

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ (lần 8) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 314.268,4m<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 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 1656/QĐ-UBND ngày 12/10/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 01/7/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 82,2071ha;

Căn cứ Quyết định số 18/QĐ-BQLKKTPO ngày 25/01/2017 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 Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 164.094,8m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 208/QĐ-BQLKKTPO ngày 07/11/2018 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 Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 421.458,3m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 78/QĐ-BQLKKTPO ngày 11/4/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung một số nội dung tại Khoản 6, Điều 1 Quyết định số 18/QĐ-BQLKKTPO, ngày 25/01/2017 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 Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu thuộc khu phức hợp Bãi Trường tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 164.094,8m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 45/QĐ-BQLKKTPO ngày 02/3/2021 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 Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 522.890,6m<sup>2</sup>;

Căn cứ Công văn số 1500/BQLKKTPO-QLQH ngày 10/10/2022 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phúc đáp Công văn số 94/CV-MILTON ngày 26/9/2022 của Công ty cổ phần MILTON;

Căn cứ Quyết định số 204/QĐ-BQLKKTPO ngày 28/11/2022 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 Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố



*Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh khoảng 31,43ha;*

*Căn cứ Biên bản họp số 109/BB-BQLKKTPO 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 Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh khoảng 314.268,4m<sup>2</sup>;*

*Căn cứ Công văn số 104/PCCC ngày 18/11/2022 của Phòng Cảnh sát phòng cháy chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ – 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 Biên bản số 43/BB-UBND ngày 24/03/2023 của UBND xã Dương Tơ về việc họp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư đối với Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh khoảng 314.268,4m<sup>2</sup>.*

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Milton tại Tờ trình số 16/2023/TTr-MILTON ngày 10/4/2023 về việc thẩm định, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu thuộc khu phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh khoảng 314.268,4m<sup>2</sup>, Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 24/BC-QLQH ngày 30/5/2023 của phòng Quản lý Quy hoạch,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ (lần 8) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu, với các nội dung cụ thể như sau:

### 1. Lý do điều chỉnh:

Cập nhật, điều chỉnh cao độ tuyến đường nhánh số 3, trên cơ sở đó bố cục lại các chức năng sử dụng đất khu vực công viên cây xanh (ký hiệu ô từ G5 – G9, G11), hồ cảnh quan (ký hiệu ô H1 – H3), biệt thự nghỉ dưỡng (ký hiệu ô từ F1 – F16), đất dịch vụ công cộng (ký hiệu ô từ C1 – C4), bãi xe (ký hiệu ô B2, B3), hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu ô E3) cho phù hợp với cảnh quan và đầu nổi hạ tầng kỹ thuật sau khi điều chỉnh thiết kế đường nhánh số 3. Đồng thời, bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch tại các ô đất khách sạn (ký hiệu ô A1.8 – A1.13, C1-1 và C1-2) nhằm thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng và triển khai dự án.

### 2. Về quy mô diện tích và ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch :

- Diện tích khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch là 314.268,4m<sup>2</sup> (bao gồm 03 khu vực điều chỉnh, như sau: Khu 1 diện tích điều chỉnh là 33.610,1m<sup>2</sup>; Khu 2 diện tích điều chỉnh là 15.016,5m<sup>2</sup>; Khu 3 diện tích điều chỉnh là 265.641,8m<sup>2</sup>) thuộc Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu tại xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

TỈNH KIÊN GIANG  
 ỦY BAN NHÂN DÂN  
 THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC

- Khu 1 (được giới hạn bởi các mốc tọa độ từ 1 đến 44) có tứ cận như sau:
  - + Phía Bắc giáp: Dự án Công ty TNHH MTV Minh Sơn;
  - + Phía Nam giáp: Đất Resort nghỉ dưỡng (ký hiệu ô C1-3);
  - + Phía Đông giáp: Đường D1;
  - + Phía Tây giáp: Đất cây xanh (ký hiệu ô C1-5).
- Khu 2 (được giới hạn bởi các mốc tọa độ từ 45 đến 69) có tứ cận như sau:
  - + Phía Bắc giáp: Dự án Dự án Công ty TNHH MTV Minh Sơn;
  - + Phía Nam giáp: Đường N3;
  - + Phía Đông giáp: Đường Trung tâm Bãi Trường;
  - + Phía Tây giáp: Đường D1.
- Khu 3 (được giới hạn bởi các mốc tọa độ từ 70 đến 113) có tứ cận như sau:
  - + Phía Bắc giáp: Dự án Công ty TNHH Nam Đảo Bắc Bãi Trường;
  - + Phía Nam giáp: Dự án Công ty TNHH Bim Kiên Giang, đất công trình phụ trợ (ký hiệu từ ô D1 đến D4), đất hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu ô I:2);
  - + Phía Đông giáp: Đất công viên cây xanh (ký hiệu từ ô G1 đến G4);
  - + Phía Tây giáp: Đường Trung tâm Bãi Trường, đất thương mại dịch vụ (ký hiệu ô A2, A3).

