

Số: 56 /QĐ-BQLKKTPO

Phú Quốc, ngày 06 tháng 3 năm 2023

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Ocean Flowers – Hoa Đại Dương thuộc khu 6, Khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 188.671,0m<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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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 1753/QĐ-UBND ngày 23/7/2009 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch biển và trung tâm hội nghị (khu 6), tỷ lệ 1/2000, quy mô 177,26ha thuộc quy hoạch chi tiết Khu du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 175/QĐ-BQLKKTQP ngày 02/11/2016 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Ocean Flowers – Hoa Đại Dương thuộc khu 6, Khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 189.000,0m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-BQLKKTQP ngày 13/5/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung Điểm 6.2, Khoản 6, Điều 1 tại Quyết định số 175/QĐ-BQLKKTQP ngày 02/11/2016 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Ocean Flowers – Hoa Đại Dương thuộc khu 6, Khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 189.000,0m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 03/QĐ-BQLKKTQP ngày 5/01/2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 76/QĐ-BQLKKTQP ngày 8/4/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc điều chỉnh lần thứ 03;

Căn cứ Công văn số 1433/BQLKKTQP-QLQH ngày 28/9/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phúc đáp Tờ trình số 509/TTr-PT ngày 5/9/2022 của Công ty TNHH Nhựa Phước Thành;

Căn cứ Quyết định số 206/QĐ-BQLKKTQP ngày 29/11/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thành lập Hội đồng thẩm định Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Ocean Flowers – Hoa Đại Dương thuộc khu 6, Khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 189.000,0m<sup>2</sup>;

Căn cứ Công văn số 273/TC-QC ngày 20/8/2016 của Cục tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 100/PCCC ngày 03/11/2022 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu hộ cứu nạn – Công an tỉnh Kiên Giang về việc góp ý kiến về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Trích Biên bản họp số 108/BB-BQLKKTQP ngày 19/12/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc họp Hội đồng thẩm định Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Ocean Flowers – Hoa Đại Dương thuộc khu 6, Khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 189.000,0m<sup>2</sup>;

Căn cứ Biên bản số 142/BB-UBND ngày 28/10/2022 của UBND xã Dương

Tor về việc lấy ý kiến đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư của hồ sơ Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu Ocean Flowers – Hoa Đại Dương thuộc khu 6, Khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 18,9ha;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Nhựa Phước Thành tại Tờ trình số 1601/TTr-NPT ngày 16/01/2023 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Ocean Flowers – Hoa Đại Dương thuộc khu 6, Khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 188.671,0m<sup>2</sup>; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 10/BC-QLQH ngày 03/3/2023 của Phòng Quản lý Quy hoạch,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Ocean Flowers – Hoa Đại Dương thuộc khu 6, Khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 188.671,0m<sup>2</sup>, với các nội dung cụ thể như sau:

#### **1. Lý do điều chỉnh:**

Lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Ocean Flowers – Hoa Đại Dương để phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch biển và trung tâm hội nghị (khu 6) đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 1753/QĐ-UBND ngày 23/7/2009.

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

Phạm vi lập điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Ocean Flowers – Hoa Đại Dương thuộc khu 6, Khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 188.671,0m<sup>2</sup>. Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp : Đường nhánh số 5 và Dự án Khu tổ hợp dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Phú Quốc Nam Cường; dự án Khu du lịch hỗn hợp Hồng Phúc.
- Phía Nam giáp : Dự án Khu du lịch phức hợp Minh Thành Khang.
- Phía Đông giáp : Đường trục chính Bãi Trường và Dự án Khu du lịch sinh thái Beluga.
- Phía Tây giáp : Dự án Khu du lịch sinh thái Toàn Thịnh Phát Bãi Trường.

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

- Đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch biển và Trung tâm hội nghị (khu 6) 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 chất lượng cao với các chức năng chính như: Khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, dịch vụ du lịch, thương mại và vui chơi giải trí, quảng trường, trung tâm hội nghị hội thảo, ... đáp ứng nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho du khách trong và ngoài nước.

