

Số: 196/QĐ-BQLKKTQP

Phú Quốc, ngày 01 tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm, tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 588.447,93m².

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Xây dựng, ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06 tháng 5 năm 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 tháng 8 năm 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 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-TTg, ngày 11 tháng 5 năm 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 tháng 6 năm 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;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg, ngày 14 tháng 9 năm 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Quy định hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD, ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 962/QĐ-UBND, ngày 20 tháng 4 năm 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 1878/QĐ-UBND, ngày 19 tháng 8 năm 2016 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc ủy quyền và giao nhiệm vụ về quản lý đầu tư xây



dựng, thương mại cho Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 4788/VP-KTCN, ngày 07 tháng 11 năm 2014 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh vị trí, ranh giới, quy mô diện tích đất bố trí đóng quân của Bộ Tư lệnh Vùng cảnh sát biển 4 và vị trí xây dựng trạm Kiểm ngư Phú Quốc;

Căn cứ Thông báo số 510/TB-VP, ngày 06 tháng 9 năm 2016 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Phạm Vũ Hồng tại buổi làm việc với Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân xử lý một số vướng mắc của Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, Phú Quốc;

Căn cứ Thông báo số 210/TB-VP, ngày 03 tháng 3 năm 2017 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Phạm Vũ Hồng về các vướng mắc Dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm, Phú Quốc của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân;

Căn cứ Công văn số 2860/VP-KTTH, ngày 15 tháng 5 năm 2020 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang về việc chủ trương lập Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1477/QĐ-UBND, ngày 26 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh KG về việc thu hồi đất, giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc tại ấp Suối Lớn, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để quản lý thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo thẩm quyền;

Căn cứ Quyết định số 82/QĐ-BQLKKTQP ngày 29 tháng 3 năm 2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.898.830,30m²;

Căn cứ Quyết định số 182/QĐ-BQLKKTQP ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc sửa đổi, bổ sung một số Điểm tại Khoản 6, Điều 1, Quyết định số 82/QĐ-BQLKKTQP ngày 29 tháng 03 năm 2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Điều chỉnh (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 2.898.830,30m²;

Căn cứ Công văn số 146/BQLKKTQP-QLQHxD, ngày 21 tháng 02 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 280/SNN-PTNT-KHTC, ngày 17 tháng 3 năm 2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Kiên Giang về việc ý kiến đối với việc điều chỉnh Khu phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 265/STNMT-QLĐĐ, ngày 18 tháng 3 năm 2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang về việc ý kiến đối với việc thỏa thuận Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ khoảng 58,84ha;

Căn cứ Biên bản họp số 35/BB-BQLKKTPO, ngày 14 tháng 5 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc lấy ý kiến đóng góp thẩm định Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ khoảng 58,84ha;

Căn cứ Công văn số 900/BTL-HC, ngày 26 tháng 5 năm 2020 của Bộ Tư lệnh Vùng cảnh sát biển 4 về việc phúc đáp Văn bản số 759/BQLKKTPO-QLQHSD, ngày 14 tháng 05 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Biên bản số 116/BB-BQLKKTPO, ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc khảo sát thực địa tầng cao và chiều cao xây dựng công trình thuộc dự án Khu phức hợp Vịnh Đầm tại khu vực tiếp giáp tường rào vị trí đóng quân của Bộ Tư lệnh Vùng Cảnh sát biển 4, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 103/2020/CV-THV, ngày 25 tháng 8 năm 2020 của Công ty cổ phần Toàn Hải Vân về việc cam kết các chỉ tiêu cũng như pháp lý để phê duyệt cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm;

Theo đề nghị của Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân tại Tờ trình số 09/2020/TTr-THV, ngày 20/8/2020 về việc xin phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 588.447,93m²; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 62/BC-QLQH, ngày 01 tháng 9 năm 2020 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 phức hợp Vịnh Đầm, tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 588.447,93m², với các nội dung cụ thể như sau:

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

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch là 588.447,93m² thuộc Khu phức hợp Vịnh Đầm tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Phạm vi ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất quy hoạch du lịch hỗn hợp và rừng phòng hộ;
- Phía Đông giáp: Biển;
- Phía Nam giáp: Dự án của Bộ Tư lệnh Vùng Cảnh sát biển 4 và Dự án của Cục Kiểm ngư;

- Phía Tây giáp: Đường Tỉnh lộ 46.

2. Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu phức hợp Vịnh Đầm nhằm cụ thể hóa định hướng Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đến năm 2030 và phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo tính khả thi cho dự án.

- Quy hoạch các khu du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, khu resort nghỉ dưỡng, khu biệt thự du lịch... nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng và phát triển du lịch cho đảo Phú Quốc.

- 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; 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.

- 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 quản lý, lập dự án đầu tư xây dựng.

- 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.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu Điều chỉnh cục bộ quy hoạch được xác định là khu dịch vụ du lịch hỗn hợp chất lượng cao với các khu chức năng chính như: khách sạn, resort nghỉ dưỡng, biệt thự du lịch, dịch vụ du lịch, khu hạ tầng kỹ thuật, khu bãi xe công cộng, quảng trường biển.... đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho du khách.

