

Số : 209 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 02 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc thuộc Quy hoạch phân khu Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc và Khu du lịch sinh thái khu vực bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.036.786,0m²

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 về 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 2158/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 đảo Phú Quốc tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 163,97ha;

Căn cứ Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch sinh thái khu vực bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 55,7532ha;

Căn cứ Quyết định số 1307/QĐ-UBND ngày 16/6/2011 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc thuộc khu du lịch sinh thái Cửa Cạn tại xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.052.466m² – tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 41/QĐ-BQLKKTPO ngày 08/02/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 72.235,34m²;

Căn cứ Quyết định số 123/QĐ-BQLKKTPO ngày 15/7/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thành lập Hội đồng thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Đảo Phú Quốc tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.036.786,0m²;

Căn cứ Quyết định số 154/QĐ-BQLKKTPO, ngày 22/8/2022 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 du lịch sinh thái đảo Phú Quốc thuộc Quy hoạch phân khu Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc và Khu du lịch sinh thái khu vực bãi Cửa Cạn tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.036.786,0m².

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Sài Gòn So Vi Co Phú Quốc tại Tờ trình số 124/TTr-SSP, ngày 18/10/2022 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.036.786,0m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 72 /BC-QLQH ngày 01/12/2022 của Phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.036.786,0m², với các nội dung cụ thể như sau:

1. Lý do điều chỉnh:

Lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Đảo Vàng nhằm cụ thể hóa điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc và Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái khu vực Bãi Cửa Cạn đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 15/9/2020 và Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang.

2. Vị trí, giới hạn và phạm vi điều chỉnh quy hoạch:

Phạm vi lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc tại xã Cửa Dương, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 2.036.786,0m². Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Dự án Công ty Cổ phần Ngôi Sao Cửa Dương.
- Phía Nam giáp : Khu du lịch sinh thái Bãi Ông Lang.
- Phía Đông giáp : Đường Dương Đông – Cửa Cạn và đất cây xanh cảnh quan.
- Phía Tây giáp : Biển.

3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Hình thành một khu du lịch sinh thái cao cấp, đa dạng về các loại hình chức năng khác nhau như: khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch, biệt thự nghỉ dưỡng, bungalow nghỉ dưỡng,... đáp ứng các nhu cầu về du lịch, nghỉ dưỡng của du khách trong nước và quốc tế.

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng, sử dụng đất hợp lý. Thiết lập mối liên hệ chặt chẽ với các khu vực xung quanh, đảm bảo sự phát triển lâu dài, phù hợp với phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Xây dựng các tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch - xây dựng làm cơ sở cho việc quản lý để triển khai 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 phù hợp với các khu vực xung quanh.

- Góp phần xây dựng đảo Phú Quốc thành trung tâm kinh tế chất lượng cao của cả nước và trong khu vực, đồng thời bảo vệ và khai thác tốt nguồn tài nguyên hiện có.

4. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực quy hoạch được xác định là khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp (*ngắm cảnh, giải trí, thể thao biển, ...*) để phục vụ cho khách du lịch trong nước và quốc tế.

5. Quy mô phục vụ:

- Tổng số lượng khách và nhân viên phục vụ dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 16.100 người, trong đó:

- + Số lượng khách lưu trú : 6.700 người.
- + Số lượng khách tham quan sử dụng dịch vụ : 2.700 người.
- + Số lượng nhân viên phục vụ : 6.700 người.
- Số lượng phòng lưu trú : 4.000 phòng.

6. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

6.1.1. Cấp nước:

- Du lịch : 250 - 300 lít/người/ngày;
- Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m² sàn/ngày;
- Tưới cây, công viên : 3,0 lít/m²/ngày;
- Rửa đường : 0,5 lít/m²/ngày;
- Chữa cháy : 15,0 lít/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong thời gian 03 giờ.

6.1.2. Cấp điện:

- Du lịch : 3,5kW/giường/ngày;
- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m² sàn/ngày.

6.1.3. Thoát nước thải : ≥ 80% lượng nước cấp cần xử lý.

6.1.4. Rác thải

- Du lịch : 2,0kg/người/ngày.

6.2. Chỉ tiêu về Quy hoạch kiến trúc:

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt tại Quyết định số 1307/QĐ-UBND ngày 16/6/2011 của UBND tỉnh Kiên Giang, với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 8,17% (*mật độ xây dựng gộp tính trên tổng thể diện tích dự án*).

