,99
4	Đất giao thông	2.531,12	7,33
<b>Tổng</b>		<b>34.534,57</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 du lịch lưu trú	DLT1 đến	22.609,90				64

		DVDL12					
1		DLT1	5.876,78	46,85	5	2,44	24
	Tầng hầm		5.254,11		1		
2		DLT2	3.345,12	48,98	5	2,47	14
	Tầng hầm		3.022,79		1		
3		DLT3	7.026,68	41,59	5	2,19	25
	Tầng hầm		5.998,31		1		
4		DLT4	6.361,32	38,14	5	2,02	1
	Tầng hầm		5.692,98				
II	Đất cây xanh		2.835,52				
1		CX1	1.284,67				
	Tầng hầm		1.145,58				
2		CX2	1.134,69				
	Tầng hầm		905,82				
3		CXSV	416,16				
III	Đất hành lang biển	HLB	6.558,03				
VI	Đất giao thông		2.531,12				
	Đất giao thông nội bộ		755,22				
	Đất giao thông (trục đường Dương Đông - Cửa Lấp)		1.775,9				
<b>TỔNG</b>			<b>34.534,57</b>	<b>37,18</b>		<b>1,94</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 chi 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;
- Tầng hầm của dự án dùng để bố trí bãi đỗ xe hoặc phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy.
- Do khu vực lập Điều chỉnh quy hoạch nằm trong loa tĩnh không của cảng hàng không quốc tế Phú Quốc nên hạn chế chiều cao xây dựng công trình.

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

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

- Đường vòng quanh đảo (*đoạn Dương Đông - Cửa Lấp*) (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 50m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa;
- Đường D1 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 21,5m, bao gồm mặt đường rộng 12m, vỉa hè một bên rộng 5,5m, một bên rộng 4,0m, kết cấu mặt đường bê tông nhựa;
- Đường N1 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 7m, bao gồm mặt đường rộng 7m, kết cấu mặt đường lát đá;
- Đường D2 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Có lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m, kết cấu mặt đường lát đá;
- Đường N2 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 8m - 23,9m, bao gồm mặt đường rộng 8m - 23,9m, 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 chung; 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  $696,41 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống 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:  $1.264,53 \text{ KVA}$ .

- 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:

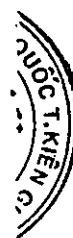
- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Nước thải phải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại trước khi thoát ra các tuyến cống thu gom để dẫn về khu xử lý nước thải chung của khu vực xử lý. Trong giai đoạn đầu khi chưa có khu xử lý nước thải chung, xây dựng trạm xử lý nước thải cục 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:  $135,04 \text{ m}^3/\text{ngày}$ ;

- 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  $1.230 \text{ kg}/\text{ngày}$ . 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 cổ phần Đầu tư Vinh Phát 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 cục bộ (lần 3) 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 (nếu có); Báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, xin phép xây dựng theo quy định của Pháp luật hiện hành;

- Đối với các nội dung khác vẫn tiếp tục triển khai theo Quyết định số 120/QĐ-BQLKKTQP ngày 15/6/2018; Quyết định số 44/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/02/2021; Quyết định số 299/QĐ-BQLKKTQP ngày 22/12/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

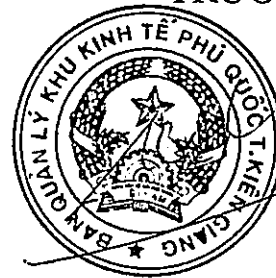
**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Vinh Phát cùng các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

**Nơi nhận:**

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

*Công*

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thanh Tùng