4. Quy mô phục vụ:

Dự kiến sau khi hoàn thành, tổng số lượng khách và nhân viên phục vụ khoảng 16.900 người, trong đó:

- Số lượng khách lưu trú khoảng : 10.500-11.400 người/ngày;

- Số lượng nhân viên phục vụ khoảng : 5.500 người.

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:

- Mật độ xây dựng:

+ Mật độ xây dựng khu điều chỉnh cục bộ là 17,67%;

+ Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu du lịch của dự án là 18,32% (theo Quy hoạch được phê duyệt là 18,32%).

- Tầng cao xây dựng tối đa là 08 tầng (theo Quy hoạch được phê duyệt là

08 tầng).

- Hệ số sử dụng đất:

+ Hệ số sử dụng đất khu điều chỉnh cục bộ là 0,72 lần;

+ Hệ số sử dụng đất toàn khu du lịch của dự án là 0,63 lần (theo Quy hoạch được phê duyệt là 0,63 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/m² sàn/ngày.
- Tưới cây, công viên : 3,0 lít/m²/ngày.
- Rửa đường : 0,5 lít/m²/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:

- Sinh hoạt : 1.500 kWh/người/năm.
- Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m² sàn/ngày.

5.2.3. Thoát nước thải : ≥ 80% tổng lưu lượng nước cấp cần xử lý.

5.2.4. Rác thải

- Du lịch : 2,0 kg/người/ngày.

5.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh quy hoạch là 588.447,93m², được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Loại đất	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nghỉ dưỡng	251.723,65	42,78
1.1	Đất biệt thự du lịch	67.881,18	
1.2	Đất khách sạn	10.241,95	
1.3	Đất resort nghỉ dưỡng	173.600,52	
2	Đất dịch vụ du lịch	98.024,85	16,66
2.1	Đất phức hợp dịch vụ du lịch	92.714,99	
2.2	Đất dịch vụ du lịch (nhà hàng-âm thực)	3.443,96	
2.3	Đất dịch vụ công cộng	1.865,90	
3	Đất cây xanh	47.291,80	8,04
3.1	Đất công viên cây xanh	30.500,86	
3.2	Đất cây xanh cách ly	16.790,94	
4	Đất quảng trường	5.930,57	1,01
5	Đất hành lang biển	67.455,31	11,46

6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.960,82	0,33
7	Đất tôn giáo	2.000,00	0,34
8	Đất giao thông + bãi xe	114.060,93	19,38
TỔNG		588.447,93	100,00

Cơ cấu sử dụng đất toàn khu du lịch của dự án sau khi điều chỉnh như sau:

STT	Loại đất	Quy mô (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nghỉ dưỡng	362.974,02	20,98
1.1	Đất biệt thự du lịch sát mặt nước (đảo hoa sen)	111.250,37	
1.2	Đất biệt thự du lịch	67.881,18	
1.3	Đất khách sạn	10.241,95	
1.4	Đất resort nghỉ dưỡng	173.600,52	
2	Đất dịch vụ du lịch	102.040,67	5,90
2.1	Đất phức hợp dịch vụ du lịch	96.730,81	
2.2	Đất dịch vụ du lịch (nhà hàng - ẩm thực)	3.443,96	
2.3	Đất dịch vụ công cộng	1.865,90	
3	Đất cây xanh	72.749,78	4,21
3.1	Đất công viên cây xanh	55.958,84	
3.2	Đất cây xanh cách ly	16.790,94	
4	Đất quảng trường	5.930,57	0,34
5	Đất hành lang biển	69.615,86	4,02
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.960,82	0,11
7	Đất tôn giáo	2.000,00	0,12
8	Đất có mặt nước biển	945.131,57	54,64
9	Đất giao thông + bãi xe	167.389,01	9,68
TỔNG		1.729.822,72	100,00

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

Tổng diện tích khu điều chỉnh cục bộ là 588.447,93m², mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 17,67%, tầng cao xây dựng tối đa là 08 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 0,72 lần, được quy hoạch xây dựng như sau:

6.1. Đất nghỉ dưỡng:

Tổng diện tích chiếm đất là 251.723,65m², bao gồm:

6.1.1. Đất biệt thự du lịch (khu A2):

Tổng diện tích chiếm đất là 67.881,18m², bao gồm:

6.1.1.1. Đất biệt thự du lịch song lập (khu A2-1):

Tổng diện tích chiếm đất là 4.197,30m², mật độ xây dựng tối đa 41,17%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,31 lần, được quy hoạch xây dựng 12 căn biệt thự du lịch song lập (ký hiệu A2.1-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tổng diện tích xây dựng là 1.728m².

6.1.1.2. Đất biệt thự du lịch song lập (khu A2-2):

Tổng diện tích chiếm đất là 5.378,29m², mật độ xây dựng tối đa 42,84%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,36 lần, được quy hoạch xây dựng 16 căn biệt thự du lịch song lập (ký hiệu A2.2-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tổng diện tích xây dựng là 2.304m².

6.1.1.3. Đất biệt thự du lịch song lập (khu A2-3):

Tổng diện tích chiếm đất là 6.645,13m², mật độ xây dựng tối đa 43,34%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,38 lần, được quy hoạch xây dựng 20 căn biệt thự du lịch song lập (ký hiệu A2.3-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tổng diện tích xây dựng là 2.880m².

