CÔNG TY TRÁC NHIỆM HỮU HẠN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

---------- o0o ----------

BÁO CÁO TÓM TẮT
ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

của dự án

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHÚ QUỐC RESORT (ĐIỀU CHỈNH)

An Giang, Tháng 07 năm 2026

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

---------- o0o----------

BÁO CÁO TÓM TẮT
ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

của dự án

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHÚ QUỐC RESORT (ĐIỀU CHỈNH)

CHỦ DỰ ÁN

M.S.D.N: 1701900730
CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
ĐẶC KHU PHÚ QUỐC - TỈNH AN GIANG

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hoàng Linh

An Giang, Tháng 07 năm 2026

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NỘI DUNG THAM VẤN TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN

1. Thông tin về dự án:

1.1. Thông tin chung: tên dự án, địa điểm thực hiện, chủ dự án đầu tư

1.1.1. Tên dự án

- Tên dự án: "KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHÚ QUỐC RESORT (điều chỉnh).

- Địa điểm: Đặc khu Phú Quốc – tỉnh An Giang.

1.1.2. Vị trí địa lý của dự án

- Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (điều chỉnh)" với diện tích 116,929 ha thuộc địa phận Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, trong đó đánh giá tác động lại khu vực quy hoạch điều chỉnh quy mô 377.846,2 m^2.

+ Phía Đông Bắc: giáp Biển và rừng phòng hộ;

+ Phía Đông: giáp rừng phòng hộ.

+ Phía Tây Nam: giáp Biển và rừng phòng hộ.

+ Phía Tây Bắc: giáp rừng phòng hộ.

Dự án có vị trí cách Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc 20km; cách Cảng quốc tế An Thới từ 1,6 - 4 km; vị trí kết nối thuận tiện với các đầu mối giao thông chính là điều kiện lý tưởng cho việc thu hút khách du lịch đến với khu vực này.

1.1.3. Chủ dự án

- Tên chủ dự án: CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC.

- Địa chỉ: Tầng 2, tòa nhà Sun Home Phú Quốc, khu phố 6 An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

- Điện thoại: 0297.3991868Fax: 0297.3991869.

1.2. Phạm vi, quy mô, công suất

1.2.1. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Bãi Khem & rừng phòng hộ.

- Phía Nam giáp: Đất rừng phòng hộ.

- Phía Đông, Tây giáp: Biển.

1.2.2 Quy mô, công suất:

- Quy mô diện tích: Diện tích dự án là 116,93 ha, không thay đổi về quy mô, vị trí so với phạm vi được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3362/QĐ-BTNMT ngày 30/12/2019, Quyết định số 99/QĐ-BTNMT ngày 19/01/2023.

+ Khu vực Mũi Ông Đội (75,19ha), trong đó,

- Đất quy hoạch dịch vụ du lịch có tổng diện tích 377.846,2 m^2. Bao gồm:

+ Đất di tích, lịch sử văn hóa (Di tích Giếng Tiên): có diện tích 2.768m^2;

+ Đất thu hồi để triển khai dự án: có diện tích 290.585m^2; chuyển đổi 1,38ha đất rừng phòng hộ sang đất TMDV;

+ Đất bãi cát, bãi đá: có diện tích 60.244,6m^2;

+ Đất giao thông: có diện tích 24.248,6m^2;

- Đất rừng phòng hộ (370,367 m^2): Chuyển đổi 2,28 ha đất rừng phòng hộ sang đất Giao thông đối ngoại.

- Đất bãi cát, bãi đá 3.480m^2 giữ nguyên hiện trạng.

+ Hòn Dăm (41,74ha): chuyển đổi 5,20ha đất rừng phòng hộ sang đất TMDV thuộc Hòn Dăm Trong (20,27ha). Giữ nguyên hiện trạng Hòn Dăm Ngoài 20,6982 ha, đất xây dựng công trình Water Villas 7.706 m^2.

Dự án có chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ sang đất giao thông, thương mại dịch vụ với diện tích khoảng 8,86 ha.

- Quy mô về vốn: Tổng mức đầu tư cho dự án là 2.996.371.664.000 đồng (*Hai nghìn, chín trăm chín mươi sáu tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn)*, trong đó:

+ Vốn tự có: 599.274.332.800 đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư.

+ Vốn vay: phần còn lại chiếm 80% tổng vốn đầu tư.

Vốn đầu tư cho hoạt động bảo vệ môi trường là 5.880.500.000 đồng.

- Quy mô, công suất: Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ của khu quy hoạch từ 2.500 - 2.800 người. (Quy mô ban đầu là 1.578 – 1.772 người).

+ Số lượng khách lưu trú khoảng: 1.800 - 1.866 người/ngày.

+ Số lượng nhân viên phục vụ khoảng: 734 người.

+ Số lượng khách tham quan khoảng: 200 người.

+ Số lượng phòng: 933 phòng. (Số phòng trước thay đổi là 780 phòng).

+ Số lô (căn): 311 căn. (Số căn trước thay đổi là 249 căn).

- Quy mô dự án đầu tư:

+ Dự án không thuộc danh mục loại hình sản xuất, kinh doanh, dịch vụ có nguy cơ gây ô nhiễm môi trường theo Phụ lục II Nghị định số 08/2022/NĐ-CP (Văn bản hợp nhất số 49/VBHN-BNNMT 17/4/2026).

+ Dự án có tổng diện tích 116,93 ha, điều chỉnh cục bộ 377.846,2m^2 (tương đương khoảng 37,78462ha), trong đó dự án có yêu cầu chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ với diện tích khoảng 8,86 ha. Căn cứ điểm d, số thứ tự 5b, Mục II, Phụ lục IV ban hành kèm theo Nghị định số 48/2026/NĐ-CP (được hợp nhất tại Văn bản hợp nhất số 49/VBHN-BNNMT), dự án có quy mô sử dụng đất dưới 50 ha và có chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ từ 0,1 ha trở lên. Căn cứ điểm b, khoản 1, Chương VI, Phần A, Phụ lục IX. Cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hoá điều kiện kinh doanh lĩnh vực môi trường ban hành kèm theo Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ, dự án đầu tư có cấu phần xây dựng chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ từ 0,2 ha trở lên, phải thực hiện đánh giá tác động môi trường.

+ Căn cứ theo điểm a, khoản 2, Điều 27 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung theo điểm a, mục 2, khoản 9, Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP (Văn bản hợp nhất số 49/VBHN-BNNMT 17/4/2026). Dự án thuộc loại hình dự án đầu tư mở rộng, nâng công suất (tính tổng cả phần cơ sở đang hoạt động và phần dự án đang triển khai, thực hiện, phần mở rộng, nâng cao công suất) làm tăng lượng chất thải là nước thải từ 515 m^3/ngày đêm (khu vực MOD được xử lý bằng hệ thống công suất 700 m^3/ngày.đêm) lên 710,64 m^3/ngày đêm (khu vực MOD được xử lý bằng hệ thống công suất 852 m^3/ngày.đêm), dẫn đến tăng 37,9% lượng nước thải cần xử lý, rủi ro gia tăng tác động xấu đến môi trường.

+ Chủ dự án tiến hành lập lại ĐTM, Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (điều chỉnh) theo điểm b, khoản 1, Điều 30 Luật Bảo vệ môi trường 2020.

Do đó thuộc dự án đầu tư nhóm II theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Dự án thuộc loại dự án thay đổi quy mô, công suất không thuộc thẩm quyền thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Bộ Nông nghiệp và Môi trường theo Khoản 1, Chương I, phần B, Phụ Lục IX. Cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hoá điều kiện kinh doanh lĩnh vực môi trường ban hành kèm theo Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ; Căn cứ khoản 2, Chương I, phần B, Phụ Lục IX, dự án thuộc thẩm quyền

thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang trình UBND tỉnh An Giang phê duyệt.

1.3. Công nghệ sản xuất

Dự án thuộc nhóm các dự án về xây dựng Khu du lịch theo Quy định tại Luật xây dựng 2020, không phải thuộc nhóm dự án sản xuất do đó không có công nghệ sản xuất.

Trong giai đoạn vận hành, hoạt động chính diễn ra trong khu vực dự án là hoạt động giao thông ra vào khu du lịch, hoạt động dịch vụ nhà hàng, khách sạn, hoạt động sinh hoạt của nhân viên và du khách, hoạt động tại khu vui chơi giải trí tổng hợp, chăm sóc sức khỏe đẳng cấp, hoạt động trung tâm thương mại, các dịch vụ du lịch, dịch vụ phụ trợ,...

1.4. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư

1.4.1. Hạng mục công trình biệt thự du lịch:

Bao gồm 311 biệt thự nghỉ dưỡng cảnh quan bên sườn đồi và khu công viên cảnh quan.

Loại hình biệt thự nghỉ dưỡng cảnh quan sườn đồi hết sức độc đáo với các căn hộ có view nhìn ra biển có cao độ thiết kế của mái công trình trùng với cao độ tự nhiên của sườn đồi. Với mái phủ cỏ và trồng cây phía trên và các khoảng thông tầng, căn biệt thự tạo cảm giác như một hang động tự nhiên nhìn ra biển đầy hấp dẫn vừa mang cảm giác hòa nhập với thiên nhiên vừa cung cấp những tiện nghi nghỉ dưỡng đẳng cấp 6 sao không nơi nào có được. Ngoài ra là các công viên cảnh quan được bố trí xen kẽ nằm tăng thêm giá trị cảnh quan cho khu vực.

Đất biệt thự du lịch bao gồm các loại đất phát triển loại hình biệt thự nghỉ dưỡng cảnh quan và công viên cảnh quan, phân bố tập trung chủ yếu tại khu vực đồi phía Bắc và Tây bắc trải dài đến phần trung tâm của dự án. Đất biệt thự nghỉ dưỡng cảnh quan có diện tích là 139.204,9 m^2, chiếm 36,8% tổng diện tích khu du lịch.

4.1.2. Các hạng mục công trình dịch vụ du lịch:

Đất phát triển bao gồm tất cả các loại hình đất phát triển công trình dịch vụ (dịch vụ công cộng, khu ẩm thực, shopping, giải trí, bar, spa, gym...), biệt thự dạng lều trên đồi, gồm cả cây xanh cảnh quan, công viên vui chơi giải trí, ...

+ Đất công trình công cộng - dịch vụ du lịch có diện tích 30.521,7m^2 chiếm 8,10% tổng diện tích khu du lịch gồm: khu nhà dịch vụ công cộng cho khu nghỉ dưỡng gồm có hồ bơi, pool bar, gym, vui chơi trẻ em và nhà hội nghị chiếm; khu đón tiếp - retail shop và nhà hàng ẩm thực Á - Âu; khu trung tâm Spa - Relax và 1 phần khu nhà hàng đặc sản chiếm 275m^2. Cụm các công trình này cung cấp đầy đủ các tiện ích phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí - thư giãn, mua sắm và ẩm thực của du khách. Ngoài ra

trên đỉnh đồi là công trình Sunset bar có tầm nhìn bao quát toàn khu rất hấp dẫn và quyến rũ với nét kiến trúc nhiệt đới chiếm 1.065m^2.

+ Đất khu di tích giếng Tiên dự kiến có tổng diện tích chiếm 10.935m^2. Trong đó phần thuộc đất du lịch chiếm 4.672m^2 còn lại là đất thuộc rừng phòng hộ. Bao gồm di tích giếng Tiên, các công trình văn hóa và vườn cây xanh cảnh quan bao quanh.

4.1.3. Cây xanh cảnh quan:

Cây xanh được phân bố tập trung và xen kẽ trên toàn khu dự án bao gồm: đất cây xanh cảnh quan du lịch chiếm 144.416,6m^2 khai thác cây xanh theo xu hướng tận dụng hiện trạng cây xanh cảnh quan hiện hữu;

4.1.4. Hạ tầng giao thông và bãi xe:

Bao gồm giao thông khu vực là đường bê tông 39.871,3 m^2 và lát gỗ có diện tích 9.866,4m^2, bố trí ở khu vực phía Đông Bắc và Đông Nam của dự án gần với các bến thuyền, thủy phi cơ để thuận tiện cho việc di chuyển của du khách.

