CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

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

BÁO CÁO
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
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

MỤC LỤC

Trang

MỤC LỤC i
DANH MỤC CÁC TỪ VÀ CÁC KÝ HIỆU VIẾT TẮT vi
DANH MỤC BẢNG vii
DANH MỤC HÌNH ix
MỞ ĐẦU 1
1. Xuất xứ của dự án 1
1.1. Thông tin chung về dự án 1
1.2. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư (đối với dự án phải có quyết định chủ trương đầu tư), báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc tài liệu tương đương với báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án. 9
1.3. Sự phù hợp của dự án đầu tư với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; mối quan hệ của dự án với các dự án khác, các quy hoạch và quy định khác của pháp luật có liên quan. 9
1.4. Trường hợp dự án đầu tư vào khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp thì phải nêu rõ tên của khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp và thuyết minh sự phù hợp của dự án với ngành nghề đầu tư và phân khu chức năng của khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp. 10
2. Căn cứ pháp lý và kỹ thuật của việc thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) 10
2.1. Liệt kê các văn bản pháp lý, quy chuẩn, tiêu chuẩn và hướng dẫn kỹ thuật có liên quan làm căn cứ cho việc thực hiện ĐTM. 10
2.1.1. Văn bản pháp luật có liên quan làm căn cứ cho việc thực hiện ĐTM. 10
2.1.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn và hướng dẫn kỹ thuật về môi trường có liên quan làm căn cứ cho việc thực hiện ĐTM. 14
2.2. Các văn bản pháp lý, quyết định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cấp có thẩm quyền liên quan đến dự án. 16
2.3. Liệt kê các tài liệu, dữ liệu do chủ dự án tạo lập được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐTM 16
3. Tổ chức thực hiện đánh giá tác động môi trường 17
3.1. Đơn vị chủ trì thực hiện báo cáo ĐTM 17
3.2. Đơn vị tư vấn lập ĐTM 17
4. Phương pháp áp dụng trong quá trình ĐTM 20
5. Tóm tắt báo cáo đánh giá tác động môi trường 20
5.1. Thông tin về dự án 20

5.1.1. Thông tin chung: tên dự án, địa điểm thực hiện, chủ dự án đầu tư 20
5.1.2. Quy mô, công suất 21
5.1.3. Công nghệ sản xuất 23
5.1.4. Phạm vi 23
5.1.5. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường 23
5.1.6. Nội dung đề nghị xác nhận đã đáp ứng các tiêu chí môi trường 24
5.2. Hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư có khả năng tác động xấu đến môi trường 24
5.3. Dự báo các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh theo các giai đoạn của dự án đầu tư 26
5.3.1. Đánh giá tác động trong giai đoạn thi công, xây dựng dự án 26
5.3.2. Đánh giá tác động trong giai đoạn vận hành dự án 29
5.4. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án đầu tư 32
5.4.1. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý nước thải, khí thải 32
5.4.2. Các công trình, biện pháp quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại 34
5.4.3. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung 36
5.4.4. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác 36
5.5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của chủ dự án đầu tư 38
5.5.1. Chương trình quản lý môi trường 38
5.5.2. Giám sát môi trường 41
CHƯƠNG 1. 43
THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN 43
1.1. Thông tin về dự án 43
1.1.1. Tên dự án 43
1.1.2. Chủ dự án 43
1.1.3. Vị trí địa lý của dự án 43
1.1.4. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất, mặt nước của dự án 45
1.1.5. Khoảng cách từ dự án tới khu dân cư và khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường 47
1.1.6. Mục tiêu; loại hình, quy mô, công suất và công nghệ sản xuất của dự án. 49
1.1.7. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường 52
1.2. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án 52
1.2.1. Quy hoạch tổng mặt bằng dự án 52

1.2.2. Các công trình phụ trợ 66
1.3. Nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất sử dụng của dự án; nguồn cung cấp điện, nước và các sản phẩm của dự án 69
1.4. Công nghệ sản xuất, vận hành 70
1.5. Biện pháp tổ chức thi công 70
1.5.1. Biện pháp, khối lượng san nền 70
1.5.2. Giải pháp xây dựng 71
1.5.3. Danh mục máy móc, thiết bị 71
1.6. Tiến độ, tổng mức đầu tư, tổ chức quản lý và thực hiện dự án 72
1.6.1. Tiến độ dự án 72
1.6.2. Vốn đầu tư 73
CHƯƠNG 2. ĐIỀU KIỆN MÔI TRƯỜNG TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI KHU VỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN 75
2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội 75
2.1.1. Tổng hợp dữ liệu (nêu rõ nguồn số liệu sử dụng) về các điều kiện tự nhiên 75
2.1.1.1. Điều kiện về địa lý 75
2.1.1.2. Điều kiện địa chất 75
2.1.1.3. Điều kiện về khí tượng thủy văn 76
2.1.1.4. Điều kiện thủy văn 82
2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội, an ninh – chính trị 82
2.1.2.1. Điều kiện kinh tế 82
2.1.2.2. Điều kiện văn hóa – xã hội 84
2.1.2.3. Tình hình an ninh – chính trị 86
2.2. Hiện trạng chất lượng môi trường và đa dạng sinh học khu vực thực hiện dự án 87
2.2.1. Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường 87
2.2.2. Hiện trạng đa dạng sinh học (không yêu cầu đối với dự án trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp đã có quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc văn bản tương đương) 89
2.2.3. Hiện trạng lòng, bờ, bãi sông, hồ (đối với dự án thuộc đối tượng phải đánh giá tác động tới lòng, bờ, bãi sông, hồ theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước) 93
2.3. Nhận dạng các đối tượng bị tác động, yếu tố nhạy cảm về môi trường khu vực thực hiện dự án 93
2.4. Sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án 94

CHƯƠNG 3. ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN VÀ ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP, CÔNG TRÌNH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG....96
3.1. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công, xây dựng....96
3.1.1. Đánh giá, dự báo các tác động....96
3.1.1.1. Nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải....96
3.1.1.2. Nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải....97
3.1.1.3. Đối tượng, quy mô bị tác động....98
3.1.2. Các công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải và biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác đến môi trường....117
3.2. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn vận hành....128
3.2.1. Đánh giá, dự báo các tác động....128
3.2.2. Các công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải và biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác đến môi trường....143
3.2.2.1. Biện pháp giảm thiểu tác động trong giai đoạn hoạt động....143
3.2.2.1.1 Biện pháp quản lý....143
3.2.2.1.2. Biện pháp kỹ thuật....144
3.3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường....156
3.3.1. Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án và kế hoạch lắp đặt....156
3.3.2. Tổ chức, bộ máy quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường....157
3.4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả nhận dạng, đánh giá, dự báo....157
CHƯƠNG 4. PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG, PHƯƠNG ÁN BỒI HOÀN ĐA DẠNG SINH HỌC....159
CHƯƠNG 5. THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ THUỘC DANH MỤC PHÂN LOẠI XANH....160
CHƯƠNG 6. CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG....161
6.1. Chương trình quản lý môi trường của chủ dự án....161
6.2. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường của chủ dự án....164
CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ THAM VẤN....166
7.1. Tham vấn cộng đồng....166
7.1.1. Quá trình tổ chức thực hiện tham vấn cộng đồng....166

7.1.2. Kết quả tham vấn cộng đồng 167
7.2. Tham vấn chuyên gia, nhà khoa học, tổ chức chuyên môn (nếu có) 170
KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ VÀ CAM KẾT 171
1. Kết luận 171
2. Kiến nghị 172
3. Cam kết 173
TÀI LIỆU THAM KHẢO 176
PHỤ LỤC I 177
PHỤ LỤC II 179
PHỤ LỤC III 180

DANH MỤC CÁC TỪ VÀ CÁC KÝ HIỆU VIẾT TẮT

KÍ HIỆU	DIỄN GIẢI
COD	Nhu cầu Oxy hóa học (Chemical Oxygen Demand)
BOD_5	Nhu cầu Oxy sinh hóa (Biochemical Oxygen Demand)
TSS	Tổng chất rắn lơ lửng (Total Suspended Solids)
BTNMT	Bộ Tài nguyên và Môi trường
BVMT	Bảo vệ môi trường
ĐTM	Đánh giá tác động môi trường
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
QCVN	Quy chuẩn Việt Nam
UBMTTQ	Ủy ban Mặt trận Tổ quốc
UBND	Ủy ban nhân dân
TN & MT	Tài nguyên và môi trường
KK	Không khí
NN	Nước ngầm
NB	Nước biển ven bờ
BTCT	Bê tông cốt thép
WHO	Tổ chức Y tế Thế giới
XLNT	Xử lý nước thải

DANH MỤC BẢNG

Trang

Bảng 1. Danh sách người trực tiếp tham gia xây dựng ĐTM 18
Bảng 2. Các tác động đến môi trường chính của Dự án..... 25
Bảng 3. Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt..... 27
Bảng 4. Nội dung chương trình quản lý môi trường trong các giai đoạn dự án 38
Bảng 5. Kế hoạch giám sát môi trường định kỳ khu vực giai đoạn hoạt động 41
Bảng 1.1. Tọa độ điểm ranh giới khép góc khu vực dự án theo hệ tọa độ VN2000 KTT 104^{o} 30’ múi chiếu 3^{o}..... 43
Bảng 1.2. Cân bằng sử dụng đất trước khi điều chỉnh quy hoạch..... 53
Bảng 1.3. Danh mục máy móc thiết bị 71
Bảng 1.4. Tiến độ thực hiện dự án..... 72
Bảng 2.2. Đặc trưng độ ẩm tuyệt đối trung bình tháng tại trạm hải văn Phú Quốc(%) 78
Bảng 2.3. Đặc trưng số giờ nắng trung bình tháng, năm tại trạm Phú Quốc (giờ) 79
Bảng 2.4. Lượng bốc hơi trung bình tháng, năm tại trạm Phú Quốc (mm) 79
Bảng 2.5. Lượng mưa trung bình tháng, năm tại trạm hải văn Phú Quốc từ 2016- 2021 80
Bảng 2.6. Vị trí lấy mẫu không khí 87
Bảng 2.7. Kết quả phân tích, đo đạc môi trường không khí..... 88
Bảng 2.8. Vị trí lấy mẫu nước biển ven bờ và nước ngầm..... 88
Bảng 2.9. Kết quả Chất lượng môi trường nước biển ven bờ 89
Bảng 3.1. Các tác động và nguồn gây tác động môi trường có liên quan đến chất thải 96
Bảng 3.2. Đối tượng và quy mô bị tác động..... 98
Bảng 3.3. Bảng phân loại khí quyển theo phương pháp Pasquill..... 101
Bảng 3.4. Hệ số khuếch tán cho vùng thành thị 102
Bảng 3.5. Khoảng cách phát tán nồng độ bụi so với nồng độ quy chuẩn cho phép.... 103
Bảng 3.6. Mức ồn tối đa từ hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thi công . 103
Bảng 3.7. Mức rung của máy móc và thiết bị thi công 106
Bảng 3.8. Mức rung gây phá hoại các công trình..... 107
Bảng 3.9. Tiêu chí đánh giá tác động của rung 107
Bảng 3.10. Khối lượng chất ô nhiễm hàng ngày mỗi người đưa vào môi trường..... 108
Bảng 3.11. Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt..... 109
Bảng 3.12. Thành phần chất ô nhiễm trong nước thải trạm trộn bê tông..... 109

Bảng 3.13. Tóm tắt ma trận tác động môi trường trong quá trình chuẩn bị và xây dựng 116
Bảng 3.14. Tải lượng ô nhiễm trong khí thải tàu thuyền..... 129
Bảng 3.15. Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải tàu thuyền 129
Bảng 3.16. Tải lượng các chất ô nhiễm không khí trong khí thải xe 25 chỗ ngồi 129
Bảng 3.17. Nồng độ các chất ô nhiễm không khí trong khí thải xe 25 chỗ ngồi 130
Bảng 3.18. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm khi vận hành máy phát điện..... 131
Bảng 3.19. Mức ồn của các thiết bị kỹ thuật trong khu dự án..... 132
Bảng 3.20. Mức ồn từ các phương tiện giao thông 132
Bảng 3.21. Mức ồn trong sinh hoạt của con người 132
Bảng 3.22. Mức giảm độ ồn của máy phát điện dự phòng theo khoảng cách..... 133
Bảng 3.23. Nồng độ chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trước và sau bể tự hoại 134
Bảng 3.24. Thành phần nước thải từ khu vực chế biến thức ăn 135
Bảng 3.25. Thành phần đặc trưng của rác thải sinh hoạt 136
Bảng 3.26. Tóm tắt ma trận tác động môi trường trong quá trình hoạt động dự án.... 143
Bảng 3.27. Thông số các hạng mục công trình xử lý nước thải 150
Bảng 3.28. Dự tính chi phí thi công các công trình bảo vệ môi trường 156
Bảng 3.29. Mức độ chi tiết và độ tin cậy của các phương pháp đánh giá..... 157
Bảng 6.1. Nội dung chương trình quản lý môi trường trong các giai đoạn dự án 161
Bảng 6.2. Kế hoạch giám sát môi trường định kỳ..... 165
Bảng 7.1. Kết quả tham vấn cộng đồng..... 167

DANH MỤC HÌNH

Trang

Hình 1.1. Tổ chức quản lý thực hiện dự án 73
Hình 2.1. Sơ đồ đánh giá địa hình khu vực Mũi Ông Đội 76
Hình 2.2. Biểu đồ đặc trưng tốc độ gió trung bình nhiều năm tại trạm hải văn Phú Quốc 77
Hình 2.3. Biểu đồ các đặc trưng nhiệt độ không khí trung bình nhiều tháng tại trạm Phú Quốc 78
Hình 2.4. Biểu đồ đặc trưng độ ẩm tuyệt đối trung bình tháng tại trạm Phú Quốc (2016 – 2021) (%) 78
Hình 2.5. Biểu đồ số giờ nắng trung bình tháng tại trạm Phú Quốc từ 2016 – 2021 79
Hình 2.6. Biểu đồ lượng bốc hơi trung bình tháng tại trạm Phú Quốc (2016 – 2021).. 80
Hình 2.7. Biểu đồ lượng mưa trung bình tháng năm tại trạm hải văn Phú Quốc từ 2016 – 2021 81
Hình 2.8. Phân bố của các thảm cỏ biển ở khu vực dự án 90
Hình 2.9. Phân bố rạn san hô ở khu vực dự án 91
Hình 3.1. Quy trình thực hiện dự án 96
Hình 3.2. Mức giảm tiếng ồn của các phương tiện và thiết bị thi công theo khoảng cách tính từ nguồn ồn 105
Hình 3.3. Quy trình xử lý nước thải trạm trộn bê tông 121
Hình 3.4. Buồng cách âm cho máy phát điện 145
Hình 3.5. Cấu tạo bể tách dầu 146
Hình 3.6. Sơ đồ quy trình xử lý nước thải 147
Hình 3.7. Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường 157

MỞ ĐẦU

1. Xuất xứ của dự án

1.1. Thông tin chung về dự án

Phú Quốc là hòn đảo lớn nhất Việt Nam (593 km^2), thuộc tỉnh An Giang, cách phường Hà Tiên 45 km, cách phường Rạch Giá 115 km, có diện tích tương đương đảo quốc Singapore. Tổng diện tích toàn đảo Phú Quốc là 58.919,28 ha (Niên giám thống kê 2013). Phú Quốc còn được thiên nhiên ưu đãi tạo nên nhiều cảnh quan đẹp và hài hòa, khí hậu trong lành, có núi cao, sông suối, bãi biển sạch đẹp và cả khu rừng nguyên sinh được bảo tồn, được mệnh danh là "Viên ngọc bích" vùng biển phía Nam Việt Nam. Phú Quốc có điều kiện tự nhiên và cảnh quan thuận lợi cho phát triển du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng. Phú Quốc thực sự là một điểm du lịch độc đáo mà không một nơi nào khác có được, hàng năm thu hút nhiều khách du lịch trong và ngoài nước đến du lịch thăm đảo.

Khu vực Mũi Ông Đội, Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài nằm ở phía Đông Nam đảo Phú Quốc, Mũi Ông Đội có vị trí cách khu vực An Thới (cũ) khoảng 4 km theo đường bộ và đường thủy về phía Đông Nam, riêng đảo Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài cách cảng An Thới khoảng 1,6 km. Cả hai địa điểm có cảnh quan sinh động với địa hình đồi núi và đảo nhìn ra bờ biển dài với hình thế đẹp, các rạn san hô tự nhiên. Khu vực Mũi Ông Đội và Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài do vậy hội tụ đầy đủ các yếu tố hấp dẫn để tạo thành một cụm du lịch sinh thái cao cấp mang tầm vóc quốc gia và quốc tế.

Năm 2014, Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc đã đầu tư dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz-Carlton Resort & Spa Mặt Trời Phú Quốc" - với tổng diện tích là 115,5426 ha - trở thành một khu vực Du lịch - Nghỉ dưỡng sinh thái tiêu chuẩn 6 sao đẳng cấp quốc tế và tổ chức sự kiện cao cấp theo chủ trương của UBND tỉnh Kiên Giang. Dự án đã được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 06/02/2015.