6.1.1.4. Đất biệt thự du lịch song lập (khu A2-4):

Tổng diện tích chiếm đất là 7.771,28m², mật độ xây dựng tối đa 44,47%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,41 lần, được quy hoạch xây dựng 24 căn biệt thự du lịch song lập (ký hiệu A2.4-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tổng diện tích xây dựng là 3.456m².

6.1.1.5. Đất biệt thự du lịch song lập (khu A2-5):

Tổng diện tích chiếm đất là 4.375,25m², mật độ xây dựng tối đa 39,49%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,26 lần, được quy hoạch xây dựng 12 căn biệt thự du lịch song lập (ký hiệu A2.5-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tổng diện tích xây dựng là 1.728m².

6.1.1.6. Đất biệt thự du lịch song lập (khu A2-6):

Tổng diện tích chiếm đất là 7.223,12m², mật độ xây dựng tối đa 43,86%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,39 lần, được quy hoạch xây dựng 22 căn biệt thự du lịch song lập (ký hiệu A2.6-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tổng diện tích xây dựng là 3.168m².

6.1.1.7. Đất biệt thự du lịch song lập (khu A2-7):

Tổng diện tích chiếm đất là 5.363,93m², mật độ xây dựng tối đa 42,95%,

tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,37 lần, được quy hoạch xây dựng 16 căn biệt thự du lịch song lập (ký hiệu A2.7-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tổng diện tích xây dựng là 2.304m^2 .

6.1.1.8. Đất biệt thự du lịch song lập (khu A2-8):

Tổng diện tích chiếm đất là $6.030,79\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 42,98%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,37 lần, được quy hoạch xây dựng 18 căn biệt thự du lịch song lập (ký hiệu A2.8-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tổng diện tích xây dựng là 2.592m^2 .

6.1.1.9. Đất biệt thự du lịch song lập (khu A2-9):

Tổng diện tích chiếm đất là $6.206,87\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 46,40%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,48 lần, được quy hoạch xây dựng 20 căn biệt thự du lịch song lập (ký hiệu A2.9-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tổng diện tích xây dựng là 2.880m^2 .

6.1.1.10. Đất biệt thự du lịch song lập (khu A2-10):

Tổng diện tích chiếm đất là $6.161,98\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 46,74%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,49 lần, được quy hoạch xây dựng 20 căn biệt thự du lịch song lập (ký hiệu A2.10-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tổng diện tích xây dựng là 2.880m^2 .

6.1.1.11. Đất biệt thự du lịch (khu A2-11):

Tổng diện tích chiếm đất là $8.527,24\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 29,32%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,93 lần, được quy hoạch xây dựng 10 căn biệt thự du lịch (ký hiệu A2.11-1), diện tích xây dựng mỗi căn là 250m^2 , tổng diện tích xây dựng là 2.500m^2 .

6.1.2. Đất khách sạn (khu A3):

Tổng diện tích chiếm đất là $10.241,95\text{m}^2$, bao gồm:

6.1.2.1. Đất khách sạn (khu A3-1):

Tổng diện tích chiếm đất là 2.550m^2 , mật độ xây dựng tối đa 41,37%, tầng cao tối đa là 07 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,90 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khách sạn (ký hiệu A3.1-1): Tổng diện tích xây dựng là 1.055m^2 , tầng cao xây dựng là 07 tầng;

- Hồ bơi (ký hiệu A3.1-2): Diện tích chiếm đất là 200m^2 .

6.1.2.2. Đất khách sạn (khu A3-2):

Tổng diện tích chiếm đất là 2.550m², mật độ xây dựng tối đa 41,37%, tầng cao tối đa là 07 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,90 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khách sạn (ký hiệu A3.2-1): Tổng diện tích xây dựng là 1.055m², tầng cao xây dựng là 07 tầng;

- Hồ bơi (ký hiệu A3.2-2): Diện tích chiếm đất là 200m².

6.1.2.3. Đất khách sạn (khu A3-3):

Tổng diện tích chiếm đất là 2.550m², mật độ xây dựng tối đa 41,37%, tầng cao tối đa là 07 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,90 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khách sạn (ký hiệu A3.1-1): Tổng diện tích xây dựng là 1.055m², tầng cao xây dựng là 07 tầng;

- Hồ bơi (ký hiệu A3.1-2): Diện tích chiếm đất là 200m².

6.1.2.4. Đất khách sạn (khu A3-4):

Tổng diện tích chiếm đất là 2.591,95m², mật độ xây dựng tối đa 40,70%, tầng cao tối đa là 7 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,85 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khách sạn (ký hiệu A3.4-1): Tổng diện tích xây dựng là 1.055m², tầng cao xây dựng là 07 tầng;

- Hồ bơi (ký hiệu A3.4-2): Diện tích chiếm đất là 200m².

