

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Đức Việt Phú Quốc thuộc khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 69.914,23m<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 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 Nghị định số 35/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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 04/2022/TT-BXD ngày 24/12/2022 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

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 2448/QĐ-UBND ngày 01/11/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 165,41ha;

Căn cứ Công văn số 77/UBND-KTTH ngày 20/01/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty TNHH Đức Việt đầu tư khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Khu du lịch Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, huyện Phú Quốc;

Căn cứ Thông báo số 1172/TB-VP ngày 29/12/2022 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang 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-TTCT, 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 Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 47/BC-BQLKKTPO ngày 10/3/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về kết quả thực hiện Thông báo số 1172/TB-VP, ngày 29/12/2022 của Văn phòng UBND tỉnh về việc rà soát các dự án theo Kết luận thanh tra số 602/KL-TTCT, ngày 27/4/2020 của Thanh tra Chính phủ đối với các dự án tiếp tục triển khai thực hiện;

Căn cứ Biên bản họp số 12/BB-BQLKKTPO ngày 16/01/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc làm việc với Công ty TNHH Đức Việt về việc tiếp tục triển khai thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Đức Việt Phú Quốc tại Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 32/QĐ-BQLKKTPO ngày 12/02/2018 và Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 106/QĐ-BQLKKTPO ngày 16/5/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Biên bản họp số 62/BB-UBND ngày 25/5/2023 của UBND xã Hàm Ninh về việc tổng hợp ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư đối với Nhiệm vụ quy hoạch và Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Đức Việt Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 119.969,4m<sup>2</sup>;

Căn cứ Công văn số 25/PCCC ngày 29/5/2023 của Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn, cứu hộ về việc góp ý kiến về Phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 136/QĐ-BQLKKTPO 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 nghỉ dưỡng cao cấp Đức Việt Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh khoảng 119.969,4m<sup>2</sup>;

Căn cứ Biên bản họp số 105/BB-BQLKKTPO ngày 27/6/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc lấy ý kiến thẩm định Nhiệm vụ và Đồ án

quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Đức Việt Phú Quốc tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 69.914,23m<sup>2</sup>;

Căn cứ Công văn số 57/2023/ĐV ngày 31/7/2023 của Công ty TNHH Đức Việt về việc tiếp thu giải trình về ý kiến của Cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư đối với Nhiệm vụ và Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Đức Việt Phú Quốc Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô khoảng 119.969,4m<sup>2</sup>;

Căn cứ Quyết định số 205/QĐ-BQLKKTPO ngày 16/08/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Đức Việt Phú Quốc (thuộc khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng), xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 69.914,23m<sup>2</sup>; Công văn số 1567/BQLKKTPO-QLQH ngày 26/10/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc đính chính câu từ trong Quyết định số 205/QĐ-BQLKKTPO ngày 16/08/2023 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Đức Việt tại Tờ trình số 63/2023/TTr-ĐV ngày 22/9/2023 về việc thẩm định, phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Đức Việt Phú Quốc thuộc Khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 69.914,23m<sup>2</sup>; Báo cáo số 61/BC-QLQH ngày 26/10/2023 của Phòng Quản lý Quy hoạch.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Đức Việt Phú Quốc thuộc khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 69.914,23m<sup>2</sup>, với các nội dung cụ thể như sau:

#### **1. Vị trí giới hạn và phạm vi quy hoạch:**

Phạm vi nghiên cứu, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng có quy mô 69.914,23m<sup>2</sup> tại xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: Dự án Công ty cổ phần Hưng Hải Thịnh.
- Phía Đông Nam giáp: Biển.
- Phía Tây Nam giáp: Quy hoạch đất cây xanh cảnh quan (CXCQ2), đường C2 và đất quảng trường biển (QT) thuộc Quy hoạch phân khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng.
- Phía Tây Bắc giáp: Rừng Phòng hộ.

#### **2. Mục tiêu quy hoạch:**

- Việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp Đức Việt Phú Quốc nhằm cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng đã được phê duyệt.

- 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.

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

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp thuộc khu du lịch hỗn hợp Bãi Vòng.

### **4. Quy mô phục vụ:**

- Dự kiến sau khi hoàn thành, tổng số lượng khách du lịch và nhân viên phục vụ khoảng 1.500 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 : 150 người.

+ Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 350 người.

- Số lượng phòng trong lưu trú khoảng 330 phòng, trong đó có khoảng 258 phòng khách sạn và 12 căn biệt thự nghỉ dưỡng song lập.

### **5. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:**

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

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc trên tổng diện tích khu đất lập quy hoạch:

+ Mật độ xây dựng (gộp) tối đa là 14,08%.

+ Tầng cao xây dựng từ 01 - 08 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất trung bình là 0,81 lần.

- Chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc trên tổng diện tích khu đất lập quy hoạch sau khi trừ đất hành lang biên và diện tích đất giao thông theo quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 (*giao thông đối ngoại*):

+ Mật độ xây dựng (gộp) tối đa là 17,94%.

+ Tầng cao xây dựng từ 01 - 08 tầng.

+ Hệ số sử dụng đất trung bình là 1,03 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;

- 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.

### 5.2.2. Cấp điện:

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

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

### 5.2.4. Rác thải

- Du lịch : 2,0kg/người/ngày.

### 5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất dịch vụ du lịch	15.332,17	21,93
2	Đất du lịch nghỉ dưỡng	21.104,00	30,19
3	Đất công viên cây xanh	14.697,51	21,02
4	Đất hành lang biển	8.111,29	11,60
5	Đất giao thông + bãi xe	10.669,26	15,26
<b>Tổng</b>		<b>69.914,23</b>	<b>100,00</b>

### 6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch xây dựng:

Stt	Chức năng sử dụng đất	DT (m <sup>2</sup> )	MĐ (%)	TC (tầng)	HS (lần)	DTXD (m <sup>2</sup> )	Số (căn)
<b>I</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch</b>	<b>15.332,17</b>	<b>25,00</b>	<b>1-8</b>	<b>1,61</b>	<b>3.833,00</b>	<b>26</b>
1	Đất dịch vụ du lịch (DVDL1)	4.528,21	35,33	8	3,25	1.600,00	10
1.1	Khối dịch vụ du lịch (1)			8		1.600,00	10
	Tầng hầm (để xe, kỹ thuật)			1		1.600,00	
1.2	Hồ bơi	453,40					
1.3	Cây xanh	1.081,90					
1.4	Bãi xe	125,00					
1.5	Giao thông nội khu	1.267,90					
2	Đất dịch vụ du lịch (DVDL2)	2.739,75	34,78	5	2,00	953,00	6
2.1	Khối dịch vụ du lịch (2)			5		953,00	6
	Tầng hầm (để xe, kỹ thuật)			1		953,00	
2.2	Hồ bơi	326,80					
2.3	Cây xanh	567,80					
2.4	Bãi xe	125,00					
2.5	Giao thông nội khu	767,10					
3	Đất dịch vụ du lịch (DVDL3)	2.507,56	20,42	3	0,70	512,00	4
3.1	Khối dịch vụ du lịch (3)			3		512,00	4

