

### 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 Việt Úc - Phú Quốc thuộc Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 134.487,6m<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 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 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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 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 3199/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 370ha;

Căn cứ Thông báo số 1172/TB-VP ngày 29/12/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc thông báo Kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Lâm Minh Thành tại cuộc họp Lãnh đạo UBND tỉnh nghe báo cáo về việc rà soát các dự án theo Kết luận thanh tra số 602/KL-TTCTP ngày 27/4/2020 của Thanh tra Chính phủ;

Căn cứ Công văn số 2040/VP-KT ngày 23/3/2023 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc các dự án tiếp tục triển khai thực hiện theo Thông báo số 1172/TB-VP ngày 29/12/2022 của Văn phòng UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 135/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/12/2012 của Ban Quản lý Đầu tư Phát triển đảo Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Việt Úc – Phú Quốc thuộc Khu du lịch sinh thái Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 136.643m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 137/QĐ-BQLKKTTPQ ngày 12/6/2023 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 Việt Úc – Phú Quốc thuộc Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 136.643,10m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 188/QĐ-BQLKKTTPQ, ngày 21/7/2023 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Việt Úc – Phú Quốc tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 134.487,6m<sup>2</sup>;

Căn cứ Công văn số 459/BQLKKTTPQ-QLQH ngày 07/4/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc trả lời nội dung đề nghị của Công ty cổ phần Thủy sản Việt Úc tại Công văn số 22/CV-TSVU ngày 28/3/2023;

Căn cứ Biên bản số 81/BB-BQLKKTTPQ ngày 18/4/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc làm việc với các nhà đầu tư tiếp tục triển khai thực hiện dự án theo Thông báo số 1172/TB-VP ngày 29/12/2022 của Văn phòng UBND tỉnh;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số 1577206023 do Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp chấp thay đổi lần thứ: 02 ngày 15/6/2023;

Công văn số 27/PCCC ngày 31/5/2023 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 Biên bản họp số 103/BB-BQLKKTTPQ ngày 27/6/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc họp 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 Việt Úc – Phú

*Quốc thuộc Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 136.643,1m<sup>2</sup>;*

*Căn cứ Biên bản số 144/BB-UBND ngày 02/6/2023 của UBND xã Bãi Thơm về việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về Nhiệm vụ và Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu du lịch sinh thái Việt Úc – Phú Quốc tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, Báo cáo số 107/BC-VU ngày 18/7/2023 của Công ty cổ phần Thủy sản Việt Úc về việc giải trình ý kiến của Cơ quan, tổ chức và cộng đồng dân cư.*

Theo đề nghị của Công ty cổ phần Thủy sản Việt Úc tại Tờ trình số 1207/TTr-VU ngày 12/7/2023 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 Việt Úc - Phú Quốc tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 134.487,6m<sup>2</sup>; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 44/BC-QLQH, ngày 16/8/2023 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 Việt Úc - Phú Quốc, với các nội dung cụ thể như sau:

### 1. Lý do điều chỉnh:

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 3199/QĐ-UBND ngày 30/12/2020.

### 2. Về quy mô diện tích và ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu, lập Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái Việt Úc - Phú Quốc tại xã Bãi Thơm, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 134.487,6m<sup>2</sup>. Ranh giới được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp : Dự án Công ty cổ phần Nam Bá.
- + Phía Nam giáp : Dự án Công ty TNHH Sản xuất – Thương mại và dịch vụ Thế Kỷ Xanh.
- + Phía Đông giáp : Biên.
- + Phía Tây giáp : Đường cơ động phía Bắc đảo Phú Quốc và dự án Công ty cổ phần PQ Hải Quốc.

### 3. Mục tiêu điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch nhằm cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm đã được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 3199/QĐ-UBND ngày 30/12/2020.

- Hình thành Khu du lịch sinh thái cao cấp đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, mua sắm, vui chơi giải trí của du khách trong và ngoài khu vực phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000.

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng ô đất trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp làm cơ sở cho



việc lập các dự án đầu tư xây dựng.

- Đưa ra các hình thức kiến trúc các công trình đặc trưng của Việt Nam phù hợp với điều kiện khí hậu của đảo.

- Xây dựng các tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy hoạch-xây dựng làm cơ sở cho việc lập 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 và xã hội phù hợp với các khu vực xung quanh.

- Dự báo và đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu và tránh tác động tiêu cực đến môi trường.