6.1.3. Đất resort nghỉ dưỡng (khu A4):

Tổng diện tích chiếm đất là 173.600,52m², bao gồm:

6.1.3.1. Đất resort nghỉ dưỡng (khu A4-1):

Tổng diện tích chiếm đất là 63.401,69m², mật độ xây dựng tối đa 21,19%, tầng cao tối đa là 08 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,77 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khách sạn (ký hiệu A4.1-1): Tổng diện tích xây dựng là 5.620m², tầng cao xây dựng là 08 tầng và 01 tầng hầm, diện tích sàn tầng hầm là 5.620m²;

- Nhà hàng (ký hiệu A4.1-2): Tổng diện tích xây dựng là 650m², tầng cao xây dựng là 01 tầng;



- Biệt thự du lịch loại 1 (ký hiệu A4.1-3): Tổng diện tích xây dựng là 875m^2 , bao gồm 05 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 175m^2 , tầng cao xây dựng là 02 tầng;

- Biệt thự du lịch loại 2 (ký hiệu A4.1-4): Tổng diện tích xây dựng là 4.500m^2 , bao gồm 25 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 180m^2 , tầng cao xây dựng là 02 tầng;

- Biệt thự du lịch ven biển (ký hiệu A4.1-5): Tổng diện tích xây dựng là 1.100m^2 , bao gồm 05 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 220m^2 , tầng cao xây dựng là 02 tầng;

- Dịch vụ spa (ký hiệu A4.1-6): Tổng diện tích xây dựng là 480m^2 , tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Spa loại 1 (ký hiệu A4.1-7): Tổng diện tích xây dựng là 160m^2 , bao gồm 04 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 40m^2 , tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Spa loại 2 (ký hiệu A4.1-8): Tổng diện tích xây dựng là 50m^2 , bao gồm 02 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 25m^2 , tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Hồ bơi (ký hiệu A4.1-9): Diện tích chiếm đất là 1.280m^2 ;

- Hồ cảnh quan (ký hiệu A4.1-10): Diện tích chiếm đất là 4.567m^2 .

6.1.3.2. Đất resort nghỉ dưỡng (khu A4-2):

Tổng diện tích chiếm đất là $40.397,91\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 7,76%, tầng cao tối đa là 08 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,24 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khách sạn (ký hiệu A4.2-1): Tổng diện tích xây dựng là 540m^2 , tầng cao xây dựng là 08 tầng;

- Nhà hàng (ký hiệu A4.2-2): Tổng diện tích xây dựng là 120m^2 , tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Biệt thự du lịch loại 1 (ký hiệu A4.2-3): Tổng diện tích xây dựng là 525m^2 , bao gồm 03 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 175m^2 , tầng cao xây dựng là 02 tầng;

- Biệt thự du lịch loại 2 (ký hiệu A4.2-4): Tổng diện tích xây dựng là 1.080m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 180m^2 , tầng cao xây dựng là 02 tầng;

- Biệt thự du lịch ven biển (ký hiệu A4.2-5): Tổng diện tích xây dựng là 660m^2 , bao gồm 03 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 220m^2 , tầng cao xây dựng là 02 tầng;

- Dịch vụ spa (ký hiệu A4.2-6): Tổng diện tích xây dựng là 80m², tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Spa loại 1 (ký hiệu A4.2-7): Tổng diện tích xây dựng là 80m², bao gồm 02 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 40m², tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Spa loại 2 (ký hiệu A4.2-8): Tổng diện tích xây dựng là 50m², bao gồm 02 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 25m², tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Hồ bơi (ký hiệu A4.2-9): Diện tích chiếm đất là 960m²;

- Hồ cảnh quan (ký hiệu A4.2-10): Diện tích chiếm đất là 3.470m².

6.1.3.3. Đất resort nghỉ dưỡng (khu A4-3):

Tổng diện tích chiếm đất là 46.233,30m², mật độ xây dựng tối đa 7,17%, tầng cao tối đa là 08 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,22 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khách sạn (ký hiệu A4.3-1): Tổng diện tích xây dựng là 540m², tầng cao xây dựng là 08 tầng;

- Nhà hàng (ký hiệu A4.3-2): Tổng diện tích xây dựng là 120m², tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Biệt thự du lịch loại 1 (ký hiệu A4.3-3): Tổng diện tích xây dựng là 525m², bao gồm 03 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 175m², tầng cao xây dựng là 02 tầng;

- Biệt thự du lịch loại 2 (ký hiệu A4.3-4): Tổng diện tích xây dựng là 1.260m², bao gồm 07 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 180m², tầng cao xây dựng là 02 tầng;

- Biệt thự du lịch ven biển (ký hiệu A4.3-5): Tổng diện tích xây dựng là 660m², bao gồm 03 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 220m², tầng cao xây dựng là 02 tầng;

- Dịch vụ spa (ký hiệu A4.3-6): Tổng diện tích xây dựng là 80m², tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Spa loại 1 (ký hiệu A4.3-7): Tổng diện tích xây dựng là 80m², bao gồm 02 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 40m², tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Spa loại 2 (ký hiệu A4.3-8): Tổng diện tích xây dựng là 50m², bao gồm 02 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 25m², tầng cao xây dựng là 01 tầng;

- Hồ bơi (ký hiệu A4.3-9): Diện tích chiếm đất là 970m²;

- Hồ cảnh quan (ký hiệu A4.3-10): Diện tích chiếm đất là 3.429,60m².