#### **5. Quy mô phục vụ:**

- Tổng số lượng khách và nhân viên phục vụ dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 3.726 người, trong đó:

+ Số lượng khách lưu trú thực tế	: 3.077 người.
+ Số lượng khách tham quan sử dụng dịch vụ	: 308 người.
+ Số lượng nhân viên phục vụ	: 341 người.
- Số lượng phòng lưu trú	: 1.598 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	: 3,0 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.

##### **6.1.2. Cấp điện:**

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

**6.1.3. Thoát nước thải** :  $\geq 80\%$  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 175/QĐ-BQLKKTQP ngày 02/11/2016 và Quyết định số 80/QĐ-BQLKKTQP ngày 13/5/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 15,25% (*mật độ xây dựng gộp tính trên tổng thể diện tích dự án*) và 21,20% (*tính trên tổng thể diện tích dự án trừ đi đất giao thông đối ngoại*).

+ Tầng cao xây dựng tối đa là 26 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu là 1,17 lần (*tính trên tổng thể diện tích dự án*) và 1,63 lần (*tính trên tổng thể diện tích dự án trừ đi đất giao thông đối ngoại*).

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 15,08% (*mật độ xây dựng gộp tính trên tổng thể diện tích dự án*) và 21,09% (*tính trên tổng thể diện tích dự án trừ đi đất giao thông đối ngoại*).

+ Tầng cao xây dựng tối đa là 25 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu là 1,0 lần (*tính trên tổng thể diện tích dự án*) và 1,4 lần (*tính trên tổng thể diện tích dự án trừ đi đất giao thông đối ngoại*).

**6.3. Cơ cấu sử dụng đất:**

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có quy mô 188.671,0m<sup>2</sup> được cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	QUY HOẠCH ĐÃ DUYỆT		QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH	
		DT (m <sup>2</sup> )	TL (%)	DT (m <sup>2</sup> )	TL (%)
<b>I</b>	<b>Đất du lịch nghỉ dưỡng</b>	<b>45.973,0</b>	<b>24,3</b>	<b>49.750,9</b>	<b>26,4</b>
1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 1	12.409,0	6,6	14.593,4	7,7
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 2 (Trước là nhà vườn ND)	33.564,0	17,8	35.157,5	18,6
<b>II</b>	<b>Khu TMDV kết hợp nghỉ dưỡng</b>	<b>29.591,0</b>	<b>15,7</b>	<b>20.492,0</b>	<b>10,9</b>
1	Đất Khách sạn và căn hộ ND	20.500,0	10,8	20.492,0	10,9
2	Đất thương mại dịch vụ 1	4.741,0	2,5		
3	Đất thương mại dịch vụ 2	4.350,0	2,3		
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>32.725,0</b>	<b>17,3</b>	<b>39.028,8</b>	<b>20,7</b>

1	Đất cây xanh hướng trục (trước là cây xanh cách ly)	2.265,0	1,2	12.621,9	6,7
2	Đất công viên cây xanh	26.755,0	14,2	19.765,3	10,5
3	Đất cây xanh cảnh quan	3.705,0	2,0	6.641,6	3,5
<b>IV</b>	<b>Đất quảng trường</b>	<b>10.505,0</b>	<b>5,6</b>	<b>3.881,4</b>	<b>2,1</b>
<b>V</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>1.317,0</b>	<b>0,7</b>	<b>2.154,8</b>	<b>1,1</b>
<b>VI</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>68.889,0</b>	<b>36,4</b>	<b>73.363,1</b>	<b>38,9</b>
1	Đất giao thông đối ngoại	53.014,4	28,0	53.817,6	28,5
2	Đất giao thông nội bộ	15.874,6	8,4	19.545,5	10,4
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>189.000,0</b>	<b>100,0</b>	<b>188.671,0</b>	<b>100,0</b>

