

Số : 165 /QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 03 tháng 7 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 du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 39.650,9m<sup>2</sup>

### BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 tháng 4 năm 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 việc 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 việc 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 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 xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

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 203/QĐ-BQLKKTQP ngày 08/12/2016 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 287,163ha;

Căn cứ Quyết định số 185/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/8/2019 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 Bãi Dài tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 2.291.408m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 72/QĐ-BQLKKTQP ngày 10/4/2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt sửa đổi, bổ sung nội dung tại f.1.3, f.1, Tiết f, Điểm 6.1, Khoản 6, Điều 1 Quyết định số 185/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/8/2019 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 Bãi Dài tại xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 2.291.408m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 23/QĐ-BQLKKTQP ngày 16/01/2023 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 Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 57.108,6m<sup>2</sup>;

Căn cứ Thông báo số 159/TB-VP ngày 28/01/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang thông báo ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lê Quốc Anh tại cuộc họp nghe báo cáo việc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc đề nghị bổ sung mục tiêu tổ chức vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt và điều chỉnh cục bộ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Dài, xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Thông báo số 518/TB-VP ngày 08/6/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang thông báo kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Minh Thành đối với đề xuất, kiến nghị của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 3575506536 do Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp chứng nhận lần đầu ngày 22/12/2015. Chứng nhận thay đổi lần thứ: 04 ngày 04/8/2022;

Căn cứ Công văn số 544/BQLKKTQP-QLQH ngày 19/4/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phúc đáp Tờ trình số 401/TTr-DLPQ-PTDA ngày 15/11/2022 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 105/QĐ-BQLKKTQP ngày 15/5/2023 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 du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 39.650,9m<sup>2</sup>;

Căn cứ Công văn số 45/PCCC ngày 23/5/2023 về việc ý kiến về PCCC đối với Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy

mô điều chỉnh cục bộ 39.650,9m<sup>2</sup>;

Căn cứ công văn số 81/CCQLĐĐ-CV ngày 25/5/2023 của Chi cục Quản lý đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường Kiên Giang về việc ý kiến đối với nội dung Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 437/SDL-KHNCPT ngày 30/5/2023 về việc góp ý kiến đối với Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ công văn số 80/UBND ngày 31/5/2023 của UBND xã Gành Dầu về việc đóng góp ý kiến về Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 39.650,9m<sup>2</sup>;

Căn cứ Công văn số 766/SGTVT-KHTC ngày 01/6/2023 của Sở Giao thông vận tải Kiên Giang về việc góp ý kiến đối với Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ công văn số 1418/SXD-QHKT ngày 06/6/2023 của Sở Xây dựng Kiên Giang về việc ý kiến về quy hoạch xây dựng đối với phương án điều chỉnh cục bộ Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 39.650,9m<sup>2</sup>;

Căn cứ Biên bản họp tham vấn cộng đồng dân cư họp ngày 28/10/2022 của UBND xã Gành Dầu về nội dung điều chỉnh cục bộ bổ sung Trường mầm non, Trường trung học có nhiều cấp học, Ga Depot – Vinbus Phú Quốc thuộc dự án Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc tại Tờ trình số 83/TTr-DLPQ-PTDA ngày 09/5/2023 về việc xin điều chỉnh Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Dài tại xã Gành Dầu, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 39.650,9m<sup>2</sup>; Báo cáo trình phê duyệt số 30/BC-QLQH ngày 30/6/2023 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 du lịch sinh thái Bãi Dài, với các nội dung cụ thể như sau:

#### **1. Lý do điều chỉnh cục bộ:**

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm bổ sung mục tiêu đầu tư tổ chức vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt điện thuộc hạng mục dự án Khu du lịch sinh thái Bãi Dài theo chủ trương đã được UBND tỉnh chấp thuận tại Thông báo số 159/TB-VP ngày 28/01/2022 và Thông báo số 518/TB-VP ngày 08/6/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang nhằm thuận lợi cho việc đầu tư, quản lý và vận hành khai thác hiệu quả.