+ Tầng cao xây dựng tối đa là 08 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất trung bình là 0,34 lần.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được điều chỉnh theo Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc và Khu du lịch

sinh thái khu vực Bãi Cửa Cạn đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại các Quyết định số 2158/QĐ-UBND ngày 15/9/2020 và Quyết định số 3318/QĐ-UBND ngày 31/12/2021, với chỉ tiêu như sau:

+ Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 21,15% (tính trên tổng thể diện tích dự án) và 22,16% (tính trên tổng thể diện tích dự án đã trừ hành lang bảo vệ bờ biển, cây xanh cảnh quan và đất đường giao thông đối ngoại).

+ Tầng cao xây dựng tối đa là 08 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất trung bình là 1,08 lần (tính trên tổng thể diện tích dự án) và 1,13 lần (tính trên tổng thể diện tích dự án đã trừ hành lang bảo vệ bờ biển, cây xanh cảnh quan và đất đường giao thông đối ngoại).

6.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch có quy mô 2.036.786,0m² được cơ cấu sử dụng đất như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	DT (m ²)	TL (%)
	(thuộc QHPK Khu DLST đảo PQ)	1.517.225,1	74,49
A	Đất du lịch sinh thái	1.423.878,5	69,91
I	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	708.574,6	34,79
1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	331.422,2	16,27
2	Đất du lịch nghỉ dưỡng	377.152,4	18,52
II	Đất công trình công cộng - dịch vụ du lịch	215.387,2	10,57
1	Đất dịch vụ du lịch	188.030,3	9,23
2	Đất dịch vụ thương mại	27.356,9	1,34
III	Đất cây xanh, quảng trường - mặt nước	216.989,0	10,65
1	Đất cây xanh nội khu	116.916,4	5,74
2	Đất mặt nước	48.211,9	2,37
3	Quảng trường	51.860,7	2,55
IV	Đất hạ tầng	282.927,7	13,89
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	15.367,1	0,75
2	Đất giao thông, sân bãi nội khu	267.560,6	13,14
B	Đất cây xanh cảnh quan	7.954,7	0,39
C	Đất hành lang bảo vệ bờ biển	74.532,5	3,66
D	Đất giao thông đối ngoại	10.859,4	0,53
	(thuộc QHPK Khu DLST khu vực bãi Cửa Cạn)	519.560,9	25,51
A	Đất du lịch sinh thái	519.560,9	25,51
I	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	276.012,6	13,55
1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	148.030,6	7,27
2	Đất du lịch nghỉ dưỡng	127.982,0	6,28



II	Đất công trình công cộng - dịch vụ du lịch	92.737,9	4,55
1	Đất dịch vụ du lịch	92.737,9	4,55
III	Đất cây xanh - mặt nước	68.259,8	3,35
1	Đất cây xanh nội khu	42.995,0	2,11
2	Đất cây xanh cảnh quan	2.017,7	0,10
3	Đất mặt nước	23.247,1	1,14
IV	Đất hạ tầng	82.550,6	4,06
1	Đất giao thông, sân bãi nội khu	82.550,6	4,06
	Tổng DT (Khu 1, 2)	2.036.786,0	100,0

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

STT	Chức năng đất	DT (m ²)	MĐ (%)	TC (tầng)	HS (lần)	DTXD (m ²)
	(thuộc QHPK Khu DLST đảo PQ)	1.517.225,1	19,21	8	0,99	291.469,4
A	Khu du lịch sinh thái	1.423.878,5	20,47	2-8	1,05	291.469,4
I	Dự án khách sạn	964.954,1				220.447,5
1	Khu khách sạn nghỉ dưỡng	383.113,9				95.744,2
1.1	Khu khách sạn nghỉ dưỡng (B1)	108.074,0	25,00		1,77	27.017,7
1.1.1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (B1-1)	42.556,7	26,25		1,91	11.170,6
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B1-1.1)			8		2.824,5
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	2.824,5		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B1-1.2)			8		3.500,0
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	3.500,0		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B1-1.3)			8		2.394,8
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	2.394,8		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B1-1.4)			8		1.125,0
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	1.125,0		1		
	Công trình dịch vụ (B1-1.5)			1		292,1
	Công trình phụ trợ (B1-1.6)			2		1.034,2
1.1.2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (B1-2)	27.714,2	30,06		2,16	8.331,0
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B1-2.1)			8		2.854,5
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	2.854,5		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B1-2.2)			8		1.500,0
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	1.500,0		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B1-2.3)			8		2.884,4
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	2.884,4		1		
	Công trình dịch vụ (B1-2.4)			1		292,1