4.1.5. Hạ tầng kỹ thuật:

Khu nhà BOH phục vụ cho toàn khu vực có diện tích 5.115,5 m^2 chiếm 3,01% tổng diện tích khu du lịch.

*** Các công trình xây dựng được thể hiện cụ thể như sau:**

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
	TỔNG CỘNG	**377.846,2**	**17,29**	**3**	**311**	**0,63**	**1.866**
I	**Đất biệt thự du lịch**	**139.204,9**			**311**		**1.866**
1	Đất biệt thự loại A1-UP (Lô 1 đến 8)	2.400,0		2	8		48
	TM-AUP-1	*300,0*	*38,00*	*2*	*1*	*1,75*	*6*
	TM-AUP-2	*300,0*	*39,97*	*2*	*1*	*1,90*	*6*
	TM-AUP-3	*300,0*	*38,00*	*2*	*1*	*1,76*	*6*
	TM-AUP-4	*300,0*	*40,02*	*2*	*1*	*1,90*	*6*
	TM-AUP-5	*300,0*	*39,86*	*2*	*1*	*1,89*	*6*
	TM-AUP-6	*300,0*	*39,03*	*2*	*1*	*1,76*	*6*
	TM-AUP-7	*300,0*	*39,87*	*2*	*1*	*1,90*	*6*
	TM-AUP-8	*300,0*	*39,03*	*2*	*1*	*1,76*	*6*
2	Đất biệt thự loại A1-DN (Lô 1 đến 4)	1.200,0		2	4		24
	TM-ADN-1	*300,0*	*42,00*	*2*	*1*	*1,92*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
	TM-ADN-2	*300,0*	*42,00*	*2*	*1*	*1,89*	*6*
	TM-ADN-3	*300,0*	*42,00*	*2*	*1*	*1,92*	*6*
	TM-ADN-4	*300,0*	*41,23*	*2*	*1*	*1,87*	*6*
3	Đất biệt thự loại B-UP (Lô 1 đến 41)	16.400,0		2	41		246
	TM-BUP-1	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-2	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-3	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-4	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-5	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-6	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-7	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-8	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-9	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-10	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-11	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-12	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-13	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-14	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-15	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-16	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-17	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-18	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-19	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-20	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-21	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-22	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-23	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-24	*400,0*	*36,38*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BUP-25	*400,0*	*36,39*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BUP-26	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-27	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-28	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-29	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
	TM-BUP-30	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-31	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-32	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-33	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-34	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-35	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-36	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-37	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-38	*400,0*	*36,37*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BUP-39	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-40	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BUP-41	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
4	Đất biệt thự loại B-UP-OR (Lô 1 đến 10)	4.000,0		3	10		60
	TM-BUR-1	*400,0*	*34,00*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BUR-2	*400,0*	*34,22*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BUR-3	*400,0*	*34,00*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BUR-4	*400,0*	*34,00*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BUR-5	*400,0*	*34,47*	*3*	*1*	*1,93*	*6*
	TM-BUR-6	*400,0*	*34,29*	*3*	*1*	*1,93*	*6*
	TM-BUR-7	*400,0*	*34,02*	*3*	*1*	*1,93*	*6*
	TM-BUR-8	*400,0*	*39,23*	*3*	*1*	*1,93*	*6*
	TM-BUR-9	*400,0*	*34,39*	*3*	*1*	*1,93*	*6*
	TM-BUR-10	*400,0*	*34,03*	*3*	*1*	*1,93*	*6*
5	Đất biệt thự loại B-DN (Lô 1 đến 22)	8.800,0		2	22		132
	TM-BDN-1	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-2	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-3	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-4	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-5	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-6	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-7	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
	TM-BDN-8	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-9	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-10	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-11	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-12	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-13	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-14	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-15	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-16	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-17	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-18	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-19	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-20	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-21	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDN-22	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
6	Đất biệt thự loại B-DN-BF (Lô 1 đến 38)	15.006,3		2	38		228
	TM-BDF-1	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-2	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-3	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-4	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-5	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-6	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-7	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-8	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-9	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-10	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-11	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-12	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-13	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-14	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-15	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-16	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
	TM-BDF-17	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-18	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-19	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-20	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-21	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-22	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-23	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-24	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-25	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-26	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-27	*400,0*	*35,16*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BDF-28	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-29	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-30	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-31	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-32	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-33	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-34	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-35	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-36	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-37	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDF-38	*206,3*	*38,16*	*1*	*1*	*1,38*	*6*
7	Đất biệt thự loại B-DN-OR (Lô 1 đến 11)	4.687,0		3	11		66
	TM-BDR-1	*687,0*	*29,20*	*3*	*1*	*1,80*	*6*
	TM-BDR-2	*400,0*	*34,13*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDR-3	*400,0*	*34,08*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDR-4	*400,0*	*34,18*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDR-5	*400,0*	*34,34*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
	TM-BDR-6	*400,0*	*36,04*	*2*	*1*	*1,72*	*6*
	TM-BDR-7	*400,0*	*34,22*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDR-8	*400,0*	*34,16*	*2*	*1*	*1,70*	*6*
	TM-BDR-9	*400,0*	*34,03*	*2*	*1*	*1,70*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
	TM-BDR-10	*400,0*	*34,00*	*2*	*1*	*1,68*	*6*
	TM-BDR-11	*400,0*	*34,44*	*2*	*1*	*1,71*	*6*
8	Đất biệt thự loại B-DN-ORB (Lô 1 đến 4)	1.600,0		3	4		24
	Lô TM-BOR-1	*400,0*	*39,23*	*3*	*1*	*2,28*	*6*
	Lô TM-BOR-2	*400,0*	*39,23*	*3*	*1*	*2,28*	*6*
	Lô TM-BOR-3	*400,0*	*39,23*	*3*	*1*	*2,28*	*6*
	Lô TM-BOR-4	*400,0*	*39,23*	*3*	*1*	*2,28*	*6*
9	Đất biệt thự loại C-DN (Lô 1 đến 9)	5.400,0		3	9		54
	TM-CDN-1	*600,0*	*29,89*	*2*	*1*	*0,98*	*6*
	TM-CDN-2	*600,0*	*30,67*	*2*	*1*	*0,99*	*6*
	TM-CDN-3	*600,0*	*32,70*	*3*	*1*	*1,38*	*6*
	TM-CDN-4	*600,0*	*32,82*	*3*	*1*	*1,25*	*6*
	TM-CDN-5	*600,0*	*30,00*	*2*	*1*	*0,98*	*6*
	TM-CDN-6	*600,0*	*30,13*	*2*	*1*	*0,99*	*6*
	TM-CDN-7	*600,0*	*30,06*	*2*	*1*	*0,99*	*6*
	TM-CDN-8	*600,0*	*29,88*	*2*	*1*	*0,98*	*6*
	TM-CDN-9	*600,0*	*29,93*	*2*	*1*	*0,98*	*6*
10	Đất biệt thự loại D-DN (Lô 1 đến 2)	3.900,0		2	2		12
	TM-DDN-1	*2.200,0*	*13,24*	*2*	*1*	*0,44*	*6*
	TM-DDN-2	*1.700,0*	*17,41*	*2*	*1*	*0,58*	*6*
11	Đất biệt thự loại F-OR-DN (Lô 1 đến 16)	9.739,3		3	16		96
	TM-FON-1	*600,0*	*41,23*	*2*	*1*	*1,29*	*6*
	TM-FON-2	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*	*6*
	TM-FON-3	*600,0*	*39,47*	*3*	*1*	*1,77*	*6*
	TM-FON-4	*600,0*	*41,23*	*2*	*1*	*1,77*	*6*
	TM-FON-5	*600,0*	*39,47*	*3*	*1*	*1,77*	*6*
	TM-FON-6	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*	*6*
	TM-FON-7	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*	*6*
	TM-FON-8	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
	TM-FON-9	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*	*6*
	TM-FON-10	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*	*6*
	TM-FON-11	*739,3*	*32,29*	*3*	*1*	*1,48*	*6*
	TM-FON-12	*600,0*	*39,47*	*3*	*1*	*1,77*	*6*
	TM-FON-13	*600,0*	*41,23*	*3*	*1*	*1,86*	*6*
	TM-FON-14	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*	*6*
	TM-FON-15	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*	*6*
	TM-FON-16	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*	*6*
12	Đất biệt thự loại QUEEN	2.293,5		3	1		6
	TM-QUEN	*2.293,5*	*26,20*	*3*	*1*	*0,87*	*6*
13	Đất biệt thự loại VIP	1.000,0		3	1		6
	TM-VIP	*1.000,0*	*31,42*	*3*	*1*	*1,00*	*6*
14	Đất biệt thự loại PV-UP (Lô 1 đến 15)	5.520,5		3	15		90
	TM-PUP-1	*368,0*	*39,51*	*2*	*1*	*1,81*	*6*
	TM-PUP-2	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-3	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-4	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-5	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-6	*368,0*	*39,51*	*2*	*1*	*1,81*	*6*
	TM-PUP-7	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-8	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-9	*368,0*	*39,51*	*2*	*1*	*1,81*	*6*
	TM-PUP-10	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-11	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-12	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-13	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-14	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*	*6*
	TM-PUP-15	*368,0*	*39,51*	*2*	*1*	*1,81*	*6*
15	Đất biệt thự loại PV-DN (Lô 1 đến 35)	12.881,1		3	35		210
	TM-PDN-1	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-2	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
	TM-PDN-3	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-4	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-5	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-6	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-7	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-8	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-9	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-10	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-11	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-12	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-13	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-14	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-15	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-16	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-17	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-18	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-19	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-20	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-21	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-22	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-23	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-24	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-25	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-26	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-27	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-28	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-29	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-30	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-31	*368,0*	*38,31*	*2*	*1*	*1,79*	*6*
	TM-PDN-32	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-33	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-34	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*
	TM-PDN-35	*368,0*	*38,31*	*3*	*1*	*2,19*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
16	Đất biệt thự loại PV3 (Lô 1 đến 32)	20.303,9		3	32		192
	TM-PV3-1	*723,3*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-2	*538,4*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-3	*533,5*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-4	*614,6*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-5	*547,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-6	*520,4*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-7	*586,5*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-8	*1.233,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-9	*609,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-10	*514,6*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-11	*534,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-12	*541,3*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-13	*405,4*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-14	*407,7*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-15	*572,3*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-16	*1.319,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-17	*509,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-18	*596,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-19	*408,0*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-20	*418,5*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-21	*505,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-22	*571,7*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-23	*490,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-24	*504,3*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-25	*1.110,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-26	*1.219,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-27	*650,4*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-28	*584,4*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-29	*606,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-30	*632,9*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-31	*559,9*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*
	TM-PV3-32	*732,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
17	Đất biệt thự loại PV4 (Lô 1 đến 62)	24.073,3		3	62		372
	TM-PV4-1	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-2	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-3	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-4	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-5	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-6	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-7	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-8	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-9	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-10	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-11	*361,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-12	*409,4*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-13	*477,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-14	*496,9*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-15	*478,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-16	*638,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-17	*538,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-18	*471,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-19	*467,3*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-20	*396,4*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-21	*383,3*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-22	*340,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-23	*337,4*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-24	*325,3*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-25	*335,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-26	*440,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-27	*296,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-28	*297,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-29	*305,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-30	*319,5*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-31	*297,3*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
	TM-PV4-32	*312,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-33	*311,4*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-34	*382,2*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-35	*309,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-36	*314,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-37	*320,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-38	*322,7*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-39	*351,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-40	*384,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-41	*370,5*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-42	*307,2*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-43	*310,2*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-44	*303,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-45	*358,7*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-46	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-47	*266,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-48	*318,4*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-49	*375,2*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-50	*319,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-51	*315,9*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-52	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-53	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-54	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-55	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-56	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-57	*572,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-58	*407,3*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-59	*422,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-60	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-61	*510,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*
	TM-PV4-62	*692,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*	*6*