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

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DT (m <sup>2</sup> )	MĐ (%)	TC (tầng)	HS (lần)	DTXD (m <sup>2</sup> )	SL (CT)
<b>I</b>	<b>KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG</b>	<b>70.644,3</b>				<b>20.232,4</b>	<b>126</b>
<b>1</b>	<b>Khu biệt thự nghỉ dưỡng 1</b>	<b>21.187,4</b>	<b>28,1</b>			<b>5.958,7</b>	<b>38</b>
1.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (I.1.1)	6.220,0	40	2	0,80	2.488,0	16
1.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (I.1.2)	8.373,4	40	2	0,80	3.349,4	22
1.3	Đất cây xanh cảnh quan	2.426,0	5	2	0,10	121,3	
1.4	Giao thông nội bộ	4.168,0					
<b>2</b>	<b>Khu biệt thự nghỉ dưỡng 2</b>	<b>49.456,9</b>	<b>28,9</b>			<b>14.273,8</b>	<b>88</b>
2.1	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (I.2.1)	14.658,5	40	2	0,80	5.863,4	35
2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (I.2.2)	10.191,8	40	2	0,80	4.076,7	26
2.3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (I.2.3)	2.751,7	40	2	0,80	1.100,7	7
2.4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (I.2.4)	7.555,5	40	2	0,80	3.022,2	20
2.5	Đất cây xanh cảnh quan	4.215,6	5	2	0,10	210,8	
2.6	Đất giao thông nội bộ	10.083,8					
<b>II</b>	<b>ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KẾT HỢP NGHỈ DƯỠNG</b>	<b>20.492,0</b>				<b>7.172,0</b>	
<b>1</b>	<b>Đất khách sạn và căn hộ nghỉ dưỡng (II)</b>	<b>20.492,0</b>	<b>35</b>	<b>25</b>	<b>7,17</b>	<b>7.172,0</b>	<b>3</b>
1.1	Khách sạn			25		2.412,0	1
	Khởi đế (sảnh đón tiếp, TT Hội Nghị, phòng khách sạn, TMDV, DVDL)			5			

	Khối tháp (Phòng khách sạn)			20			
	Tầng hầm (Bãi xe, kỹ thuật)			1			
<b>1.2</b>	<b>Căn hộ nghỉ dưỡng 1</b>			<b>25</b>		<b>2.380,00</b>	<b>1</b>
	Khối đế (sảnh đón tiếp, TT Hội Nghị, căn hộ du lịch, TMDV, DVDL)			5			
	Khối tháp (căn hộ du lịch)			20			
	Tầng hầm (Bãi xe, kỹ thuật)			1			
<b>1.3</b>	<b>Khu căn hộ nghỉ dưỡng 2</b>			<b>25</b>		<b>2.380,00</b>	<b>1</b>
	Khối đế (sảnh đón tiếp, TT Hội Nghị, căn hộ du lịch, TMDV, DVDL)			5			
	Khối tháp (căn hộ du lịch)			20			
	Tầng hầm (Bãi xe, kỹ thuật)			1			
<b>III</b>	<b>ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH</b>	<b>32.387,2</b>				<b>988,3</b>	
<b>1</b>	<b>Đất cây xanh hướng trục</b>	<b>12.621,9</b>					
1.1	Cây xanh hướng trục (III.1) †	3.075,3					
1.2	Cây xanh hướng trục (III.2)	1.382,2					
1.3	Cây xanh hướng trục (III.3)	2.490,0					
1.4	Cây xanh hướng trục (III.4)	2.725,1					
1.5	Cây xanh hướng trục (III.5)	2.949,3					
<b>2</b>	<b>Đất công viên cây xanh (IV)</b>	<b>19.765,3</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>	<b>988,3</b>	<b>2</b>
2.1	Nhà quản lý công viên			1		388,3	1
2.2	Công trình dịch vụ công viên			1		600,0	1
2.3	Bãi đậu xe						
<b>IV</b>	<b>QUẢNG TRƯỜNG (V)</b>	<b>3.881,4</b>					
<b>V</b>	<b>ĐÁTHẠ TẦNG KỸ THUẬT (VI)</b>	<b>2.154,8</b>	<b>2,32</b>	<b>1</b>	<b>0,02</b>	<b>50,0</b>	<b>1</b>
	Nhà điều hành					50	1
	Bể xử lý nước thải ngầm						
	Bể nước ngầm						
	Bãi tập kết rác						
<b>VI</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>59.111,30</b>					
<b>1</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>53.817,6</b>					
<b>2</b>	<b>Đất giao thông nội bộ</b>	<b>5.293,7</b>					