Năm 2018, Dự án điều chỉnh cục bộ quy hoạch và mở rộng diện tích chi tiết xây dựng, đổi tên thành "Khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" (sau đây xin gọi tắt là dự án) với quy mô tổng diện tích (bao gồm cả khu vực Mũi Ông Đội, Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài) là 1.169.294 m^2. Dự án đã được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường số 3362/QĐ-BTNMT ngày 30/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Theo Quyết định số 286/QĐ-BQLKKTPQ ngày 16/12/2021 của Ban Quản lý KKT

Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort với quy mô điều chỉnh cục bộ 377.846,2 m^2. Dự án giữ nguyên tổng diện tích được phê duyệt nhưng sẽ cân đối lại quỹ đất để bổ sung một số công trình biệt thự tại diện tích đất khu vực Mũi Ông Đội nhằm khai thác hiệu quả sử dụng đất (điều chỉnh mục đích sử dụng một phần đất cảnh quan (không thuộc rừng phòng hộ) và đất bãi cát sang đất biệt thự du lịch, dịch vụ du lịch). Tuy không thay đổi về quy mô diện tích, giai đoạn này bổ sung thêm biệt thự, nâng quy mô đón tiếp du khách của khu vực MOD từ 1.578 người lên 1.772 người dẫn đến tăng lưu lượng nước thải phát sinh lên 515 m^3/ngày đêm, vượt công suất xử lý của trạm XLNT hiện hữu công suất 350 m^3/ngày đêm. Chủ dự án tiến hành lập lại đánh giá tác động môi trường, Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (điều chỉnh) đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quyết định số 99/QĐ-BTNMT ngày 19/01/2023. Trong đó, diện tích dự án 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, bao gồm: Khu Mũi Ông Đội có diện tích 75,18ha (đất rừng phòng hộ 370,367 m^2, đất du lịch 378.029 m^2; đất bãi cát, bãi đá 3.480m^2. Khu Hòn Dăm có diện tích 41,75ha (Hòn Dăm Trong 202.730 m^2, Hòn Dăm Ngoài 206.982 m^2, đất xây dựng công trình Water Villas 7.706 m^2.

Ngày 06/02/2024 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 150/QĐ-TTg về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040. Trong đó, tại điểm b, khoản 5, Điều 1 Phân vùng phát triển, định hướng phát triển không gian Phân khu 8 (Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội) thuộc phường An Thới, có phạm vi và ranh giới như sau: phía Bắc giáp Rừng phòng hộ, phía Đông và Nam giáp Biển; phía Tây giáp đường tỉnh 973. Quy mô dự án 187 ha.

Tại Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22/8/2025 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 (đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024), Vị trí số 16: Điều chỉnh khoảng 29,66 ha đất Rừng phòng hộ sang đất thương mại dịch vụ tại khu vực Bãi Khem, tại Phân khu 8 (bổ sung dịch vụ du lịch Bãi Khem), trong đó diện tích chủ đầu tư đã rà soát, đề xuất chuyển đổi tại khu vực Mũi Ông Đội là 8,86ha, tại Bãi Khem là 18,7458 ha.

Ngày 22/10/2025, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1635/QĐ-UBND về việc Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi

Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha.

Ngày 25/12/2025, Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc đã ban hành Quyết định số 265/QĐ-BQLKKTPQ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. Lý do: Điều chỉnh đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu xây dựng đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 và theo Công văn số 809/BQLKKTPQ-QLQH ngày 27/10/2025 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ của dự án từ 2.500 - 2.800 người (khách lưu trú 1.800 – 1.866 người/ngày; nhân viên phục vụ 734 người; khách tham quan 200 người). Thay đổi điều chỉnh quy hoạch dẫn đến tăng lưu lượng nước thải phát sinh lên 710,64 m^3/ngày đêm, quá khả năng xử lý của trạm XLNT hiện hữu công suất 700 m^3/ngày đêm.

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).

Phạm vi đánh giá tác động môi trường bao gồm: tổng diện tích dự án 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, bao gồm: Khu Mũi Ông Đội có diện tích 75,18ha (đất rừng phòng hộ 370,367 m^2, đất du lịch 378.029 m^2; đất bãi cát, bãi đá 3.480m^2. Khu Hòn Dăm có diện tích 41,75ha (Hòn Dăm Trong 202.730 m^2, Hòn Dăm Ngoài 206.982 m^2, đất xây dựng công trình Water Villas 7.706 m^2).

+ Khu vực Mũi Ông Đội (75,19ha):

Các hạng mục điều chỉnh cục bộ có tổng diện tích 377.846,2 m^2 (tương đương khoảng 37,78462 ha), chuyển đổi 1,38ha đất rừng phòng hộ sang đất TMDV.

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. 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 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.

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.

Đối chiếu các nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 99/QĐ-BTNMT ngày 19/01/2023 với nội dung điều chỉnh của dự án

STT	Nội dung so sánh	Nội dung theo ĐTM đã được phê duyệt năm 2023	Nội dung ĐTM điều chỉnh	Đánh giá sự thay đổi và tác động môi trường
1.	Cơ sở lập ĐTM	Dự án đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định ĐTM theo Quyết định số 99/QĐ-BTNMT ngày 19/01/2023	Chủ dự án tiếp tục lập Báo cáo ĐTM do điều chỉnh quy hoạch và thay đổi quy mô hoạt động của dự án	Thực hiện lại ĐTM theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020
2.	Quy mô phục vụ của dự án	Quy mô sau điều chỉnh năm 2023 khoảng 1.772 người	Quy mô phục vụ khoảng 2.500 - 2.800 người	Tăng khoảng 41 - 58% quy mô phục vụ, làm gia tăng nhu cầu hạ tầng kỹ thuật và các nguồn phát sinh chất thải
3.	Lưu lượng nước thải phát sinh	Khoảng 515 m^3/ngày đêm	Khoảng 710,64 m^3/ngày đêm	Tăng 195,64 m^3/ngày đêm, tương đương khoảng 37,9% so với phương án được phê duyệt năm 2023
4.	Hệ thống xử lý nước thải tập trung khu MOD	Hệ thống xử lý nước thải tập trung có công suất khoảng 700 m^3/ngày đêm; có bể lưu chứa nước thải sau xử lý dung tích 700 m^3	Nâng công suất hệ thống xử lý nước thải lên 852 m^3/ngày đêm để đáp ứng lưu lượng phát sinh sau điều chỉnh	Tăng công suất xử lý thêm 152 m^3/ngày đêm; các công trình bảo vệ môi trường được nâng cấp tương ứng
5.	Bể lưu chứa nước thải sau xử lý	Bố trí bể lưu chứa sau xử lý tại khu Mũi Ông Đội dung tích 700 m^3; Hòn Dăm Trong 30 m^3; Hòn Dăm Ngoài 40 m^3	Tiếp tục duy trì các công trình hiện hữu và điều chỉnh	Không thay đổi bản chất công trình nhưng phải bảo

STT	Nội dung so sánh	Nội dung theo ĐTM đã được phê duyệt năm 2023	Nội dung ĐTM điều chỉnh	Đánh giá sự thay đổi và tác động môi trường
			phù hợp với công suất xử lý mới	đảm đáp ứng quy mô khai thác sau điều chỉnh
6.	Chất lượng nước thải sau xử lý	Nước thải phải được xử lý đạt quy chuẩn môi trường trước khi thải ra môi trường tiếp nhận	Tiếp tục duy trì yêu cầu xử lý đạt quy chuẩn; bổ sung giải pháp vận hành phù hợp với lưu lượng tăng thêm	Không thay đổi yêu cầu pháp lý, tăng yêu cầu quản lý vận hành
7.	Quản lý chất thải rắn sinh hoạt	Thu gom, phân loại, lưu chứa và chuyển giao đơn vị có chức năng xử lý	Tiếp tục thực hiện theo phương án đã được phê duyệt	Khối lượng chất thải tăng theo quy mô khách lưu trú và nhân viên
8.	Quản lý chất thải nguy hại	Thu gom riêng, lưu chứa trong kho chuyên dụng và chuyển giao đơn vị có chức năng xử lý	Tiếp tục duy trì và cập nhật khối lượng phát sinh theo quy mô hoạt động mới	Không thay đổi tính chất nguồn thải; tăng khối lượng phát sinh
9.	Công tác phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường	Thực hiện các biện pháp phòng ngừa sự cố môi trường, sự cố hóa chất, cháy nổ và các rủi ro trong quá trình vận hành	Tiếp tục thực hiện, đồng thời cập nhật theo quy mô công trình và số lượng khách tăng lên	Tăng yêu cầu quản lý rủi ro môi trường
10.	Bảo vệ hệ sinh thái rừng phòng hộ	Yêu cầu bảo tồn diện tích rừng phòng hộ hiện hữu; hạn chế tối đa tác động đến hệ sinh thái rừng; kiểm soát hoạt động chặt hạ cây và phòng cháy chữa cháy rừng	Bổ sung kết quả rà soát, cập nhật hiện trạng rừng, chức năng phòng hộ của khu vực dự án và đánh giá các tác động môi trường liên quan đến tài nguyên rừng theo phương án điều chỉnh quy hoạch	Đây là nội dung thay đổi quan trọng nhất của hồ sơ ĐTM điều chỉnh

STT	Nội dung so sánh	Nội dung theo ĐTM đã được phê duyệt năm 2023	Nội dung ĐTM điều chỉnh	Đánh giá sự thay đổi và tác động môi trường
11.	Đất có hiện trạng rừng phòng hộ	Chủ yếu thực hiện các biện pháp bảo vệ rừng và cảnh quan tự nhiên trong khu vực dự án	Cập nhật hiện trạng sử dụng đất và hiện trạng rừng trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch; bổ sung đánh giá các tác động môi trường và biện pháp quản lý tương ứng	Làm xuất hiện yếu tố nhạy cảm về môi trường theo quy định hiện hành
12.	Đa dạng sinh học	Thực hiện các biện pháp bảo vệ cảnh quan và hệ sinh thái khu vực dự án	Bổ sung nội dung đánh giá hiện trạng đa dạng sinh học, thành phần loài động thực vật và các giải pháp giảm thiểu tác động	Phạm vi đánh giá môi trường được mở rộng và chi tiết hơn
13.	Giám sát nước thải	Thực hiện quan trắc, giám sát định kỳ theo nội dung được phê duyệt	Tiếp tục thực hiện chương trình quan trắc môi trường theo quy định hiện hành	Không thay đổi nội dung quản lý, tăng quy mô giám sát do lưu lượng nước thải tăng
14.	Giám sát môi trường biển	Thực hiện giám sát chất lượng môi trường biển khu vực tiếp nhận	Tiếp tục thực hiện theo quy định và cập nhật khi cần thiết phù hợp với quy mô dự á	Không thay đổi bản chất chương trình giám sát
15.	Giám sát rừng phòng hộ	Theo dõi hiện trạng diện tích rừng phòng hộ trong quá trình vận hành dự án	Bổ sung nội dung theo dõi các khu vực chịu tác động bởi việc điều chỉnh quy hoạch và các biện pháp bảo tồn hệ sinh thái rừng	Tăng cường công tác quản lý và giám sát môi trường sinh thái

STT	Nội dung so sánh	Nội dung theo ĐTM đã được phê duyệt năm 2023	Nội dung ĐTM điều chỉnh	Đánh giá sự thay đổi và tác động môi trường
16.	Yêu cầu bảo vệ cảnh quan tự nhiên	Không làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường và mục tiêu bảo tồn khu vực	Tiếp tục thực hiện, đồng thời bổ sung các giải pháp giảm thiểu tác động từ việc tăng quy mô khai thác du lịch	Mức độ quản lý môi trường cảnh quan được tăng cường
17.	Đánh giá tổng hợp tác động môi trường	Các tác động môi trường đã được đánh giá phù hợp với quy mô dự án được phê duyệt năm 2023	Tăng quy mô khách lưu trú, tăng lượng nước thải phát sinh, tăng công suất xử lý nước thải và phát sinh nội dung liên quan đến đất rừng phòng hộ	Mức độ tác động môi trường tăng so với phương án đã được phê duyệt; cần bổ sung các giải pháp bảo vệ môi trường tương ứng

Qua đối chiếu các nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 99/QĐ-BTNMT ngày 19/01/2023 với phương án điều chỉnh hiện nay cho thấy, dự án không thay đổi vị trí và tổng diện tích thực hiện, tuy nhiên có sự thay đổi đáng kể về quy mô phục vụ, lưu lượng nước thải phát sinh, công suất hệ thống xử lý nước thải và các nội dung liên quan đến hiện trạng rừng phòng hộ trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch. Các thay đổi này làm gia tăng áp lực lên hạ tầng kỹ thuật môi trường và có khả năng làm gia tăng mức độ tác động đến môi trường tự nhiên, đặc biệt là hệ sinh thái rừng và đa dạng sinh học khu vực dự án. Do đó, Báo cáo ĐTM điều chỉnh được lập nhằm đánh giá đầy đủ các tác động môi trường phát sinh từ phương án điều chỉnh, đồng thời đề xuất các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường phù hợp để bảo đảm dự án vận hành ổn định, đáp ứng các yêu cầu của pháp luật về bảo vệ môi trường.

1.2. Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư (đối với dự án phải có quyết định chủ trương đầu tư), báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc tài liệu tương đương với báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án.

Cơ quan phê duyệt các chủ trương đầu tư: Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Cơ quan phê duyệt dự án đầu tư: Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

Cơ quan phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường: Chủ tịch UBND tỉnh An Giang.

1.3. Sự phù hợp của dự án đầu tư với Quy hoạch bảo vệ môi trường quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh, quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; mối quan hệ của dự án với các dự án khác, các quy hoạch và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Việc xây dựng Dự án phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh An Giang nói chung, Đặc khu Phú Quốc nói riêng, cụ thể như sau:

Dự án phù hợp với Quyết định số 633/QĐ-TTg, ngày 11/05/2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030 và Quyết định số 868/QĐ-TTg, ngày 17/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030 có mục tiêu phát triển nhằm xây dựng đảo Phú Quốc phát triển bền vững; hài hòa giữa phát triển kinh tế với bảo tồn di tích lịch sử, văn hóa và bảo vệ môi trường; bảo đảm an ninh, quốc phòng vùng và quốc gia. Từng bước xây dựng trở thành một thành phố biển đảo, trung tâm du lịch và dịch vụ cao cấp; trung tâm khoa học công nghệ của quốc gia và khu vực Đông Nam Á.

Dự án có mục tiêu là xây dựng và đưa vào khai thác khu phức hợp du lịch sinh thái cao cấp với các khu biệt thự, resort, khách sạn, khu cây xanh, mặt nước, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng cao cấp,… Nhằm phát triển du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho khách du lịch, thúc đẩy phát triển kinh tế, du lịch chung của đảo Phú Quốc và hoàn toàn phù hợp với mục tiêu chung của các Quy hoạch trên.

Ngoài ra, việc triển khai dự án phù hợp với mục tiêu phát triển du lịch chung của tỉnh Kiên Giang, còn có mục tiêu phát triển thành một tổ hợp Khu du lịch biển và du lịch nghỉ dưỡng và tổ chức sự kiện cao cấp trong mối liên kết với các khu khác như: Mũi Ông Đội, 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 Bàu, Bãi Cửa Cạn... góp phần hình thành một quần thể không gian phát triển du lịch đặc trưng của đảo Phú Quốc.

1.4. Trường hợp dự án đầu tư vào khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp thì phải nêu rõ tên của khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp và thuyết minh sự phù hợp của dự án với ngành nghề đầu tư và phân khu chức năng của khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp.

2. Căn cứ pháp lý và kỹ thuật của việc thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM)

2.1. Liệt kê các văn bản pháp lý, quy chuẩn, tiêu chuẩn và hướng dẫn kỹ thuật có liên quan làm căn cứ cho việc thực hiện ĐTM.

2.1.1. Văn bản pháp luật có liên quan làm căn cứ cho việc thực hiện ĐTM.

*** Văn bản Luật:**

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khoá XIV, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 17/11/2020;

- Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 25/06/2015;

- Luật Tài nguyên nước số 28/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khoá XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 27/11/2023;

- Luật Đa dạng sinh học số 20/2008/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII thông qua ngày 13/11/2008;

- Văn bản hợp nhất số 32/VBHN-VPQH của Văn phòng Quốc hội về Hợp nhất Luật Đa dạng sinh học ngày 10/12/2018;

- Luật Du lịch số 09/2017/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV ban hành ngày 19/06/2017;

- Luật An toàn, vệ sinh lao động số 84/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII thông qua ngày 25/06/2015;

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 15/11/2017;

- Luật Khoáng sản số 60/2010/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII thông qua ngày 17/11/2010;

- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khoá XIV thông qua ngày 17/06/2020;

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 29/11/2013;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV thông qua ngày 18/01/2024;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khoá XIV thông qua ngày 24/11/2017;

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII thông qua ngày 17/06/2009;

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26/08/2014 và Luật số 62/2020/QH14 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng được thông qua ngày 17/06/2020;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27/11/2023, có hiệu lực từ 01/01/2025;

- Luật Phòng cháy, Chữa cháy và Cứu nạn, Cứu hộ số 55/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV thông qua ngày 29/11/2024;

- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 Luật trong lĩnh vực Nông nghiệp và Môi trường số 146/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11/12/2025, có hiệu lực từ ngày 01/01/2026.