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
II	**Đất cây xanh cảnh quan (CXCQ) Lô 1 đến 11**	**144.416,6**					
	Lô CXCQ-1	*28.662,7*					
	Lô CXCQ-2	*298,4*					
	Lô CXCQ-3	*15.775,9*					
	Lô CXCQ-4	*41.783,5*					
	Lô CXCQ-5	*1.965,9*					
	Lô CXCQ-6	*4.627,3*					
	Lô CXCQ-7	*5.052,9*					
	Lô CXCQ-8	*2.999,0*					
	Lô CXCQ-9	*1.928,8*					
	Lô CXCQ-10	*15.877,6*					
	Lô CXCQ-11	*25.444,6*					
III	**Đất công trình dịch vụ du lịch**	**30.521,7**					
1	Đất dịch vụ du lịch (DVDL)	24.485,6					
1.1	*Công trình nhà hàng đặc sản (DVDL-1)*	*577,9*	*60,00*	*2*		*1,20*	
1.2	*Công trình Juice Bar (DVDL-2)*	*773,3*	*25,45*	*1*		*0,25*	
1.3	*Khối dịch vụ du lịch (DVDL-3)*	*9.690,2*	*35,26*	*1*		*0,35*	
1.4	*Công trình Spa - Chăm sóc sức khỏe (DVDL-4)*	*3.246,2*	*29,43*	*2*		*0,62*	
1.5	*Công trình Sunset Lounge (DVDL-5)*	*6.654,7*	*40,00*	*2*		*0,80*	
1.6	*Công trình dịch vụ du lịch (DVDL-6)*	*1.200,0*	*60,00*	*2*		*1,20*	
1.7	*Công trình dịch vụ du lịch (DVDL-7)*	*2.343,3*	*60,00*	*2*		*1,20*	
2	Đất không gian mở (KGM) Lô 1 đến 2	6.036,1		1			
	Lô KGM-1	*3.959,6*	*5,00*	*1*		*0,05*	

STT	Chức năng	Diện tích lô đất *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD tối đa *(lần)*	Du khách *(khách)*
	Lô KGM-2	*2.076,5*	*5,00*	*1*		*0,05*	
IV	**Đất công trình tâm linh - Giếng Tiên (DLTL)**	**2.768,0**					
V	**Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) Lô 1 đến 3**	**5.511,5**		**2**			
1	Khu đón tiếp (HTKT-1)	2.013,4	60,00	2		1,55	
2	Khu BOH (HTKT-2)	2.438,5	55,21	2		1,01	
3	Khu hạ tầng kỹ thuật (HTKT-3)	1.059,6	45,01	1		0,45	
VI	**Giao thông**	**49.737,7**					
1	Giao thông đường bê tông	39.871,3					
2	Giao thông đường lát ván	9.866,4					
VII	**Đất Bãi cát - Bãi đá**	**5.685,9**					
1	Đất Bãi cát - Bãi đá (BB) Lô 1 đến 9	5.685,9					
	Lô BB-1	*2.282,7*					
	Lô BB-2	*456,1*					
	Lô BB-3	*265,5*					
	Lô BB-4	*60,8*					
	Lô BB-5	*398,4*					
	Lô BB-6	*525,6*					
	Lô BB-7	*493,8*					
	Lô BB-8	*397,2*					
	Lô BB-9	*805,8*					

(Nguồn: Thuyết minh điều chỉnh QHCT 1/500 dự án Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (điều chỉnh))

1.5. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Dự án không có yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định tại Khoản 4 Điều 25 Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 6 Điều 1 Nghị định 05/2025/NĐ-CP, ngày 06/01/2025 của Chính phủ.

2. Các nội dung tham vấn

2.1. Vị trí thực hiện dự án đầu tư:

2.1.1. Mô tả vị trí, ranh giới dự án; việc chiếm dụng các loại đất khác nhau.

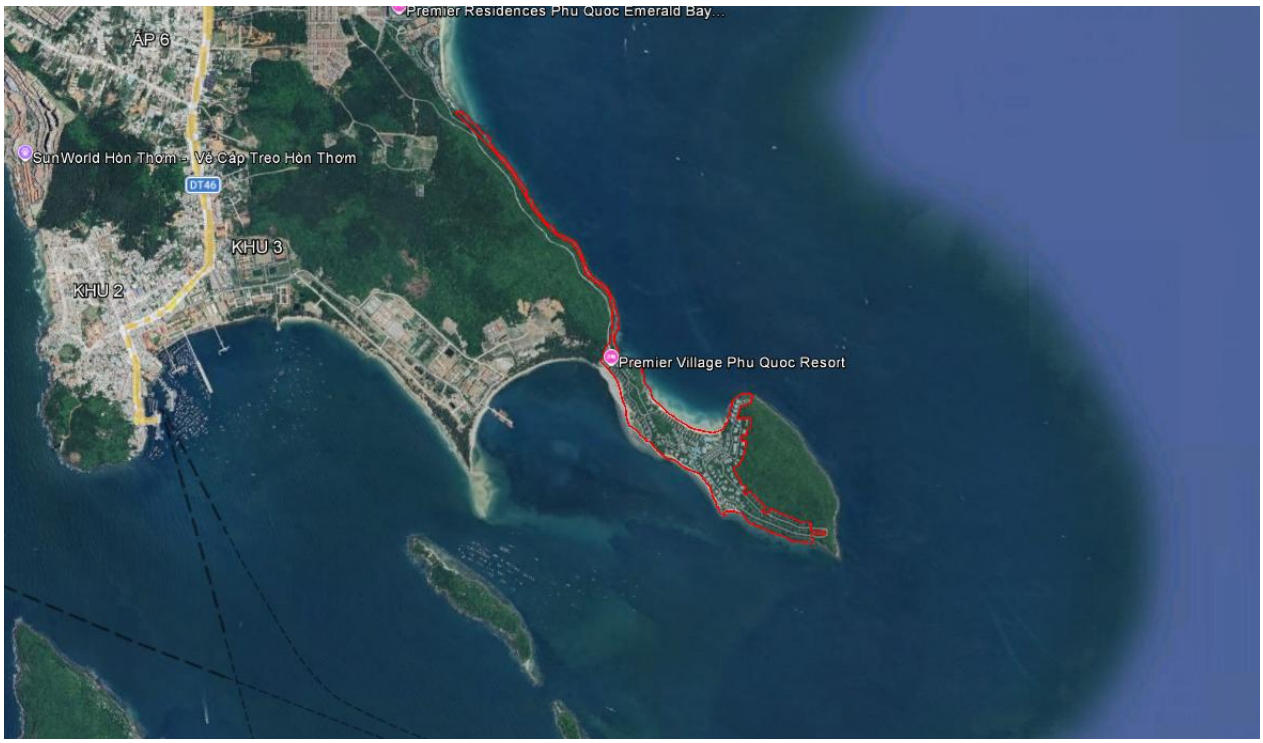
** Vị trí, ranh giới dự án*

Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (thay đổi điều chỉnh) với khu vực Mũi Ông Đội có tổng diện tích thay đổi điều chỉnh quy hoạch 116,93 ha, trong đó đánh giá tác động lại khu vực quy hoạch điều chỉnh quy mô 377.846,2 m^2 thuộc khu vực Đông Nam của đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp: Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Bãi Khem & rừng phòng hộ.

- Phía Nam giáp: Đất rừng phòng hộ.

- Phía Đông, Tây giáp: Biển.



Hình 1. Vị trí, ranh giới của Dự án

** Việc chiếm dụng các loại đất trong khu vực dự án*

- Diện tích dự án là 116,93 ha, không thay đổi về quy mô, vị trí so với phạm vi được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 3362/QĐ-BTNMT ngày 30/12/2019, Quyết định số 99/QĐ-BTNMT ngày 19/01/2023.

+ Khu vực Mũi Ông Đội (75,18ha), trong đó,

- Đất quy hoạch dịch vụ du lịch có tổng diện tích 377.846,2 m^2. Bao gồm:

Đất di tích, lịch sử văn hóa (Di tích Giếng Tiên): có diện tích 2.768m^2;

Đất thu hồi để triển khai dự án: có diện tích 290.585m2; chuyển đổi 1,38ha đất rừng phòng hộ sang đất TMDV.

Đất bãi cát, bãi đá: có diện tích 60.244,6m^2;

Đất giao thông: có diện tích 24.248,6m^2;

- Đất rừng phòng hộ (370,367 m^2): Chuyển đổi 2,28 ha đất rừng phòng hộ sang đất Giao thông đối ngoại.

- Đất bãi cát, bãi đá 3.480m^2 giữ nguyên hiện trạng.

+ Hòn Dăm (41,74ha): chuyển đổi 5,20ha đất rừng phòng hộ sang đất TMDV thuộc Hòn Dăm Trong (20,27ha). Giữ nguyên hiện trạng Hòn Dăm Ngoài 20,6982 ha, đất xây dựng công trình Water Villas 7.706 m.

Dự án có chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ sang đất giao thông, thương mại dịch vụ với diện tích khoảng 8,86 ha.

- Tổng hợp hiện trạng sử dụng đất của dự án Premier Village Phú Quốc Resort:

STT	Loại đất	Diện tích *(m²)*	Diện tích (ha)
I	Khu vực Mũi Ông Đội	751,900	75,19
1	Đất quy hoạch dịch vụ du lịch	377.846,2	37.7846,2
2	Đấ rừng phòng hộ còn lại	370.367	37.0367
3	Đất bãi cát, bãi đá giữ nguyên hiện trạng	3.480	0,3480
II	Khu vực Hòn Dăm Trong	202.700	20,27
III	Khu vực Hòn Dăm Ngoài	206.982	20,6982

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ 08 ngày 04/12/2025, dự án có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 116,93 ha, bao gồm khu vực Mũi Ông Đội khoảng 75,19 ha và khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài khoảng 41,74 ha.

Trong quá trình điều chỉnh quy hoạch và hoàn thiện dự án, chủ đầu tư có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng khoảng 8,86 ha đất rừng phòng hộ sang đất thương mại dịch vụ và đất giao thông để phục vụ xây dựng các hạng mục của dự án.

Cụ thể, tại khu vực Mũi Ông Đội chuyển mục đích sử dụng khoảng 1,38 ha đất rừng phòng hộ sang đất thương mại dịch vụ và khoảng 2,28 ha đất rừng phòng hộ sang đất giao thông đối ngoại; tại khu vực Hòn Dăm Trong chuyển mục đích sử dụng khoảng 5,20 ha đất rừng phòng hộ sang đất thương mại dịch vụ. Tổng diện tích đất rừng phòng hộ chuyển mục đích sử dụng của dự án là khoảng 8,86 ha. Phần diện tích rừng phòng hộ còn lại tiếp tục được quản lý, bảo vệ theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (điều chỉnh) với khu vực Mũi Ông Đội có tổng diện tích thay đổi điều chỉnh cục bộ các hạng mục có cấu phần xây dựng 377.846,2 m^2 được cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

- Cơ cấu sử dụng đất đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 286/QĐ-BQLKKTPQ ngày 16/12/2021 của Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc:

Bảng 1. Cân bằng sử dụng đất trước khi điều chỉnh quy hoạch

STT	**Loại đất**	**Diện tích** ***(m²)***	**Tỷ lệ** ***(%)***
I	Đất ở xây dựng biệt thự du lịch (không hình thành đơn vị ở)	21.733,0	5,8
II	Đất biệt thự du lịch	93.404,8	24,7
III	Đất cây xanh cảnh quan	183.54,0	48,6
IV	Đất công trình dịch vụ du lịch	22.749,6	6,0
V	Đất công trình tâm linh – Giếng Tiên	2.768,0	0,7
VI	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.512,4	1,5
VII	Đất giao thông	42.451,5	11,2
VIII	Đất bãi cát – bãi đá	5,685,9	1,5
	Tổng cộng	**377.846,2**	**100,0**

- Cơ cấu sử dụng đất sau khi Điều chỉnh quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất biệt thự du lịch	139.204,9	36,8
II	Đất cây xanh cảnh quan	144.416,6	38,2
III	Đất công trình dịch vụ du lịch	30.521,7	8,1
IV	Đất công trình tâm linh – Giếng Tiên	2.768,0	0,7
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.511,5	1,5
VI	Đất giao thông	49.737,7	13,2
VII	Đất bãi cát – bãi đá	5.685,9	1,5
	Tổng cộng	**377,846,2**	**100,0**

2.1.2. Mô tả mối tương quan của dự án với các đối tượng xung quanh.

** Khoảng cách từ dự án đến khu dân cư*

Trong khu đất được đầu tư xây dựng các hạng mục điều chỉnh cục bộ quy hoạch của dự án trong giai đoạn này là đất du lịch đã đầu tư xây dựng nên hiện không có dân cư hiện trạng sinh sống. Khu dân cư gần nhất cách Dự án khoảng 4 km về phía Tây Bắc.