	<i>Công trình phụ trợ (B1-2.5)</i>			2		800,0
1.1.3	Đất khách sạn nghỉ dưỡng B1-3	16.534,1	45,46		3,03	7.516,1
	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B1-3.1)</i>			8		5.896,9
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	3.411,3		1		
	<i>Khối hội trường (B1-3.2)</i>			2		1.337,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	2.928,4		1		
	<i>Khu Spa (ký hiệu B1-3.3)</i>			1		238,2
	<i>Công trình phụ trợ (B1-3.4)</i>			1		14,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	205,4		1		
	<i>Trạm cấp nước (B1-3.5)</i>			1		30,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	147,7		1		
1.1.4	Đất cây xanh nội khu (B1-4)	1.035,6				
1.1.5	Đất giao thông nội khu	20.233,4				
1.2	Khu khách sạn nghỉ dưỡng (B2)	37.714,3	25,0		1,79	9.422,9
1.2.1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (B2-1)	27.212,3	34,6		2,48	9.422,9
	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B2.1)</i>			8		2.980,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	2.980,0		1		
	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B2.2)</i>			8		2.000,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	2.000,0		1		
	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B2.3)</i>			8		2.974,8
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	2.974,8		1		
	<i>Công trình dịch vụ (B2.4)</i>			1		292,1
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (B2.5)</i>			3		1.176,0
1.2.2	Đất cây xanh nội khu (B2-2)	5.337,9				
1.2.3	Đất giao thông nội khu	5.164,1				
1.3	Khu khách sạn nghỉ dưỡng (B3)	72.330,4	25,0		1,95	18.063,4
1.3.1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (B3-1)	62902,3	28,7		2,24	18.063,4
	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B3.1)</i>			8		5.000,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	5.000,0		1		
	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B3.2)</i>			8		12.463,4
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	12.463,4		1		
	<i>Công trình phụ trợ (B3.3)</i>			2		600,0
1.3.2	Đất cây xanh nội khu (B3-2)	3150,4				
1.3.3	Đất giao thông nội khu	6.277,7				
1.4	Khu khách sạn nghỉ dưỡng (B4)	164.995,2	25,0		1,94	41.240,2
1.4.1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (B4-1)	55.161,1	35,2		2,74	19.395,1



	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B4-1.1)</i>			8		18.695,1
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	18.695,1		1		
	<i>Công trình phụ trợ (ký hiệu B4-1.2)</i>			2		700,0
1.4.2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng B4-2	79.621,8	27,4		2,13	21.845
	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B4-2.1)</i>			8		2.250,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	2.250,0		1		
	<i>Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B4-2.2)</i>			8		18.695,1
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	18.695,1		1		
	<i>Công trình phụ trợ (B4-2.3)</i>			2		900,0
1.4.3	Đất cây xanh nội khu (B4-3)	5.908,5				
1.4.4	Đất giao thông nội khu	24.303,8				
2	Khu du lịch nghỉ dưỡng	581.840,2				124.703,3
2.1	Khu du lịch nghỉ dưỡng (A1)	143.266,8	25,0		0,65	35.784,6
2.1.1	Đất du lịch nghỉ dưỡng (A1-1)	35.688,9	28,3		0,85	10.104,5
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A1-1.1)</i>			3		8.212,5
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A1-1.2)</i>			3		1.892,0
2.1.2	Đất du lịch nghỉ dưỡng (A1-2)	44.325,3	33,6		1,01	14.908,5
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A1-2.1)</i>			3		11.812,5
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A1-2.2)</i>			3		3.096,0
2.1.3	Đất du lịch nghỉ dưỡng (A1-3)	43.582,9	24,7		0,40	10.771,6
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A1-3.1)</i>			2		287,0
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A1-3.2)</i>			2		1.248,0
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A1-3.3)</i>			2		3.515,4
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A1-3.4)</i>			2		1.649,2
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A1-3.5)</i>			1		3.255,0
	<i>Nhà hàng biển (A1-3.6)</i>			1		337,7
	<i>Dịch vụ hồ bơi (A1-3.7)</i>			1		12,3
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật)</i>	70,7		1		
	<i>Dịch vụ du lịch (A1-3.8)</i>			1		450,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật)</i>	227,5		1		
	<i>Công trình phụ trợ (A1-3.9)</i>			1		17,0
2.1.4	Đất cây xanh nội khu (A1-4)	6.481,8				
2.1.5	Đất giao thông nội khu	13.187,9				
2.2	Khu du lịch nghỉ dưỡng (A2)	26.913,7	25,0		0,75	6.722,8
2.2.1	Đất du lịch nghỉ dưỡng (A2-1)	24.364,8	27,6		0,83	6.722,8