### 3. Mục tiêu quy hoạch:

- Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu về cơ bản không làm thay đổi tính chất, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch của Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt.
- Điều chỉnh quy hoạch các công trình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch,...nhằm 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.
- Đưa ra các hình thức kiến trúc các công trình đặc trưng của Việt Nam phù hợp với điều kiện khí hậu của đảo.
- Đảm bảo việc đấu nối, đầu tư xây dựng hệ thống kế cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội phù hợp với các khu vực xung quanh.
- Chủ động trong kế hoạch sử dụng đất, phân kỳ đầu tư và khai thác.
- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu và tránh tác động tiêu cực đến môi trường.
- Làm cơ sở tiến hành lập Dự án đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch điều chỉnh.

### 4. Tính chất và chức năng khu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Khu vực điều chỉnh cục bộ là một phần trong quần thể dự án Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng Châu Âu, bao gồm các khu chức năng như: Khu khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, công viên cây xanh, hồ cảnh quan, bãi xe và hạ tầng kỹ thuật.

## 5. Quy mô lao động, phục vụ:

Dự kiến sau khi điều chỉnh cục bộ, tổng lượng khách du lịch và nhân viên phục vụ trong toàn dự án khoảng 5.000 người. Trong đó:

- Số lượng khách lưu trú khoảng : 3.314 người.
- Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 1.686 người.
- Tổng số phòng lưu trú khoảng 1.350 phòng.

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

### 6.1. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đã được phê duyệt tại Quyết định số 45/QĐ-BQLKKTQP ngày 02/3/2021, với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 13,8% (tính trên tổng thể diện tích dự án) và 16,9% (tính trên tổng thể diện tích dự án trừ đi đất hành lang biển và giao thông đối ngoại).

+ Tầng cao xây dựng tối đa là 15 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu là 0,9 lần (tính trên tổng thể diện tích dự án) và 1,08 lần (tính trên tổng thể diện tích dự án trừ đi đất hành lang biển và 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 13,8% (tính trên tổng thể diện tích dự án) và 16,7% (tính trên tổng thể diện tích dự án trừ đi đất hành lang biển và giao thông đối ngoại).

+ Tầng cao xây dựng tối đa là 15 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất trung bình toàn khu là 0,9 lần (tính trên tổng thể diện tích dự án) và 1,06 lần (tính trên tổng thể diện tích dự án trừ đi đất hành lang biển và giao thông đối ngoại).

### 6.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp nước:

- + Du lịch : 250 - 300 lít/người – ngày.
- + Công trình công cộng và dịch vụ : 2,0 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày.
- + Nước tưới cây : 3,0 lít/m<sup>2</sup>- ngày.
- + Nước rửa đường : 0,5 lít/m<sup>2</sup>- ngày.
- + Chữa cháy : 15 l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 2 trong thời gian 3 giờ.

- Cấp điện:

- + Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/ m<sup>2</sup> sàn.
- + Biệt thự nghỉ dưỡng : 05Kw/căn.
- + Cây xanh : 05Kw/ha.
- + Giao thông + sân bãi : 05Kw/ha.

- Thoát nước thải :  $\geq 80\%$  tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.  
 - Rác thải:  
 Du lịch : 2,0 kg/người/ngày.