** Các đối tượng tự nhiên xung quanh dự án*

Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Khu vực dự án nối với tuyến đường trục chính Bắc Nam (đường tỉnh 973, đường tỉnh 975) thông qua Khu phức hợp du lịch sinh thái Bãi Khem.

+ Đường thủy: Khu vực nghiên cứu có đường bờ biển dài. Tuy không có hệ thống bến bãi giao thông thủy, nhưng nằm trong tuyến giao thông thủy từ cảng An Thới đi Dương Đông.

- Giao thông đối nội: Khu vực dự án được quy hoạch trục đường nội bộ. Đường thủy tiếp cận bằng tàu, thuyền nhỏ).

** Hệ thống biển, đảo, hòn, vịnh, khu bảo tồn, rạn san hô*

Xung quanh trong phạm vi bán kính 5 km từ khu vực thực hiện dự án, không có vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu dự trữ sinh quyển và các khu bảo tồn thiên

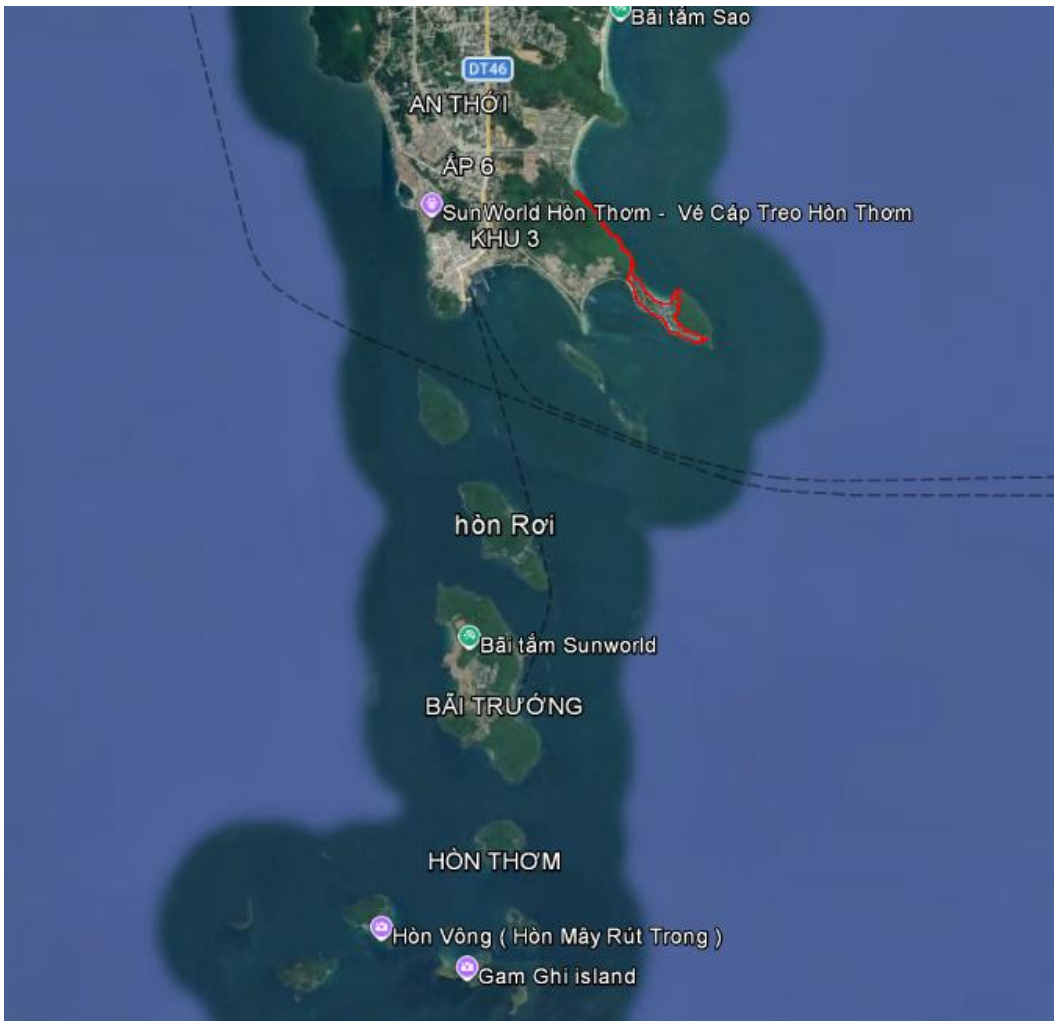
nhiên nào. Tuy nhiên, trong khu vực dự án có 29,3 ha rạn san hô phân bố xung quanh hòn Dăm Trong & hòn Dăm Ngoài và 250ha thảm cỏ biển phân bố ở mặt phía Đông Mũi Ông Đội. Đây là những hệ sinh thái nhạy cảm, đặc biệt là rạn san hô.

Các dự án đang hoạt động khác tại đảo Phú Quốc: Với nhu cầu phát triển du lịch hiện nay thu hút đầu tư vào Phú Quốc đang rất sôi động với hàng loạt dự án đang triển khai, hoặc đã đi vào hoạt động hiện nay như Vinpearl Phú Quốc, Sonasea Villas and Resort, Sunset Sanato, Grand du lịch quốc tế,...

Xung quanh Dự án, trong phạm vi đảo Phú Quốc, có các khu du lịch lân cận như: Dương Đông, Bãi Bà Kèo, Bãi Trường, Bãi Đất Đỏ, Bãi Sao, các bãi biển nhỏ thuộc cụm đảo Nam An Thới, Bãi Vòng, Rạch Vẹm, Gành Dầu, Bãi Dài, Bãi Vũng Bầu, Bãi Cửa Cạn,... hình thành một tổ hợp không gian phát triển du lịch cho Đảo Phú Quốc. Dự án được thực hiện nằm trong Cụm dự án Bãi Khem, Mũi Ông Đội, hòn Dăm Trong và hòn Dăm Ngoài, cùng do Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc làm chủ đầu tư và đã được Thủ tướng Chính phủ phê chuẩn định hướng phát triển du lịch sinh thái tại Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2006 – 2020 theo Quyết định số 663/QĐ-TTg. Cụm dự án bao gồm hai tiểu dự án, trong đó mỗi dự án sẽ mang một mô hình phát triển riêng biệt, nhưng có chung cấu trúc kết nối giao thông tạo thành một cụm du lịch tập trung được khai thác phát triển đồng bộ về hạ tầng và cảnh quan.

Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc còn đầu tư Dự án tuyến cáp treo và quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm dự kiến địa điểm thực hiện được xác định trên ba phân khu quy hoạch (Phân khu 1 tại phường An Thới; Phân khu 2 đảo Hòn Dừa, Hòn Rỏi; Phân khu 3 tại đảo Hòn Thơm) và bao gồm hai hạng mục chính: Tuyến cáp treo ba dây xuất phát từ An Thới đi đến Hòn Thơm và khu quần thể vui chơi giải trí biển Hòn Thơm.

Trong khu vực dự án có công trình văn hóa – lịch sử là đền thờ, di tích dấu chân và giếng Tiên (truyền thuyết về vua Gia Long). Đền thờ có hình thức đơn giản, quy mô nhỏ.



Hình 2. Vị trí dự án với các đối tượng xung quanh

2.1.3. Mô tả các đối tượng nhạy cảm xung quanh khu vực thực hiện dự án.

Khu vực dự án có tầm nhìn ra biển; cảnh quan ven biển còn hoang sơ với bãi cát trắng mịn, các ghềnh, bãi đá tự nhiên và những rặng san hô nhiệt đới độc đáo... Hệ sinh thái đa dạng kiểu hình, đặc biệt giàu tài nguyên biển. Hầu hết diện tích đất trên bờ của dự án có rừng phòng hộ bao phủ; bao bọc xung quanh 90% diện tích khu vực thực hiện dự án là biển.

Xung quanh trong phạm vi bán kính 5 km từ khu vực thực hiện dự án, không có vườn quốc gia, khu dự trữ thiên nhiên, khu dự trữ sinh quyển và các khu bảo tồn thiên nhiên nào. Tuy nhiên, trong khu vực dự án có 29,3 ha rạn san hô phân bố xung quanh hòn Dăm Trong & hòn Dăm Ngoài và 250ha thảm cỏ biển phân bố ở mặt phía Đông Mũi Ông Đội. Đây là những hệ sinh thái nhạy cảm, đặc biệt là rạn san hô.

Ngoài ra, Dự án được thực hiện tại đặc khu Phú Quốc (là đô thị loại II theo quy định của pháp luật về phân loại đô thị - quy định tại khoản 2, Điều 15, Nghị quyết số: 111/2025/UBTVQH15 ngày 24/12/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị) thuộc vùng bảo vệ nghiêm ngặt theo quy định về phân vùng môi trường tại

Điểm a, Khoản 2, Điều 22 Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

2.2. Tác động môi trường của dự án đầu tư:

2.2.1 Tóm tắt các tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn thi công xây dựng, giai đoạn vận hành.

a. Nguồn phát sinh, quy mô, tính chất của khí thải

** Giai đoạn thi công*

- Bụi phát sinh từ hoạt động san lấp: Khối lượng cát đất cần san lấp tính toán là 8.200 tấn. Dự kiến tổng số ngày thi công san lấp mặt bằng là 120 ngày (04 tháng), mỗi ngày làm việc 8 giờ. Tải lượng bụi = 8.200kg/120ngày = 68,33 g/s).

- Bụi và khí thải từ các phương tiện vận chuyển: Các hoạt động vận tải vật liệu xây dựng, thiết bị thi công, nguyên vật liệu,.. đến công trường được vận chuyển chủ yếu đường thủy. Tàu thuyền sử dụng nhiên liệu chủ yếu là dầu DO sẽ thải ra môi trường không khí một lượng khí thải chứa các chất ô nhiễm như NO_2, C_XH_Y, CO, CO_2… Tuy nhiên môi trường hoạt động khá rộng và thoáng đãng nên tác động từ hoạt động này là không đáng kể.

** Giai đoạn vận hành*

- Tác động của bụi và khí thải từ phương tiện giao thông du lịch: Dự kiến dự án có thể tiếp nhận tối đa khoảng 2.800 người/ngày với với nhiều loại phương tiện khác nhau như: tàu thuyền (khu vực hòn Dăm Trong & hòn Dăm Ngoài) và xe cộ (khu vực Khu du lịch sinh thái). Tuy nhiên, theo tính toán thì nồng độ bụi và khí thải từ phương tiện giao thông du lịch khá thấp, nằm trong ngưỡng cho phép của QCVN 05:2023/BTNMT. Điều này cho thấy hoạt động giao thông không ảnh hưởng nhiều đến môi trường không khí xung quanh.

- Bụi và khí thải từ các máy phát điện: Khi thải tử máy phát điện để cho cung cấp nguồn điện và dự phòng cho dự án. Tuy nhiên kết quả tính toán nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải cho thấy tất cả các chỉ tiêu đều đạt tiêu chuẩn cho phép. Cho nên chỉ cần có biện pháp quản lý và kiểm soát thích hợp bằng cách phát tán qua ống khói thải có chiều cao phù hợp là đạt yêu cầu.