#### **4. Tính chất, chức năng quy hoạch:**

Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch được xác định là khu du lịch sinh thái bao gồm các khu chức năng chính như: Khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, thương mại, dịch vụ, ...

#### **5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật:**

##### **5.1. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

##### **5.1.1. Quy mô phục vụ:**

Dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có khoảng 2.200 người, trong đó:

- Số lượng khách lưu trú nghỉ dưỡng khoảng : 1.000 người/ngày.

- Số lượng khách tham quan sử dụng dịch vụ khoảng : 700 người/ngày.

- Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 500 người.

- Tổng số lượng phòng lưu trú khoảng 400 - 500 phòng, trong đó phòng khách sạn khoảng 266 phòng, số lượng biệt thự nghỉ dưỡng là 56 căn.

##### **5.1.2. Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất:**

Sau khi điều chỉnh quy hoạch, toàn dự án có các chỉ tiêu như sau: Mật độ xây dựng (*gộp*) tối đa toàn dự án là 20,50%, tầng cao xây dựng từ 1-6 tầng, hệ số sử dụng đất trung bình là 0,77 lần (*tính trên tổng diện tích dự án không bao gồm đất hành lang biên và đất giao thông đối ngoại*). Trong đó:

- Khu dịch vụ du lịch: Mật độ xây dựng (*gộp*) tối đa là 22,98%; tầng cao xây dựng từ 1-6 tầng; hệ số sử dụng đất trung bình là 0,99 lần.

- Khu du lịch nghỉ dưỡng: Mật độ xây dựng (*gộp*) tối đa là 22,03%; tầng cao xây dựng từ 1-6 tầng; hệ số sử dụng đất trung bình là 0,73 lần.

##### **5.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

##### **5.2.1. Cấp nước:**

- Du lịch : 250 - 300 lít/người/ngày.

- Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày.

- Rửa đường, tưới cây : 0,5 lít-3,0 lít/ m<sup>2</sup>/ngày.

- Chữa cháy : 15,0 lít/s, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong thời gian 03 giờ.

##### **5.2.2. Cấp điện:**

- Khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng : 3,5 kW/giường.

- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m<sup>2</sup>sàn.

5.2.3. Thoát nước thải :  $\geq 80\%$  tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

5.2.4. Rác thải du lịch : 2,0 kg/người/ngày.

### 6. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch là 134.487,6m<sup>2</sup>, được cơ cấu sử dụng như sau:

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DT (m <sup>2</sup> )	TL (%)
I	Đất dịch vụ du lịch	36.247,47	26,95
II	Đất du lịch nghỉ dưỡng	45.159,78	33,58
III	Đất quảng trường	5.789,38	4,30
IV	Giao thông, bãi xe	21.712,77	16,14
V	Đất hành lang biển	25.578,20	19,02
	<b>Tổng</b>	<b>134.487,60</b>	<b>100,00</b>

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

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DT (m <sup>2</sup> )	MĐ (%)	TC (tầng)	HS (lân)	SL CT (Căn)	DTXD (m <sup>2</sup> )
I	Đất dịch vụ du lịch	36.247,47	22,98	1-6	0,99		8.328,36
1	Đất Nhà hàng đặc sản (DV1)	8.370,38	32,65	6	1,54		2.732,96
1.1	Nhà hàng đặc sản (NHI)			6		1	2.032,96
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật)			1		1	2.032,96
1.2	Công trình dịch vụ (1)			1		7	700,00
1.3	Cây xanh	4.161,49					
1.4	Giao thông, sân bãi nội khu	1.475,93					
2	Đất Trung tâm trung bày và giới thiệu sản phẩm (DV2)	7.591,17	32,80	6	1,97		2.489,58
2.1	Trung tâm trung bày và giới thiệu sản phẩm (TM)			6		1	2.489,58
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật)			1			2.489,58
2.2	Cây xanh	3.148,34					
2.3	Giao thông, sân bãi nội khu	1.953,25					
3	Đất Dịch vụ dã ngoại (DV3)	9.663,02	17,98	3	0,50		1.737,63
3.1	Công trình dịch vụ (TT)			3		1	1.545,63
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật)			1			1.545,63
3.2	Nhà vệ sinh (2)			1		3	192,00
3.3	Cây xanh	5.609,95					
3.4	Giao thông, sân bãi nội khu	2.315,45					
4	Đất dịch vụ du lịch (DV4)	3.691,91	27,09	3	0,81		1.000,00
4.1	Công trình dịch vụ (DV)			3		1	1.000,00
4.2	Cây xanh	1.730,51					
4.3	Giao thông, sân bãi nội khu	961,40					