*** Nghị quyết và Nghị định:**

- Nghị quyết số 66.19/2026/NQ-CP ngày 18 tháng 5 năm 2026 của Chính phủ về cắt giảm, phân quyền, đơn giản hóa thủ tục hành chính và cắt giảm, đơn giản hóa điều kiện kinh doanh thuộc phạm vi quản lý của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 48/2026/NĐ-CP ngày 29/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025;

- Văn bản hợp nhất số 49/VBHN-BNNMT ngày 17/04/2026 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07/07/2022 của Chính phủ quy định về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực Bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp và Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày

15/7/2020 của Chính phủ sửa đổi nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ quy định về thoát nước, xử lý nước thải;

- Nghị định số 154/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định việc hành nghề khoan nước dưới đất, kê khai, đăng ký, cấp phép, dịch vụ tài nguyên nước và tiền cấp quyền khai thác tài nguyên nước;

- Nghị định số 40/2016/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/05/2016 quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật tài nguyên, môi trường biển và hải đảo;

- Nghị định số 119/2016/NĐ-CP của Chính phủ ngày 23/08/2016 về một số chính sách quản lý, bảo vệ và phát triển bền vững rừng ven biển ứng phó với biến đổi khí hậu;

- Nghị định số 11/2021/NĐ-CP ngày 10/02/2021 của Chính phủ Quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển;

- Nghị định số 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật du lịch;

- Nghị định số 71/2015/NĐ-CP ngày 03/09/2015 của Chính phủ quy định về quản lý hoạt động của người, phương tiện trong khu vực biên giới biển; trách nhiệm của cơ quan, tổ chức và cá nhân trong xây dựng, quản lý, bảo vệ khu vực biên giới biển nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật PCCC và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật PCCC;

- Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 hướng dẫn về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/2/2021 của Chính phủ quy định về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Nghị định số 42/2026/NĐ-CP ngày 26/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực lâm nghiệp và kiểm lâm.

*** Thông tư:**

- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28/02/2025 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Thông tư số 01/2022/TT-BTNMT ngày 07/01/2022 quy định chi tiết thi hành Luật Bảo vệ môi trường về ứng phó với biến đổi khí hậu;

- Thông tư số 10/2021/TT-BTNMT quy định về kỹ thuật quan trắc môi trường và quản lý thông tin, dữ liệu;

- Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/05/2017 của Bộ Xây dựng Quy định về Quản lý chất thải rắn xây dựng;

- Thông tư số 04/2015/TT-BXD ngày 03/04/2015 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

- Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

- Thông tư số 13/2019/TT-BNNPTNT của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn ngày 25/10/2019 quy định về trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác;

- Thông tư số 06/2017/TT-BVHTTDL ngày 15/12/2017 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa, thể thao và du lịch quy định chi tiết một số điều của luật Du lịch;

- Thông tư liên tịch số 19/2013/TTLT-BVHTTDL-BTNMT ngày 30/12/2013 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn bảo vệ môi trường trong hoạt động du lịch, tổ chức lễ hội, bảo vệ và phát huy giá trị di tích;

- Thông tư số 27/2025/TT-BNNMT ngày 24/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định về quản lý loài nguy cấp, quý, hiếm; nuôi động vật rừng thông thường và thực thi Công ước về buôn bán quốc tế các loài động vật, thực vật hoang dã nguy cấp;

- Thông tư số 149/2020/TT-BCA của Bộ Công an ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy (PCCC) và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật PCCC;

- Thông tư số 29/2009/TT-BXD ngày 14/08/2009 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

- Thông tư số 04/2017/TT-BXD ngày 30/3/2017 của Bộ Xây dựng về quản lý an toàn lao động trong thi công công trình xây dựng;

- Thông tư số 02/2018/TT-BXD ngày 06/02/2018 của Bộ Xây dựng về quy định bảo vệ môi trường trong thi công xây dựng công trình và chế độ báo cáo công tác bảo vệ môi trường ngành Xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng;

- Thông tư liên tịch số 198/2015/TTLT-BTC-BTNMT ngày 07/12/2015 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên Môi trường về Quy định phương pháp tính, phương thức thu, chế độ quản lý và sử dụng tiền sử dụng khu vực biển;

- Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030 và Quyết định số 868/QĐ-TTg, ngày 17/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc (Kiên Giang) đến năm 2030;

- Quyết định số 742/QĐ-TTg ngày 26/5/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch hệ thống khu bảo tồn biển Việt Nam đến năm 2020;

- Quyết định số 19/QĐ-UBND ngày 03/01/2007 của UBND tỉnh Kiên Giang về thành lập Khu bảo tồn biển Phú Quốc;

- Quyết định số 1890/QĐ-UBND ngày 13/08/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt điều chỉnh phạm vi, diện tích các phân khu trong Khu bảo tồn biển Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

- Quyết định số 806/QĐ-UBND, ngày 07/4/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt kết quả rà soát quy hoạch và kế hoạch triển khai thực hiện theo Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đến năm 2030;

- Quyết định số 159/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2011 của UBND tỉnh Kiên Giang về điều tra, quy hoạch vùng cấm, vùng hạn chế xây dựng mới các công trình khai thác nước dưới đất, phục vụ quản lý tài nguyên nước dưới đất tỉnh Kiên Giang đến năm 2020;

- Quyết định số 2044/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Danh mục các khu vực phải thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Kiên Giang.

2.1.2. Quy chuẩn, tiêu chuẩn và hướng dẫn kỹ thuật về môi trường có liên quan làm căn cứ cho việc thực hiện ĐTM.

*** Tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan đến chất lượng không khí**

- QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

*** Tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan đến tiếng ồn và độ rung**

- QCVN 26:2025/BNNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

- QCVN 27:2025/BNNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung.

- QCVN 24:2016/BYT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn – mức tiếp xúc cho phép tiếng ồn tại nơi làm việc.

- QCVN 26:2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Vi khí hậu - Giá trị cho phép vi khí hậu tại nơi làm việc.

- QCVN 27:2016/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Rung - Giá trị cho phép tại nơi làm việc.

- Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 Về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động.

*** Tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan đến chất lượng nước**

- TCVN 6663: 2011 - Tiêu chuẩn Quốc gia về chất lượng nước - Lấy mẫu;

- QCVN 10:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển;

- QCVN 08:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt;

- QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải đô thị, khu dân cư tập trung;

- QCVN 09-MT:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước dưới đất;

- QCVN 01-01:2018/BYT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt;

- QCVN 02:2021/BYT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước sinh hoạt;

- TCVN 12525-1:2018 - Tái sử dụng nước tại khu vực đô thị - Hướng dẫn cho hệ thống tái sử dụng nước tập trung - Phần 1: Nguyên tắc thiết kế hệ thống tái sử dụng nước tập trung;

- TCVN 12526:2018 - TCVN 12525-2:2018 - Tái sử dụng nước tại khu vực đô thị - Hướng dẫn cho hệ thống tái sử dụng nước tập trung - Phần 2: Quản lý hệ thống tái sử dụng nước tập trung;

- Tái sử dụng ở các khu vực đô thị - Hướng dẫn đánh giá an toàn tái sử dụng nước - Thông số và phương pháp đánh giá.

*** Tiêu chuẩn, quy chuẩn liên quan đến chất thải rắn, bùn thải**

- TCVN 6707:2009 - Chất thải nguy hại - dấu hiệu cảnh báo;

- QCVN 07:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về ngưỡng chất thải nguy hại;

*** Tiêu chuẩn liên quan đến tài nguyên đất**

- QCVN 15:2023/BTNMT- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về dư lượng hóa chất bảo vệ thực vật trong đất;

- QCVN 03:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về giới hạn kim loại nặng trong đất;

*** Tiêu chuẩn khác**

- TCVN 4449:1987 - Tiêu chuẩn Việt Nam về Quy hoạch xây dựng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế;

- QCVN 02:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 06:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- QCVN 07:2016/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

2.2. Các văn bản pháp lý, quyết định hoặc ý kiến bằng văn bản của các cấp có thẩm quyền liên quan đến dự án.

- Quyết định số 265/QĐ-BQLKKTPQ ngày 25/12/2025 của Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

- Thuyết minh tổng hợp Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (điều chỉnh) tại thị trấn An Thới, xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (kèm theo Quyết định số 265/QĐ-BQLKKTPQ ngày 25/12/2025).

- Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (điều chỉnh), quy mô 1.155.426m^2, tỷ lệ 1/500 thuộc thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Thông báo số 2133-TB-TU ngày 03/6/2014 của tỉnh ủy Kiên Giang về Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh đối với Tờ trình số 25-TTr/BCS của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Giấy chứng nhận đầu tư số 56 121 000 993 của Ban Quản lý ĐTPT đảo Phú Quốc ngày 8/7/2014.

2.3. Liệt kê các tài liệu, dữ liệu do chủ dự án tạo lập được sử dụng trong quá trình thực hiện ĐTM

- Biên bản số 08/BB-UBND ngày 26/2/2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc chuyển giao đất quốc phòng tại khu vực: Bãi Khem, Bãi Sao, mũi Ông Đội, hòn Dăm Trong, hòn Dăm Ngoài thuộc địa bàn thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Công văn số 904/UBND-PNNMT ngày 15/3/2026 của UBND Đặc khu Phú Quốc về việc ý kiến tham vấn về quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án.

- Công văn số 44/MTTQ-BTT ngày 26/02/2026 của Ban thường trực - UBMTTQ Đặc khu Phú Quốc lấy kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort".

- Công văn số 377/VQGPQ_QLBV&PTR ngày 26/3/2026 của Vườn Quốc gia Phú Quốc có ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort".

- Công văn số 2639/SNNMT-CCBVMT ngày 22/3/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc thông tin kết quả tham vấn về quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort".

3. Tổ chức thực hiện đánh giá tác động môi trường

Báo cáo ĐTM của dự án do Chủ đầu tư là Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc phối hợp cùng với đơn vị tư vấn là Công ty TNHH Dịch vụ và Công nghệ môi trường TPN thực hiện.

Thông tin về Chủ đầu tư và Đơn vị tư vấn lập báo cáo ĐTM của Dự án như sau:

3.1. Đơn vị chủ trì thực hiện báo cáo ĐTM

- Tên đơn vị: **CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC**

- Đại diện: **Nguyễn Hoàng Linh** Chức vụ: Phó Giám đốc

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

- Điện thoại: 0297.3991868 Fax: 0297.3991869.

3.2. Đơn vị tư vấn lập ĐTM

- Tên đơn vị tư vấn (đại diện liên danh): Công ty TNHH Dịch vụ và Công nghệ môi trường TPN.

- Đại diện liên danh: Công ty TNHH Dịch vụ và Công nghệ môi trường TPN và Công ty TNHH MTV Tư vấn Công nghiệp và Môi trường Đồng Xanh Cửu Long.

- Đại diện: **Huỳnh Quang Tuyến** Chức vụ: Giám đốc

- Địa chỉ: L1-25 đường Lê Trọng Tấn, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.

- Điện thoại: 0988 785 793.

Các bước thực hiện ĐTM:

- Sưu tầm và thu thập số liệu, văn bản cần thiết về điều kiện tự nhiên, môi trường, hệ sinh thái khu vực, điều kiện kinh tế - xã hội, và các văn bản, tài liệu khác có liên quan.

- Khảo sát, điều tra hiện trạng môi trường bao gồm lấy mẫu phân tích chất lượng nước biển ven bờ, nước ngầm và môi trường không khí.

- Tham vấn ý kiến của cộng đồng dân cư xung quanh dự án, của UBND và UBMTTQ Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

- Điều tra, khảo sát điều kiện kinh tế - xã hội khu vực xung quanh dự án.

Trên cơ sở số liệu thu thập được, kết quả phân tích mẫu ở phòng thí nghiệm và kinh nghiệm thực hiện các dự án tương tự, tiến hành thực hiện phân tích đánh giá tác động do hoạt động của dự án đến các thành phần môi trường và dân sinh cũng như đề xuất các biện pháp công nghệ và quản lý để khắc phục, hạn chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực.

Biên soạn báo cáo ĐTM và bảo vệ trước hội đồng xét duyệt báo cáo ĐTM các cấp theo đúng trình tự và quy định hiện hành.

Trong quá trình thực hiện, Chủ dự án đã phối hợp và nhận được sự giúp đỡ của các cơ quan chức năng sau:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang.
- UBND và UBMTTQ Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.
- Cộng đồng dân cư sinh sống tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

Bảng 1. Danh sách người trực tiếp tham gia xây dựng ĐTM

STT	Họ và tên	Chức danh	Trình độ chuyên môn	Số năm công tác	Công việc thực hiện	Chữ ký
Chủ dự án (Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc)						
1	Nguyễn Hoàng Linh	P.Giám đốc	-	-	Kiểm tra ký hồ sơ, điều hành chung toàn bộ dự án	
2	Nguyễn Thị Hải Yến	Ban Phát triển Dự án Miền Nam	-	-	Cung cấp giấy tờ, số liệu, tham gia tổ chức họp tham vấn các hộ dân chịu tác động của dự án	
3	Nguyễn Hải Đăng	Ban Phát triển Dự án Miền Nam	-	-	Soát xét, bổ sung chỉnh sửa hoàn thiện nội dung báo cáo	
Đơn vị tư vấn (Công ty TNHH Dịch vụ và Công nghệ môi trường TPN và Công ty TNHH MTV Tư vấn Công nghiệp và Môi trường Đồng Xanh Cửu Long)						
1	Huỳnh Quang Tuyến	Giám đốc	Đại học Khoa học môi trường	10	Kiểm soát nội dung báo cáo ĐTM tuân thủ theo quy định. Viết chuyên đề về Đánh giá tác động, đề xuất giải pháp.	
2	Lê Thị Ngọc Lý	Nhân viên	Thạc sĩ Khoa học môi trường	20	Khảo sát hiện trạng; Viết chuyên đề về Điều kiện tự	

STT	Họ và tên	Chức danh	Trình độ chuyên môn	Số năm công tác	Công việc thực hiện	Chữ ký
					nhiên, kinh tế xã hội và hiện trạng môi trường.	
3	Lê Thị Quyền	Nhân viên	Thạc sĩ Hóa Hữu cơ Cử nhân Hóa dược	5 10	- Viết chuyên đề về Đánh giá tác động, đề xuất giải pháp	
4	Lê Minh Hồng	Nhân viên	Đại học Xây dựng	12	- Xây dựng các bản vẽ có liên quan.	
5	Trần Kim Nho	Nhân viên	Đại học Khoa học môi trường	10	- Tham vấn cộng đồng (phỏng vấn người dân, tham gia tổ chức họp với các tổ chức chính trị xã hội và đoàn thể). - Tổng hợp và hoàn chỉnh báo cáo.	
6	Lê Thị Huỳnh Mai	Nhân viên	Đại học Quản lý Tài nguyên và Môi trường	4	- Rà soát văn bản pháp lý về dự án - Rà soát văn bản pháp luật có liên quan	
7	Trịnh Hằng My	Nhân viên	Đại học Công nghệ kỹ thuật	4	- Rà soát các bản vẽ có liên quan về quy hoạch, xây dựng, môi	

STT	Họ và tên	Chức danh	Trình độ chuyên môn	Số năm công tác	Công việc thực hiện	Chữ ký
			Môi trường		trường	

4. Phương pháp áp dụng trong quá trình ĐTM

Các phương pháp sử dụng để đánh giá tác động môi trường của dự án là:

- Phương pháp thống kê: Dùng để thu thập các số liệu về các điều kiện tự nhiên và môi trường, điều kiện về kinh tế – xã hội tại khu vực thực hiện dự án, từ các trung tâm nghiên cứu khác và các số liệu thống kê từ các kết quả đo đạc của nhiều dự án loại hình tương tự.

- Phương pháp lấy mẫu ngoài hiện trường và phân tích trong phòng thí nghiệm: Khảo sát vị trí, hiện trạng và điều kiện cụ thể của khu vực dự án, đồng thời tiến hành công tác đo đạc và lấy mẫu cần thiết để phân tích hiện trạng môi trường nền khu vực dự án.

- Phương pháp đánh giá nhanh theo hệ số ô nhiễm do WHO thiết lập: Được thực hiện theo quy định của Tổ chức Y tế thế giới (WHO) nhằm ước tính tải lượng của các chất ô nhiễm trong khí thải và nước thải để đánh giá các tác động của dự án tới môi trường.

- Phương pháp so sánh: Dùng để đánh giá các tác động trên cơ sở so sánh các quy chuẩn kỹ thuật môi trường Việt Nam như QCVN 26:2025/BNNMT, QCVN 05:2023/BTNMT, QCVN 10:2023/BTNMT, QCVN 14:2025/BTNMT.

- Phương pháp lập bảng liệt kê: Xác định các thành phần phát sinh từ dự án ảnh hưởng đến môi trường, nhận dạng đầy đủ các dòng thải, các vấn đề môi trường liên quan nhằm phục vụ cho công tác đánh giá chi tiết.

- Phương pháp tham vấn cộng đồng: Được sử dụng trong quá trình lấy ý kiến của cộng đồng dân cư xung quanh khu vực dự án, của UBND và UBMTTQ Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

5. Tóm tắt báo cáo đánh giá tác động môi trường

5.1. Thông tin về dự án

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

- 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.

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

- Đại diện: Nguyễn Hoàng Linh Chức vụ: Phó Giám đốc

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

- Điện thoại: 0297.3991868 Fax: 0297.3991869

- 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.

Đánh giá tác động lại khu vực quy hoạch điều chỉnh quy mô 377.846,2 m^2, 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.

5.1.2. Quy mô, công suất

- Quy mô diện tích:

Tổng diện tích dự án 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, bao gồm: Khu Mũi Ông Đội có diện tích 75,18ha (đất rừng phòng hộ 370,367 m^2, đất du lịch 378.029 m^2; đất bãi cát, bãi đá 3.480m^2. Khu Hòn Dăm có diện tích 41,75ha (Hòn Dăm Trong 202.730 m^2, Hòn Dăm Ngoài 206.982 m^2, đất xây dựng công trình Water Villas 7.706 m^2).

+ Khu vực Mũi Ông Đội (75,18ha):

Các hạng mục điều chỉnh cục bộ có tổng diện tích 377.846,2 m2 (tương đương khoảng 37,78462 ha), chuyển đổi 1,38ha đất rừng phòng hộ sang đất TMDV.