<b>TỔNG</b>	<b>188.671,0</b>	<b>15,08</b>	<b>25</b>	<b>1,00</b>	<b>28.442,7</b>	
<b>TỔNG (trừ DT GT Đối ngoại)</b>	<b>134.853,4</b>	<b>21,09</b>		<b>1,40</b>		

### **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 biển và Trung tâm hội nghị (khu 6) đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Công trình Khách sạn, căn hộ nghỉ dưỡng cao tầng có hình khối kiến trúc hiện đại, kết hợp không gian xanh, mang tính bền vững. Các công trình được thiết kế hài hòa, thống nhất với kiến trúc và cảnh quan của khu vực, là công trình điểm nhấn về kiến trúc mang tính biểu tượng và gây ấn tượng cho khu du lịch.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng có xu hướng kiến trúc tân cổ điển và hiện đại (màu sắc, vật liệu xây dựng, mái.v.v.), mang phong thái phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường nghỉ dưỡng. Đồng thời, kết hợp với công viên cây xanh gắn với không gian sinh hoạt cộng đồng nhưng vẫn đảm bảo không gian nghỉ dưỡng cao cấp, sang trọng đảm bảo sự riêng tư, yên tĩnh cho du khách.

- Công viên cây xanh được bố trí hài hòa với cảnh quan, địa hình, mặt nước tự nhiên với công trình tiểu cảnh, dịch vụ nhỏ, tiểu cảnh và sân, vườn, đường dạo, cây, hoa trang trí.

- Các trục đường chính, đường nhánh phân chia các khu chức năng đến từng ô đất đảm bảo việc tiếp cận và đấu 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.

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

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

##### **9.1.1. Đường giao thông đối ngoại:**

- Đường trục chính Bãi Trường, A7, A13 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 36m. Bao gồm, mặt đường mỗi bên rộng 8m, dải phân cách giữa rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường B10 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 30m. Bao gồm, mặt đường rộng 18m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường B17 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 28m. Bao gồm, mặt đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.



- Đường B7; B19 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Có lộ giới rộng 24m. Bao gồm, mặt đường rộng 12m, 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.

#### **9.1.2. Đường giao thông nội khu:**

- Đường D4; D6 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 9,5m. Bao gồm, mặt đường rộng 7m, vỉa hè trái rộng 2,5m, không có vỉa hè phải, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường D1; D2 (*ký hiệu mặt cắt 6-6*): Có lộ giới rộng 12m. Bao gồm, mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ từ 2-3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường D3; D5; D7 (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Có lộ giới rộng 9,5m. Bao gồm, mặt đường rộng 7m, không có vỉa hè trái, vỉa hè phải rộng 2,5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường đi bộ (*ký hiệu mặt cắt 8-8*): Có lộ giới rộng 16m. Kết cấu lát gạch hoặc đá granite.

#### **9.2. 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  $H_{xd} \geq 3$  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 suối lớn.

- 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 1.715,42m<sup>3</sup>/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: 7.516,1 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: 965,12m<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.

### **8.6.2. Vệ sinh môi trường:**

Tổng khối lượng rác thải khoảng 8,79 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 TNHH Nhựa Phước Thành 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Tiến hành cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa theo quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện.

- 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 có liên quan, Chủ tịch UBND thành phố Phú Quốc, Giám đốc Công ty TNHH Nhựa Phước Thành chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

#### **Nơi nhận:**

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

*Công*

**KI. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**



**Võ Công Sơn**