6.1.3.4. Đất resort nghỉ dưỡng (khu A4-4):

Tổng diện tích chiếm đất là 23.567,62m², mật độ xây dựng tối đa 23,53%, tầng cao tối đa là 03 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,75 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Biệt thự du lịch loại 3 (ký hiệu A4.4-1): Tổng diện tích xây dựng là 1.760m², bao gồm 08 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 220m², tầng cao xây dựng là 03 tầng;

- Biệt thự du lịch loại 4 (ký hiệu A4.4-2): Tổng diện tích xây dựng là 450m², bao gồm 02 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 225m², tầng cao xây dựng là 03 tầng;

- Biệt thự du lịch loại 5 (ký hiệu A4.4-3): Tổng diện tích xây dựng là 1.800m², bao gồm 09 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 200m², tầng cao xây dựng là 03 tầng;

- Biệt thự du lịch Vip (ký hiệu A4.4-4): Tổng diện tích xây dựng là 565m², tầng cao xây dựng là 03 tầng;

- Dịch vụ, nhà hàng (ký hiệu A4.4-5): Tổng diện tích xây dựng là 970m², tầng cao xây dựng là 03 tầng;

- Hồ bơi (ký hiệu A4.4-6): Diện tích chiếm đất là 1.850m².

6.2. Đất dịch vụ du lịch (khu B):

Tổng diện tích chiếm đất là 98.024,85m², bao gồm:

6.2.1. Đất phức hợp dịch vụ du lịch (khu B1):

Tổng diện tích chiếm đất là 92.714,99m², bao gồm:

6.2.1.1. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-1):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.789,44m², mật độ xây dựng tối đa 57,22%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,54 lần, được quy hoạch xây dựng Khối dịch vụ du lịch loại 2 (ký hiệu B1.1-1), bao gồm 08 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 128m², tổng diện tích xây dựng là 1.024m².

6.2.1.2. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-2):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.364,56m², mật độ xây dựng tối đa 56,28%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,54 lần, được quy hoạch xây dựng Khối dịch vụ du lịch loại 2 (ký hiệu B1.2-1), bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 128m², tổng diện tích xây dựng là 768m².

6.2.1.3. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-3):

Tổng diện tích chiếm đất là 4.722,99m², mật độ xây dựng tối đa 51,49%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,30 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 2 (ký hiệu B1.3-1): Tổng diện tích xây dựng là 768m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 128m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 2 (ký hiệu B1.3-2): Tổng diện tích xây dựng là 768m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 128m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 2 (ký hiệu B1.3-3): Tổng diện tích xây dựng là 896m², bao gồm 07 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 128m², tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.1.4. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-4):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.261,26m², mật độ xây dựng tối đa 53,28%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,42 lần, được quy hoạch xây dựng Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.4-1), bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m², tổng diện tích xây dựng là 672m².

6.2.1.5. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-6):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.261,26m², mật độ xây dựng tối đa 53,28%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,42 lần, được quy hoạch xây dựng Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.6-1), bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m², tổng diện tích xây dựng là 672m².

6.2.1.6. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-7):

Tổng diện tích chiếm đất là 24.833,69m², mật độ xây dựng tối đa 24,97%, tầng cao tối đa là 08 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,00 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch + khách sạn (ký hiệu B1.7-1): Tổng diện tích xây dựng là 1.400m², tầng cao xây dựng là 08 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch + khách sạn (ký hiệu B1.7-2): Tổng diện tích xây dựng là 3.400m², tầng cao xây dựng là 08 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch + khách sạn (ký hiệu B1.7-3): Tổng diện tích xây dựng là 1.400m², tầng cao xây dựng là 08 tầng;

- Hồ bơi (ký hiệu B1.7-4): Diện tích chiếm đất là 2.690m².

6.2.1.7. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-8):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.650,74m², mật độ xây dựng tối đa 54,28%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,42 lần, được quy hoạch xây dựng Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.8-1), bao gồm 08 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m², tổng diện tích xây dựng là 896m².

6.2.1.8. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-9):

Tổng diện tích chiếm đất là 6.613,37m², mật độ xây dựng tối đa 54,44%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,31 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.9-1): Tổng diện tích xây dựng là 864m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.9-2): Tổng diện tích xây dựng là 864m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.9-3): Tổng diện tích xây dựng là 864m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.9-4): Tổng diện tích xây dựng là 1.008m², bao gồm 07 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.1.9. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-10):

Tổng diện tích chiếm đất là 6.588,09m², mật độ xây dựng tối đa 54,64%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,32 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.10-1): Tổng diện tích xây dựng là 864m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.10-2): Tổng diện tích xây dựng là 864m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.10-3): Tổng diện tích xây dựng là 864m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.10-4): Tổng diện tích xây dựng là 1.008m^2 , bao gồm 07 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.1.10. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-11):

Tổng diện tích chiếm đất là $6.626,01\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 54,33%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,30 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.11-1): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.11-2): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.11-3): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.11-4): Tổng diện tích xây dựng là 1.008m^2 , bao gồm 07 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.1.11. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-12):

Tổng diện tích chiếm đất là $6.600,73\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 54,54%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,31 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.12-1): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.12-2): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.12-3): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (*ký hiệu B1.12-4*): Tổng diện tích xây dựng là 1.008m^2 , bao gồm 07 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.1.12. Đất dịch vụ du lịch (*khu B1-13*):

Tổng diện tích chiếm đất là $7.421,40\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 50,45%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,14 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (*ký hiệu B1.13-1*): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (*ký hiệu B1.13-2*): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (*ký hiệu B1.13-3*): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (*ký hiệu B1.13-4*): Tổng diện tích xây dựng là 576m^2 , bao gồm 04 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (*ký hiệu B1.13-5*): Tổng diện tích xây dựng là 576m^2 , bao gồm 04 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.1.13. Đất dịch vụ du lịch (*khu B1-14*):