3.2	Cây xanh	1.168,40					
3.3	Bãi xe	125,00					
3.4	Giao thông nội khu	702,10					
4	Đất dịch vụ du lịch (DVDL4)	3.695,49	20,78	3	0,72	768,00	6
4.1	Khối dịch vụ du lịch (4)			3		768,00	6
4.2	Bể xử lý nước thải ngầm (10)	200,00					
4.3	Cây xanh	1.792,80					
4.4	Bãi xe	100,00					
4.5	Giao thông nội khu	1.034,70					
5	Đất giao thông nội bộ (GTNB1)	1.861,16					
<b>II</b>	<b>Đất du lịch nghỉ dưỡng</b>	<b>21.104,00</b>	<b>25,00</b>	<b>1-7</b>	<b>1,47</b>	<b>5.276,00</b>	<b>14</b>
1	Đất khách sạn (KS)	7.671,95	42,49	7	2,97	3.260,00	1
1.1	Khối khách sạn - căn hộ du lịch (5)			7		3.260,00	1
	Tầng hầm (để xe, kỹ thuật)			1		3.260,00	
1.2	Hồ bơi	770,70					
1.3	Cây xanh	1.243,10					
1.4	Bãi xe	250,00					
1.5	Giao thông nội khu	2.148,10					
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 1 (BTND1)	1.846,67	38,99	3	1,47	720,00	6
2.1	Biệt thự du lịch song lập (6)			3		720,00	6
2.2	Cây xanh	584,70					
2.3	Giao thông nội khu	507,40					
3	Đất biệt thự nghỉ dưỡng 2 (BTND2)	1.842,90	39,07	3	1,47	720,00	6
3.1	Biệt thự du lịch song lập (6)			3		720,00	6
3.2	Cây xanh	609,60					
3.3	Giao thông nội khu	517,10					
4	Đất dịch vụ (DV)	1.958,05	29,42	4	1,47	576,00	1
4.1	Nhà hàng, spa (7)			4		576,00	1
4.2	Cây xanh	833,80					
4.3	Giao thông nội khu	548,30					
5	Đất cây xanh cảnh quan (CXCQ)	2.865,45					
6	Mặt nước (MN)	2.712,80					
7	Giao thông nội bộ (GTNB2)	2.206,18					
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>14.697,51</b>	<b>5,00</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>	<b>734,60</b>	
1	Đất công viên cây xanh (CVCX1)	7.715,17	5,00	1	0,05	385,60	8
1.1	Khối dịch vụ công viên (8)			1		250,00	2
1.2	Chòi nghỉ chân (9)			1		135,60	6
1.3	Cây xanh	5.304,90					
1.4	Giao thông nội khu	2.160,20					
2	Đất công viên cây xanh (CVCX2)	6.982,34	5,00	1	0,05	349,00	8
2.1	Khối dịch vụ công viên (8)			1		250,00	2
2.2	Chòi nghỉ chân (9)			1		99,00	6
2.3	Cây xanh	4.777,30					
2.4	Giao thông nội khu	1.955,10					

<b>IV</b>	<b>Đất Giao thông, bãi xe</b>	<b>10.669,26</b>					
1	Đất Bãi xe (BX)	539,41					
2	Đất giao thông nội bộ	3.194,24					
3	Đất giao thông đối ngoại	6.935,61					
<b>V</b>	<b>Đất hành lang biển</b>	<b>8.111,29</b>					
1	Quảng trường (QT)	1.634,94					
2	Đường N3 (đường ven biển)	2.645,00					
3	Đất hành lang biển (HLB)	3.831,35					
	<b>Tổng</b>	<b>69.914,23</b>	<b>14,08</b>	<b>1-8</b>	<b>0,81</b>	<b>9.843,60</b>	
	<b>Tổng DT (trừ HLB + GTĐN)</b>	<b>54.867,33</b>	<b>17,94</b>	<b>1-8</b>	<b>1,03</b>		<b>56</b>

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

- Bộ cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu du lịch đảm bảo phù hợp với định hướng với Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt.

- Dự án được phân chia thành 2 khu vực chính là khu dịch vụ du lịch và khu du lịch nghỉ dưỡng, các khu chức năng được kết nối với nhau một cách hài hòa. Các công trình khách sạn, dịch vụ du lịch cao 7 – 8 tầng là điểm nhấn về kiến trúc, tầng cao của dự án. Các công trình cao tầng được bố trí lùi vào phía trong ô đất, tiếp giáp với các tuyến đường chính, có tầng cao thấp dần về phía biển, công trình được bố trí so le nhằm đảm bảo lưu thông không khí và có hướng nhìn thoáng ra biển.

- Các công trình biệt thự song lập, dịch vụ, nhà hàng được bố trí xen cài với các không gian cây xanh, mặt nước kết nối xuống khu vực biển nhằm tạo lập không gian nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, tiện ích.

- Các công viên cây xanh, vườn dạo được nghiên cứu bố trí theo chủ đề, chủng loại phù hợp với điều kiện tự nhiên, cảnh quan, địa hình từng khu và toàn khu du lịch.

- Các không gian công cộng như công viên, bãi biển, quảng trường, không gian mở phải đảm bảo việc tiếp cận thuận tiện cho du khách và người dân. Đồng thời, nghiên cứu bố trí các công trình dịch vụ tiện ích, vệ sinh, thu gom rác đảm bảo nhu cầu sử dụng, an toàn, vệ sinh môi trường và cảnh quan chung của khu vực.

- Các công trình xây dựng được thiết kế hài hòa với không gian, kiến trúc, cảnh quan và đảm bảo quy định chỉ giới xây dựng, khoảng lùi theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định khác có liên quan.