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 (41,75ha): 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.

- 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, diện tích 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 đổi mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ từ 0,1 ha trở lên, do đó thuộc dự án đầu tư nhóm II theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; 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.

+ Dự án thuộc loại dự án thay đổi quy mô, công suất và được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang tham mưu cho UBND tỉnh An Giang thẩm định và phê duyệt.

5.1.3. 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,...

5.1.4. Phạm vi

Hiện trạng khu vực dự án:

+ Hiện trạng khu vực dự án còn rất hoang sơ, phần lớn diện tích ngoài khu vực dự án là rừng phòng hộ. Ngoài ra, trong khu vực Mũi Ông Đội, nằm ở khu vực cuối bãi biển phía Đông còn có di tích Giếng Tiên và Miếu Vua Gia Long với diện tích khoảng 4.672m^2. Giếng Tiên không chỉ hấp dẫn du khách bởi huyền thoại về vua Gia Long rút kiếm tìm nước ngọt mà còn bởi sự độc đáo của một giếng nước ngọt nằm ngay gần bờ biển mà không bao giờ cạn. Dịch vụ du lịch tâm linh tại khu vực di tích đã đi vào nề nếp, chất thải rắn sinh hoạt từ các đoàn tự phát đã được kiểm soát.

5.1.5. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Dự án có điều chỉnh cục bộ tổng diện tích 377.846,2 m^2 (tương đương khoảng 37,78462 ha) làm gia tăng chất thải cần xử lý.

Dự án có chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ với diện tích khoảng 8,86 ha.

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, có 29,3 ha rạn san hô phân bố xung quanh hòn Dăm Trong & hòn Dăm Ngoài và 250 ha 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.

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 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 World Phú Quốc 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.

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.

5.1.6. Nội dung đề nghị xác nhận đã đáp ứng các tiêu chí môi trường

Dự án không thuộc danh mục phân loại xanh theo quy định tại Quyết định số 21/2025/QĐ-TTg ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định tiêu chí môi trường và việc xác nhận dự án đầu tư thuộc danh mục phân loại xanh.

5.2. Hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư có khả năng tác động xấu đến môi trường

Các hạng mục công trình và hoạt động kèm theo các tác động xấu đến môi trường theo các giai đoạn của dự án như sau:

Bảng 2. Các tác động đến môi trường chính của Dự án

Giai đoạn	Hoạt động của Dự án	Yếu tố gây ô nhiễm, suy thoái môi trường
1. Giai đoạn triển khai dự án		
a. Giai đoạn GPMB khu vực dự án	- Phát quang thực vật, giải phóng mặt bằng - Tập kết công nhân và thiết bị máy móc - Chuyển vị bảo tồn thực vật quý hiếm	- Bụi, khí thải, tiếng ồn - Chất thải rắn, thực bì phát sinh - Chất thải rắn sinh hoạt - Nước thải chứa dầu mỡ, chứa cặn lơ lửng - Nước thải sinh hoạt - Thay đổi cảnh quan khu vực - Xáo trộn trật tự khu vực, phát sinh tệ nạn xã hội. - Rủi ro chết cây thực vật quý hiếm khi chuyển vị bảo tồn, thất thoát gỗ lâm sản.
b. Giai đoạn thi công xây dựng các hạng mục Dự án	- Tập kết công nhân và thiết bị - Thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, và thi công công trình kiến trúc - Thi công các hạng mục phụ trợ: hệ thống giao thông đối nội, đối ngoại, hệ thống cấp nước, hệ thống cấp điện, thông tin,… - Thi công xây dựng các công trình bảo vệ môi trường: hệ thống thu gom và thoát nước mưa, hệ thống thu gom xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, cây xanh….	- Bụi, khí thải, tiếng ồn - CTR sinh hoạt, CTR thông thường và CTNH; - Nước thải xây dựng, nước mưa chảy tràn, nước thải sinh hoạt - Phá hủy cảnh quan - Tai nạn lao động - Tai nạn giao thông - Xáo trộn trật tự khu vực, phát sinh tệ nạn xã hội - ...
2. Giai đoạn Dự án đi vào vận hành	- Hoạt động vui chơi, giải trí của du khách trong KDL; - Hoạt động vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình bảo vệ môi trường,… - Hoạt động chăm sóc cỏ, cây xanh tạo cảnh quan,…	- Bụi, khí thải, tiếng ồn; - CTR sinh hoạt, CTR thông thường và CTNH; - Nước mưa chảy tràn, nước thải sinh hoạt,…. - Tạo cảnh quan mới; - Tai nạn lao động; - Tai nạn giao thông; - ...

5.3. Dự báo các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh theo các giai đoạn của dự án đầu tư

5.3.1. Đánh giá tác động trong giai đoạn thi công, xây dựng dự án

5.3.1.1. Nước thải, khí thải

a. Môi trường không khí

(1). 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.

Áp dụng phương pháp GAUSS cho nguồn thải thấp, kết quả nồng độ bụi phát tán vào môi trường không khí như sau:

Khoảng cách nguồn phát thải	20m	60m	150m	180m
Nồng độ bụi phát tán C_x ($\mu g/m^3$)	1.282,69	1.190,18	291,16	205,02
QCVN 05:2023/BTNMT ($\mu g/m^3$)	300	300	300	300

Theo kết quả tính toán ở bảng trên cho thấy: trong quá trình san lấp tại dự án lượng bụi phát sinh theo hướng gió với khoảng cách nguồn thải từ 150 m trở đi thì nồng độ bụi phát tán nằm trong giới hạn cho phép của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về không khí xung quanh QCVN 05:2023/BTNMT. Do đất tại khu vực dự án chủ yếu là đất cát nên khi gió thổi qua sẽ cuốn theo nhiều bụi. Tuy nhiên khi dự án triển khai thực hiện chủ đầu tư sẽ có biện pháp kiểm soát và khống chế ô nhiễm bụi, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến cộng đồng người dân xung quanh và hệ sinh thái khu vực.

(2). Bụi và khí thải từ các phương tiện vận chuyển

Quá trình san nền không những đòi hỏi một lượng lớn máy móc thiết bị thi công trong khu vực quy hoạch mà còn cần số lượng lớn tàu thuyền chuyên chở nguyên, nhiên liệu và lượng đất dư chuyển đi nơi khác.

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.

b. Môi trường nước

(1). Nước thải sinh hoạt

- Số lượng công nhân: 200 người.

- Định mức sử dụng nước: 150 lít/người.ngày.

Q_{nt} = 200 người x 150 lít/người/ngày x 80% = 24.000 lít/ngày = 24 m^3/ngày.

Lượng nước thải của công nhân tuy không nhiều nhưng chứa nhiều chất ô nhiễm *(xem bảng bên dưới)*, thời gian phát sinh kéo dài. Đây là nguồn ô nhiễm ảnh hưởng nhiều đến nguồn nước mặt xung quanh nếu thải tràn lan ra môi trường bên ngoài.

Bảng 3. Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

STT	Chất ô nhiễm	Nồng độ các chất ô nhiễm (mg/l)	QCVN 14:2025/BTNMT cột A
1	BOD_5	375 – 450	30
2	Amoni (tính theo N)	20 – 40	5
3	Dầu mỡ động thực vật	83,33 – 250	10
4	Phosphat (PO_4^{3-})	6,67 – 33,33	6

(2). 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.

(3). 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. Dự án tiến hành san lấp và xây dựng hạ tầng trên diện tích 377.846,2 m^2

* Khu vực Mũi Ông Đội:

Lưu lượng được xác định theo công thức sau (theo Giáo trình quan trắc và kiểm soát nguồn nước – TS Lê Trình):

$$Q = 0,278*K*I*A/1000$$

Trong đó:

+ Q: Lưu lượng nước mưa chảy tràn cực đại (m^3/ngày);

+ K: Hệ số chảy tràn, với bề mặt đất đá được lu lèn K=0,15

+ I: Cường độ mưa trung bình trong khoảng thời gian có lượng mưa cao nhất (mm/h), theo Trạm hải văn Phú Quốc 2018, tháng có lượng mưa lớn nhất là tháng 8, ngày có cường độ mưa trung bình lớn nhất 20mm/h.

+ A : Diện tích khu vực đã được thay đổi điều chỉnh cục bộ 377.846,2 (m^2) = 0,377km^2.

$$Q= 0,278*0,15*20*0,377 = 0,33\ m^3/s$$

Đối với nước mưa khu vực rừng Phòng hộ được thoát trực tiếp ra vùng biển ven bờ, không bố trí hố ga thu nước và công trình cản trở dòng chảy.

5.3.1.2. Chất thải rắn, chất thải nguy hại

(1). Chất thải rắn sinh hoạt

- Số lượng công nhân: 200 người.
- Mỗi công nhân trung bình thải 1,2 kg/người/ngày.
- Khối lượng rác thải: m_{rsh} = 200 người x 1,2 kg/người/ngày = 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,…

(2). 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.

3). 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.

5.3.1.3. Tiếng ồn, độ rung

- Tiếng ồn 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.

- Độ rung: Hoạt động xây dựng đường tạo ra các mức rung ở mặt đất rất khác nhau tùy theo thiết bị và phương pháp được sử dụng. Rung sẽ phát sinh từ máy móc thiết bị đang vận hành lan truyền theo nền đất và giảm dần theo sự tăng dần khoảng cách. Nếu các công trình xây dựng khác có khoảng cách quá gần nguồn tạo ra rung lớn thì nền móng của chúng sẽ bị ảnh hưởng. Các hoạt động xây dựng thường không tạo ra độ rung mạnh đến mức có thể gây phá hủy các công trình này nhưng trong một số trường hợp, độ rung có thể cảm nhận được khá rõ.

5.3.1.4. Các tác động khác

a. 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.

b. Tác động đến môi trường văn hóa – xã hội

Trong quá trình triển khai dự án, bên cạnh các tác động về môi trường tự nhiên, hoạt động thi công còn có thể phát sinh một số ảnh hưởng nhất định đến môi trường văn hóa – xã hội tại khu vực, cụ thể như sau:

- Cản trở giao thông: Việc vận chuyển vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị và tập kết phương tiện thi công có thể làm gia tăng mật độ xe tải lưu thông trên các tuyến đường địa phương, đặc biệt vào giờ cao điểm. Điều này có thể gây ùn tắc cục bộ, tiềm ẩn nguy cơ tai nạn giao thông, ảnh hưởng đến việc đi lại, sinh hoạt và sản xuất của người dân trong khu vực.

- Phát sinh mâu thuẫn giữa công nhân xây dựng và người dân địa phương: Sự gia tăng lao động từ nơi khác đến có thể làm thay đổi tạm thời cơ cấu dân cư, thói quen sinh hoạt và nếp sống tại địa bàn. Nếu không được quản lý chặt chẽ, có thể phát sinh xung đột do khác biệt về văn hóa, ứng xử, tiếng ồn, giờ giấc sinh hoạt hoặc việc sử dụng hạ tầng chung. Những mâu thuẫn này, dù ở mức độ nhỏ, cũng có thể ảnh hưởng đến an ninh trật tự và sự đồng thuận của cộng đồng đối với dự án.

c. Các sự cố môi trường

- Sự cố rò rỉ, tràn dầu nhớt thải: Phát sinh trong quá trình bảo dưỡng, sửa chữa phương tiện vận tải và thiết bị thi công. Dầu nhớt thải nếu không được thu gom, lưu chứa đúng quy định có thể rò rỉ ra nền đất, chảy tràn theo nước mưa, gây ô nhiễm đất, nước mặt và tiềm ẩn nguy cơ cháy nổ.

- Sự cố hỏa hoạn, cháy nổ: Có thể xảy ra do chập điện, bất cẩn trong quá trình hàn cắt kim loại, hoặc do lưu trữ nhiên liệu, sơn, dung môi và các vật liệu dễ cháy không bảo đảm an toàn. Sự cố cháy nổ không chỉ gây thiệt hại về tài sản mà còn làm phát tán khói, khí độc ra môi trường xung quanh.

- Tai nạn lao động: Bao gồm các rủi ro trong quá trình vận hành máy móc, thiết bị thi công, làm việc trên cao, hàn cắt hoặc tiếp xúc với vật sắc nhọn, nguồn điện. Tai nạn lao động có thể ảnh hưởng đến sức khỏe, tính mạng người lao động và làm gián đoạn hoạt động của dự án.

5.3.2. Đánh giá tác động trong giai đoạn vận hành dự án

5.3.2.1. Nước thải, khí thải

a. Tác động do bụi, khí thải

(1). 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 và xe cộ. 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.

(2). Bụi và khí thải từ các máy phát điện

Để cho cung cấp nguồn điện cho dự án, chủ đầu tư lắp đặt 02 máy phát điện công suất 160 KVA. 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.

b. Tác động của nước thải

(1). 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…

- Dựa vào đặc tính có thể phân nước thải sinh hoạt của khu du lịch thành 3 loại như 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.

- Thông thường lượng nước thải sinh hoạt được tính toán bằng 100% nước cấp. Như vậy,

+ Tổng lượng nước thải sinh hoạt của khu vực Mũi Ông Đội là:

$$Q_{nt} = Q_{nc} * 100\% = 710,64 \text{ x } 100\% = 710,64 \text{ m}^3\text{/ng.đ}$$

(2). 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.

- Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn ước tính như sau:

+ Tổng Nitơ : 0,5 ÷ 1,5 mg/l

+ Photpho : 0,004 ÷ 0,03 mg/l

+ COD : 10 ÷ 20 mg/l

+ Tổng chất rắn lơ lửng : 10 ÷ 20 mg/l

Như vậy, lượng mưa chảy tràn trên khu vực dự án khá lớn, tuy nhiên hàm lượng các chất ô nhiễm là khá thấp và chỉ cần qua các hố ga là có thể thải ra ngoài môi trường.

5.3.2.2. Chất thải rắn, chất thải nguy hại

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh khoảng 5,0 tấn/ngày.đêm. Lượng rác thải sinh hoạt khá nhiều, chủ đầu tư cần có biện pháp thu gom quản lý, bố trí khu vực chứa và kiểm soát các nguồn thải để tránh tình trạng lan tràn rác thải làm mất mỹ quan khu nghỉ dưỡng và ảnh hưởng đến môi trường xung quanh, nhất là vùng biển ven bờ.

- Chất thải rắn sinh hoạt 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.

- 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.

- Quá trình phân huỷ rác sinh hoạt tạo ra các khí, gây mùi hôi thối, làm giảm chất lượng môi trường không khí.

5.3.2.3. Tiếng ồn, độ rung

Tiếng ồn phát ra từ các máy móc thiết bị, phương tiện giao thông đều lớn hơn so với quy chuẩn cho phép. Đối với các phương tiện giao thông thì tiếng ồn phát ra 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 nghĩ dưỡng của du khách.

Tiếng ồn phát sinh từ nhiều nguồn khác nhau sẽ ảnh hưởng đến sự nghỉ ngơi của du khách. Do vậy, chủ dự án cần áp dụng các biện pháp chống ồn phù hợp.

5.3.2.4. Các tác động khác

(1). Ảnh hưởng đến môi trường sinh thái từ hoạt động du lịch

Khu vực xung quanh dự án có 29,3 ha rạn san hô phân bố xung quanh hòn Dăm Trong & hòn Dăm Ngoài và 250 ha 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. Do đó khi khai thác các dịch vụ trên biển như: lặng ngắm san hô, tắm biển,... cần hết sức chú ý đến việc bảo vệ các hệ sinh thái này. Bên cạnh đó hoạt động của các bến du thuyền – thủy phi cơ cũng tác động trực tiếp đến hệ sinh thái này do sự xáo trộn dòng chảy cũng như dầu mỡ từ hoạt động vệ sinh tàu thuyền và sự vứt rác bừa bãi của một số ít du khách.

(2). Tác động đến kinh tế xã hội

- Tác động đến cảnh quan và đời sống của người dân trong khu vực: Khi dự án đi vào hoạt động, cảnh quan khu vực sẽ được tôn lên đáng kể. Thảm thực vật tự nhiên vốn có sẽ được cải tạo, thay thế và tổ chức lại tạo nên cảnh quan đẹp cho khu du lịch. Hệ thống hạ tầng cơ sở được hoàn thiện, người dân địa phương được tạo cơ hội làm việc. Do đó, khi dự án đi vào hoạt động, cảnh quan khu vực và đời sống người dân tại dự án sẽ có sự thay đổi theo chiều hướng tích cực.

- Chỗ ở và sinh hoạt của nhân viên: Khi dự án hoàn thành, khu vực này sẽ thu hút và tập trung một lượng lớn người lao động. Ngoài tác động tích cực là giải quyết công ăn việc làm cho một lực lượng lớn lao động địa phương và các khu vực lân cận, các tác động tiêu cực được nhận diện gồm:

+ Việc tập trung một số lượng lớn người lao động có thể dẫn đến các vấn đề xã hội văn hóa nhất định do mâu thuẫn giữa người lao động đến từ nơi khác và người dân địa phương.

+ Nếu không kiểm soát được vấn đề lưu trú của người nhập cư, vấn đề thứ cấp sẽ nảy sinh liên quan đến việc hình thành các khu nhà trọ với chất lượng thấp, cũng như xung đột về văn hóa tập tục với người dân địa phương.

Đối với dự án, tác động này được kiểm soát và giảm thiểu đáng kể, chủ đầu tư sẽ ưu tiên tuyển dụng lao động địa phương để phục vụ cho hoạt động của khu du lịch.