	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A2.1)</i>			3		5.002,8
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A2.2)</i>			3		1.720,0
2.2.2	Đất giao thông nội khu	2.548,9				
2.3	Khu biệt thự nghỉ dưỡng (A3)	34.364,0	25,0		1,40	8.580,0
2.3.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A3-1)	3.120,3	35,3		1,06	1.100,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A3.1)</i>			3		1.100,0
2.3.2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (A3-2)	19.719,7	37,9		2,28	7.480,0
	<i>Khối khách sạn (A3-2.1)</i>			6		5.200,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	5.200,0		1		
	<i>Khối khách sạn (A3-2.2)</i>			6		2.280,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	2.280,0		1		
2.3.3	Đất cây xanh nội khu (A3-3)	4.172,8				
2.3.4	Đất giao thông nội khu	7.351,2				
2.4	Khu biệt thự nghỉ dưỡng (A4)	82.117,8	25,0		0,75	20.500,0
2.4.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A4-1)	9.558,8	39,2		1,18	3.750,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A4)</i>			3		3.750,0
2.4.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A4-2)	9.609,5	39,0		1,17	3.750,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A4)</i>			3		3.750,0
2.4.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A4-3)	10.686,3	42,1		1,26	4.500,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A4)</i>			3		4.500,0
2.4.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A4-4)	7.478,7	33,4		1,00	2.500,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A4)</i>			3		2.500,0
2.4.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A4-5)	6.914,7	36,2		1,08	2.500,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A4)</i>			3		2.500,0
2.4.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A4-6)	8.946,9	39,1		1,17	3.500,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A4)</i>			3		3.500,0
2.4.7	Đất cây xanh nội khu (A4-7)	15.617,5				
2.4.8	Đất giao thông nội khu	13.305,4				
2.5	Khu biệt thự nghỉ dưỡng (A5)	295.177,9	18,0		0,54	53.115,9
2.5.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-1)	28.459,2	30,2		0,91	8.589,7
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		8.589,7
2.5.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-2)	7.195,4	34,1		1,02	2.454,2
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		2.454,2
2.5.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-3)	7.915,5	31,0		0,93	2.454,2
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		2.454,2
2.5.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-4)	12.138,3	24,6		0,74	2.980,1



	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		2.980,1
2.5.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-5)	20.498,9	30,8		0,92	6.310,8
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		6.310,8
2.5.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-6)	7.492,2	32,8		0,98	2.454,2
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		2.454,2
2.5.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-7)	10.649,1	31,3		0,94	3.330,7
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		3.330,7
2.5.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-8)	12.156,5	30,3		0,91	3.681,3
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		3.681,3
2.5.9	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-9)	12.530,9	33,6		1,01	4.207,2
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		4.207,2
2.5.10	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-10)	7.817,6	33,6		1,01	2.629,5
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		2.629,5
2.5.11	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-11)	7.467,2	30,5		0,92	2.278,9
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		2.278,9
2.5.12	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-12)	9.591,7	27,4		0,82	2.629,5
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		2.629,5
2.5.13	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-13)	8.576,6	32,7		0,98	2.804,8
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		2.804,8
2.5.14	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A5-14)	20.386,2	31,0		0,93	6.310,8
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A5)</i>			3		6.310,8
2.5.15	Đất cây xanh nội khu (A5-15)	68.715,0				
2.5.16	Đất giao thông nội khu	53.587,6				
II	Công trình công cộng - DVDL	259.722,4				64.875,9
1	Khu dịch vụ du lịch	232.365,5				58.039,9
1.1	Khu dịch vụ du lịch (C1)	155.266,9	25,0		1,50	38.766,7
1.1.1	Đất dịch vụ du lịch (C1-1)	5.501,5	33,6		2,02	1.848,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.1)</i>			6		1.848,0
1.1.2	Đất dịch vụ du lịch (C1-2)	4.341,0	42,6		2,55	1.848,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.1)</i>			6		1.848,0
1.1.3	Đất dịch vụ du lịch (C1-3)	8.682,0	42,6		2,55	3.696,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.1)</i>			6		3.696,0
1.1.4	Đất dịch vụ du lịch (C1-4)	11.003,0	33,6		2,02	3.696,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.1)</i>			6		3.696,0
1.1.5	Đất dịch vụ du lịch (C1-5)	12.739,5	37,0		2,22	4.710,7
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.1)</i>			6		3.696,0