### 6.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, cơ cấu sử dụng đất của toàn dự án được điều chỉnh như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Đã phê duyệt		Điều chỉnh cục bộ	
		DT (m <sup>2</sup> )	TL (%)	DT (m <sup>2</sup> )	TL (%)
1	Đất dịch vụ du lịch	78.408,6	9,5	84.921,6	10,3
2	Đất khách sạn nghỉ dưỡng	155.760,9	18,9	155.760,9	18,9
3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	41.875,5	5,1	35.358,7	4,3
4	Đất resort nghỉ dưỡng	71.039,6	8,6	71.039,6	8,6
5	Đất cây xanh - mặt nước	253.615,2	30,9	254.841,5	31,0
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.265,3	0,6	5.265,3	0,6
7	Đất giao thông, bãi xe	168.990,1	20,6	167.767,6	20,4
8	Đất hành lang biển 66m	47.116,1	5,7	47.116,1	5,7
	<b>Tổng</b>	<b>822.071,3</b>	<b>100,0</b>	<b>822.071,3</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 Ctrình
I	Đất khách sạn (C1-1; C1-2)	33.610,1				12.570,2	12
1	Đất khách sạn (C1-1)	16.833,9				6.295,9	6
1.1	C1-1.1	2.247,0	37,4	8	3,5	840,4	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.223,7	
1.2	C1-1.2	2.485,0	37,4	7	3,2	929,4	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.415,7	
1.3	C1-1.3	2.485,1	37,4	7	3,2	929,4	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.415,7	
1.4	C1-1.4	2.854,0	37,4	6	2,8	1.067,4	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.676,7	
1.5	C1-1.5	3.100,0	37,4	6	2,8	1.159,4	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.850,7	
1.6	C1-1.6	3.662,8	37,4	5	2,5	1.369,9	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		2.186,2	
2	Đất khách sạn (C1-2)	16.776,2				6.274,3	6
2.1	C1-2.1	2.247,0	37,4	8	3,5	840,4	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.223,7	
2.2	C1-2.2	2.485,0	37,4	7	3,2	929,4	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.415,7	
2.3	C1-2.3	2.485,1	37,4	7	3,2	929,4	1

	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.415,7	
2.4	C1-2.4	2.854,0	37,4	6	2,8	1.067,4	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.676,7	
2.5	C1-2.5	3.100,0	37,4	6	2,8	1.159,4	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.850,7	
2.6	C1-2.6	3.605,1	37,4	5	2,5	1.348,3	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		2.186,2	
<b>II</b>	<b>Đất khách sạn (A1.8 - A1.13)</b>	<b>15.016,5</b>				<b>5.633,2</b>	<b>6</b>
1	A1.8	3.242,5	37,5	9	3,4	1.216,0	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.216,0	
2	A1.9	2.148,0	37,5	9	3,4	806,0	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		806,0	
3	A1.10	2.271,0	37,5	9	3,4	852,0	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		852,0	
4	A1.11	2.283,5	37,5	9	3,4	856,4	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		856,4	
5	A1.12	2.050,0	37,5	9	3,4	768,8	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		768,8	
6	A1.13	3.021,5	37,5	9	3,4	1.134,0	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.134,0	
<b>III</b>	<b>KHU 26,56HA</b>	<b>265.641,8</b>				<b>26.071,0</b>	<b>125</b>
1	Đất dịch vụ du lịch (DV)	11.662,0				4.408,9	6
1.1	Dịch vụ công cộng (DV1)	2.575,8	30,0	3	1,0	772,0	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		772,0	
1.2	Dịch vụ công cộng (DV2)	2.575,1	30,0	3	1,0	772,0	1
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		772,0	
1.3	Dịch vụ du lịch - có lưu trú (DV3)	2.856,0	44,0	3	2,0	1.256,6	2
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.256,6	
1.4	Dịch vụ du lịch - có lưu trú (DV4)	3.655,1	44,0	3	2,0	1.608,2	2
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.608,2	
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (BT)	35.358,7	50,0	3	1,5	17.679,4	110
2.1	BT1.1	1.900,8	50,0	3	1,5	950,4	8
2.2	BT1.2	1.604,1	50,0	3	1,5	802,1	6
2.3	BT1.3	1.221,5	50,0	3	1,5	610,8	5
2.4	BT2.1	2.140,6	50,0	3	1,5	1.070,3	6
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.070,3	
2.5	BT2.2	2.140,6	50,0	3	1,5	1.070,3	6
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.070,3	
2.6	BT2.3	2.140,6	50,0	3	1,5	1.070,3	6
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.070,3	
2.7	BT2.4	2.140,6	50,0	3	1,5	1.070,3	6
	Tầng hầm (để xe, tầng kỹ thuật)			1		1.070,3	
2.8	BT2.5	811,9	50,0	3	1,5	406,0	2
2.9	BT2.6	810,0	50,0	3	1,5	405,0	2