## 2. 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 tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Bãi Dài có quy mô điều chỉnh cục bộ là 39.650,9m<sup>2</sup> (nằm trong tổng diện tích đất dự án là 2.871.630m<sup>2</sup>, trong đó: Đất du lịch có diện tích là 1.948.075,5m<sup>2</sup>, đất sân golf có diện tích là 737.601m<sup>2</sup>, đất hành lang bảo vệ bờ biển là 168.892,7m<sup>2</sup>, đất giáo dục 17.088,8m<sup>2</sup>).

- Khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch có tứ cận như sau:

- + Phía Tây Bắc giáp : Đường số 1, đất bãi xe (ký hiệu ô P1) và đất công trình phụ trợ - hỗn hợp (ký hiệu ô PT-01) của dự án.
- + Phía Đông Bắc giáp : Đường số 1, đất bãi xe (ký hiệu ô P1) và đất công trình phụ trợ - hỗn hợp (ký hiệu ô PT-01) của dự án.
- + Phía Đông Nam giáp : Đất cây xanh cảnh quan, đất cây xanh công cộng (CXCC-20).
- + Phía Tây Nam giáp : Đất dịch vụ hỗn hợp (ký hiệu ô HH-01), đất công trình phụ trợ - hỗn hợp (ký hiệu ô PT-01) của dự án.

## 3. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh bổ sung mục tiêu vận tải hành khách bằng xe Buýt điện để hướng tới nền kinh tế xanh, chuyển đổi năng lượng xanh, thân thiện với môi trường. Đồng thời, nâng cao chất lượng phục vụ tốt nhu cầu đi lại của người dân và khách du lịch khi tham gia giao thông phục vụ dự án và thành phố Phú Quốc.

- Xây dựng khu du lịch sinh thái đẹp, hiện đại, đạt tiêu chuẩn tiện nghi cao cấp, tăng hiệu quả đầu tư trên nguyên tắc tuân thủ về cơ bản chỉ tiêu chung của quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

- Đảm bảo khớp nối đồng bộ về quy hoạch giữa khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch và các khu đã xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt.

- Điều chỉnh quy hoạch làm cơ sở pháp lý để Nhà đầu tư triển khai dự án, là cơ sở để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

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

Là khu dịch vụ du lịch, dịch vụ hỗn hợp thuộc khu du lịch sinh thái Bãi Dài với tích chất là khu du lịch sinh thái cao cấp, giải trí sân golf gắn với các khu resort, thể thao biển, trường học có nhiều cấp học và tổ chức vận tải hành khách công cộng bằng xe buýt điện.

## 5. Quy mô lao động, phục vụ:

- Không thay đổi so với số liệu đã được phê duyệt tại Quyết định số 185/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/8/2019 và Quyết định số 23/QĐ-BQLKKTQP ngày 16/01/2023, với nội dung cụ thể như sau:

Khu du lịch sinh thái Bãi Dài sau khi hoàn thành có thể đón tiếp khoảng 41.000 lượt khách, bao gồm:

- + Lượng khách lưu trú : 11.440 khách/ngày.
- + Lượng khách tham quan sử dụng dịch vụ : 28.560 khách/ngày.
- + Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 750 - 1.000 nhân viên.

- Tổng số lượng phòng lưu trú khoảng 990 phòng khách sạn, có 936 căn biệt thự, có 175 căn hộ chung cư nhà ở xã hội và có 948 phòng nghỉ nhân viên và 716 căn dịch vụ du lịch.

- Khu trường học có số lượng học sinh khoảng: 2.280 học sinh (bao gồm, 600 học sinh mầm non và 1.680 học sinh phổ thông nhiều cấp học).