	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.2)</i>			6		1.014,7
1.1.6	Đất dịch vụ du lịch (C1-6)	9.055,9	40,8		2,45	3.696,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.1)</i>			6		3.696,0
1.1.7	Đất dịch vụ du lịch (C1-7)	15.851,0	35,0		2,10	5.544,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.1)</i>			6		5.544,0
1.1.8	Đất dịch vụ du lịch (C1-8)	16.960,5	31,9		1,91	5.412,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.1)</i>			6		4.620,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.3)</i>			6		792,0
1.1.9	Đất dịch vụ du lịch (C1-9)	22.807,2	24,3		1,46	5.544,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.1)</i>			6		5.544,0
1.1.10	Đất dịch vụ du lịch (C1-10)	12.405,7	22,3		1,34	2.772,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C1.1)</i>			6		2.772,0
1.1.11	Đất sân bãi (C1-11)	6.892,9				
1.1.12	Đất sân bãi (C1-12)	1.648,6				
1.1.13	Đất cây xanh nội khu (C1-13)	5.900,0				
1.1.14	Đất giao thông nội khu	21.478,1				
1.2	Khu dịch vụ du lịch (C2)	63.066,5	25,0		1,50	15.765,2
1.2.1	Đất dịch vụ du lịch (C2-1)	12.410,7	22,3		1,34	2.772,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C2.1)</i>			6		2.772,0
1.2.2	Đất dịch vụ du lịch (C2-2)	28.435,4	26,0		1,56	7.392,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C2.1)</i>			6		7.392,0
1.2.3	Đất dịch vụ du lịch (C2-3)	13.804,8	40,6		2,43	5.601,2
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C2.2)</i>			6		792,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C2.3)</i>			6		3.456,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C2.4)</i>			6		611,8
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C2.5)</i>			6		741,4
1.2.4	Đất sân bãi (C2-4)	1.866,0				
1.2.5	Đất cây xanh nội khu (C2-5)	596,9				
1.2.6	Đất giao thông nội khu	5.952,7				
1.3	Khu dịch vụ du lịch (C3)	14.032,1	25,0		1,50	3.508,0
1.3.1	Đất dịch vụ du lịch (C3)	14.032,1	25,0		1,50	3.508,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C3.1)</i>			6		1.014,0
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C3.2)</i>			6		1.371,4
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C3.3)</i>			6		1.122,6
2	Khu dịch vụ thương mại	27.356,9				6.836,0
2.1	Khu dịch vụ thương mại (D1)	14.591,9	25,0		1,00	3.645,0



2.1.1	Đất dịch vụ thương mại (D1)	14.591,9	25,0		1,00	3.645,0
	<i>Công trình dịch vụ thương mại (D1)</i>			4		3.645,0
2.2	Khu dịch vụ thương mại (D2)	12.765,0	25,0		1,50	3.191,0
2.2.1	Đất dịch vụ thương mại (D2)	12.765,0	25,0		1,50	3.191,0
	<i>Công trình dịch vụ thương mại (D2)</i>			6		2.200,0
	<i>Công trình dịch vụ thương mại (D3)</i>			6		991,0
III	Đất quảng trường - mặt nước	100.072,6				
1	Mặt nước	48.211,90				
1.1	Mặt nước (M1)	20.411,8				
1.2	Mặt nước (M2)	27.800,1				
1.2.1	Mặt nước (M2.1)	14.584,1				
1.2.2	Mặt nước (M2.2)	12.966,5				
1.2.3	Đất giao thông nội khu	249,5				
2	Quảng trường	51.860,7				
2.1	Quảng trường (Q1)	12.111,5				
2.2	Quảng trường (Q2)	39.749,2				
IV	Đất xây dựng hạ tầng	99.129,4				6.146,00
1	Đất hạ tầng kỹ thuật	15.367,1	40,0		0,80	6.146,0
	<i>Công trình hạ tầng kỹ thuật (H1)</i>			2		3.242,0
	<i>Công trình hạ tầng kỹ thuật (H2)</i>			2		2.904,0
2	Đất bãi xe	15.679,4				
	BX1	5.346,5				
	BX2	10.332,9				
3	Đất giao thông nội khu	68.082,9				
B	Đất cây xanh cảnh quan	7.954,7				
1	CQ1	17,1				
2	CQ2	4.081,9				
3	CQ3	3.855,7				
C	Đất hành lang bảo vệ bờ biển	74.532,5				
1	Đất cây xanh ven biển (CX)	53.896,7				
2	Đất bãi cát (BC)	13.809,0				
3	Đất giao thông ven biển	6.826,8				
D	Đất giao thông đối ngoại	10.859,4				
	(thuộc QHPK Khu DLST khu vực bãi Cửa Cạn)	519.560,9	26,80	8	1,32	139.230,0
A	Đất du lịch sinh thái	519.560,9	26,80	8	1,32	139.230,0
I	Dự án khách sạn	384.228,3				114.185,1