(3). Các sự cố trong giai đoạn hoạt động

- Sự cố rò rỉ hóa chất, nhiên liệu.
- Sự cố cháy nổ.
- Sự cố hiệu suất xử lý bể XLNT không đạt tiêu chuẩn thiết kế.
- Sự cố tai nạn khi du khách tham gia các hoạt động vui chơi trên biển.
- Sự cố về độ an toàn thực phẩm và dịch tễ tại các khu vực ẩm thực, nhà bếp.

5.4. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án đầu tư

5.4.1. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý nước thải, khí thải

5.4.1.1. Đối với thu gom và xử lý nước thải

*** Trong giai đoạn xây dựng:**

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 tram trôn 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 rơi 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.

*** Trong giai đoạn vận hành dự án:**

** 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 515 m^3/ngày đêm lên thành 710,64 m^3/ngày đêm.

Nâng công suất hệ thống xử lý lên 852 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 (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.

5.4.1.2. Đối với xử lý bụi, khí thải:

*** Trong giai đoạn xây dựng:**

- 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.

*** Trong 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 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.

5.4.2. Các công trình, biện pháp quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại

5.4.2.1. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn công nghiệp thông thường:

*** Trong giai đoạn xây dựng:**

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.

*** Trong giai đoạn vận hành:**

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:

1. 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.

2. 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.

3. Xử lý chất thải rắn:

- Khu vực Mũi Ông Đội:

+ 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

- 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.

- Đối với khu vực Mũi Ông Đội lượng bùn này được 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.

5.4.2.2. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải nguy hại:

*** Trong giai đoạn thi công:**

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. Để giảm lượng chất thải nguy hại phát sinh, chủ dự án sẽ thực hiện các giải pháp sau:

- Không sửa chữa máy móc tại Dự án để hạn chế tối đa phát sinh giẻ lau dính dầu, dầu thải.

- Bố trí 01 thùng chứa dầu mỡ thải đề phòng trường hợp phát sinh dầu thải từ máy móc hư hỏng, 01 thùng chứa giẻ lau dính dầu. Tổng số thùng chứa CTNH: 02 thùng, dung tích 120 lít (có nắp, bánh xe, dán nhãn). Các thùng được đặt trong khu chứa CTNH tạm thời của công trường.

- Dán nhãn, mã CTNH cho từng loại, đồng thời treo biển cảnh báo theo đúng TCVN 6707:2009 - Chất thải nguy hại - Dấu hiệu cảnh báo.

- Quy định các đơn vị thi công không được đốt rác thải, giẻ lau có thấm dầu, dầu cặn, dầu thừa làm ô nhiễm không khí khu vực Dự án, lân cận và nguy cơ gây hỏa hoạn.

*** Trong giai đoạn vận hành:**

- Tiến hành phân loại chất thải và lưu chứa theo đúng quy định về quản lý CTNH. Chủ dự án sẽ thuê đơn vị có đủ chức năng thu gom và xử lý theo quy định. Tần suất vận chuyển: 3-6 tháng/lần (tùy thuộc vào lượng CTNH phát sinh). 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.

5.4.3. Công trình, biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn, độ rung

- Sử dụng máy móc thiết bị thi công theo đúng công đoạn và hạng mục.

- Máy móc sử dụng đều ở tình trạng hoạt động tốt giảm thiểu tối đa ồn và rung phát sinh.

- Máy móc, thiết bị thi công thường xuyên được bảo dưỡng định kỳ và hoạt động theo đúng công suất thiết kế.

- Bố trí thời gian hoạt động của các thiết bị, nhằm tránh cộng hưởng lớn từ nhiều nguồn phát sinh tiếng ồn. Giảm tần suất hoạt động của các thiết bị, phương tiện vận tải vào các giờ nghỉ trưa và ban đêm sau 22h.

5.4.4. Các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác

5.4.4.1. Phương án cải tạo, phục hồi môi trường: Dự án không thuộc đối tượng lập phương án cải tạo, phục hồi môi trường.

5.4.4.2. Phương án bồi hoàn đa dạng sinh học: Dự án không thuộc đối tượng lập phương án bồi hoàn đa dạng sinh học.

5.4.4.3. Phương án thực hiện để bảo vệ, phòng, chống sạt lở lòng, bờ, bãi sông, hồ và các yêu cầu, điều kiện để bảo vệ, phòng chống sạt lở lòng, bờ, bãi sông, hồ: Dự án không thuộc đối tượng phải đánh giá tác động tới lòng, bờ, bãi sông, hồ theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước.

5.4.4.4. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường (nếu có)

- Sự cố rò rỉ hóa chất, nhiên liệu: Khối lượng nhiên liệu sử dụng trong khu vực máy phát điện, có thể xảy ra sự cố rò rỉ khi vận chuyển và tồn trữ. Do đó để phòng chống và cấp cứu các sự cố rò rỉ nhiên liệu, hóa chất dạng lỏng hay dạng khí tại khu du lịch và giảm thiệt hại khi sự cố xảy ra thì chủ đầu tư phải phối hợp cùng với các cơ quan chức năng trong việc lập phương án phòng chống, ứng cứu sự cố, giám sát kiểm tra nghiêm ngặt các hệ thống trang thiết bị kỹ thuật trong kho chứa, phương tiện vận tải nguyên liệu hóa chất,…

- Phòng chống cháy nổ:

+ 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 CO_2 cứu hoả ở những nơi cần thiết, nhất là những nơi có thể phát sinh cháy như nhà bếp, nhà ăn.

- 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.

- 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.

- Các biện pháp an toàn vệ sinh thực phẩm và dịch tễ:

+ 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.

5.4.4.5. Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố tác động tới lòng, bờ, bãi sông, hồ: Dự án không thuộc đối tượng phải đánh giá tác động tới lòng, bờ, bãi sông, hồ theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước.

5.4.4.6. Các công trình, biện pháp khác:

**** Giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái***

- 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.

- Phối hợp tuần tra, thiết lập cơ chế phối hợp định kỳ giữa đội bảo vệ dự án và lực lượng kiểm lâm của Vườn quốc gia Phú Quốc để kiểm soát các khu vực giáp ranh.

- Lắp đặt các bảng nội quy, biển cấm săn bắt, hái lượm và xâm phạm rừng phòng hộ tại các vị trí tiếp giáp rừng.

- Kiểm soát ra vào, lập danh sách và quản lý chặt chẽ số lượng nhân sự ra vào các khu vực nhạy cảm gần rừng phòng hộ.

5.5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của chủ dự án đầu tư

5.5.1. Chương trình quản lý môi trường

Bảng 4. Nội dung chương trình quản lý môi trường trong các giai đoạn dự án

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. - Chuyển vị bảo tồn thực vật quý hiếm - 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	Bụi từ quá trình phát quang. Rủi ro chết cây, thất thoát sinh khối	Che chắn xung quanh khu vực công trường. Tưới nước tại các khu vực phát sinh bụi. Thuê đơn vị có chức năng	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. Tiếng ồn và độ rung của thiết bị, máy móc	- 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.				
		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	- Xác định ranh giới dự án, thiết				

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
	công trường	thái khu vực	lập hàng rào xung quanh 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 điện.	- Máy phát điện đặt trong buồng cách âm. - Trang bị đế cao su, họng tiêu âm	32,5			
		Nước thải sinh hoạt	- Xây dựng bể XLNT sinh hoạt.				

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
		của du khách và nhân viên. Nước thải từ nhà hàng, khu chế biến. Nước mưa chảy tràn.	- 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.				

5.5.2. Giám sát môi trường

Bảng 5. Kế hoạch giám sát môi trường định kỳ khu vực giai đoạn hoạt động

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 - Đầu ra bể XLNT	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

CHƯƠNG 1.
THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1.1. Thông tin về dự án

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. 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: 0297.3991868 Fax: 0297.3991869

1.1.3. 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 377.846,2 thuộc Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. Trong đó:

- 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.

Ranh giới của Dự án sau khi điều chỉnh quy hoạch được xác định như sau:

Bảng 1.1. Tọa độ điểm ranh giới khép góc khu vực dự án theo hệ tọa độ VN2000 KTT 104^{o} 30' múi chiếu 3^{o}

STT	TÊN ĐIỂM	TOẠ ĐỘ X	TOẠ ĐỘ Y
1	A1	1109116.378	448406.223
2	A2	1109131.331	448442.714
3	A3	1109045.921	448530.164
4	A4	1108950.661	448615.651
5	A5	1108841.160	448700.539
6	A6	1108705.100	448796.130
7	A7	1108653.963	448830.113
8	A8	1108582.480	448868.253
9	A9	1108444.239	448976.719
10	A10	1108382.935	449055.149
11	A11	1108326.432	449137.211
12	A12	1108221.763	449178.740
13	A13	1108128.017	449240.764
14	A14	1108052.901	449322.841
15	A15	1107913.949	449372.743

STT	TÊN ĐIỂM	TOẠ ĐỘ X	TOẠ ĐỘ Y
16	A16	1107838.744	449380.599
17	A17	1107742.165	449356.100
18	A18	1107665.407	449385.391
19	A19	1107602.832	449510.939
20	A20	1107511.632	449534.617
21	A21	1107416.552	449583.673
22	A22	1107310.715	449705.685
23	A23	1107240.531	449813.678
24	A24	1107212.311	449938.829
25	A25	1107327.012	450045.491
26	A26	1107436.352	450102.633
27	A27	1107429.795	450177.566
28	A28	1107366.699	450108.792
29	A29	1107297.645	450086.689
30	A30	1107297.927	450166.573
31	A31	1107237.576	450146.345
32	A32	1107198.075	450113.819
33	A33	1107163.512	450139.199
34	A34	1107071.981	450120.916
35	A35	1107004.880	450066.704
36	A36	1106889.497	450141.097
37	A37	1106843.163	450135.032
38	A38	1106769.646	450254.892
39	A39	1106747.990	450232.910
40	A40	1106762.201	450284.871
41	A41	1106680.682	450476.984
42	A42	1106676.143	450529.452
43	A43	1106628.051	450526.449
44	A44	1106625.005	450612.343
45	A45	1106609.226	450612.820
46	A46	1106611.244	450533.432
47	A47	1106554.951	450539.533
48	A48	1106562.130	450431.743
49	A49	1106599.712	450356.417
50	A50	1106634.385	450262.223
51	A51	1106673.039	450172.413
52	A52	1106735.724	450094.280
53	A53	1106726.095	449995.381
54	A54	1106784.795	449962.060
55	A55	1106887.413	449925.966
56	A56	1106967.619	449861.429
57	A57	1107052.824	449711.065
58	A58	1107110.901	449605.688
59	A59	1107178.705	449538.407
60	A60	1107256.745	449439.929
61	A61	1107411.673	449399.589
62	A62	1107519.230	449370.480
63	A63	1107636.851	449271.803
64	A64	1107734.783	449306.110
65	A65	1107862.888	449343.544

STT	TÊN ĐIỂM	TOẠ ĐỘ X	TOẠ ĐỘ Y
66	A66	1108030.024	449322.492
67	A67	1108117.796	449220.879
68	A68	1108159.877	449182.404
69	A69	1108310.177	449127.082
70	A70	1108347.459	449095.814
71	A71	1108450.178	448944.511
72	A72	1108541.260	448869.070
73	A73	1108677.532	448791.155
74	A74	1108761.085	448741.069
75	A75	1108889.319	448637403
76	A76	1109017.374	448507.024
1	A1	1109116.378	448406.223

1.1.4. Hiện trạng quản lý, sử dụng đất, mặt nước của dự án

**** Hiện trạng sử dụng đất***

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.

*** Hiện trạng khu vực dự án:**

+ Hiện trạng khu vực dự án có di tích Giếng Tiên không chỉ hấp dẫn du khách bởi huyền thoại về vua Gia Long rút kiếm tìm nước ngọt mà còn bởi sự độc đáo của một giếng nước ngọt nằm ngay gần bờ biển mà không bao giờ cạn.

+ Giao thông:

• Giao thông kết nối:

Hệ thống giao thông đối ngoại rất thuận tiện, bao gồm:

- Giao thông hàng không: Khu điều chỉnh quy hoạch cách cảng hàng không quốc tế 20 km

- Giao thông đường thủy: Cách cảng quốc tế An Thới từ 3 km đến 6km.

- Giao thông đường bộ: Cách tuyến đường trục chính Bắc Nam (tỉnh lộ 46) khoảng 3km.

• Giao thông đối ngoại:

Đường bộ:

- Đường Bãi Khem – Mũi Ông Đội: Khu vực dự án nối với tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (đường tỉnh 973) thông qua khu du lịch sinh thái Bãi Khem. Tuyến đường nối hiện nay đã được thi công hoàn thiện, đã hoàn thành 100% khối lượng.

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 nội bộ:

Hệ thống giao thông nội bộ trong khu du lịch đã được triển khai theo quy hoạch được duyệt. Các tuyến đường nội có bề rộng mặt đường 3,5 m. Kết cấu mặt đường bê tông.

+ Thoát nước mưa: Trong khu vực thiết kế không có hệ thống thoát nước mưa. Nước mưa tự thấm xuống nền tự nhiên và theo hướng dốc nền địa hình thoát nước chủ yếu về khu vực thấp trũng, một phần theo hướng địa hình tự nhiên chảy ra suối, ra biển.

+ Cấp điện: Hiện trạng trong khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp điện.

+ Cấp nước: Hiện nay trong khu vực thiết kế chưa có hệ thống cấp nước.

+ Thoát nước bẩn: Hiện trạng thoát nước bao gồm hố ga thu nước, cống dẫn nước thải, trạm bơm chuyển nước thải. Nước mưa một phần tự thấm còn lại chảy tràn xuống khu vực trũng, chảy ra biển.

+ Vệ sinh môi trường: Hiện trạng có hệ thống thu gom rác tập trung.

→ Đánh giá hiện trạng tổng hợp khu đất xây dựng:

- Về vị trí và điều kiện tự nhiên: Khu vực điều chỉnh quy hoạch có lợi thế rõ rệt về vị trí địa lý khi nằm ven biển, tiếp giáp rừng phòng hộ và có khả năng kết nối thuận lợi với các trục giao thông đối ngoại quan trọng của khu vực. Điều kiện địa hình tương đối

ổn định, có hướng dốc tự nhiên thoát nước ra biển và các khu vực trũng thấp, tạo thuận lợi cho việc tổ chức không gian xây dựng, bố trí hạ tầng kỹ thuật và khai thác cảnh quan tự nhiên phục vụ phát triển du lịch sinh thái – nghỉ dưỡng. Đặc điểm địa chất, thủy văn cơ bản phù hợp cho đầu tư xây dựng công trình, không ghi nhận các yếu tố bất lợi đặc biệt ảnh hưởng đến tính khả thi của dự án.

- Về điều kiện môi trường và rủi ro tự nhiên**:** Khu đất không nằm trong khu vực có hiện tượng sạt lở bờ biển hoặc sạt trượt địa hình theo ghi nhận hiện trạng; không thuộc vùng có nguy cơ ô nhiễm môi trường cao hoặc chịu tác động từ các nguồn thải công nghiệp, dân cư tập trung. Hiện trạng môi trường khu vực tương đối ổn định, chất lượng cảnh quan tự nhiên còn tốt, ít chịu tác động nhân sinh ở quy mô lớn. Đây là điều kiện thuận lợi cho việc triển khai dự án theo định hướng phát triển du lịch sinh thái, đồng thời giảm thiểu chi phí xử lý, cải tạo môi trường ban đầu.

1.1.5. Khoảng cách từ dự án tới khu dân cư và khu vực có yếu tố nhạy cảm về môi trường

Dự án thuộc trường hợp 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.

** 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.

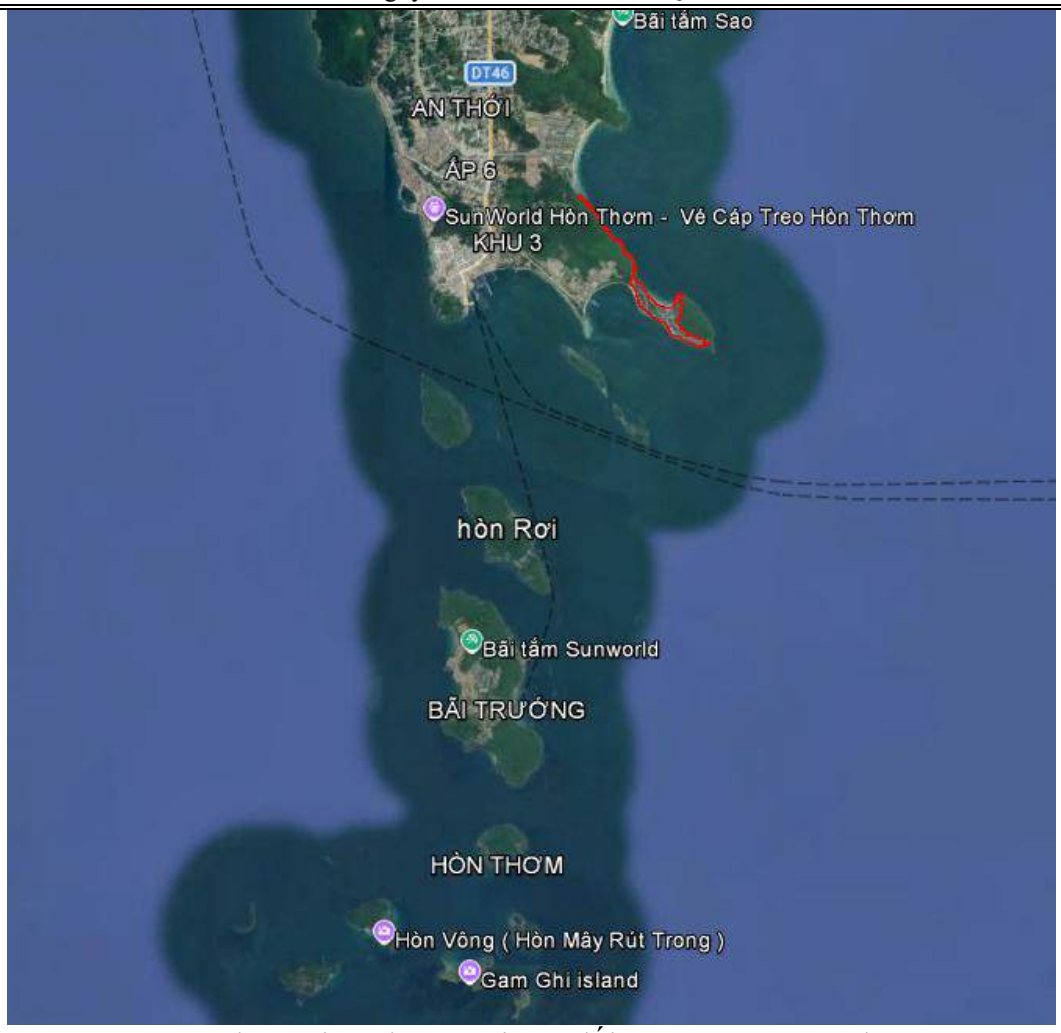
Các dự án đang hoạt động khác tại đảo Phú Quốc: Với nhu cầu phát triển du lịch hiện nay thu hút đầu tư vào Phú Quốc đang rất sôi động với hàng loạt dự án đang triển

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

1.1.6. Mục tiêu; loại hình, quy mô, công suất và công nghệ sản xuất của dự án.

1.1.6.1. Mục tiêu của dự án

- Quy hoạch Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (điều chỉnh) trở thành một cụm bao gồm nghỉ dưỡng lưu trú dài ngày, du lịch giải trí theo ngày và tổ chức sự kiện cao cấp.