** Giai đoạn thi công*

- Nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân thi công có lưu lượng tối đa khoảng 24 m^3/ngày. Thông số ô nhiễm: chất rắn lơ lửng (SS), BOD5, COD, nitơ (N), Photpho (P), Coliform,...

- Nước thải trạm trộn bê tông: Thành phần nước thải nước trạm trộn bê tông có hàm lượng chất rắn lơ lửng và độ pH cao nên mức độ ảnh hưởng đến môi trường xung

quanh là không lớn. Ngoài ra, còn phát sinh lượng nước thải từ chà rửa nền móng công trình nhưng khối lượng không đáng kể.

- Nước mưa chảy tràn: Nước mưa chảy tràn qua khu vực dự án trong thời gian thi công cuốn theo đất, cát, xi măng và các loại rác sinh hoạt gây ô nhiễm nguồn nước mặt trong khu vực với lưu lượng 0,33 m^3/s.

** Giai đoạn vận hành*

- Nước thải sinh hoạt: Trong phạm vi dự án nước thải sinh hoạt chủ yếu phát sinh từ sinh hoạt của khách du lịch, nhân viên phục vụ và hoạt động chế biến thực phẩm tại các nhà hàng trong khu du lịch, với thành phần chủ yếu là cặn bã (TSS), các chất hữu cơ (BOD/COD), dầu mỡ, chất dinh dưỡng (N,P) và vi sinh… Tổng lượng nước thải sinh hoạt của khu vực Mũi Ông Đội là 710,64 m^3/ng.đ

- Nước mưa chảy tràn: Chất lượng nước mưa chảy tràn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau, đặc biệt là tình trạng vệ sinh trong khu vực thu gom nước. Đối với hoạt động của một khu du lịch thì có thể xảy ra tình trạng nước mưa chảy tràn trên mặt đất làm cuốn theo các chất cặn bã và đất cát xuống đường thoát nước, làm ảnh hưởng đến chất lượng nguồn nước. Lượng nước mưa chảy tràn lớn nhất qua khu vực Khu du dịch sinh thái nghỉ dưỡng là 0,33 m^3/s.

c. Chất thải rắn thông thường và chất thải rắn nguy hại

** Giai đoạn thi công*

- Chất thải rắn sinh hoạt: Dự kiến khối lượng tối đa phát sinh là 240 kg/ngày. Lượng rác thải hằng ngày là khá lớn nếu không được thu gom và xử lý, các thành phần hữu cơ sẽ phân hủy bốc mùi hôi thối tạo môi trường thuận lợi để các vật chủ mang mầm bệnh sinh sôi, phát triển nhanh như ruồi, muỗi, gián,…

- Chất thải rắn xây dựng: Chất thải xây dựng phát sinh hầu như không đáng kể, chủ yếu là bao bì xi măng, sắt thép vụn, gạch đá… Nếu không được thu gom thì sẽ ảnh hưởng đến môi trường và vẻ mỹ quan khu vực.

- Chất thải nguy hại: Chất thải rắn nguy hại trong giai đoạn này chủ yếu là các loại bóng đèn bị hỏng, giẻ lau dính dầu nhớt, que hàn, thùng sơn... khối lượng khoảng 20 kg/tháng. Nguồn chất thải này không lớn nhưng độc hại cho môi trường.

** Giai đoạn vận hành*

- Chất thải sinh hoạt: Tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh khoảng 5,0 tấn/ngày.đêm gồm các loại như nhựa, kim loại, nylong,... rất khó phân huỷ sinh học, dễ tích tụ trong đất, nước và làm mất mỹ quan khu vực dự án. Về lâu dài, các chất này bị phân huỷ tạo ra các hợp chất vô cơ, hữu cơ độc hại,... làm ô nhiễm môi trường đất, nước, ảnh hưởng đến vi sinh vật trong đất, tạo điều kiện cho các loại vi sinh vật gây hại phát triển.

- Chất thải nguy hại: Phát sinh chủ yếu là bóng đèn,vỏ bình mực in, các loại bao bì hoá chất, chai lọ thuốc bảo vệ thực vật đã sử dụng nếu không được thu gom và xử lý triệt để sẽ tích tụ các chất độc hại trong môi trường đất, môi trường nước và ảnh hưởng đến sức khoẻ con người.

d. Tác động đến hệ sinh thái

Trong quá trình thi công xây dựng dự án sẽ ảnh hưởng đến hệ sinh thái tự nhiên khu vực dự án, cụ thể như sau:

+ Hệ sinh thái trên cạn: Dự án được xây dựng trên diện tích đất rừng phòng hộ và rừng tạp nên hệ động thực vật khá đa dạng. Do đó mức độ tác động lên hệ sinh thái trên cạn khi triển khai dự án là khá lớn.

+ Đối với hệ sinh thái biển: các chất thải sinh hoạt, xây dựng, dầu nhớt thải nếu không được thu gom và quản lý tốt có thể bị thải ra biển, ảnh hưởng đến hoạt động sinh trưởng và phát triển của các loài sinh vật biển tại các rạn san hô gần bờ. Đây là hệ sinh thái tương đối nhạy cảm, các tác động trên dù nhỏ cũng có thể gây ảnh hưởng lớn đến chúng.

2.2.2. Tóm tắt các tác động không liên quan đến chất thải trong giai đoạn thi công xây dựng, giai đoạn vận hành.

Tiếng ồn, độ rung

** Giai đoạn thi công*

- Tiếng ồn, độ rung phát sinh từ các phương tiện vận chuyển và thi công hạng nặng như máy ủi, máy xúc, xe lu…cách nguồn 1m đều vượt QCVN 26:2025/BNNMT.

** Giai đoạn vận hành*

- Tiếng ồn, độ rung phát ra từ các máy móc thiết bị, phương tiện giao thông chủ yếu tại khu vực bến thuyền, bến du thuyền và bãi xe. Tuy nhiên các phương tiện này không hoạt động cùng lúc tại cùng một thời điểm và các khu vực này được bố trí xa khu nghỉ dưỡng nên tiếng ồn phát ra ảnh hưởng không đáng kể đến hoạt động nghỉ dưỡng của du khách.

2.3. Biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường:

2.3.1. Mô tả các công trình, biện pháp giảm thiểu tác động có liên quan đến chất thải trong giai đoạn thi công xây dựng, giai đoạn vận hành.

a. Đối với bụi, khí thải

** Giai đoạn thi công*

- Có kế hoạch thi công và cung cấp vật tư thích hợp. Hạn chế tập kết vật tư vào cùng một thời điểm. Tiến hành san ủi vật liệu ngay sau khi được tập kết xuống để giảm sự khuyết tán vận liệu dưới tác dụng của gió.

- Che chắn khu vực xây dựng để tránh bụi phát tán ra môi trường xung quanh.

- Các phương tiện chuyên chở vật liệu xây dựng phải có tấm bạt che phủ khi vận chuyển.

- Vật liệu xây dựng đưa đến công trường theo tiến độ cung ứng, tránh việc tồn lưu vật liệu quá nhiều.

- Tất cả các máy móc, thiết bị và phương tiện vận chuyển sẽ được bảo dưỡng thường xuyên để giảm thiểu sự phát sinh bụi và khí thải.

- Không được phép đốt vật liệu hay chất thải tại khu vực Dự án.

- Tưới nước tại khu vực thi công xây dựng vào các ngày nắng để hạn chế sự khuếch tán bụi do gió vào không khí. Tần suất tưới từ 2-3 lần/ngày tùy theo thời tiết mà điều chỉnh số lần tưới cho phù hợp, thời gian tưới khoảng giữa buổi sáng, đầu giờ trưa và chiều.

- Bố trí thời gian vận chuyển hợp lý để tránh ách tắt giao thông và ảnh hưởng lối đi lại của người dân.

** Giai đoạn vận hành*

- Thu gom toàn bộ chất thải rắn phát sinh vào thùng rác có nắp đậy.

- Trồng cây xanh trong khu vực dự án nhất là các vị trí nhạy cảm như khu xử lý rác thải (khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài) và trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt (khu vực Mũi Ông Đội), nơi đặt máy phát điện,... vừa làm đẹp cảnh quan vừa giảm thiểu ô nhiễm tạo không khí trong lành mát mẻ, góp phần điều hòa vi khí hậu khu vực.

- Máy phát điện sẽ được đặt trong phòng cách âm trên đế cao su dày, trang bị các họng tiêu âm để giảm tiếng ồn.

b. Đối với nước thải

** Giai đoạn thi công*

- Nước thải sinh hoạt: Tổng số lượng nước thải sinh hoạt là 24 m^3/ngày. Chủ dự án sẽ bố trí nhà vệ sinh di động để xử lý lượng nước này.

- Nước thải từ trạm trộn bê tông: Vì thành phần nước thải chủ yếu là cặn lơ lửng, do đó chỉ cần xây dựng bể lắng đơn giản kết hợp bể chứa để loại bỏ cặn lắng, đồng thời tái sử dụng để tiết kiệm nước.

- Nước mưa chảy tràn: Sử dụng hệ thống rãnh để thu gom nước mưa về các hố lắng trong công trường trước khi thải ra bên ngoài.

- Bùn lắng cống rãnh sẽ được nạo vét cuối giai đoạn thi công. Lượng bùn này không chứa các thành phần ô nhiễm, chủ yếu đất, cát. Lượng bùn này sẽ được sử dụng để đắp đất cho các gốc cây trong khu vực.

- Trong quá trình sữa chữa, vận hành máy móc thiết bị, dầu nhớt phải được thu gom triệt để, không để rỡi vãi hoặc đổ tuỳ tiện trên mặt bằng khu vực.

- Thường xuyên nhắc nhở và yêu cầu công nhân sử dụng tiết kiệm nước, không để nước chảy tràn ra khu vực xung quanh.

- Tăng cường vệ sinh công trường, che phủ các bãi vật liệu, bãi thải, nơi để hóa chất, xăng dầu để tránh nước mưa.

- Bố trí kho chứa vật liệu ở vị trí thích hợp, các nguyên nhiên vật liệu độc hại đặt tránh xa nguồn nước, tránh lan truyền các chất độc hại vào nguồn nước.

** Giai đoạn vận hành*

* Nước thải sinh hoạt: Trong phạm vi KDL nước thải sinh hoạt phát sinh từ 3 nguồn sau:

+ Nước thải nhiễm bẩn do chất bài tiết của con người từ các phòng vệ sinh;

+ Nước thải từ hoạt động vệ sinh như rửa tay, tắm gội…

+ Nước thải phát sinh từ khu vực ẩm thực, nhà hàng (nhà bếp).

Nước thải phát sinh từ khu vực ẩm thực, nhà hàng (nhà bếp) thường có hàm lượng dầu mỡ tương đối cao. Do vậy trước khi dẫn vào hệ thống xử lý nước thải tập trung, nước thải từ khu vực này sẽ được qua hệ thống bể tách dầu mỡ. Nhiệm vụ của bể tách mỡ là tách và giữ dầu mỡ lại trong bể trước khi dẫn vào hệ thống xử lý để tránh nghẹt bơm, đường ống và làm giảm quá trình xử lý sinh học phía sau. Nước sau khi qua bể tách dầu mỡ sẽ được dẫn về bể thu gom cùng với nước thải từ nhà vệ sinh và nước thải tắm giặt trước khi đi vào bể xử lý nước thải tập trung.

Lưu lượng nước thải phát sinh sau khi thay đổi điều chỉnh tăng từ 515m^3/ngày đêm lên thành 710,64 m^3/ngày đêm. Yêu cầu đặt ra phải nâng công suất hệ thống xử lý lên 850 m^3/ngày đêm. Quy trình xử lý nước thải cơ bản được giữ theo thiết kế được duyệt tại Quyết định số 99/QĐ-BTNMT ngày 19/01/2023.