- Màu sắc, vật liệu, trang trí mặt ngoài công trình kiến trúc phải đảm bảo mỹ quan, không tác động xấu tới thị giác, sức khỏe, môi trường, an toàn giao thông và tích kiệm năng lượng, chống biến đổi khí hậu.

- Các công trình kiến trúc nhỏ (*các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngói, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo,...*) tại các trục đường đi bộ, vườn hoa tiểu cảnh... phải được thiết kế phù hợp với cảnh quan, đáp ứng yêu cầu sử dụng, thẩm mỹ và tạo đặc trưng riêng cho khu du lịch.

- Tầng hầm của dự án dùng để bố trí bãi đỗ xe hoặc phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông phải được thiết kế đồng bộ, đảm bảo yêu cầu sử dụng, thẩm mỹ và phù hợp với tính chất chức năng của từng khu vực và toàn khu du lịch.

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

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

#### **8.1.1. Giao thông chính (giao thông theo QHPK):**

- Đường N1 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 30m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách 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 nhựa.

- Đường N2, D2 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 22m, bao gồm mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường N3 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 16m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông - xi măng.

#### **8.1.2. Giao thông đối nội:**

- Đường D1 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ là 6m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa.

- Đường nội khu (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Lộ giới rộng từ 3,5 - 8,0m, bao gồm mặt đường rộng từ 3,5 - 8,0m, kết cấu mặt đường bê tông xi măng hoặc lát gạch.

### **8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:**

#### **8.2.1. Quy hoạch san nền:**

- Giải pháp san nền: San nền dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên của khu vực dự án đảm bảo phù hợp với cốt nền xây dựng, cao độ thiết kế của các tuyến đường giao thông theo quy hoạch phân khu được phê duyệt và đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng. Trong quá trình chọn phương án san lấp cố gắng tìm phương án san nền sao cho khối lượng đào đắp tại chỗ (*giảm thiểu việc vận chuyển vật liệu san lấp từ nơi khác đến*).

- Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch san nền.

#### **8.2.2. 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 nội bộ nằm dọc theo trục giao thông và đầu nối thoát nước vào các tuyến thoát nước chung của khu vực.

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

### **8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:**

- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch: Giai đoạn đầu khi chưa có hệ thống cấp nước chung của khu vực, nguồn nước sẽ được sử dụng từ nguồn nước ngầm



bằng giếng khoan (khi được cấp có thẩm quyền cấp phép theo quy định). Giai đoạn sau khi có hệ thống cấp nước chung của khu vực, hệ thống cấp nước sẽ được đấu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định và lâu dài.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 1.113,93m<sup>3</sup>/ngày-đêm.
- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp nước.

#### **9.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:**

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ hệ thống cấp điện chung của đảo Phú Quốc, được đấu nối trên tuyến trung thế chung của khu vực.
- Toàn bộ hệ thống cấp điện được thiết kế và xây dựng ngầm.
- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng 4.744,76kVA/ngày.
- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng.

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

##### **8.5.1. 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 để 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 môi trường;

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 405,0m<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.

##### **8.5.2. Vệ sinh môi trường:**

Tổng khối lượng rác thải khoảng 2.560kg/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 chuyên về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.

**Điều 2.** Giao Công ty TNHH Đức Việt có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ hồ sơ theo các nội dung nêu trên; Tổ chức công bố, công khai Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt, phê duyệt hồ sơ mốc giới, triển khai cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt ngoài thực địa để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết và giám sát thực hiện.

- Triển khai lập, phê duyệt hoặc trình phê duyệt: Dự án đầu tư xây dựng; Bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất; Báo cáo đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, xin phép xây dựng theo quy định của Pháp luật hiện hành.

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

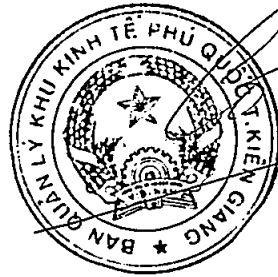
**Điều 3.** Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, người đại diện pháp luật của Công ty TNHH Đức Việt cùng các Sở, ngành, UBND thành phố Phú Quốc và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

*Nơi nhận:*

- UBND tỉnh (b/cáo);
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo Ban;
- Lãnh đạo các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, nson. *mepe*

KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN



Võ Công Sơn