Tổng diện tích chiếm đất là $5.927,07\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 55,88%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,37 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (*ký hiệu B1.14-1*): Tổng diện tích xây dựng là 1.008m^2 , bao gồm 07 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (*ký hiệu B1.14-2*): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.14-3): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.14-4): Tổng diện tích xây dựng là 576m^2 , bao gồm 04 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.1.14. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-15):

Tổng diện tích chiếm đất là $6.076,17\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 59,25%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,51 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.15-1): Tổng diện tích xây dựng là 1.008m^2 , bao gồm 07 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.15-2): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.15-3): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 1 (ký hiệu B1.15-4): Tổng diện tích xây dựng là 864m^2 , bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 144m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.1.15. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-16):

Tổng diện tích chiếm đất là $1.650,74\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 54,28%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,49 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.16-1): Tổng diện tích xây dựng là 448m^2 , bao gồm 04 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.16-2): Tổng diện tích xây dựng là 448m^2 , bao gồm 04 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m^2 , tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.1.16. Đất dịch vụ du lịch (khu B1-17):

Tổng diện tích chiếm đất là $4.313,29\text{m}^2$, mật độ xây dựng tối đa 49,34%,



tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,21 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.17-1): Tổng diện tích xây dựng là 784m², bao gồm 07 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.17-2): Tổng diện tích xây dựng là 672m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.17-3): Tổng diện tích xây dựng là 672m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m², tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.1.17. Đất phức hợp dịch vụ du lịch (khu B1-18):

Tổng diện tích chiếm đất là 4.014,18m², mật độ xây dựng tối đa 53,01%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 2,41 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.18-1): Tổng diện tích xây dựng là 448m², bao gồm 04 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.18-2): Tổng diện tích xây dựng là 672m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.18-3): Tổng diện tích xây dựng là 672m², bao gồm 06 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m², tầng cao xây dựng là 04 tầng;

- Khối dịch vụ du lịch loại 3 (ký hiệu B1.18-4): Tổng diện tích xây dựng là 336m², bao gồm 03 căn, diện tích xây dựng mỗi căn là 112m², tầng cao xây dựng là 04 tầng.

6.2.2. Đất dịch vụ du lịch (khu B2 - nhà hàng, ẩm thực):

Tổng diện tích chiếm đất là 3.443,96m², mật độ xây dựng tối đa 29,76%, tầng cao tối đa là 04 tầng, hệ số sử dụng đất là 1,19 lần, được quy hoạch xây dựng công trình nhà hàng - ẩm thực (ký hiệu B2-1), diện tích xây dựng là 1.025m², và 01 tầng hầm, diện tích sàn tầng hầm là 1.025 m².

6.2.3. Đất dịch vụ công cộng (khu B3):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.865,90m², bao gồm:

6.2.3.1. Đất dịch vụ công cộng (khu B3-1):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.165,55m², mật độ xây dựng tối đa 24,88%, tầng cao tối đa là 02 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,53 lần, được quy hoạch xây dựng công trình dịch vụ công cộng (ký hiệu B3.1-1), diện tích xây dựng là 290m².

6.2.3.2. Đất dịch vụ công cộng (khu B3-2):

Tổng diện tích chiếm đất là 700,35m², mật độ xây dựng tối đa 24,99%, tầng cao tối đa là 02 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,53 lần, được quy hoạch xây dựng công trình dịch vụ công cộng (ký hiệu B3.2-1), diện tích xây dựng là 175m².

6.3. Đất cây xanh (khu D):

Tổng diện tích chiếm đất là 47.291,80m², bao gồm:

6.3.1. Đất công viên cây xanh (khu D1):

Tổng diện tích chiếm đất là 30.500,86m², bao gồm:

6.3.1.1. Đất công viên cây xanh (khu D1-19):

Tổng diện tích chiếm đất là 2.640,51m², mật độ xây dựng tối đa 3,41%, tầng cao tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,03 lần, được quy hoạch xây dựng công trình dịch vụ công viên (ký hiệu D1.19-1), diện tích xây dựng là 90m².

6.3.1.2. Đất công viên cây xanh (khu D1-20):

Tổng diện tích chiếm đất là 16.447,38m², mật độ xây dựng tối đa 2,19%, tầng cao tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,02 lần, được quy hoạch xây dựng công trình dịch vụ công viên (ký hiệu D1.20-1), diện tích xây dựng là 360m².

6.3.1.3. Đất công viên cây xanh (khu D1-21):

Tổng diện tích chiếm đất là 8.885,05m², mật độ xây dựng tối đa 1,13%, tầng cao tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,01 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Dịch vụ công viên (ký hiệu D1.21-1), diện tích xây dựng là 100m² tầng cao xây dựng là 01 tầng;
- Trạm bơm tăng áp cấp nước ngầm (ký hiệu D1.21-2): Diện tích xây dựng ngầm là 168m².

6.3.1.4. Đất công viên cây xanh (khu D1-22):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.089,91m², mật độ xây dựng tối đa 4,59%, tầng cao tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,05 lần, được quy hoạch xây dựng công trình dịch vụ công viên (ký hiệu D1.22-1), diện tích xây dựng là 50m².