## 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:

Tổng diện tích chiếm đất phân điều chỉnh cục bộ là 39.650,9m<sup>2</sup>. Sau khi điều chỉnh cục bộ, các chỉ tiêu quy hoạch của toàn dự án không thay đổi so với các chỉ tiêu đã được phê duyệt tại Quyết định số 23/QĐ-BQLKKTQP ngày 16/01/2023, với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Đất du lịch sinh thái:

+ Mật độ xây dựng (gộp) tối đa là 19,56% (trên tổng diện tích đất du lịch) và 21,60% (trên tổng diện tích đất du lịch đã trừ đất giao thông đối ngoại và đất hành lang bảo vệ bờ biển).

+ Tầng cao xây dựng từ 1-3 tầng, riêng đối với công trình điểm nhấn: gồm 02 khối khách sạn tầng cao xây dựng một khối 7 tầng và một khối 9 tầng (bao gồm cả tầng kỹ thuật); Bố trí thêm 06 khối nhà ở nhân viên tầng cao xây dựng tối đa là 05 tầng; 01 khối chung cư nhà ở xã hội tầng cao xây dựng tối đa là 6 tầng (bao gồm cả tầng kỹ thuật).

+ Hệ số sử dụng đất trung bình là 0,4 lần (trên tổng diện tích đất du lịch) và 0,42 lần (trên tổng diện tích đất du lịch đã trừ đất giao thông đối ngoại và đất hành lang bảo vệ bờ biển).

- Đất giáo dục: Mật độ (gộp) tối đa là 38,86%, tầng cao xây dựng từ 1-4 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình là 1,26 lần.

- Đất sân golf (18 lỗ tiêu chuẩn): Mật độ xây dựng tối đa là 5%, tầng cao xây dựng từ 1-3 tầng.

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

- Cấp nước:

+ Du lịch	: 250 - 300 lít/người/ngày.
+ Trường mầm non	: 75 lít/cháu/ngày.
+ Trường học	: 15 lít/học sinh/ngày.
+ Công trình công cộng và dịch vụ	: 2 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:

+ Khách sạn	: 3,5 kW/giường;
+ Trường mầm non	: 0,2 kW/cháu.
+ Trường học	: 0,15 kW/học sinh.
+ Công trình công cộng, dịch vụ	: 20 - 30 W/m <sup>2</sup> sàn.
+ Biệt thự nghỉ dưỡng	: 5 kW/căn;
+ Cây xanh	: 0,5 W/m <sup>2</sup> .
+ Giao thông + sân bãi	: 1 W/m <sup>2</sup> .
- Thoát nước thải	: ≥ 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:**