- Phát triển Khu vực quy hoạch theo các tiêu chuẩn sinh thái, thân thiện với môi trường, tận dụng tài nguyên cảnh quan tự nhiên để tạo lập một khu nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 6 sao quốc tế và một địa điểm tổ chức sự kiện cao cấp hấp dẫn và đẳng cấp.

- Khu vực tập trung phát triển các tent villa nghỉ dưỡng, biệt thự nghỉ dưỡng, khu đón tiếp, spa, restaurant, nhà hàng tiệc cưới, water villa, bến du thuyền,... Nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho du khách.

- Khai thác tiềm năng về du lịch của Phú Quốc, tận dụng những chính sách ưu đãi của địa phương để tạo ra những nguồn lợi nhuận hợp pháp cho công ty.

- Sử dụng và tạo công ăn việc làm cho lực lượng lao động địa phương, góp phần ổn định kinh tế và xã hội khu vực.

- Tạo ra những nguồn lợi kinh tế, đóng góp cho nguồn thu ngân sách của Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

1.1.6.2. Loại hình, quy mô, công suất và công nghệ sản xuất của dự án

*** Loại hình:** Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp.

*** 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.

*** 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,...

1.1.7. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường

Dự án thuộc trường hợp 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.

1.2. Các hạng mục công trình và hoạt động của dự án

1.2.1. Quy hoạch tổng mặt bằng 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
1.1			
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 1.2. 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**

- Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng công trình:

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**

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)*
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*
	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*

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-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*
	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*

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-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*
	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*
	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*

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 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*
	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*

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)*
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*
	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*

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-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*
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*

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-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*
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*

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-PV4-22	*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*
	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*

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-PV4-60	*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*
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))

1.1.7.2. Các hạng mục công trình chính

a. Đất biệt thự du lịch:

Đất lưu trú nghỉ dưỡng dài hạn gồm các loại đất chức năng phục vụ nghỉ dưỡng sinh thái của khu vực dự án. 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.

b. Đất 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.

c. Đất cây xanh cảnh quan:

+ Đất 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;

d. Đất 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.

e. Đất đầu mối HTKT:

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.

1.2.2. Các công trình phụ trợ

Hệ thống giao thông:

- Đường kết nối từ Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Bãi Khem đến khu vực dự án gồm hai loại mặt cắt:

+ Mặt cắt 1A-1A: Có lộ giới rộng 6,14m, bao gồm mặt đường rộng 5,5m, vỉa hè một bên rộng 0,64m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

+ Mặt cắt 1B-1B: Có lộ giới rộng 4,64-5,64m, bao gồm mặt đường rộng 4-5m, vỉa hè một bên rộng 0,64m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N1 đến N10 (ký hiệu mặt cắt 3-3): Có lộ giới rộng 5,5m, bao gồm mặt đường rộng 4,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 0,5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N11 *(ký hiệu mặt cắt 2-2)*: Có lộ giới rộng 4,5m, bao gồm mặt đường rộng 3,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 0,5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N12 *(ký hiệu mặt cắt 1C-1C)*: Có lộ giới rộng 5m, bao gồm mặt đường rộng 5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N13 *(ký hiệu mặt cắt 3-3)*: Có lộ giới rộng 5,5m, bao gồm mặt đường rộng 4,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 0,5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N14 *(ký hiệu mặt cắt 4-4)*: Có lộ giới rộng 4,5m, bao gồm mặt đường rộng 4m, vỉa hè một bên rộng 0,5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường dạo: Có lộ giới rộng tối thiểu 1,5m và tối đa 3m. Kết cấu mặt đường lát gỗ.

1.2.3. Các hạng mục công trình xử lý chất thải và bảo vệ môi trường

1.2.3.1. Công trình thu gom và thoát nước mưa

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.

1.2.3.2. Công trình thu gom và thoát 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.

- 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 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 an toàn ≥ 852 m^3/ngày đêm. Tổng công suất các modul hệ thống xử lý nước thải 852 m^3/ngày.đêm. Đối với modul hiện hữu, giữ nguyên theo thiết kế trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, đã xây lắp modul 1 công suất 284 m^3/ngày.đêm, đồng thời bổ sung modul 2 công suất xử lý 284 m^3/ngày.đêm và modul 3 công suất xử lý 284 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 (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.

1.2.3.3. Công trình lưu giữ, xử lý chất thải rắn; chất thải nguy hại

* Chất thải rắn sinh hoạt:

- Chỉ tiêu rác thải cho du lịch: 2,0 kg/người/ngày đối với khách lưu trú tại Dự án;

- Bố trí các thùng rác dọc theo các tuyến đường với khoảng cách mỗi thùng rác từ 150m - 200m.

* Chất thải nguy 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.

1.3. Nguyên, nhiên, vật liệu, hóa chất sử dụng của dự án; nguồn cung cấp điện, nước và các sản phẩm của dự án

a) Cao độ nền và thoát nước mưa

- Cao độ nền:

Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, cao độ thiết kế của các trục đường giao thông trong khu quy hoạch đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng. Cao độ nền khống chế xây dựng công trình Hxd ≥ + 3,0m (theo hệ cao độ Quốc gia). Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch san nền.

- Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống nằm dọc theo trục đường giao thông, sân bãi dẫn về hồ cảnh quan (trữ nước vào mùa khô dùng tưới cây, rửa đường).

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

b) Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch đấu nối với đường dây trung thế 22kV trên tuyến đường An Thới – Cửa Lấp (ĐT.975).
- Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được bố trí ngầm. Sử dụng đèn Led tiết kiệm điện năng thân thiện với môi trường.

- Toàn bộ hệ thống cáp điện được thiết kế và xây dựng ngầm.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện tính toán khoảng: 7.334,37 kVA.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng.

c) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch dự kiến được đấu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973).

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu: 1.409,74 m^3/ngày-đêm (không bao gồm lượng nước cấp cho chữa cháy).

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

d) Thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:

- 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 cục bộ của dự án, nước thải sau khi xử lý đạt quy chuẩn quy định sẽ được tận dụng lại để tưới cây, rửa đường.

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu: 710,64 m^3/ngày-đêm.

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

+ Tổng khối lượng rác thải khoảng 2,43 tấn/ngày.

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

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp viễn thông: được lấy từ mạng lưới viễn thông của khu vực qua trạm vệ tinh, các tuyến cáp phối dọc đường thuộc phạm vi khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu viễn thông tính toán cho toàn khu khoảng: 1.220 thuê bao.

f. Giải pháp bảo vệ môi trường

Đầu tư nâng cấp hệ thống xử lý nước thải công suất 852 m^3/ngày đêm.

1.4. Công nghệ sản xuất, vận hành

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,...

1.5. Biện pháp tổ chức thi công

1.5.1. Biện pháp, khối lượng 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. Trong quá trình chọn phương án san lấp chúng tôi cố gắng tìm phương án san nền sao cho khối lượng đào đắp trong toàn khu vực quy hoạch cân bằng, tức là chỉ san ủi trong mặt bằng mà không phải chở đất từ nơi khác đến.

- Sử dụng cao độ quốc gia. Chọn cao độ xây dựng là +3,0m.

+ Đối với khu vực có cao nền tự nhiên H > 3,0m, giữ nguyên nền hiện trạng, chỉ

san lấp nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình.

+ Đối với khu vực thấp trũng, bị ngập nước có cao nền tự nhiên H < 3,0m, cần đắp nền đến cao độ khống chế nền xây dựng.

1.5.2. Giải pháp xây dựng

a. Kết cấu phần móng:

- Móng cọc BTCT mác 300, được hạ xuống bằng phương pháp khoan nhồi.

- Kết cấu móng gồm đài móng có chiều cao từ 2,5m, được liên kết với nhau bằng hệ dầm giằng (có kích thước điển hình 500x1100mm) bằng BTCT M300 đổ tại chỗ bằng vữa bê tông thương phẩm.

- Nền, tường sử dụng bê tông thương phẩm mác 300. Trước khi thi công cọc đại trà thực hiện thí nghiệm kiểm tra khả năng sức chịu tải của cọc và chất lượng thi công cọc khoan nhồi theo quy phạm.

b. Kết cấu phần thân:

- Sử dụng hệ kết cấu hỗn hợp gồm khung, cột, dầm, vách BTCT và sàn chịu lực. Toàn bộ dầm, sàn, cột, vách thang máy và các cấu kiện BTCT chịu lực chính của phần thân sử dụng BT thương phẩm mác 300.

- Cốt thép các loại sử dụng thép CI và CII, CIII.

- Tường bao che và ngăn cách xây gạch (gạch đặc M75, gạch rỗng 2 lỗ M50), xây VXM cát M50.

- Kích thước cấu kiện cơ bản:

+ Kết cấu sàn: Chiều dày trung bình là 150mm.

+ Kết cấu cột BTCT có TD: 1200x1200, 1200x1100, 700x2100, 700x2600...

+ Kết cấu dầm có TD: 300x700, 300x600, 300x500, 110x400, 220x400...

+ Kết cấu vách lõi BTCT có chiều dày là 300mm, 400mm, 540mm...

c. Kết cấu mái: Mái bằng BTCT đổ tại chỗ, trên cấu tạo lớp chống thấm, chống nóng và tấm đan bê tông đục lỗ.

1.5.3. Danh mục máy móc, thiết bị

Bảng 1.3. Danh mục máy móc thiết bị

STT	Tên máy móc, thiết bị	Tình trạng
1	Máy điều hoà	100%
2	Quạt hút	100%
3	Tivi	100%
4	Máy nóng lạnh	100%
5	Điện thoại	100%
6	Máy fax	100%

7	Máy in	100%
8	Máy scan	100%
9	Máy photo	100%
10	Máy vi tính	100%
11	Tàu du lịch	100%
12	Máy bộ đàm	100%
13	Tủ lạnh	100%
14	Lò vi sóng	100%
15	Lò nướng	100%
16	Bình nước nóng	100%
17	Nồi áp suất	100%
18	Máy phát điện	100%
19	Máy giặt	100%
20	Máy sấy	100%
21	Bàn ủi/bàn là	100%

1.6. Tiến độ, tổng mức đầu tư, tổ chức quản lý và thực hiện dự án

1.6.1. Tiến độ dự án

Bảng 1.4. Tiến độ thực hiện dự án

STT	CÔNG VIỆC	BẮT ĐẦU	SỐ THÁNG	KẾT THÚC
1	San nền cuốn chiếu	12/2026	4	03/2027
2	Biệt thự nghỉ dưỡng cảnh quan, biệt thự nghỉ dưỡng dạng lều và cảnh quan cây xanh	12/2026	5	04/2026
3	Xây dựng khu dịch vụ du lịch công cộng, trung tâm spa, nhà hàng, hội nghị, công viên,...	12/2026	9	08/2026
4	Xây dựng khu chăm sóc sắc đẹp, biệt thự trên đá, thủy phi cơ, bến du thuyền,...	12/2026	11	10/2027

(Nguồn: Báo cáo dự án đầu tư Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (điều chỉnh))

1.6.2. Vốn đầu tư

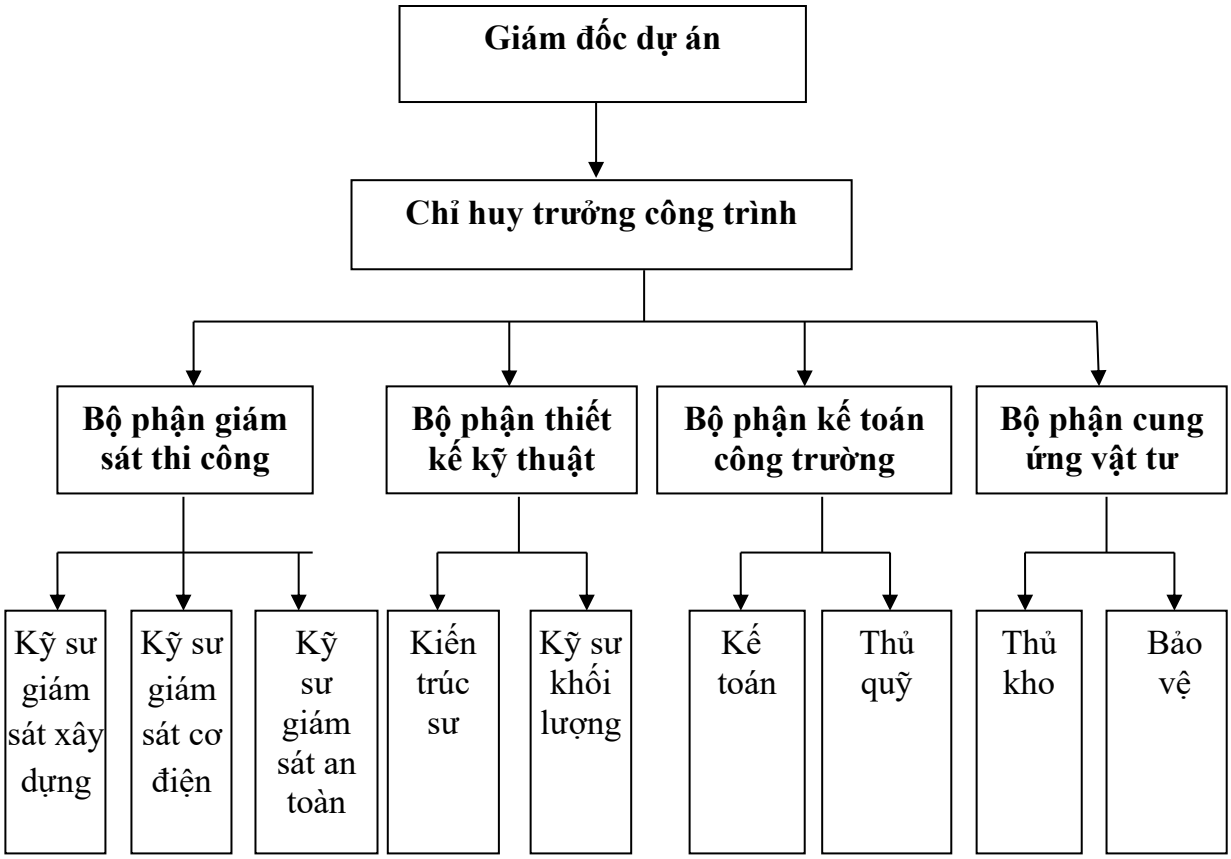
Tổng mức đầu tư cho dự án là 2.996.371.664.000 đồng (*Hai nghìn, chín trăm chín mươi sáu tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn)*, trong đó:

- 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.