6.3.1.5. Đất công viên cây xanh (khu D1-23):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.438,01m², mật độ xây dựng tối đa 4,87%, tầng cao tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,05 lần, được quy hoạch xây dựng công trình dịch vụ công viên (ký hiệu D1.23-1), diện tích xây dựng là 70m².

6.3.2. Đất cây xanh cách ly (khu D2):

Tổng diện tích chiếm đất là 16.790,94m², bao gồm:

- Đất cây xanh cách ly (khu D2-1): Diện tích chiếm đất là 1.901,79m²;
- Đất cây xanh cách ly (khu D2-2): Diện tích chiếm đất là 2.041,35m²;
- Đất cây xanh cách ly (khu D2-3): Diện tích chiếm đất là 7.072,93m²;
- Đất cây xanh cách ly (khu D2-4): Diện tích chiếm đất là 5.510,50m²;
- Đất cây xanh cách ly (khu D2-5): Diện tích chiếm đất là 264,37m².

6.4. Đất quảng trường biển (khu QT):

Tổng diện tích chiếm đất là 5.930,57m², bao gồm:

- Đất quảng trường biển (ký hiệu QT1): Diện tích chiếm đất là 3.644,25m²;
- Đất quảng trường biển (ký hiệu QT2): Diện tích chiếm đất là 2.286,32m².

6.5. Đất hành lang biển (khu B4):

Tổng diện tích chiếm đất là 67.455,31m².

6.6. Đất hạ tầng kỹ thuật (khu F):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.960,82m², bao gồm:

6.6.1. Đất hạ tầng kỹ thuật (khu F1):

Tổng diện tích chiếm đất là 946,62m², mật độ xây dựng tối đa 26,41%, tầng cao tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,26 lần, được quy hoạch xây dựng các công trình như sau:

- Trạm xử lý nước thải (ký hiệu F1.1): Tổng diện tích xây dựng là 250m², tầng cao xây dựng là 01 tầng và bể xử lý nước thải ngầm (ký hiệu F1.3), diện tích xây dựng ngầm là 616m².

- Trạm bơm tăng áp cấp nước ngầm (*ký hiệu F1.2*): Diện tích xây dựng ngầm là 168m².

6.6.2. Đất hạ tầng kỹ thuật (*khu F2*):

Tổng diện tích chiếm đất là 1.014,20m², mật độ xây dựng tối đa 29,58%, tầng cao tối đa là 01 tầng, hệ số sử dụng đất là 0,30 lần, được quy hoạch xây dựng công trình Trạm xử lý nước thải (*ký hiệu F2.1*), diện tích xây dựng là 300m², tầng cao xây dựng là 01 tầng và bể xử lý nước thải ngầm (*ký hiệu F2.2*), diện tích xây dựng ngầm là 745,39m².

6.9. Đất giao thông + bãi xe:

Tổng diện tích chiếm đất là 114.060,93m², bao gồm:

- Đất bãi xe (*khu BX1*): Diện tích chiếm đất là 1.303,54m²;
- Đất bãi xe (*khu BX2*): Diện tích chiếm đất là 352,88m²;
- Đất bãi xe (*khu BX3*): Diện tích chiếm đất là 1.197,37m²;
- Đất bãi xe (*khu BX4*): Diện tích chiếm đất là 869,86m²;
- Đất bãi xe (*khu BX5*): Diện tích chiếm đất là 1.295,57m²;
- Đất giao thông đối ngoại: Diện tích chiếm đất là 15.262,60m²;
- Đất giao thông nội bộ phần đất liền: Diện tích chiếm đất là 93.779,11m².

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

- Bộ cục quy hoạch, tổ chức không gian cảnh quan khu vực lập quy hoạch đảm bảo phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Các công trình xây dựng phải đảm bảo được các chỉ tiêu quy hoạch đã đề ra.

- Các khối dịch vụ du lịch, khách sạn nhà hàng khuyến khích các loại hình kiến trúc hiện đại mang phong cách quốc tế nhưng vẫn đảm bảo tính đồng bộ trong từng nhóm, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, tạo cảm giác gần gũi với thiên nhiên.

- Các công trình kiến trúc phải đảm bảo khoảng lùi. Chỉ giới xây dựng, tầng cao, có mặt tiền thoáng đẹp, tạo cảnh quan chung cho toàn khu quy hoạch.

- Các kiến trúc nhỏ (*các khối điều khiển, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngòi, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo,...*) tại các trục đường đi bộ, vườn hoa tiểu cảnh phải mang tính biểu trưng cho khu quy hoạch.

- Cây xanh cảnh quan sử dụng các loại cây thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn, không gian cảnh quan chung.

- Cây, thảm cỏ trồng trong khuôn viên các công trình: Khách sạn, dịch vụ du lịch,... phải có hình thức trang trí đẹp, trồng tự nhiên hoặc trong bồn, các



thảm cỏ lớn, các bể phun, các sân có mặt lát đẹp.

- Màu sắc và vật liệu của các công trình phải đảm bảo hài hòa với tự nhiên và tổng thể toàn khu quy hoạch.

- Khuyến khích các giải pháp chiếu sáng vào ban đêm để tạo được đặc thù của khu du lịch biển.

- Các trục đường đi bộ xuyên suốt khu du lịch khuyến khích tổ chức các điểm dừng chân, chòi nghỉ, khu dịch vụ công viên với công trình kiến trúc độc đáo thể hiện tính sáng tạo.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1.1. Hệ thống giao thông đối ngoại:

Đường tỉnh lộ 973 (Tỉnh lộ 46): Lộ giới rộng 60m.