5	Đất hạ tầng kỹ thuật 1 (HTKT1)	983,64	37,43	1	0,37		368,19
5.1	Khu kỹ thuật điện (KT1)			1		1	368,19
5.2	Cây xanh	438,51					
5.3	Giao thông, sân bãi nội khu	176,94					
6	Đất cây xanh 1 (CX1)	981,75					
7	Đất giao thông, bãi xe	4.965,60					
7.1	Đất giao thông nội bộ	3.154,75					
7.2	Đất bãi xe 1 (BX1)	1.810,85					
<b>II</b>	<b>Đất du lịch nghỉ dưỡng</b>	<b>45.159,78</b>	<b>22,03</b>	<b>1-6</b>	<b>0,73</b>		<b>9.947,74</b>
1	Đất Khách sạn (ND1)	6.286,99	45,93	6	2,76		2.887,39
1.1	Khách sạn (KS)			6		1	2.887,39
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật)			1			2.887,39
1.2	Cây xanh	2.931,13					
1.3	Giao thông, sân bãi nội khu	468,47					
2	Đất Nhà hàng (ND2)	3.631,82	36,35	4	1,45		1.320,00
2.1	Nhà hàng (NH2)			4		1	1.320,00
	Tầng hầm (tầng kỹ thuật)			1			1.320,00
2.2	Bãi xe (P)	261,83					
2.3	Cây xanh	1.267,41					
2.4	Giao thông, sân bãi nội khu	782,58					
3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (ND3)	17.486,29	19,90	3	0,38		3.480,00
3.1	Biệt thự 3 tầng (3)			3		9	1.080,00
3.2	Biệt thự 2 tầng (4)			2		12	960,00
3.3	Biệt thự 1 tầng (5)			1		16	1.440,00
3.4	Hồ cảnh quan	2.099,99					
3.5	Cây xanh	9.909,41					
3.6	Giao thông, sân bãi nội khu	1.996,89					
4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng (ND4)	9.008,50	19,20	3	0,33		1.730,00
4.1	Biệt thự 3 tầng (3)			3		3	360,00
4.2	Biệt thự 2 tầng (4)			2		7	560,00
4.3	Biệt thự 1 tầng (5)			1		9	810,00
4.4	Hồ cảnh quan	483,69					
4.5	Cây xanh	5.868,78					
4.6	Giao thông, sân bãi nội khu	926,03					
5	Đất Bar hồ bơi (ND5)	457,21	45,93	1	0,46	1	210,00
6	Hồ bơi (HB)	1.106,15					
7	Đất công trình phụ trợ (PT1)	217,22	27,62	1	0,28	1	60,00
8	Đất công trình phụ trợ (PT2)	191,70	31,30	1	0,31	1	60,00
9	Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT2)	759,68	26,37	1	0,26	1	200,35
	Trạm xử lý nước thải (KT2)			1		1	200,35
10	Đất giao thông, bãi xe	6.014,22					
10.1	Bãi xe (BX2)	2.002,41					
10.2	Giao thông nội bộ	4.011,81					
<b>III</b>	<b>Đất quảng trường (QT)</b>	<b>5.789,38</b>					

<b>IV</b>	<b>Giao thông, bãi xe</b>	<b>21.712,77</b>				
1	Bãi xe (BX)	1.944,33				
2	Đất giao thông đối ngoại	19.768,44				
<b>V</b>	<b>Đất hành lang biển (HLB)</b>	<b>25.578,20</b>				
1	Đường đi bộ ven biển (6m)	1.492,95				
2	Cây xanh ven biển	6.769,05				
3	Bãi cát	17.316,20				
	<b>Tổng</b>	<b>134.487,60</b>	<b>13,59</b>	<b>1-6</b>	<b>0,51</b>	<b>18.276,10</b>
	<b>Tổng DT trừ GTĐN &amp; HLB</b>	<b>89.140,96</b>	<b>20,50</b>	<b>1-6</b>	<b>0,77</b>	<b>18.276,10</b>

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

- Bố cục quy hoạch, tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan khu du lịch đảm bảo phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc và Điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng khu du lịch và dân cư xã Bãi Thơm đã được phê duyệt.