1.6.3. Tổ chức quản lý và thực hiện dự án

Dựa vào các hình thức quản lý thực hiện dự án, đồng thời căn cứ vào tình hình thực tế về kinh nghiệm, khả năng lãnh đạo, điều hành và trình độ quản lý ở nhiều dự án khác đã thực hiện, Chủ đầu tư dự kiến đưa ra mô hình tổ chức thực hiện dự án như sau:



Hình 1.1. Tổ chức quản lý thực hiện dự án

a. Giám đốc dự án

- Chức năng: là người có quyết định cao nhất cho mọi hoạt động của dự án.
- Nhiệm vụ: là người chịu trách nhiệm quản lý và điều hành hoạt động của dự án. Bảo toàn và giải ngân vốn theo tiến độ thực hiện dự án. Chịu trách nhiệm trước pháp luật và công ty về tính xác thực của báo cáo tài chính dự án.

b. Chỉ huy trưởng công trình

- Chức năng: chịu trách nhiệm trước giám đốc dự án về tiến độ, chất lượng, hiệu quả và an toàn lao động thi công công trình trong từng giai đoạn.
- Nhiệm vụ: giao nhiệm vụ, quyền hạn, trách nhiệm đối với từng thành viên của bộ máy quản lý, đề ra quy chế, nội quy công trường trên cơ sở quy chế của công ty và tham gia nghiệm thu giai đoạn, nghiệm thu hạng mục công trình, nghiệm thu bàn giao công trình.

c. Bộ phận giám sát thi công

- Trách nhiệm: giám sát mọi công việc thi công trên hiện trường.
- Nhiệm vụ: theo dõi, giám sát công tác thi công, an toàn lao động trên công trường, cùng với nhà thầu tư vấn giám sát giám sát quá trình xây dựng nhằm đáp ứng tốt nhất yêu cầu về chất lượng công trình và tiến độ xây dựng.

d. Bộ phận thiết kế kỹ thuật

- Chức năng: giám sát mọi công việc để đảm bảo đúng thiết kế và khối lượng.
- Trách nhiệm: theo dõi khối lượng thi công trên công trường và thi công đúng thiết kế của từng giai đoạn, đảm bảo đúng với bản vẽ quy hoạch và bản vẽ kiến trúc.

e. Bộ phận kế toán công trường

- Chức năng: phụ trách công tác tài chính – kế toán của dự án.
- Trách nhiệm: tập hợp các chứng từ kế toán, cập nhật và phản ánh kịp thời số liệu kế toán công trường đáp ứng yêu cầu của giám đốc và cơ quan quản lý nhà nước theo đúng quy định hiện hành, bảo mật số liệu.

f. Bộ phận cung ứng vật tư

- Chức năng: phụ trách cung ứng vật tư, quản lý vật tư và vật liệu.
- Trách nhiệm: cung cấp vật tư trực tiếp cho công trình theo đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng.

CHƯƠNG 2. ĐIỀU KIỆN MÔI TRƯỜNG TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ - XÃ HỘI KHU VỰC THỰC HIỆN DỰ ÁN

2.1. Điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội

2.1.1. Tổng hợp dữ liệu (nêu rõ nguồn số liệu sử dụng) về các điều kiện tự nhiên

2.1.1.1. Điều kiện về địa lý

- Phú Quốc là hòn đảo lớn nhất Việt Nam với diện tích 593 km^2, nằm trong khu vực vịnh Thái Lan thuộc tỉnh An Giang, cách Phường Rạch Giá 115 km về phía Tây Nam, có tọa độ địa lý:

+ Kinh độ Đông: $103^0$49’ – $104^0$05’.

+ Vĩ độ Bắc: $9^0$53’ – $10^0$28’.

- Dự án cách Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc 20 km và cách Cảng quốc tế An Thới từ 1,6 – 4 km. Dự án có 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.

2.1.1.2. Điều kiện địa chất

a. Địa hình, địa mạo

* Khu vực Mũi Ông Đội:

Khu vực lập quy hoạch có địa hình đồi dốc và thoải dần nối tiếp nhau kéo dài từ Tây Bắc xuống Đông Nam thấp dần về phía Biển.

Cao độ cao nhất hướng Đông là +44,50m, cao độ thấp nhất hướng Tây Nam là +0,82m.

Cao độ đường ven biển hiện nay từ -0,31m đến +1,12m.

Độ dốc khá lớn nên việc quy hoạch xây dựng công trình sẽ gặp khó khăn, phức tạp.



Hình 2.1. Sơ đồ đánh giá địa hình khu vực Mũi Ông Đội

b. Địa chất công trình

Khu vực nghiên cứu có cùng điều kiện địa chất của đảo Phú Quốc, có cấu tạo địa chất đá trầm tích cát kết, bột kết là nền chính tạo nên đảo. Bề mặt địa hình bị phong hóa tạo nên lớp phủ là sét cát pha dăm sạn dày từ 5 – 15 m.

Địa chất động lực khu vực ổn định, không xảy ra động đất, sụt lún khu vực.

Địa chất công trình tốt, thuận lợi cho việc xây dựng phát triển, tuy nhiên vấn đề địa hình là một yếu tố quan trọng cần tính tới trong các phương án xây dựng, nhất là đối với các công trình kết cấu và tải trọng lớn.

2.1.1.3. Điều kiện về khí tượng thủy văn

a. Điều kiện khí tượng

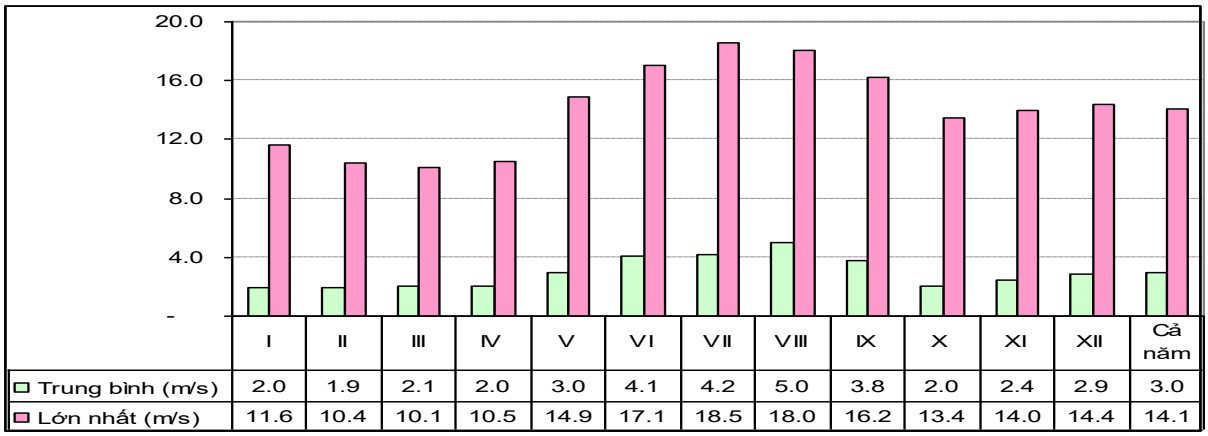
Do vị trí đặc điểm của đảo Phú Quốc nằm ở vĩ độ thấp lại lọt sâu vào vùng vịnh Thái Lan, xung quanh biển bao bọc nên thời tiết mát mẻ mang tính nhiệt đới gió mùa. Khí hậu chia hai mùa rõ rệt, mùa khô bắt đầu từ tháng 11 âm lịch đến tháng 4 âm lịch năm sau và mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 âm lịch đến tháng 10 âm lịch năm sau.

- Khu vực dự án nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo nhưng bị chi phối mạnh bởi các yếu tố của biển nên khí hậu của khu vực ôn hoà hơn so với đất liền và thích hợp cho du lịch nghỉ dưỡng. Theo niên giám thống kê 2013, điều kiện khí hậu được thống kê như sau:

Khu vực dự án mang đặc điểm chung của khí tượng, thủy văn, hải văn của đảo Phú Quốc thuộc miền nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, do nằm giữa biển nên khí hậu đảo Phú Quốc chịu ảnh hưởng rất lớn của khí hậu biển. Biển đóng vai trò điều hòa nền nhiệt nên các yếu tố khí hậu ở đây ít biến thiên hơn so với trong đất liền. Trong năm khí hậu phân thành hai mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa khô. Mùa mưa bắt đầu từ cuối tháng IV và kết thúc vào đầu tháng XI. Mùa khô bắt đầu từ tháng XI đến tháng IV năm sau. Mưa ở đảo tập trung nhiều nhất vào khoảng tháng VII và tháng VIII.

b. Chế độ gió

Khu vực đảo Phú Quốc tốc độ gió trung bình cả năm khoảng 3m/s. Có hai mùa gió chính gần trùng với hai mùa là mùa mưa và mùa khô. Gió Tây Nam từ tháng V đến tháng XI, tốc độ gió trung bình nhiều năm là 3,4m/s, tốc độ gió Tây Nam lớn nhất xảy ra vào tháng VIII; gió Đông Bắc từ tháng XII đến tháng IV năm sau, tốc độ gió trung bình nhiều năm là 2,2m/s và lớn nhất xảy ra vào tháng XII. Chuyển tiếp giữa hai mùa còn có gió Nam hoặc gió Tây gọi là gió chướng.



	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Cả năm
Trung bình (m/s)	2.0	1.9	2.1	2.0	3.0	4.1	4.2	5.0	3.8	2.0	2.4	2.9	3.0
Lớn nhất (m/s)	11.6	10.4	10.1	10.5	14.9	17.1	18.5	18.0	16.2	13.4	14.0	14.4	14.1

Nguồn: Số liệu đo đạc tại trạm Khí tượng&hải văn đảo Phú Quốc giai đoạn 2016 - 2021

Hình 2.1. Biểu đồ đặc trưng tốc độ gió trung bình nhiều năm tại trạm hải văn Phú Quốc

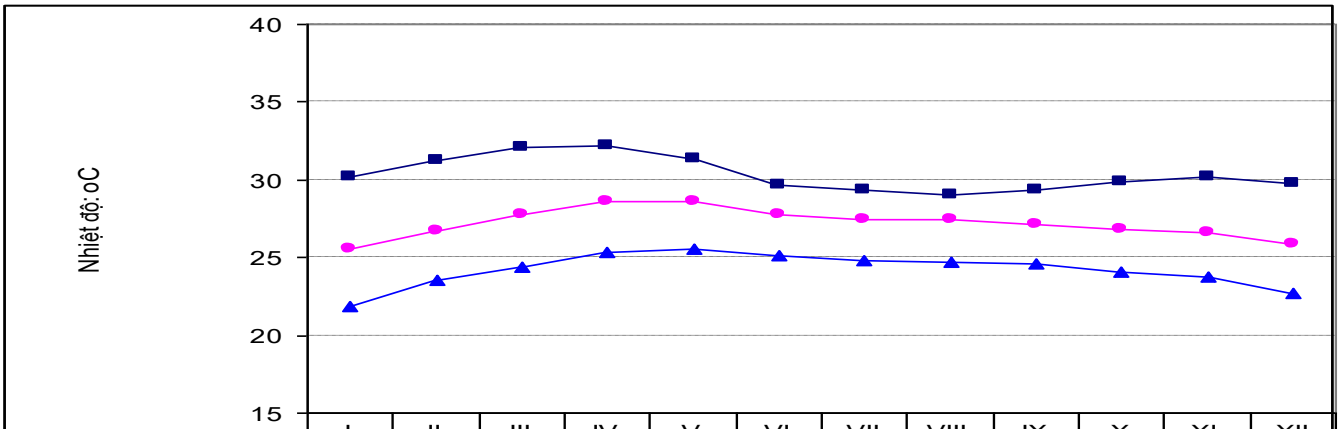
c. Nhiệt độ

Theo số liệu quan trắc tại trạm hải văn Phú Quốc trong thời gian từ 2016-2021 cho thấy nhiệt độ không khí trung bình năm trên đảo biến đổi từ 25,6-28,6ºC, trung bình là 27,2ºC, nhiệt độ trung bình lớn nhất xảy ra vào tháng IV và tháng V, nhiệt độ trung bình thấp nhất xảy ra vào tháng I. Nhiệt độ trung bình lớn nhất biến đổi từ 29-32,2ºC, lớn nhất vào tháng IV, thấp nhất vào tháng VIII, trung bình là 30,4ºC. Nhiệt độ trung bình nhỏ nhất biến đổi từ 21,9-25,6ºC, trung bình là 24,2ºC.

Bảng 2.1. Đặc trưng nhiệt độ không khí trung bình tháng, năm tại trạm Phú Quốc (ºC)

Đặc trưng	**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**	**VII**	**VIII**	**IX**	**X**	**XI**	**XII**	**TBnăm**
Trung bình	25.6	26.7	27.8	28.6	28.6	27.8	27.4	27.4	27.1	26.8	26.6	25.9	27.2
Max	30.2	31.2	32.1	32.2	31.3	29.7	29.3	29.0	29.3	29.9	30.2	29.8	30.4
Min	21.9	23.5	24.4	25.3	25.6	25.1	24.8	24.7	24.6	24.1	23.8	22.7	24.2

Nguồn: Số liệu đo tại trạm Khí tượng và hải văn đảo Phú Quốc giai đoạn từ 2016-2021.



	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Nhiệt độ KK TB	25.6	26.7	27.8	28.6	28.6	27.8	27.4	27.4	27.1	26.8	26.6	25.9
Nhiệt độ KK Max	30.2	31.2	32.1	32.2	31.3	29.7	29.3	29	29.3	29.9	30.2	29.8
Nhiệt độ Min	21.9	23.5	24.4	25.3	25.6	25.1	24.8	24.7	24.6	24.1	23.8	22.7

Hình 2.2. Biểu đồ các đặc trưng nhiệt độ không khí trung bình nhiều tháng tại trạm Phú Quốc

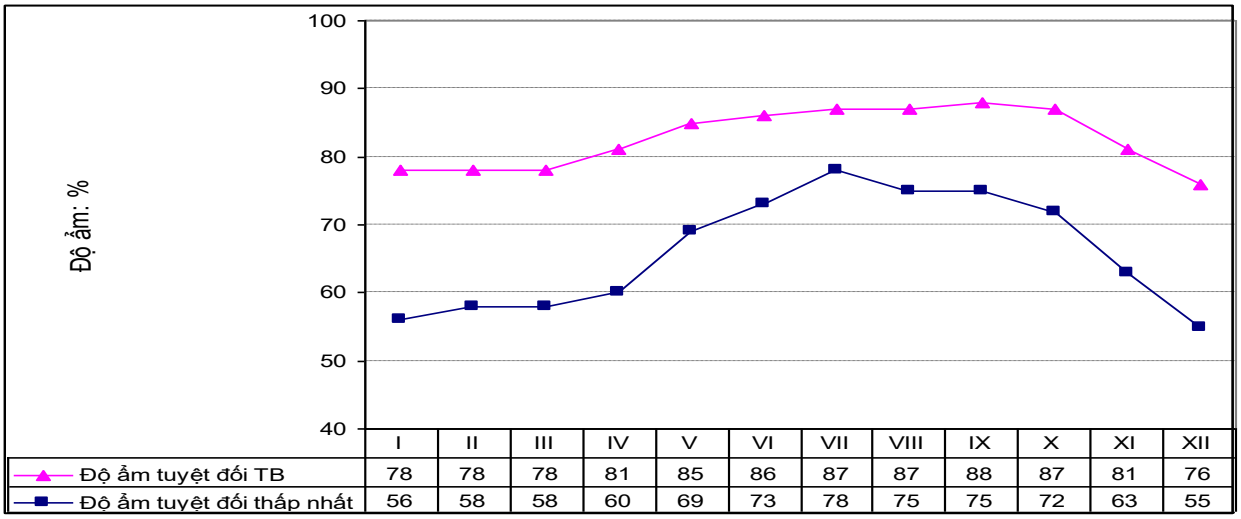
d. Độ ẩm

Theo kết quả quan trắc từ năm 2015-2020 tại trạm hải văn Phú Quốc cho thấy độ ẩm tuyệt đối trung bình tháng biến đổi từ 76-88%, trung bình năm là 83%. Độ ẩm tuyệt đối trung bình lớn nhất xảy ra vào tháng IX và thấp nhất vào tháng XII.

Bảng 2.2. Đặc trưng độ ẩm tuyệt đối trung bình tháng tại trạm hải văn Phú Quốc(%)

Tháng	**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**	**VII**	**VIII**	**IX**	**X**	**XI**	**XII**	**TB năm**
Trung bình	78	78	78	81	85	86	87	87	88	87	81	76	83
Min	56	58	58	60	69	73	78	75	75	72	63	55	66

Nguồn: Số liệu đo tại trạm Khí tượng và hải văn đảo Phú Quốc giai đoạn từ 2016-2021.



	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Độ ẩm tuyệt đối TB	78	78	78	81	85	86	87	87	88	87	81	76
Độ ẩm tuyệt đối thấp nhất	56	58	58	60	69	73	78	75	75	72	63	55

Hình 2.3. Biểu đồ đặc trưng độ ẩm tuyệt đối trung bình tháng tại trạm Phú Quốc (2016 – 2021) (%)

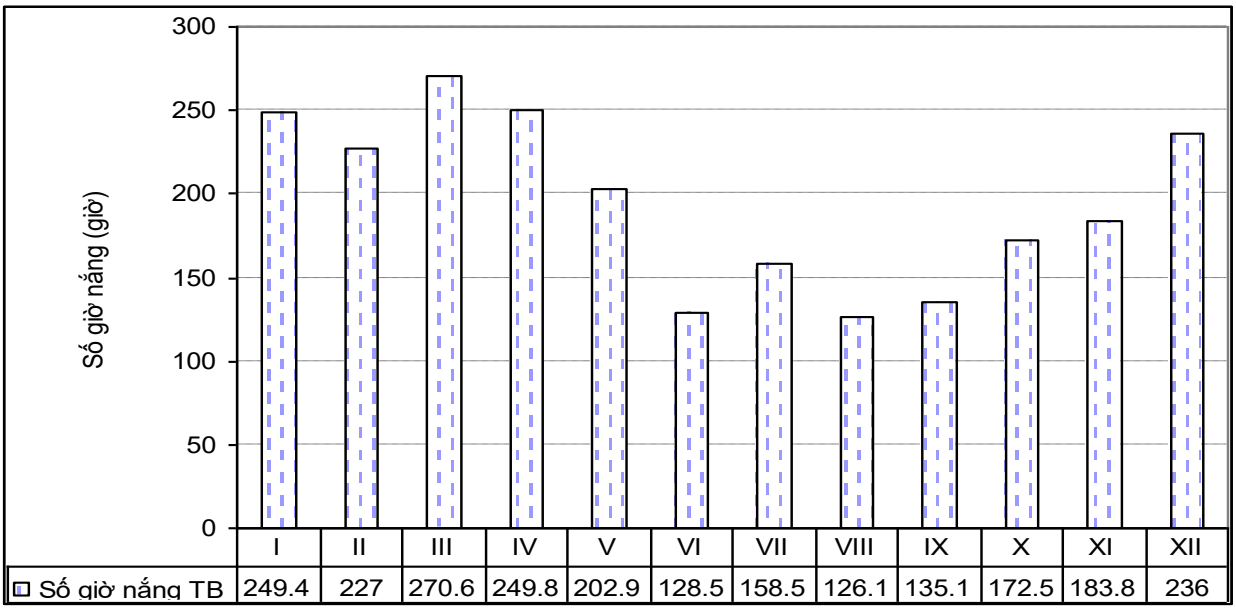
e. Chế độ nắng

Đảo Phú Quốc có số giờ nắng tương đối cao so với khu vực, khoảng 2.340 giờ trong một năm. Trung bình tháng có số giờ nắng cao nhất thường vào tháng III, tháng có số giờ nắng trung bình nhỏ nhất vào khoảng tháng VIII.