8.1.2. Hệ thống giao thông đối nội:

- Đường số 1, A3 và BT5 (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 18m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 3m đối với khu biệt thự, 4m đối các khu dịch vụ khác. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng;

- Đường số 2 (*ký hiệu mặt cắt 6-6*): Lộ giới rộng 27m, bao gồm mặt đường rộng 14m, vỉa hè mỗi bên rộng 6,5m. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng;

- Đường BT1, BT2, BT3 và BT4 (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Lộ giới rộng 10m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng;

- Đường A1, A6 và A7 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng;

- Đường A2, A8 và A10 (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 6m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 3m đối với khu biệt thự, 4m đối các khu dịch vụ khác. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng;

- Đường A4 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 14m, bao gồm mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 2m. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 3m đối với khu biệt thự, 4m đối các khu dịch vụ khác. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng;

- Đường A5 (*ký hiệu mặt cắt 9-9*): Lộ giới rộng 6,5m, bao gồm mặt đường rộng 4m, vỉa hè một bên rộng 0,5m giáp ranh dự án và 1 bên rộng 2m. Chỉ giới

xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 3m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng;

- Đường A9 và A11 (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Lộ giới rộng 14m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa nóng;

- Đường A12 (*ký hiệu mặt cắt 10-10*): Lộ giới rộng 27m, bao gồm mặt đường rộng 19m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m. Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ là 4m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng;

- Đường A13 (*ký hiệu mặt cắt 8-8*): Lộ giới rộng 6m, bao gồm mặt đường rộng 6m. Kết cấu mặt đường lát gạch hoặc bê tông màu.

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

8.2.1. Quy hoạch san nền:

- San nền dựa trên nguyên tắc tuân thủ độ dốc sẵn có của địa hình và cảnh quan thiên nhiên, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của những đường giao thông dự kiến trong khu quy hoạch, thiết kế nền đảm bảo độ dốc cho xe chạy an toàn và thoát nước mặt tốt.

- Tổng khối lượng đất đắp khoảng: 486.622,84m³.

- Tổng khối lượng đất đào khoảng: 28.185,51m³.

- Cao độ nền không chế xây dựng $H_{xd} \geq 3$ m (*theo Hệ toạ độ Quốc gia*).

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:

+ Cống tròn BTCT D400	:	71m;
+ Cống tròn BTCT D600	:	5.237m;
+ Cống tròn BTCT D800	:	1.761m;
+ Cống tròn BTCT D1000	:	615m;
+ Cống tròn BTCT D1200	:	435m;
+ Hồ ga các loại	:	270 cái;
+ Cửa xả	:	02 cái.

8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Hệ thống cấp nước cho dự án được đầu nối với hệ thống cấp nước chung của đảo nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định và lâu dài.

- Tổng nhu cầu dùng nước khu điều chỉnh cục bộ (*không kể lượng nước cấp cho chữa cháy*) khoảng 4.176,20m³/ngày.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Ống HDPE D250	:	65m;
+ Ống HDPE D200	:	1.331m;
+ Ống HDPE D160	:	1.439m;
+ Ống HDPE D110	:	5.066m;
+ Ống HDPE D100	:	827m;
+ Ống HDPE D75	:	4.720m;
+ Trụ cứu hỏa	:	37 trụ.

8.4. 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 khu điều chỉnh cục bộ khoảng: 21.168,06KVA.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Cáp ngầm trung thế 22KV	:	4.822m;
+ Cáp ngầm hạ thế 0,4KV	:	15.659m;
+ Cáp ngầm chiếu sáng:	:	9.361m;

+ Trạm chiếu sáng và trạm biến áp phân phối 22/0,4KV: 42 trạm, tổng công suất 21.780kVA.

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 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 khu điều chỉnh cục bộ khoảng 2.289,96m³/ngày.

- Khối lượng vật tư chủ yếu:

+ Cống tròn HDPE DK200	:	2.075m;
+ Cống tròn HDPE DK300	:	4.533m;
+ Cống tròn HDPE DK400	:	818m;
+ Hồ ga	:	282 cái;

+ Trạm xử lý nước thải ngầm: 02 trạm, công suất trạm 1 là 650m³/ngày và trạm 2 là 1.650 m³/ngày.

8.5.2. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải sinh hoạt khu điều chỉnh cục bộ khoảng 2,21

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 Toàn Hải Vân có trách nhiệm liên hệ 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 để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện.

- Hoàn chỉnh quy định quản lý Quy hoạch chi tiết xây dựng trình Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Triển khai các công tác: Lập (hoặc điều chỉnh nếu có) dự án đầu tư xây dựng, thu hồi và giao đất hoặc cho thuê đất, báo cáo đánh giá tác động môi trường, xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Pháp luật hiện hành.

- Các nội dung không khác không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này thì tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 82/QĐ-BQLKKTQP ngày 29 tháng 3 năm 2017 và Quyết định số 182/QĐ-BQLKKTQP ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

Điều 3. Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Toàn Hải Vân, UBND huyện 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. /s/

Nơi nhận:

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

TRƯỞNG BAN



Nguyễn Thanh Tùng