1	Khu du lịch nghỉ dưỡng	190.622,1				56.123,0
1.1	Khu du lịch nghỉ dưỡng (A6)	32.894,1	30,0		0,90	9.868,0
1.1.1	Đất du lịch nghỉ dưỡng (A6)	29.843,3	33,1		0,99	9.868,0
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A6.1)</i>			3		7.632,0
	<i>Bungalow nghỉ dưỡng (A6.2)</i>			3		2.236,0
1.1.2	Đất giao thông nội khu	3.050,8				
1.2	Khu biệt thự nghỉ dưỡng (A7)	128.110,4	29,2		0,88	37.375,0
1.2.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A7-1)	11.205,7	49,3		1,48	5.525,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A7)</i>			3		5.525,0
1.2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A7-2)	10.829,9	48,0		1,44	5.200,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A7)</i>			3		5.200,0
1.2.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A7-3)	10.343,2	50,3		1,51	5.200,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A7)</i>			3		5.200,0
1.2.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A7-4)	8.162,6	47,8		1,43	3.900,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A7)</i>			3		3.900,0
1.2.5	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A7-5)	7.722,2	50,5		1,52	3.900,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A7)</i>			3		3.900,0
1.2.6	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A7-6)	7.447,2	52,4		1,57	3.900,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A7)</i>			3		3.900,0
1.2.7	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A7-7)	9.943,4	32,7		0,98	3.250,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A7)</i>			3		3.250,0
1.2.8	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A7-8)	13.069,8	49,7		1,49	6.500,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A7)</i>			3		6.500,0
1.2.9	Đất cây xanh nội khu (A7-9)	26.502,1				
1.2.10	Đất giao thông nội khu	22.884,3				
1.3	Khu biệt thự nghỉ dưỡng (A8)	29.617,6	30,0		1,19	8.880,0
1.3.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (A8-1)	12.868,7	47,0		1,41	6.050,0
	<i>Biệt thự nghỉ dưỡng (A8.1)</i>			3		6.050,0
1.3.2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (A8-2)	6.546,0	43,2		2,59	2.830,0
	<i>Khối khách sạn (A8.2)</i>			6		2.830,0
	<i>Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)</i>	2.830,0		1		
1.3.3	Đất cây xanh nội khu (A8-3)	6.928,4				
1.3.4	Đất giao thông nội khu	3.274,5				
2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	193.606,2				58.062,1
2.1	Khu khách sạn nghỉ dưỡng (B5)	32.926,0	30,0		1,98	9.867,9
2.1.1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (B5)	27.653,8	35,7		2,36	9.867,9



	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B5.1)			8		2.895,9
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	2.895,9		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B5.2)			6		2.100,0
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	2.100,0		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B5.3)			8		3.329,9
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	3.329,9		1		
	Công trình dịch vụ (B5.4)			1		292,1
	Công trình phụ trợ (B5.5)			2		1.250,0
2.1.2	Đất giao thông nội khu	5.272,2				
2.2	Khu khách sạn nghỉ dưỡng (B6)	70.907,2	30,0		1,99	21.267,4
2.2.1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (B6-1)	44.373,8	34,3	8	2,58	15.209,4
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B6-1.1)			8		2.375,0
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	2.375,0		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B6-1.2)			8		3.125,0
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	3.125,0		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B6-1.3)			8		3.210,0
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	3.210,0		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B6-1.4)			8		1.625,0
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	1.625,0		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B6-1.5)			8		2.312,8
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	2.312,8		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B6-1.6)			8		1.530,0
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	1.530,0		1		
	Công trình phụ trợ (B6-1.7)			1		1.031,6
2.2.2	Đất dịch vụ du lịch (B6-2)	19.568,5	31,0		1,37	6.058,0
	Công trình dịch vụ du lịch (B6-2.1)			5		2.500,0
	Công trình dịch vụ du lịch (B6-2.2)			4		2.058,0
	Công trình dịch vụ du lịch (B6-2.3)			4		1.500,0
2.2.3	Đất giao thông nội khu	6.964,9				
2.3	Khu khách sạn nghỉ dưỡng (B7)	89.773,0	30,0		1,99	26.926,8
2.3.1	Đất khách sạn nghỉ dưỡng (B7-1)	76.003,0	35,4		2,35	26.926,8
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B7.1)			8		12.463,4
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	12.463,4		1		
	Khối khách sạn nghỉ dưỡng (B7.2)			6		12.463,4
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật + bãi xe)	12.463,4		1		
	Công trình dịch vụ (B7.3)			2		2.000,0