- Khu nghỉ dưỡng bố trí khối khách sạn 4 sao cao 6 tầng ở lõi vào chính của khu du lịch nghỉ dưỡng tạo điểm nhấn chính cho dự án, phía giáp biển là các biệt thự nghỉ dưỡng cao từ 1 – 3 tầng được bố trí theo từng cụm phù hợp với hiện trạng địa hình, cảnh quan của từng khu vực đảm bảo tầm nhìn và kết nối thuận tiện, an toàn giữa các biệt thự nghỉ dưỡng, công trình dịch vụ đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng cao cấp, sang trọng và đầy đủ tiện ích cho du khách.

- Khu dịch vụ du lịch được bố trí các công trình thương mại, nhà hàng cao 6 tầng tiếp cận trực tiếp với các tuyến đường chính nhằm phục vụ nhu cầu ăn uống và giải trí của khách du lịch trong và ngoài dự án, khối công trình dịch vụ cao 3 tầng được bố trí tại trung tâm với chức năng vui chơi, giải trí, camping ngoài trời đan xen với nhiều mảng xanh xung quanh nhằm phục vụ các hoạt động ngoài trời của du khách.

- Đề xuất các giải pháp kiến trúc cảnh quan độc đáo tạo điểm nhấn, ưu tiên cho dự án, khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương, màu sắc phải hài hoà với cảnh quan thiên nhiên, giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực đến môi trường.

- 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.

- Các công trình xây dựng ngầm phải đảm bảo tuân thủ các quy định tại Khoản 5, Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và các quy định khác 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 D7 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Có lộ giới rộng 55m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 10m, dải phân cách giữa rộng 20m, vỉa hè mỗi bên rộng 7,5m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường D11 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Có lộ giới rộng 22m, bao gồm mặt đường rộng 12m, 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 xi măng.

- Đường N1 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Có lộ giới rộng 24m, bao gồm mặt đường rộng 12m, 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 xi măng.

- Đường D13 (*ký hiệu mặt cắt 8-8*): Có lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m. Kết cấu mặt đường bê tông màu.

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

- Đường A1 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 10m, bao gồm mặt đường rộng 10m. Kết cấu mặt đường bê tông màu.

- Đường A2, A3, A4 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Có lộ giới rộng 10m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 4m, dải phân cách giữa rộng 2m. Kết cấu mặt đường bê tông màu.

- Đường B1 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Có lộ giới rộng 10m, bao gồm mặt đường rộng 10m. Kết cấu mặt đường bê tông màu.

- Đường B2 (*ký hiệu mặt cắt 6-6*): Có lộ giới rộng 4m, bao gồm mặt đường rộng 4m. Kết cấu mặt đường bê tông màu.

- Đường B3 (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Có lộ giới rộng 9m, bao gồm mặt đường rộng 9m. Kết cấu mặt đường bê tông màu.

- Đường B4 (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Có lộ giới rộng 9m, bao gồm mặt đường rộng 9m. Kết cấu mặt đường bê tông màu.

- Đường B5 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Có lộ giới rộng 10m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 4m, dải phân cách rộng 2m. Kết cấu mặt đường bê tông màu.

#### **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 đầu 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 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  $1.391,35\text{m}^3/\text{ngày}$  (đã 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.

#### **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 khoảng:  $2.226,6\text{ kVA}/\text{ngày}$ .

- 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:**

##### **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 khoảng:  $577,59\text{m}^3/\text{ngày}$ .

- 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.

##### **9.6.2. Vệ sinh môi trường:**

Tổng khối lượng rác thải khoảng  $4,0\text{ tấn}/\text{ngày.đêm}$ . 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 Thủy sản Việt Úc 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 xây dựng ngoài thực địa; Hoàn chỉnh quy định quản lý điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng trình phê duyệt ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch.

- Triển khai lập, phê duyệt hoặc 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 nghĩa vụ tài chính theo quy định; Báo cáo đánh giá tác động môi trường; Phòng cháy chữa cháy; Xin giấy phép xây dựng theo quy định của luật hiện hành.

- Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch được ban hành 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 thành phố Phú Quốc, Giám đốc Công ty cổ phần Thủy sản Việt Úc, cùng các Sở, ngành 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 135/QĐ-BQLPTPQ ngày 21/12/2012 của Ban Quản lý Đầu tư Phát triển đảo Phú Quốc.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- LĐ: VP và các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH.

KI. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN



**Võ Công Sơn**