Tổng diện tích chiếm đất phần điều chỉnh cục bộ là 39.650,9m<sup>2</sup> (nằm trong tổng diện tích đất dự án là 2.871.630m<sup>2</sup>, trong đó: Đất du lịch có diện tích là 1.948.075,5m<sup>2</sup>, đất sân golf có diện tích là 737.601m<sup>2</sup>, đất hành lang bảo vệ bờ biển là 168.892,7m<sup>2</sup>, đất giao dực 17.088,8m<sup>2</sup>). Sau khi điều chỉnh cục bộ, cơ cấu sử dụng đất toàn dự án được điều chỉnh như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	DT đã phê duyệt (m <sup>2</sup> )	DT điều chỉnh (m <sup>2</sup> )	Nội dung điều chỉnh
A	Đất dự án du lịch	2.854.541,2	2.854.541,2	Không điều chỉnh
I	Đất công cộng-dịch vụ du lịch	642.970,0	642.970,0	
1	Đất xây dựng khách sạn	64.269,0	64.269,0	
2	Khu văn phòng làm việc và nhà công vụ	10.883,5	10.883,5	
3	Khu Spa+Gym	16.540,0	16.540,0	Đất DV-02 tăng 9.961,2m <sup>2</sup> điều chỉnh từ đất HH-02, HH-03
4	Đất dịch vụ	50.573,6	60.534,8	
5	Đất dịch vụ du lịch	82.097,7	82.097,7	Điều chỉnh giảm 9.961,2m <sup>2</sup> từ đất HH-02, HH-03 qua đất DV-02
6	Nhà hàng	7.570,0	7.570,0	
7	Đất dịch vụ hỗn hợp	49.520,7	39.559,5	Không điều chỉnh
8	Quảng trường công viên	22.559,5	22.559,5	
9	Nhà câu lạc bộ-Club hosue	49.266,0	49.266,0	
10	Kho thiết bị dọn phòng-House Keeping	3.750,0	3.750,0	
11	Khu vui chơi giải trí	285.940,0	285.940,0	
II	Đất nhà ở xã hội	30.000,0	30.000,0	
III	Đất ở biệt thự	407.427,0	407.427,0	
IV	Đất xây dựng sân Golf	737.601,0	737.601,0	
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	15.419,3	15.419,3	
VI	Đất cây xanh-mặt nước	663.474,7	663.474,7	
1	Hồ điều hòa kết hợp cảnh quan	111.700,0	111.700,0	Không điều chỉnh
2	Cây xanh thể dục thể thao	12.720,0	12.720,0	
3	Mặt nước cảnh quan	186.989,4	186.989,4	
4	Cây xanh cảnh quan	341.369,7	341.369,7	
5	Đất cây xanh cách ly	10.695,6	10.695,6	
VII	Đất hành lang bảo vệ bờ biển	168.892,7	168.892,7	Không điều chỉnh
VIII	Đất giao thông	188.756,5	188.756,5	
1	Giao thông đối ngoại	32.885,4	32.885,4	
2	Giao thông đối nội	148.185,7	148.185,7	
3	Đất bãi đỗ xe	7.685,4	7.685,4	

<b>B</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>17.088,8</b>	<b>17.088,8</b>
<b>1</b>	<b>Trường mầm non</b>	<b>3.885,1</b>	<b>3.885,1</b>
<b>2</b>	<b>Trường phổ thông nhiều cấp</b>	<b>13.203,7</b>	<b>13.203,7</b>
	<b>Tổng</b>	<b>2.871.630,0</b>	<b>2.871.630,0</b>

**7. Bố cục phân khu chức năng và quy hoạch xây dựng công trình khu vực điều chỉnh cục bộ:**

Stt	Chức năng sử dụng đất	DT đất (m <sup>2</sup> )	MĐ (%)	TC (tầng)	HS (Lần)	DTXD (m <sup>2</sup> )	SL CT
<b>I</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch (DV)</b>	<b>14.834,7</b>				<b>5.192,2</b>	
1	Đất dịch vụ du lịch (DV-02)	14.834,7	35,0	1-3	0,88	5.192,2	
1.1	Khu chăm sóc bảo dưỡng xe và văn phòng (2.1)			2-3		2.300,0	1
1.2	Nhà kỹ thuật điện (2.2)			1		272,0	1
1.3	Khu rửa xe Bus tự động (2.3)			1		215,0	1
1.4	Trạm BTS (2.4)			1		10,0	1
1.5	Khu để xe Bus và trụ sạc Ebus (2.5)	3.049,4		1		1.916,9	3
1.6	Khu để xe máy nhân viên, khách (2.6)	172,5					3
1.7	Khu phụ trợ và kỹ thuật (2.7)			1		478,3	1
1.8	Đất cây xanh nội khu	2.278,1					
1.9	Đất giao thông, sân bãi nội khu	5.077,8					
<b>II</b>	<b>Đất dịch vụ hỗn hợp</b>	<b>24.816,2</b>				<b>6.946,9</b>	
1	Đất dịch vụ hỗn hợp (HH-02)	19.425,2	27,4	1-3	0,82	5.329,6	
1.1	Công trình hỗn hợp, dịch vụ thương mại (3.2)			3		5.329,6	4
1.2	Đất cây xanh nội khu	5.936,7					
1.3	Hồ bơi	2.540,7					
1.4	Đất giao thông, sân bãi nội khu	4.335,8					
2	Đất dịch vụ hỗn hợp (HH-03)	5.391,0	30,0	1-3	0,9	1.617,3	
1.1	Công trình hỗn hợp, dịch vụ thương mại (3.3)			3		1.617,3	3
1.2	Đất cây xanh nội khu	2.346,0					
1.3	Đất giao thông, sân bãi nội khu	1.427,7					
	<b>Tổng diện tích điều chỉnh</b>	<b>39.650,9</b>		<b>1-3</b>		<b>12.139,1</b>	