2.3.2	Đất cây xanh nội khu (B7-2)	4.270,4				
2.3.3	Đất giao thông nội khu	9.499,6				
II	Đất công trình công cộng - DVDL	83.497,6				25.044,9
1	Khu dịch vụ du lịch	83.497,6				25.044,9
1.1	Khu dịch vụ du lịch (C4)	11.079,9	30,0		1,50	3.323,0
1.1.1	Đất dịch vụ du lịch (C4)	11.079,9	30,0		1,50	3.323,0
	Công trình dịch vụ du lịch (C4.1)			6		1.650,0
	Công trình dịch vụ du lịch (C4.2)			4		1.673,0
1.2	Khu dịch vụ du lịch (C5)	6.114,9	30,0		1,50	1.834,0
1.2.1	Đất dịch vụ du lịch (C5)	6.114,9	30,0		1,50	1.834,0
	Công trình dịch vụ du lịch (C5)			5		1.834,0
1.3	Khu dịch vụ du lịch (C6)	10.002,0	30,0		1,50	2.999,1
1.3.1	Đất dịch vụ du lịch (C6-1)	1.766,4	43,0		2,15	759,3
	Công trình dịch vụ du lịch (C6.1)			5		759,3
1.3.2	Đất dịch vụ du lịch (C6-2)	4.899,6	45,7		2,29	2.239,8
	Công trình dịch vụ du lịch (C6.2)			5		753,5
	Công trình dịch vụ du lịch (C6.3)			5		758,6
	Công trình dịch vụ du lịch (C6.4)			5		727,7
1.3.3	Đất cây xanh nội khu (B6-3)	2.891,0				
1.3.4	Đất giao thông nội khu	445,0				
1.4	Đất dịch vụ du lịch (C7)	56.300,8	30,0	6	1,49	16.888,8
1.4.1	Đất dịch vụ du lịch (C7-1)	8.179,7	42,3		2,54	3.456,0
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.1)			6		3.456,0
1.4.2	Đất dịch vụ du lịch (C7-2)	10.753,7	42,9		2,57	4.608,0
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.2)			6		4.608,0
1.4.3	Đất dịch vụ du lịch (C7-3)	26.281,6	29,3		1,17	7.698,7
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.3)			4		683,8
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.4)			4		486,5
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.5)			4		523,4
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.6)			4		549,4
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.7)			4		565,1
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.8)			4		753,3
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.9)			4		527,4
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.10)			4		565,7
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.11)			4		637,2
	Công trình dịch vụ du lịch (C7.12)			4		638,1

	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C7.13)</i>			4		565,8
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C7.14)</i>			4		565,9
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C7.15)</i>			4		637,1
1.4.4	Đất dịch vụ du lịch (C7-4)	4.093,6	27,5		1,10	1.126,1
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C7.16)</i>			4		563,4
	<i>Công trình dịch vụ du lịch (C7.18)</i>			4		562,7
1.4.5	Đất cây xanh nội khu (C7-5)	2.403,1				
1.4.6	Đất giao thông nội khu	4.589,1				
III	Đất cây xanh - mặt nước	25.264,8				
1	Đất cây xanh cảnh quan (CXCQ)	2.017,7				
2	Mặt nước M4	23.247,1				
IV	Đất xây dựng hạ tầng	26.570,2				
1	Đất giao thông nội khu	26.570,2				
	Tổng DT toàn khu	2.036.786,0	21,15	8	1,08	430.699,4
	Tổng DT (trừ CXCQ, GTĐN & HLB)	1.943.439,4	22,16	8	1,13	

8. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc, cảnh quan khu vực lập quy hoạch được bố trí hài hòa, phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái đảo Phú Quốc và Khu du lịch sinh thái khu vực Bãi Cửa Cạn đã được phê duyệt.

- Các công trình dịch vụ được bố trí tại đầu dự án giáp đường Dương Đông – Cửa Cạn và dọc theo các trục đường xuống biển với nhiều loại hình dịch vụ nhằm thu hút du khách đến tham quan, sử dụng dịch vụ.

- Khu vực ven biển bố trí các công trình bungalow nghỉ dưỡng kết hợp với các khối khách sạn 08 tầng tạo thành các khu resort nghỉ dưỡng ven biển.

- Khối khách sạn cao 08 tầng bố trí bên trong phía đường Dương Đông - Cửa Cạn tạo điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan của dự án.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng được bố trí ở giữa biệt lập kết hợp với công viên cây xanh, hồ nước cảnh quan nhằm tạo lập không gian nghỉ dưỡng cao cấp, sang trọng đảm bảo sự riêng tư, yên tĩnh cho du khách.