2.10	BT3.1A	978,8	50,0	3	1,5	489,4	3
2.10	BT3.1B	1.342,0	50,0	3	1,5	671,0	4
2.11	BT3.2	1.169,7	50,0	3	1,5	584,9	4
2.12	BT3.3	1.473,8	50,0	3	1,5	736,9	5
2.13	BT3.4A	869,3	50,0	3	1,5	434,7	3
2.13	BT3.4B	1.149,3	50,0	3	1,5	574,7	4
2.14	BT3.5	1.247,7	50,0	3	1,5	623,9	4
2.15	BT3.6	1.948,3	50,0	3	1,5	974,2	7
2.16	BT3.7	1.806,0	50,0	3	1,5	903,0	6
2.17	BT4.1	2.386,1	50,0	3	1,5	1.193,1	7
2.18	BT4.2	687,0	50,0	3	1,5	343,5	2
2.19	BT4.3A	1.391,3	50,0	3	1,5	695,7	4
2.19	BT4.3B	1.302,3	50,0	3	1,5	651,2	4
2.20	BT5.1	854,0	50,0	3	1,5	427,0	2
2.21	BT5.2	921,2	50,0	3	1,5	460,6	2
2.22	BT5.3	921,2	50,0	3	1,5	460,6	2
3	Đất hạ tầng kỹ thuật (E3)	400,0	40,0	1	0,4	160,0	1
	Bê ngằm			1		256,0	
4	Đất cây xanh - mặt nước	177.290,5				3.822,8	
4.1	Đất công viên cây xanh (G5-G9; G11)	81.787,2				3.822,8	8
	G5	26.658,2	4,0	1	0,04	1.066,3	2
	G6	12.291,5	5,0	1	0,05	614,6	1
	G7	21.617,5	5,0	1	0,05	1.080,9	2
	G8	16.798,5	5,0	1	0,05	839,9	1
	G9	1.909,3	5,0	1	0,05	95,5	1
	G11	2.512,2	5,0	1	0,05	125,6	1
4.2	Đất cây xanh cảnh quan (G14)	11.842,9					
	G14-1	1.580,8					
	G14-2	2.231,0					
	G14-3	589,9					
	G14-4	1.086,7					
	G14-5	1.270,0					
	G14-6	1.696,1					
	G14-7	1.694,2					
	G14-8	1.694,2					
4.3	Hồ cảnh quan (H1-H3)	83.660,4					
	H1	40.310,6					
	H2	17.651,2					
	H3	25.698,6					
5	Đất giao thông + bãi xe	40.930,6					
5.1	Đất bãi xe (B2)	2.710,9					
5.2	Đất giao thông	38.219,7					
	Đất giao thông nội khu	17.565,9					



	<i>Đất giao thông đối ngoại</i>	20.653,8					
	<b>Tổng DT điều chỉnh cục bộ</b>	<b>314.268,4</b>	<b>14,1</b>	<b>9</b>	<b>0,6</b>	<b>44.274,4</b>	
	<b>Tổng DT trừ giao thông đối ngoại</b>	<b>293.614,6</b>	<b>15,1</b>	<b>9</b>	<b>0,7</b>		

## **8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

### **8.1. Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc quy hoạch:**

- Trục văn hoá “*Làng biển châu Âu*” gồm một trục cảnh quan ở giữa kết nối với các trục đường chính hướng ra biển. Trên trục đường là các khối khách sạn với kiến trúc mang đậm bản sắc của các làng biển Châu Âu.

- Các công trình khách sạn cao 9 tầng được bố trí dọc trục đường N4 nhằm kết nối từ đường trục trung tâm Bãi Trường kết nối với Trục văn hoá “*Làng biển châu Âu*” nhằm khai thác tối đa lợi thế về dịch vụ du lịch trên trục đường kết nối xuống biển.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng bố trí theo từng cụm dọc theo các trục đường nội bộ kết hợp với công viên cây xanh, hồ cảnh quan hướng đến môi trường nghỉ dưỡng yên tĩnh, trong lành.

- Các công trình dịch vụ như: công trình dịch vụ công cộng, dịch vụ công viên và dịch vụ du lịch (*có lưu trú*) được bố trí hợp lý nhằm khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên và đảm bảo bán kính phục vụ cho từng khu vực.

- Công viên cây xanh bố trí đan xen với hồ cảnh quan tạo lập không gian xanh sinh thái cho khu nghỉ dưỡng, nhưng vẫn đảm bảo việc tiếp cận thuận lợi cho người dân và du khách đến tham quan, sử dụng dịch vụ và vui chơi giải trí.