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

- Việc điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch chính đã được phê duyệt. Đồng thời, không gian kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật phải được kết nối hài hòa giữa khu vực điều chỉnh với khu vực đã được phê duyệt.

- Công trình dịch vụ, dịch vụ hỗn hợp được xây dựng phù hợp với công năng sử dụng đảm bảo mỹ quan, cảnh quan xung quanh, thuận tiện an toàn về giao thông và phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

- 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 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 nội khu, cây xanh trên các tuyến đường phải được nghiên cứu phù hợp với khí hậu, thổ nhưỡng và không gian chức năng từng ô đất, nhằm đảm bảo mỹ quan, không che chắn tầm nhìn và kết nối hài hòa với không gian cảnh quan chung của toàn khu quy hoạch.

- 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:**

- Đường Cửa Cạn - Gành Dầu (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới 21m bao gồm mặt đường rộng 7,0m, lề đường mỗi bên rộng 1,0m, dải cây xanh mỗi bên rộng 6m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 7m. Kết cấu đường bê tông nhựa.

- Đường số 1 (*ký hiệu mặt cắt 1A-1A*): Có lộ giới rộng 26m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7m, dải phân cách giữa rộng 2m, 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 nhựa.

- Đường nội bộ (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng từ 6 - 15m, bao gồm mặt đường rộng từ 6 - 15m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

### **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. 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, sân bãi đấu nối vào tuyến thoát nước chung của khu vực, thoát ra biển.

- 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 đấu 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 khu vực điều chỉnh cục bộ khoảng 127,24m<sup>3</sup>/ngày (*tăng 54,47m<sup>3</sup>/ngày so với nhu cầu dùng nước đã được phê duyệt tại Quyết định số 185/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/8/2019*).

- 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 đấu nối từ đường dây trung thế 22kV của dự án, được đấu 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 khu vực điều chỉnh cục bộ khoảng 1.296,65kVA (giảm 555,14kVA so với nhu cầu dùng điện đã được phê duyệt tại Quyết định số 185/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/8/2019).
- 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:

#### 9.6.1. 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 khu vực điều chỉnh cục bộ khoảng 110,65m<sup>3</sup>/ngày (tăng 57,93m<sup>3</sup>/ngày so với lưu lượng nước thải đã được phê duyệt tại Quyết định số 185/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/8/2019).

- 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.

#### 9.6.2. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải không thay đổi so với lượng rác thải đã được phê duyệt tại Quyết định số 185/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/8/2019. 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 chuyên về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.

**Điều 2.** Giao Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND huyện Phú Quốc cùng 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 điều chỉnh cục bộ quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện.

- Triển khai các công tác lập (điều chỉnh nếu có): Dự án đầu tư xây dựng, hoàn thành thủ tục đất đai, xác định lại nghĩa vụ tài chính theo quy định, báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm tra phòng cháy chữa cháy và xin cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Các nội dung khác không nêu tại Điều 1 của Quyết định này thì tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 203/QĐ-BQLKKTQP ngày 08/12/2016, Quyết định số 185/QĐ-BQLKKTQP ngày 23/8/2019, Quyết định số 72/QĐ-BQLKKTQP ngày

10/4/2020 và Quyết định số 23/QĐ-BQLKKTPQ ngày 16/01/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

- Quy định quản lý theo điều chỉnh cục bộ 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, Chủ tịch UBND huyện Phú Quốc, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc, 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);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ: VP và các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT; Phòng QLQH; tson.



TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thành Tùng