- Các trục đường chính, đường nhánh phân chia các khu chức năng đến từng ô đất đảm bảo việc tiếp cận và đầu nối hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo khoảng lùi, khoảng cách, chỉ giới xây dựng, số tầng theo Quy chuẩn và các quy định của pháp luật hiện hành.

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

- Màu sắc và vật liệu của các công trình phải đảm bảo hài hòa với tự nhiên và tổng thể toàn khu quy hoạch.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

8.1.1. Đường giao thông đối ngoại:

- Đường Dương Đông - Cửa Cạn (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 42m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường D1, D2 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 18m. Bao gồm, mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

8.1.2. Đường giao thông nội khu:

- Đường N1 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 30m. Bao gồm, mặt đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường N2 gồm 02 loại mặt cắt như sau:

+ *Mặt cắt 5-5*: Có lộ giới rộng 18m. Bao gồm, mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ *Mặt cắt 8-8*: Có lộ giới rộng 12m. Bao gồm, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường N3 gồm 02 loại mặt cắt như sau:

+ *Mặt cắt 3-3*: Có lộ giới rộng 30m. Bao gồm, mặt đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ *Mặt cắt 6-6*: Có lộ giới rộng 20m. Bao gồm, mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường N4 gồm 02 loại mặt cắt như sau:

+ *Mặt cắt 2-2*: Có lộ giới rộng 14m. Bao gồm, mặt đường rộng 7m, vỉa hè một bên rộng 3m, một bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

+ *Mặt cắt 4-4*: Có lộ giới rộng 22m. Bao gồm, mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường N5 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 18m. Bao gồm, mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2, B3, B4, B5, C1, C2, C3, C4, C5, C6, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9 (*mặt cắt 8-8*): Có lộ giới rộng 12m. Bao



gồm, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường ven biển (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Có lộ giới rộng 6m. Bao gồm, mặt đường rộng 6m, không có vỉa hè, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông đá chẻ.

- Đường nội khu (*ký hiệu mặt cắt 9-9*): Có lộ giới rộng từ 2m – 20m. Bao gồm, mặt đường rộng 2m – 20m, không có vỉa hè, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Kết cấu mặt đường bê tông đá chẻ.

8.2. Quy hoạch san nền:

Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, cao độ 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 $H_{xd} \geq 3 \text{ m}$ (*theo Hệ tọa độ Quốc gia*). Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản đồ quy hoạch san nền.

8.3. 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 nằm dọc theo trục đường giao thông và đầu nối vào tuyến thoát nước chung của khu vực, thoát về rạch cảnh quan.

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

8.4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch từ hệ thống cấp nước của dự án được đầu nối với đường ống cấp nước chung của khu vực nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định và lâu dài.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 4.364,69m³/ngày (*chưa bao gồm lượng nước cấp cho chữa cháy*).

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

8.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch đầu nối từ đường dây trung thế 22kV của dự án, được đầu nối với hệ thống cấp điện chung của đảo Phú Quốc.

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

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 10.673,39 kVA/ngày.

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

8.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

8.6.1. 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 nguồn tiếp nhận.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 3.690,0m³/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.

8.6.2. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải khoảng 26,84 tấn/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 Sài Gòn So Vi Co Phú Quốc có trách nhiệm liên hệ Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc, các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ theo các nội dung nêu trên; Tổ chức công bố Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện; tiến hành cắm mốc giới ngoài thực địa.

- Triển khai lập, phê duyệt, trình phê duyệt (hoặc điều chỉnh nếu có): Dự án đầu tư xây dựng; Bồi thường giải phóng mặt bằng; Thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất; Xác định lại giá đất theo mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất đối với dự án đã xác định giá đất (nếu có); Báo cáo đánh giá tác động môi trường; Xin giấy phép xây dựng theo quy định của luật hiện hành.

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được ban hành kèm theo Quyết định này.

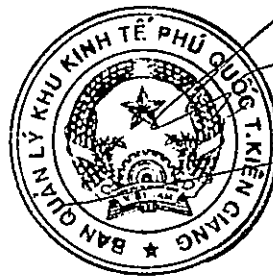
Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc, các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sài Gòn So Vi Co Phú Quốc, cùng các Đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 1307/QĐ-UBND ngày 16/6/2011 của UBND tỉnh Kiên Giang.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ: VP và các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT; Phòng QLQH; tson. *th*

KT-TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Võ Công Sơn