- Giao thông nội bộ được thiết kế hợp lý kết hợp với các mảng xanh tạo cảnh quan đầu nối với các trục giao thông chính của dự án và khu vực đảm bảo việc tiếp cận thuận lợi cho du khách.

### **8.2 Các yêu cầu về tổ chức không gian kiến trúc:**

- Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch Làng du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng châu Âu phù hợp với các chỉ tiêu quy hoạch của Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

- Các công trình cao tầng: sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, mang yếu tố sinh thái, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, tăng diện tích cây xanh nhằm xây dựng môi trường xanh, bền vững.

- Cây xanh ở tầm cao, được trồng dọc các tuyến đường trong khu vực đảm bảo yêu cầu về an toàn, che bóng mát. Các loại cây trang trí ở tầm thấp với màu sắc rực rỡ, hấp dẫn tạo thành nét đặc trưng của từng tuyến đường. Các loại cây xanh trong công viên được trồng theo ý tưởng thiết kế từng khu vực đảm bảo các yếu tố an toàn, che bóng mát, đối với các loại cây trồng ven rạch là các loại cây thủy sinh, mang nét đặc trưng vùng nhiệt đới.

- Màu sắc công trình nhẹ nhàng, hình khối mạch lạc, uyển chuyển, hòa nhập với cảnh quan thiên nhiên. Vật liệu sử dụng đơn giản, dễ thi công, tiết kiệm năng lượng, an toàn cho người sử dụng theo tiêu chí phát triển bền vững.

- Khoảng lùi xây dựng công trình, hành lang bảo vệ hồ, rạch phải thông



nhất trên các tuyến đường và toàn dự án. Đồng thời, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các văn bản pháp lý hiện hành.

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

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

#### a. Hệ thống giao thông đối ngoại:

- Đường trung tâm Bãi trường (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 68m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 10,5m, dải phân cách giữa rộng 9m, vỉa hè mỗi bên rộng 19m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 5m (*đối với công trình thấp tầng*) và 15m (*đối với công trình trên 7 tầng*). Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường nhánh số 3 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 36m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 10,5m, dải phân cách giữa rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 10m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường D1 (*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 xi măng.

#### b. Giao thông nội bộ:

- Đường N2 (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Có lộ giới rộng 22m, bao gồm mặt đường rộng 10m, 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 xi măng.

- Đường N4, gồm 02 loại mặt cắt như sau:

+ *Mặt cắt 5-5*: Có lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

+ *Mặt cắt 6-6*: Có lộ giới rộng từ 18-32m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng từ 6-8m, dải phân cách giữa rộng từ 4-6m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường NB1 (*ký hiệu mặt cắt 8-8*): Có lộ giới rộng 32m, bao gồm mặt đường rộng 20m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường NB2 đến NB10 (*ký hiệu mặt cắt 9-9*): Có lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường D2, N3 (*ký hiệu mặt cắt 10-10*): 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 là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

### 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

dụng  $H_{xd} \geq 3$  m (theo Hệ tọa độ Quốc gia). Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản đồ quy hoạch san nền.

### 9.3. 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.

### 9.4. 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  $2.437,24\text{m}^3/\text{ngày}$ .

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

### 9.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch đầu nối từ đường dây trung thế  $22\text{kV}$  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:  $10.160,79$  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.

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

#### a. 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:  $1.317,87\text{m}^3/\text{ngày}$ .

- 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.

#### b. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải khoảng  $9,76$  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 Milton 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 cục bộ 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.

- Các nội dung khác không nêu tại Điều 1 của Quyết định này thì tiếp tục thực hiện theo các Quyết định số 18/QĐ-BQLKKTQP ngày 25/01/2017, Quyết định số 208/QĐ-BQLKKTQP ngày 07/11/2018, Quyết định số 78/QĐ-BQLKKTQP ngày 11/4/2019 và Quyết định số 45/QĐ-BQLKKTQP ngày 02/3/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

- Hoàn chỉnh bản vẽ tích hợp các nội dung điều chỉnh và Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch được ban hành kèm theo Quyết định này.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng và Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Chủ tịch UBND thành phố Phú Quốc, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Milton cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

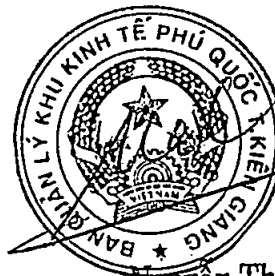
Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

*Nơi nhận:*

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (b/cáo);
- LĐ các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, tn.son. *me*

*me*

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thanh Tùng