- Phương án sử dụng nước thải sau xử lý tại khu vực Mũi Ông Đội: Trong phạm vi dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (thay đổi điều chỉnh) nước thải sau khi xử lý đạt quy chuẩn một phần trữ lại tại hồ cảnh quan của khu Biệt thự cảnh quan, phần còn lại được trữ tại bể cung cấp nước tái sử dụng cho các mục đích vệ sinh sân bãi, tưới cây xanh, không xả ra biển. Nước thải sau xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT, cột A sẽ được tái sử dụng.

- Nước mưa chảy tràn: Khu vực Mũi Ông Đội: Toàn bộ nước mưa chảy tràn trên khu vực đất dịch vụ du lịch Mũi Ông Đội được thu gom bằng mương bê tông tiết diện 400x400, 600x600; cống tròn bê tông ly tâm D600, D800 và các hố gas được bố trí dọc theo đường giao thông rồi đổ ra các suối, sau đó thoát ra biển. Bùn trong các hố

ga định kỳ thuê nạo vét và vận chuyển đi xử lý. Đất thuộc đất rừng phòng hộ chủ yếu chảy trên sườn dốc tự nhiên.

c. Đối với chất thải rắn

** Giai đoạn thi công*

- Chất thải rắn sinh hoạt:

+ Bố trí các thùng rác để thu gom chất thải của công nhân tại khu vực lán trại và gần nơi đang thi công.

+ Rác thải sinh hoạt sẽ được phân loại tại nguồn, phần chai, lọ,... sẽ được tận dụng lại hoặc bán phế liệu, phần còn lại được chôn lấp hợp vệ sinh.

- Chất thải xây dựng:

+ Sinh khối thực vật phát hoang sẽ được thu gom và xử lý, một phần cây gỗ sẽ được bán làm gỗ nguyên liệu, phần còn lại tận dụng làm chất đốt hoặc làm láng trại cho công nhân.

+ Đối với các loại có thể tái sinh, tái sử dụng như vụn sắt thép, bao bì xi măng… lượng chất thải này sẽ được thu gom vào kho chứa của công trường và được bán phế liệu hoặc tái sử dụng cho mục đích khác.

+ Thu gom các loại chất thải rắn trơ như gạch vỡ, xà bần,...sử dụng san lấp mặt bằng. Cần bố trí khu vực tập trung chất thải tạm thời gần khu vực thi công.

- Chất thải nguy hại: Chất thải nguy hại trong giai đoạn này có thành phần giẻ lau, bao bì dính dầu, xăng, hóa chất, cặn bã sơn, que hàn… ước tính khối lượng khoảng 20kg/tháng, lượng dầu nhớt thải khoảng 20 lít/tháng. Toàn bộ lượng chất thải này sẽ được thu gom và xử lý đúng theo quy định của pháp luật Việt Nam về chất thải nguy hại.

** Giai đoạn hoạt động*

- Chất thải rắn sinh hoạt: Ước tính tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt của khu du lịch là khoảng 5,0 tấn/ngày. Trong đó rác hữu cơ chiếm đến 70%. Để giảm thiểu rác sinh hoạt và quản lý tốt lượng rác phát sinh, khu du lịch sẽ triệt để áp dụng nguyên tắc 3R (Reduce - Reuse - Recycle) trong quản lý chất thải. Quy trình quản lý chất thải rắn trong khu du lịch được tổ chức như sau:

+ Công đoạn thu gom: Trong từng phòng biệt thự nghỉ dưỡng, biệt thự lều, …và dọc lối đi nội bộ trong khu du lịch đều trang bị 2 loại giỏ đựng có nắp đậy: một giỏ đựng rác hữu cơ, ẩm (thức ăn thừa, giấy không thể tái sinh, vỏ trái cây...), một giỏ đựng các loại rác vô cơ khô (thủy tinh, giấy, nhựa plastic...). Thu gom: đối với các giỏ rác hữu cơ dễ thối rữa: việc thu gom được thực hiện định kỳ hàng ngày, đối với các loại rác vô cơ khô: có thể bố trí thu gom 2 ngày/lần.

+ Công đoạn phân loại chất thải rắn: Tất cả các loại chất thải rắn được tập trung về trạm thu gom chất thải rắn. Tại đây, chất thải sẽ được phân loại một lần nữa thành các loại: rác hữu cơ có thể xử lý sinh học, giấy có thể tái sinh tái sử dụng, thủy tinh, nhựa có thể tái sinh, kim loại và các chất thải không thể tái sinh tái sử dụng.

+ Xử lý chất thải rắn: Đối với các chất thải có khả năng tái sinh tái sử dụng: Ưu tiên tái sử dụng lại trong khu du lịch, các thành phần còn lại khu du lịch không thể xử lý có thể bán lại cho các đơn vị thu mua phế liệu trên địa bàn đặc khu. Đối với rác hữu cơ: chủ đầu tư dự án sẽ hợp đồng với Ban quản lý công trình đô thị Phú Quốc để vận chuyển toàn bộ lượng rác hữu cơ phát sinh đến khu xử lý rác thải tập trung của Đặc khu để xử lý.

- Bùn dư từ các hệ thống thu gom nước, từ các bể XLNT sinh hoạt sẽ được tiến hành nạo vét bùn định kỳ 3 tháng/lần từ hệ thống thu gom nước thải, nước mưa. Đối với lượng bùn từ bể XLNT sẽ được thu gom 6 tháng/lần. Chủ dự án ký hợp đồng với đơn vị hút bùn của địa phương và được chuyên chở đến nơi xử lý theo quy định.

- Chất thải rắn nguy hại: Khối lượng chất thải nguy hại của dự án ít nhưng độc hại, Chủ dự án sẽ tiến hành phân loại, phân loại và chứa trong thùng nhựa có dán nhãn, có khu vực chứa chất thải nguy hại riêng biệt và sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng đến thu gom, vận chuyển và xử lý quy định hiện hành.

d. Giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái trong giai đoạn thi công

- Nghiêm cấm công nhân trên công trường vào khu vực rừng để săn bắt thú rừng, chặt phá cây rừng… Đồng thời không xâm phạm đến nguồn sinh vật dưới biển.

- Tổ chức tuyên truyền và nâng cao nhận thức cho công nhân không thải bỏ chất thải xuống biển, đồng thời có biện pháp quản lý và xử lý các loại chất thải phát sinh, không để rơi vãi, làm ô nhiễm nước biển, ảnh hưởng đến môi trường sống và phát triển của hệ sinh vật dưới nước như: dùng bạt che chắn cẩn thận các vật liệu, trang thiết bị trong quá trình vận chuyển đá, cát, nguyên vật liệu bằng tàu thuyền nhằm tránh rơi vãi xuống biển; che chắn nguyên vật liệu tránh bị nước mưa cuốn trôi xuống biển trong quá trình thi công các hạng mục công trình của dự án; có biện pháp quản lý sinh hoạt của công nhân để tránh nước thải và rác thải của công nhân xả bừa bãi ra môi trường biển,...

- Thiết lập hàng rào quanh khu vực dự án.

- Trồng cây xanh trong khu vực dự án. Công tác trồng cây xanh được thực hiện vào cuối giai đoạn thi công xây dựng. Như vậy có thể phục hồi một phần thảm thực vật đã bị mất, đồng thời cây xanh góp phần tạo cảnh quan cho khu du lịch khi đi vào hoạt động.

- Trước khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng rừng, chủ dự án sẽ phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và đơn vị chuyên môn thực hiện kiểm kê

hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp để xác định diện tích rừng, trạng thái rừng, trữ lượng gỗ, thành phần loài, giá trị đa dạng sinh học và các giá trị môi trường liên quan làm cơ sở thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng theo quy định.

- Chủ dự án cam kết thực hiện nghĩa vụ nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp năm 2017 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Diện tích phải nộp tiền trồng rừng thay thế được xác định theo quy định tại Điều 21 luật lâm nghiệp 2017 sửa đổi bổ sung tại khoản 6 Điều 8 Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025, theo đó diện tích phải nộp tiền trồng rừng thay thế bằng ba lần diện tích rừng chuyển mục đích sử dụng đối với rừng tự nhiên..

- Trường hợp cơ quan có thẩm quyền yêu cầu thực hiện trồng rừng thay thế bằng hình thức nộp tiền, chủ dự án cam kết nộp đầy đủ kinh phí vào Quỹ Bảo vệ và Phát triển rừng theo quy định; trường hợp được giao tự tổ chức trồng rừng thay thế thì chủ dự án sẽ thực hiện theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Sau khi hoàn thành xây dựng, chủ dự án tiếp tục duy trì diện tích cây xanh cảnh quan, tăng cường sử dụng các loài cây bản địa phù hợp với điều kiện sinh thái khu vực nhằm góp phần bù đắp một phần giá trị sinh thái bị suy giảm do chuyển đổi mục đích sử dụng rừng.

2.3.2. Mô tả các công trình, biện pháp giảm thiểu tác động không liên quan đến chất thải trong giai đoạn thi công xây dựng, giai đoạn vận hành.

Biện pháp giảm thiểu tác động do ô nhiễm tiếng ồn, độ rung

** Giai đoạn xây dựng*

- kiểm tra bảo dưỡng các thiết bị máy móc gây ra tiếng ồn và độ rung lớn đảm bảo các yêu cầu cân bằng thiết bị.

- Sử dụng các máy móc thiết bị được kiểm chuẩn, thường xuyên bảo trì, bảo dưỡng thiết bị; lắp đặt thiết bị giảm ồn cho những máy móc, thiết bị có mức ồn cao; hạn chế thi công vào ban đêm và giờ nghỉ trưa.

** Giai đoạn vận hành*:

- Thường xuyên kiểm tra độ mòn của các chi tiết và định kỳ cho dầu bôi trơn hoặc thay những chi tiết hư hỏng.

- Kiểm tra, bảo dưỡng các thiết bị, máy móc định kỳ.

- Điều phối phương tiện vận tải ra vào dự án hợp lý.

- Yêu cầu người điều khiển phương tiện vận chuyển lưu thông theo đúng tốc độ quy định, không phóng nhanh vượt ẩu.

2.4. Chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường:

2.4.1. Tóm tắt chương trình quản lý và giám sát môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng, giai đoạn vận hành.

a. Nội dung chương trình quản lý môi trường trong các giai đoạn dự án

Nội dung chương trình quản lý môi trường trong các giai đoạn dự án được thực hiện theo bảng sau:

Giai đoạn dự án	Các hoạt động	Các tác động môi trường	Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường	Kinh phí thực hiện (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Trách nhiệm, tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
Giai đoạn xây dựng dự án	- Phát quang, làm sạch mặt bằng. - Vận chuyển nguyên nhiên vật liệu, máy móc tới khu vực dự án. - Xây dựng công trình kiến trúc. - Hoạt động của công nhân trên công	Bụi từ quá trình phát quang.	Che chắn xung quanh khu vực công trường. Tưới nước tại các khu vực phát sinh bụi.	600	Giai đoạn xây dựng	- Đơn vị thi công xây dựng - Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc	Sở NNMT An Giang
		Bụi, khí thải từ thiết bị thi công.	- Bố trí máy móc hợp lý. - Sử dụng thiết bị, máy móc đảm bảo tiêu chuẩn. - Kiểm tra bảo trì máy móc thường xuyên. - Sử dụng nhiên liệu đạt tiêu chuẩn cho phép.				
		Tiếng ồn và độ rung của thiết bị, máy móc					
		Nước thải sinh hoạt của công nhân. Nước mưa chảy tràn.	- Bố trí nhà vệ sinh di động trong khu vực công trường xây dựng. - Quản lý tốt nguyên vật liệu xây dựng, tránh rơi vãi.				
		Rác thải sinh hoạt của công nhân. Sinh khối thực vật. Chất thải nguy hại.	- Trang bị các thùng chứa rác, tái sử dụng và chôn lấp hợp vệ sinh. - Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý đúng theo quy định.				
		Tác động đến hệ sinh thái khu vực	- Xác định ranh giới dự án, thiết lập hàng rào xung quanh				

Giai đoạn dự án	Các hoạt động	Các tác động môi trường	Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường	Kinh phí thực hiện (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Trách nhiệm, tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
	trường		dự án. - Xử lý nước thải sinh hoạt, thu gom và xử lý chất thải rắn đồng thời thường xuyên vệ sinh công trường.				
		Tác động đến KT-XH	- Tăng dân số cơ học. - Kết hợp với chính quyền địa phương trong bảo vệ an ninh trật tự.				
Giai đoạn hoạt động	- Hoạt động của du khách và nhân viên làm việc tại KDL. - Phương tiện giao thông đi lại.	- Bụi, khí thải từ máy phát điện, phương tiện giao thông vận tải…	- Lắp đặt ống khói cho máy phát điện. - Lắp đặt hệ thống thông hơi, hút khói trong khu vực nhà bếp. - Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng máy phát điện, các loại động cơ khác. - Phương tiện giao thông vận tải, nhiên liệu sử dụng phải đảm bảo quy chuẩn hiện hành. - Trồng cây xanh.		Giai đoạn hoạt động	Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc	Sở NNMT An Giang
		- Tiếng ồn phát sinh do máy phát	- Máy phát điện đặt trong buồng cách âm.	32,5			

Giai đoạn dự án	Các hoạt động	Các tác động môi trường	Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường	Kinh phí thực hiện (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Trách nhiệm, tổ chức thực hiện	Trách nhiệm giám sát
		điện.	- Trang bị đế cao su, họng tiêu âm				
		Nước thải sinh hoạt của du khách và nhân viên. Nước thải từ nhà hàng, khu chế biến. Nước mưa chảy tràn.	- Xây dựng bể XLNT sinh hoạt. - Xây bể tách dầu mỡ. - Xây dựng hệ thống thoát nước mưa chảy tràn. - Thường xuyên vệ sinh sân bãi.				
		Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại, bùn từ bể XLNT sinh hoạt và từ hệ thống thu gom nước mưa, nước thải	- Bố trí các thùng chứa rác tại các khu vực phát sinh rác, khu vực Mũi Ông Đội ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom và xử lý; - Xây dựng kho chứa chất thải nguy hại.				
		Tác động đến kinh tế – xã hội	- Tuyên truyền nhân viên và khách hàng tuân thủ nội qui, đảm bảo An ninh trật tự, ATGT, PCCC... - Tổ chức tập huấn cho nhân viên PCCC, ATGT… - Thiết lập nội quy, biển báo hướng dẫn giao thông nội bộ.				

b. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường của chủ dự án

Chủ dự án phối hợp với các cơ quan chức năng lập chương trình giám sát môi trường, tiến hành thu mẫu giám sát chất lượng môi trường tại các nguồn phát sinh ô nhiễm định kỳ hàng năm, nhằm đánh giá sơ bộ hiện trạng chất lượng môi trường, cung cấp thông tin môi trường trong khu vực dự án cho Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang, góp phần vào công tác quản lý môi trường của tỉnh. Kế hoạch giám sát môi trường định kỳ được trình bày trong bảng sau:

Bảng 2. Kế hoạch giám sát môi trường định kỳ

Giai đoạn	Nội dung quan trắc	Điểm quan trắc	Thông số quan trắc	Tần suất	Quy chuẩn so sánh	Trách nhiệm thực hiện
Hoạt động	Nước thải	- Đầu vào bể XLNT 1 (Mũi Ông Đội) - Đầu ra bể XLNT 1 (Mũi Ông Đội)	pH, TSS, BOD, COD, Amoni, Nitrat, Phosphat, Dầu mỡ động thực vật, Coliform.	03 tháng/lần	QCVN 14:2025/BTNMT cột A	Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc

Ngoài ra, trong thời gian thi công xây dựng cần phải thực hiện việc giám sát môi trường định kỳ, tần suất 2 lần/năm đối với môi trường Nước thải xây dựng, nước biển ven bờ để đánh giá sự ảnh hưởng của quá trình xây dựng dự án đến môi trường xung quanh.

2.4.2. Tóm tắt phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường trong giai đoạn thi công xây dựng, giai đoạn vận hành.

2.4.2.1. Giai đoạn xây dựng

a. Sự cố rò rỉ dầu thải từ việc bảo dưỡng phương tiện và thiết bị thi công

Hoạt động bảo dưỡng, sửa chữa phương tiện và thiết bị thi công có thể phát sinh dầu mỡ thải; nếu xảy ra rò rỉ, chảy tràn hoặc lưu giữ không đúng quy định sẽ gây nguy cơ ô nhiễm môi trường đất, nước ngầm và khu vực biển ven bờ. Để phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro, Chủ đầu tư áp dụng các biện pháp:

- Hạn chế tối đa việc sửa chữa lớn phương tiện, thiết bị tại công trường; ưu tiên thực hiện tại các cơ sở chuyên dụng bên ngoài Dự án.

- Trường hợp cần thiết phải bảo dưỡng tại chỗ, bố trí khu vực riêng biệt có nền bê tông chống thấm, có rãnh thu gom và thùng chứa chuyên dụng để thu hồi toàn bộ dầu mỡ thải phát sinh.

- Không lưu trữ nhiên liệu, dầu mỡ với khối lượng lớn tại công trường; việc lưu giữ tạm thời phải trong thùng chứa kín, đặt trên khay chống tràn và có mái che.

- Thực hiện phân loại, thu gom dầu mỡ thải và giẻ lau dính dầu như chất thải nguy hại; ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để vận chuyển, xử lý theo quy định.

- Thường xuyên kiểm tra khu vực lưu chứa nhiên liệu, dầu mỡ; kịp thời phát hiện và khắc phục sự cố rò rỉ. Trang bị sẵn vật liệu thấm hút (cát khô, mùn cưa, vật liệu thấm chuyên dụng) để xử lý nhanh khi xảy ra sự cố tràn đổ.

b. Sự cố hỏa hoạn

Sự cố hỏa hoạn hay cháy nổ xảy ra thì sẽ gây thiệt hại không nhỏ vì tài sản, tính mạng con người và hệ sinh thái biển. Vì vậy để phòng chống sự cố cháy nổ, chủ dự án đã áp dụng các biện pháp như sau:

- Tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng cháy, chữa cháy (PCCC) và an toàn lao động trong quá trình thi công; bố trí máy móc, thiết bị hợp lý, đảm bảo khoảng cách an toàn.

- Nghiêm cấm đốt rác, vật liệu thải hoặc các nguyên vật liệu dễ cháy trong khu vực Dự án.

- Không tập kết, lưu giữ vật liệu dễ cháy với khối lượng lớn tại công trường; thực hiện thu gom, vận chuyển thường xuyên ra khỏi khu vực thi công.

- Thường xuyên kiểm tra hệ thống điện, dây dẫn, mối nối; kịp thời khắc phục các nguy cơ chập điện gây cháy nổ.

- Bố trí khu vực nấu ăn (nếu có) riêng biệt, cách xa nơi lưu trữ vật liệu dễ cháy; trang bị bình chữa cháy xách tay tại các vị trí trọng yếu.

- Tổ chức tuyên truyền, nhắc nhở công nhân chấp hành nghiêm quy định về PCCC; xây dựng nội quy công trường và niêm yết công khai.

- Phối hợp với cơ quan chức năng tại địa phương trong công tác kiểm tra, hướng dẫn và xử lý khi xảy ra sự cố; xây dựng phương án ứng phó khẩn cấp nhằm hạn chế thấp nhất thiệt hại về người, tài sản và môi trường.

c. An toàn lao động

Để đảm bảo điều kiện vệ sinh và an toàn lao động cho công nhân xây dựng, dự án sẽ thực hiện các biện pháp giảm thiểu sau:

- Sử dụng công nhân địa phương có tay nghề càng nhiều càng tốt.

- Không lưu trữ các vật liệu dễ cháy trong công trường, chúng phải được vận chuyển đi thường xuyên.

- Tất cả các công nhân nếu lưu trú tại địa phương thì phải đăng ký với chính quyền địa phương. Ngoài ra, chủ thầu phải có trách nhiệm quản lý các công nhân này.

- Chỉ huy trưởng công trình và công nhân xây dựng sẽ được tập huấn về an toàn lao động trước khi bắt đầu xây dựng dự án.

- Chỉ huy trưởng công trình hướng dẫn và giám sát chặt chẽ việc tuân thủ an toàn lao động của công nhân xây dựng.

- Công nhân phải được huấn luyện về an toàn lao động và được kiểm tra thường xuyên về thực hiện các biện pháp bảo đảm an toàn lao động trong suốt quá trình thi công xây dựng.

- Trang bị đồ bảo hộ lao động đầy đủ khi cần thiết theo đúng quy định của Bộ Lao động và Xã hội.

- Xây dựng và thực hiện kế hoạch ứng phó khi có tai nạn xảy ra.

Chủ đầu tư cam kết yêu cầu nhà thầu thực hiện đúng điều kiện an toàn lao động theo đúng quy định của Bộ Y tế.

2.4.2.2. Giai đoạn vận hành

a. Sự cố rò rỉ hóa chất, nhiên liệu

Do khối lượng nhiên liệu sử dụng cho máy phát điện và các loại hóa chất phục vụ hệ thống xử lý nước thải tương đối lớn, nguy cơ rò rỉ trong quá trình vận chuyển, lưu trữ và sử dụng là có thể xảy ra. Để phòng ngừa và ứng cứu kịp thời, chủ đầu tư sẽ thực hiện các nội dung:

- Phối hợp với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng ngừa và ứng phó sự cố tràn đổ hóa chất, nhiên liệu.

- Bố trí khu vực lưu trữ riêng biệt, có mái che, nền chống thấm, rãnh thu gom và vật liệu thấm hút sự cố.

- Kiểm tra, giám sát định kỳ hệ thống bồn chứa, đường ống, van khóa và phương tiện vận chuyển.

- Trang bị đầy đủ phương tiện, thiết bị ứng cứu sự cố (vật liệu thấm hút, cát khô, dụng cụ thu gom…).

- Huấn luyện nhân viên về quy trình an toàn hóa chất và xử lý sự cố ban đầu.

b. Phòng chống cháy nổ

Công tác phòng cháy chữa cháy (PCCC) được thực hiện đồng bộ và tuân thủ quy định hiện hành, bao gồm:

- Tổ chức các buổi tập huấn, hướng dẫn các phương pháp phòng chống cháy nổ cho các nhân viên trong dự án;

- Thường xuyên kiểm tra, giám sát các khu vực chứa nhiên liệu như nhà bếp, máy phát điện nhằm tránh hiện tượng rò rỉ nguyên nhiên liệu, gây cháy nổ;

- Nội quy phòng chống cháy nổ được treo ở các nơi công cộng tập trung đông người như khu nhà ở, nhà ăn và các khu vực nhạy cảm như chứa nhiên liệu, hóa chất...;

- Thiết kế hệ thống nước PCCC ở các nơi có nguy cơ cháy nổ;

- Bố trí các bình bọt CO2 cứu hoả ở những nơi cần thiết, nhất là những nơi có thể phát sinh cháy như nhà bếp, nhà ăn.

c. Phòng chống sự cố hư hỏng, rò rỉ bể XLNT

- Khi lắp đặt hệ thống phải đảm bảo các nguyên tắt kỹ thuật và phải có sự giám sát trong thi công xây dựng.

- Thường xuyên kiểm tra hệ thống đường ống dẫn nước.

- Định kỳ bảo trì, bảo dưỡng hệ thống, thường xuyên kiểm của các máy móc, thiết bị đang hoạt động; thay thế sửa kịp thời máy móc hư hỏng; có thiết bị, máy móc dự phòng; công nhân được huấn luyện kỹ thuật đầy đủ.

- Khi có sự cố xảy ra nhanh chóng khắc phục, tránh tình trạng để nước thải chảy tràn trên mặt đất.

- Cần có bể dự phòng cùng với các bể trong hệ thống xử lý có thể chứa nước thải ít nhất trong 2 ngày trong thời gian sửa chữa hệ thống.

- Nếu sự cố, hỏng hóc kéo dài chủ dự án có thể thông báo tạm ngưng phục vụ trong thời gian khắc phục.

d. Phòng chống các sự cố cho du khách khi tham gia các hoạt động vui chơi trên biển

Nhận thức được sự cố tai nạn xảy ra trong quá trình vui chơi của du khách như: lặn ngắm san hộ, các trò chơi trên biển… là vấn đề đặc biệt nghiêm trọng vì liên quan đến tính mạng và danh tiếng của đơn vị. Vì vậy, để hạn chế tối đa các tác động tiêu cực của các sự cố này, Chủ đầu tư luôn chú trọng công tác kiểm tra các phương tiện trước khi phục vụ, hướng dẫn du khách kỹ càng, trang bị đầy đủ phao cứu sinh, có đội cứu hộ túc trực 24/24 giờ, luôn nhắc nhở giám sát du khách khi thấy có thể xảy ra tai nạn.

e. Các biện pháp an toàn vệ sinh thực phẩm và dịch tễ

Công tác vệ sinh môi trường và an toàn thực phẩm của các KDL là yếu tố quan trọng hàng đầu trong việc kinh doanh hoạt động lưu trú, không chỉ đem lại vẻ đẹp bên ngoài và một không gian thoáng đoãng, sạch sẽ mà còn ảnh hướng rất lớn đến hình ảnh cũng như nguồn thu của nhà hàng, khách sạn qua các dịch vụ ăn uống, phục vụ du khách. Cho nên, chủ đầu tư đã rất quan tâm đến công tác nâng cao chất lượng vệ sinh an toàn thực phẩm từ khâu lựa chọn nhà cung ứng nguyên vật liệu đầu vào, cho đến quá trình chế biến, bảo quản thực phẩm cũng như đầu tư trang thiết bị và cung cách phục vụ nhân viên nhằm tránh các hiện tượng ngộ độc thực phẩm cũng như lây lan dịch bệnh qua đường thực hiện. Chủ đầu tư sẽ trang bị và thực hiện các biện pháp giảm thiểu như sau:

- Quá trình đánh giá lựa chọn nhà thầu cung cấp các nguồn nguyên vật liệu, thực phẩm cho các nhà hàng, khu ẩm thực phải có nguồn gốc xuất xứ rõ ràng, đã được qua kiểm định.

- Liên hệ với các ngư dân tại địa phương để cung cấp nguồn hài sản tươi, được giao cho các khu nhà hàng, ẩm thực lúc thuyền cập bến.

- Khu vực chế biến thực phẩm tại các nhà bếp, khu ẩm thực được thiết kế, bố trí sắp xếp theo hợp lý từ khâu tập kết, sơ chế thực phẩm tươi sống – chế biến nóng – lạnh… khu vực làm vệ sinh và bảo quản các dụng cụ phục vụ ăn uống.

- Khu vực chế biến thức ăn sẽ được đầu tư hệ thống thông gió tốt, có các dụng cụ chứa rác thải cũng như vật phẩm không ăn được; với hệ thống chiếu sáng đầy đủ, hệ thống cống rãnh, thoát nước tốt, không gây ô nhiễm cho các khu vực xung quanh.

- Các thực phẩm đã chế biến phải được sử dụng, trong trường hợp chưa sử dụng hết phải bảo quản đúng quy cách, các thực phẩm này sẽ được bảo quản trong tủ đông với nhiệt độ thích hợp.

- Ngoài ra, Chủ đầu tư sẽ thường xuyên đào tạo huấn luyện nhân viên phục vụ trong việc giữ vệ sinh cá nhân như: rửa tay trước khi thực hiện công việc chế biến, sử dụng các trang bị bảo hộ lao động như găng tay, tạp dề khi sơ chế.

- Kiểm tra định kỳ sức khỏe của nhân viên chế biến hay nhân viên phục vụ. Những người mắc bệnh hoặc nghi có bệnh truyền nhiễm, lan truyền qua đường thực phẩm thì không được vào khu vực chế biến, phục vụ ăn uống.

- Chất lượng nước cung cấp cho quá trình chế biến thực phẩm phải là nguồn nước sạch, không chứa các chất ô nhiễm, đảm bảo tiêu chuẩn vệ sinh an toàn nước uống và sinh hoạt theo quy định của Bộ Y Tế.

2.5. Các nội dung khác

2.5.1. Phương án cải tạo phục hồi môi trường đối với dự án khai thác khoáng sản hoặc chôn lấp chất thải: Dự án không thuộc đối tượng lập Phương án cải tạo phục hồi môi trường.

2.5.2. Phương án bồi hoàn đa dạng sinh học đối với dự án có phương án bồi hoàn đa dạng sinh học theo quy định của pháp luật: Dự án không thuộc đối tượng lập Phương án bồi hoàn đa dạng sinh học.

3. Cam kết của Chủ dự án

Trong quá trình tiến hành xây dựng cũng như khi đi vào hoạt động, dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (thay đổi điều chỉnh) sẽ phát sinh ra những vấn đề tác động đến môi trường. Để giảm thiểu những tác động xấu của dự án đến môi trường, Chủ đầu tư xin cam kết nhằm thực hiện tốt các biện pháp bảo vệ môi trường như sau:

3.1. Cam kết thực hiện các chương trình quản lý

3.1.1 Trong giai đoạn chuẩn bị mặt bằng và xây dựng

+ Cam kết thực hiện chương trình quản lý môi trường nhằm hạn chế tác động tới môi trường trong suốt quá trình thi công dự án như nội dung trên.

+ Cam kết thực hiện các biện pháp thi công tiên tiến nhằm hạn chế phát sinh các thành phần ô nhiễm tác động xấu tới môi trường.

3.1.2. Trong giai đoạn hoạt động

+ Cam kết xây dựng quy chế thực hiện bảo vệ môi trường trong khu vực dự án.

+ Cam kết tổ chức lực lượng kiểm tra, giám sát, vận hành những hoạt động bảo vệ môi trường.

+ Cam kết áp dụng các hình thức khen thưởng, kỷ luật cho các hoạt động bảo vệ môi trường.

+ Cam kết tổ chức bộ phận chuyên kiểm tra và bảo trì các máy móc, phương tiện và thiết bị trong khu vực dự án để đảm bảo hoạt động tốt, an toàn cho sức khỏe nhân viên và du khách, tránh các rủi ro đáng tiếc xảy ra.

3.2. Cam kết thực hiện các chương trình giám sát môi trường

- Trong giai đoạn hoạt động

+ Cam kết thực hiện chương trình giám sát môi trường không khí, nước biển ven bờ, nước ngầm và nước thải theo đúng quy định.

+ Công tác quan trắc này được thực hiện bởi một đơn vị quan trắc môi trường đủ chức năng.

+ Cam kết thực hiện báo cáo kết quả giám sát môi trường trình Sở NNMT An Giang.

3.3. Cam kết thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường

Chủ dự án cam kết thực hiện các biện pháp hạn chế tác động và bảo vệ môi trường trong giai đoạn hoạt động. Các biện pháp bao gồm:

- Đối với môi trường không khí:

+ Cam kết thực hiện các biện pháp giảm thiểu tác động của máy phát điện, các phương tiện giao thông, của bể XLNT; thực hiện các biện pháp vệ sinh môi trường nhằm giảm thiểu tối đa các tác động xấu tới môi trường không khí.

+ Cam kết thực hiện trồng cây xanh, bảo vệ môi trường rừng, đảm bảo diện tích cây xanh trong khu vực dự án theo đúng quy hoạch ban đầu.

- Đối với môi trường nước:

+ Cam kết thực hiện các biện pháp hạn chế tác động đối với môi trường nước ngầm trong khu vực dự án và nước biển ven bờ.

+ Cam kết xây dựng và vận hành bể XLNT cho dự án trong suốt quá trình hoạt động.

- Đối với chất thải rắn:

+ Cam kết trang bị hệ thống thu gom và lưu chứa chất thải rắn cho khu vực dự án.

+ Cam kết xây dựng khu tập trung chất thải rắn cho dự án trong đó có đầy đủ các phòng chứa chất thải nguy hại, các thành phần tái chế.

+ Chất thải nguy hại quản lý tuân thủ theo Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Cam kết ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển các thành phần chất thải sinh hoạt, chất thải nguy hại, đảm bảo chất thải được xử lý đúng quy định.

- Các biện pháp khác:

+ Cam kết thực hiện các biện pháp hạn chế tác động đối với môi trường.

+ Thực hiện các biện pháp hạn chế tác động do các sự cố, rủi ro môi trường.

3.4. Cam kết đạt tiêu chuẩn môi trường

Trong quá trình thực hiện xây dựng và hoạt động của dự án, Chủ dự án sẽ thực hiện các biện pháp nhằm bảo vệ môi trường đã được đề cập trong Chương 4, trong đó các thành phần môi trường đạt các tiêu chuẩn môi trường bao gồm:

- Tiêu chuẩn về không khí: Các chất ô nhiễm không khí trong quá trình hoạt động khi phát tán ra môi trường bảo đảm đạt QCVN 05:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Chất lượng không khí xung quanh.

Tiếng ồn và độ rung: Tiếng ồn và độ rung sinh ra từ quá trình thực hiện dự án đạt QCVN 26:2025/BNNMT và QCVN 27:2025/BNNMT.

- Nước thải:

+ Trong giai đoạn xây dựng: Do chưa có hệ thống xử lý nước thải nên nước thải chỉ được xử lý tạm thời bằng các nhà vệ sinh di động để có thể hạn chế ô nhiễm nguồn tiếp nhận.

+ Trong giai đoạn hoạt động: Nước thải sinh hoạt của dự án sẽ được xử lý đạt QCVN 14:2025/BTNMT (Cột A) trước khi tái sử dụng. Nước thải sau xử lý có thể tái sử dụng để tưới cây, rửa đường nội bộ trong khuôn viên dự án.

- Nước biển ven bờ: Đạt QCVN 10:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển ven bờ.

- Nước ngầm: Đạt QCVN 09:2023/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước ngầm.

3.5. Cam kết thực hiện các quy định của pháp luật về lâm nghiệp và trồng rừng thay thế

Chủ dự án cam kết thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về lâm nghiệp liên quan đến việc chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo các quyết định, văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Chủ dự án cam kết thực hiện nghĩa vụ nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định tại khoản 4 Điều 8 Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp năm 2017 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Diện tích phải nộp tiền trồng rừng thay thế được xác định theo quy định tại Điều 21 luật lâm nghiệp 2017 sửa đổi bổ sung tại khoản 6 Điều 8 Luật số 146/2025/QH15 ngày 11/12/2025, theo đó diện tích phải nộp tiền trồng rừng thay thế bằng ba lần diện tích rừng chuyển mục đích sử dụng đối với rừng tự nhiên.

Chủ dự án cam kết thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về trồng rừng thay thế theo đơn giá trồng rừng thay thế do UBND tỉnh ban hành và các quy định pháp luật có liên quan tại thời điểm thực hiện.

Chủ dự án cam kết phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước về lâm nghiệp, cơ quan kiểm lâm và đơn vị quản lý rừng trong quá trình triển khai dự án; thực hiện đầy đủ các yêu cầu về bảo vệ rừng, bảo tồn đa dạng sinh học, phòng cháy chữa cháy rừng và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

3.6. Cam kết khác

Chủ dự án xin cam kết quá trình xây dựng và hoạt động dự án đảm bảo đạt các tiêu chuẩn, quy chuẩn môi trường Việt Nam và các quy định, thông tư cũng như hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam nếu vi phạm các công ước quốc tế, các tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam hoặc để xảy ra sự cố gây ô nhiễm môi trường./.

CHỦ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
(Ký, ghi họ tên, đóng dấu (nếu có))

M.S.D.N: 1701900730
CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
ĐẶC KHU PHÚ QUỐC - TỈNH AN GIANG

PHÓ GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hoàng Linh

Ghi chú: Báo cáo ĐTM được niêm yết tại Ủy ban nhân dân Đặc khu Phú Quốc từ ngày ..... tháng ….. năm ……