Bảng 2.3. Đặc trưng số giờ nắng trung bình tháng, năm tại trạm Phú Quốc (giờ)

Tháng	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Cả năm
Số giờ nắng	249.4	227.0	270.6	249.8	202.9	128.5	158.5	126.1	135.1	172.5	183.8	236.0	2340.2

Nguồn: Số liệu đo đạc tại trạm Khí tượng và hải văn đảo Phú Quốc giai đoạn từ 2016 – 2021



Hình 2.4. Biểu đồ số giờ nắng trung bình tháng tại trạm Phú Quốc từ 2016 – 2021

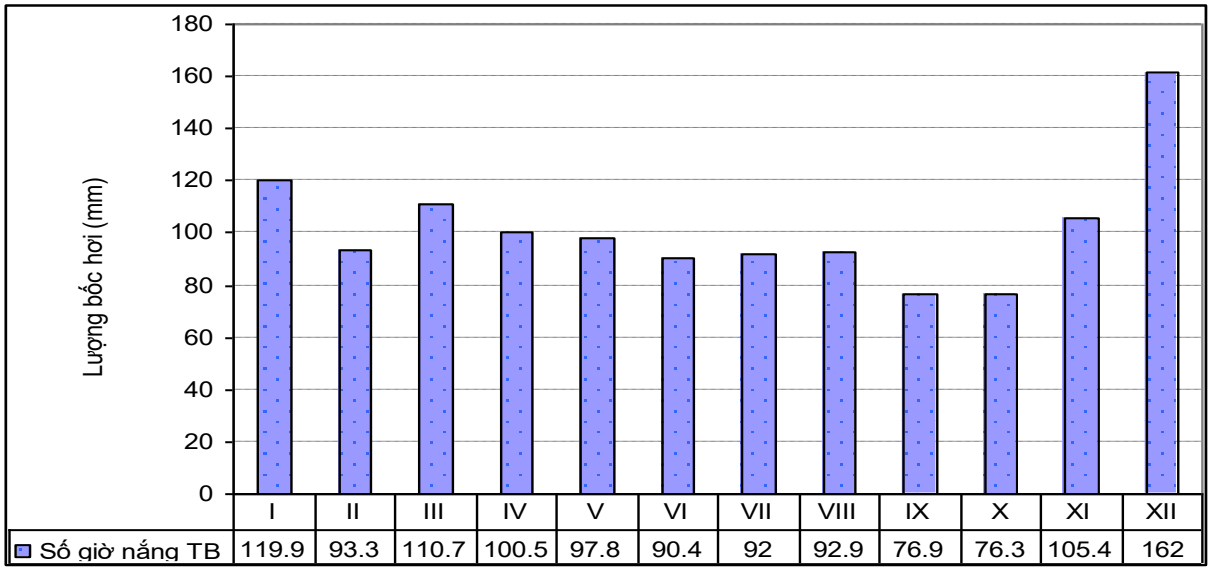
f. Bốc hơi

Lượng bốc hơi trung bình tháng trên đảo biến đổi từ 76,3-162mm, cả năm là 1218,1 mm. Lượng bốc hơi trung bình lớn nhất xảy ra vào tháng XII, thấp nhất vào tháng X (nguồn số liệu quan trắc trong thời gian từ 2016 – 2021 tại trạm hải văn Phú Quốc).

Bảng 2.4. Lượng bốc hơi trung bình tháng, năm tại trạm Phú Quốc (mm)

Tháng	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Năm
Giá trị bốc hơi	119.9	93.3	110.7	100.5	97.8	90.4	92.0	92.9	76.9	76.3	105.4	162.0	1218.1

Nguồn: Số liệu đo tại trạm Khí tượng và hải văn đảo Phú Quốc giai đoạn từ 2016-2021.



Hình 2.5. Biểu đồ lượng bốc hơi trung bình tháng tại trạm Phú Quốc (2016 – 2021)

g. Đặc điểm chế độ mưa

Ở đảo Phú Quốc mưa có ý nghĩa quan trọng quyết định đến nhiều hoạt động như sản xuất và dân sinh ở trên đảo.

Mưa ở đảo Phú Quốc có sự phân bố và biến đổi rõ rệt giữa các mùa trong năm và có mối liên quan chặt chẽ với sự hoạt động của gió mùa trong năm. Kết quả quan trắc trong thời gian từ năm 2016 – 2021 tại trạm hải văn Phú Quốc cho thấy, tổng lượng mưa của cả năm ở đảo Phú Quốc khoảng trên 3.000mm, cao hơn so với lượng mưa trung bình chung toàn khu vực.

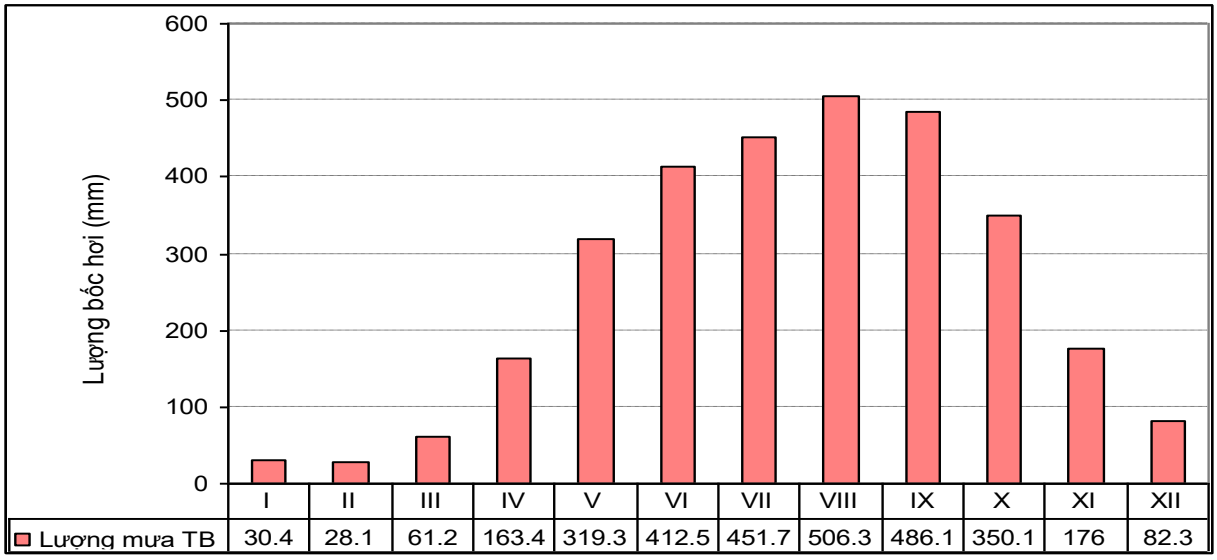
Chế độ mưa trên đảo Phú Quốc cũng được phân thành hai mùa: mùa mưa kéo dài khoảng 8 tháng (từ tháng IV đến tháng XI) với tầng lượng mưa khoảng 2.860mm, (chiếm trên 90% tổng lượng mưa cả năm); mùa khô kéo dài khoảng 4 tháng (từ tháng XII đến tháng III năm sau) với tổng lượng mưa khoảng 200mm, chỉ chiếm khoảng dưới 10% lượng mưa của cả năm.

Bảng 2.5. Lượng mưa trung bình tháng, năm tại trạm hải văn Phú Quốc từ 2016- 2021

Đơn vị tính: mm

Tháng	**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**	**VII**	**VIII**	**IX**	**X**	**XI**	**XII**	**Cả năm**
Giá trị	30.4	28.1	61.2	163.4	319.3	412.5	451.7	506.3	486.1	350.1	176.0	82.3	3067.4

Nguồn: Số liệu đo tại trạm Khí tượng và hải văn đảo Phú Quốc giai đoạn từ 2016-2021.



Hình 2.6. Biểu đồ lượng mưa trung bình tháng năm tại trạm hải văn Phú Quốc từ 2016 – 2021

Theo biểu đồ lượng mưa trung bình tháng cho thấy, lượng mưa tháng lớn nhất trong năm thường xuất hiện vào tháng VIII, tháng có lượng mưa nhỏ nhất trong năm là tháng II.

h. Biến đổi khí hậu

Nhiệt độ không khí trung bình năm trong 50 năm qua của Phú Quốc thay đổi trong một khoảng rộng, dao động trong khoảng 26,4 - 27,4ºC, thấp nhất đạt 26,30ºC (1984), cao nhất đạt đến 27,6ºC (1998).

Với xu thế này, có thể dự báo giai đoạn từ nay và đến những năm 2040, 2050 nhiệt độ trung bình năm tại Phú Quốc gia tăng đáng kể, sẽ đạt đến 27,5ºC vào năm 2040 và 27,8ºC vào năm 2050. So với năm 1990 của thế kỷ XX thì nhiệt độ trung bình năm tại Phú Quốc năm 2040 sẽ tăng thêm 0,8ºC và đến năm 2050 sẽ tăng thêm 1,1ºC.

i. Nước biển dâng:

Nước biển dâng hiện được nhìn nhận như là hệ quả của sự nóng lên toàn cầu cùng với tan băng ở các cực. Mặt khác, nước biển dâng cũng có thể xem là do thời kỳ tan băng trong lịch sử phát triển của Trái Đất với sự đan xen các chu kỳ băng hà- tan băng, từng xảy ra nhiều lần trong kỷ Đệ tứ. Dù với cách lý giải khác nhau, nhưng nước biển dâng là một quá trình vật lý của biển đang diễn ra và được cả thế giới công nhận. Tại trạm hải văn Phú Quốc cũng ghi nhận được quá trình này.

Theo kết quả dự báo cho thấy, vào giữa thế kỷ XXI mực nước biển ở khu vực có thể dâng thêm 30cm so với mức trung bình của thời kỳ 1980-1999, tốc độ dâng khá nhanh, trung bình đạt 5mm/năm. Về dao động mực nước biển ven bờ, với chuỗi số liệu nhiều năm của 24 trạm dọc bờ biển, mực nước biển ven bờ Việt Nam tăng lên là kết quả hiệu ứng tổng cộng của sự nóng lên toàn cầu và sự thăng giáng của nền đáy vùng biển

ven bờ. Tốc độ tăng trung bình khoảng 1-3mm/năm, trong đó tại Phú Quốc chỉ là 1,2mm/năm. Tuy nhiên, khu vực dự án có cao độ >3m nên nước biển dâng không ảnh hưởng nhiều đến khu vực dự án trong vòng 30 năm gần nhất.

k. Chế độ gió

Khu vực dự án chịu ảnh hưởng của hai hướng gió chính thay đổi theo mùa trong năm:

Mùa hè thịnh hành gió hướng Tây, tốc độ gió trung bình là 4,3m/s. Mùa đông thịnh hành gió hướng Đông và Đông Bắc, tốc độ gió trung bình là 3,4m/s.

Tốc độ gió trung bình đạt 2,9m/s; tốc độ gió trên cấp VI chiếm tần suất 0,56%; trên cấp X chiếm tần suất 0,05%. Khi ảnh hưởng của bão, tốc độ gió mạnh nhất tại Phú Quốc đã đo được 40m/s.

Bão: Ở Nam bộ ít gặp bão và bão ở Nam bộ thường đến muộn, chủ yếu vào tháng 11 đến tháng 12. Mấy tháng đầu mùa hạ cũng có khả năng bị bão (tháng 4, tháng 5). Bão ở đây yếu và không gây ra mưa dữ dội như ở Trung bộ và Bắc bộ.

Chế độ gió ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động đưa rước du khách và các hoạt động vui chơi trên biển, cụ thể là vào mùa Đông thịnh gió hướng Đông và Đông Bắc, bãi biển khu vực Mũi Ông Đội và hoạt động đưa rước khách từ Mũi Ông Đội đến Hòn Dăm Trong đều chịu ảnh hưởng nhưng mức độ không lớn do đa phần là vận tốc gió thấp (1-7km/h - cấp 1), chỉ có 0,56% xuất hiện gió cấp IV (21-28 km/h), 0,05% xuất hiện gió cấp V (29-38 km/h), rất ít gặp bão.

2.1.1.4. Điều kiện thủy văn

Khu vực quy hoạch thuộc khu vực phía Đông Nam đảo Phú Quốc. Khu vực chịu ảnh hưởng chế độ nhật triều không đều trên biển Tây. Mực nước cao có thể gây ngập lên đến 1,70m.

Thủy văn khu vực Mũi Ông Đội có đặc điểm là tại khu vực phía Tây Nam có luồng nước sâu cách bờ từ 15-30 m thuận tiện cho tàu quân sự vào cảng. Từ đó trở ra là các vùng nước cạn do ảnh hưởng của bồi lắng cát từ Mũi Con Dương.

Khu Mũi Ông Đội có 2 dải bờ biển dài tổng cộng khoảng 1.200m trong đó bãi biển phía Đông Bắc và phía Đông Nam có chiều dài sấp xỉ nhau khoảng 600m. Hơn nữa thuỷ văn khu vực phía Đông Bắc và Đông Nam Mũi Ông Đội là vùng nước cạn, rất thuận lợi cho hoạt động vui chơi trên biển như: tắm biển, chèo thuyền, lướt ván, cano,...

2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội, an ninh – chính trị

2.1.2.1. Điều kiện kinh tế

Thương mại - dịch vụ - du lịch

Tiếp tục giữ vai trò động lực tăng trưởng chủ đạo của Đặc khu Phú Quốc, dẫn dắt quá trình cơ cấu lại nền kinh tế theo hướng hiện đại, chất lượng cao và hội nhập quốc tế. Đặc khu tập trung đổi mới mô hình tăng trưởng, chuyển từ phát triển theo chiều rộng sang chiều sâu, nâng cao năng suất lao động, hiệu quả và sức cạnh tranh của các ngành dịch vụ trọng điểm; đồng thời mở rộng các loại hình dịch vụ cao cấp, đặc biệt là du lịch nghỉ dưỡng - giải trí, du lịch sinh thái biển đảo, hướng tới khẳng định vị thế Phú Quốc

là trung tâm sự kiện và giao thương quốc tế, phục vụ thành công Tuần lễ Cấp cao APEC 2027.

UBND đặc khu thực hiện đồng bộ các giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp, tăng cường đối thoại, lắng nghe và tháo gỡ khó khăn theo phương châm "chính quyền đồng hành, cầu thị, lắng nghe, tháo gỡ thực chất". Các hoạt động dịch vụ - du lịch được chú trọng đổi mới, đa dạng hóa sản phẩm, phát triển các tuyến du lịch đặc thù và nâng cao chất lượng phục vụ, đưa du lịch từng bước trở thành ngành kinh tế mũi nhọn. Nhiều sự kiện, lễ hội được tổ chức thành công, tạo hiệu ứng lan tỏa, thu hút mạnh mẽ du khách trong và ngoài nước. Cảng hành khách quốc tế Phú Quốc đã đón 03 chuyến tàu du lịch quốc tế gồm: tàu AIDAstella (Italy) chở 2.300 khách ngày 14/02/2025; tàu Costa Serena (Italy) chở 3.100 khách ngày 16-17/02/2025 và 3.500 khách ngày 20/02/2025, góp phần khẳng định sức hút của điểm đến Phú Quốc trên bản đồ du lịch tàu biển quốc tế.

Công tác xúc tiến quảng bá du lịch được tăng cường thông qua các hoạt động thương mại - du lịch, hợp tác, giao lưu với các tỉnh, thành phố trong và ngoài nước; các chiến dịch truyền thông quốc tế; ấn phẩm quảng bá; cổng thông tin điện tử và các nền tảng số. Nhiều mô hình du lịch cộng đồng - trải nghiệm như cơ sở sản xuất rượu sim, hồ tiêu, ngọc trai, mật ong, chế biến thủy sản, làng chài truyền thống, mô hình trồng rau hữu cơ… tiếp tục được duy trì và phát triển. Các mô hình này không chỉ tạo sinh kế, nâng thu nhập cho người dân mà còn quảng bá nét văn hóa bản địa, góp phần phát triển du lịch bền vững và bảo vệ môi trường biển đảo.

Sản xuất công nghiệp

Trong năm 2025, UBND đặc khu đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất công nghiệp và phát huy vai trò của ngành công nghiệp chế biến đặc thù biển đảo. Kết quả thực hiện đạt 6,155 tỷ đồng vượt 12.52% kế hoạch, tăng 18.02% so với cùng kỳ. UBND đặc khu đã ban hành các văn bản chỉ đạo về công tác khuyến công, bình chọn sản phẩm công nghiệp nông thôn tiêu biểu, hỗ trợ xây dựng đề án phát triển công nghiệp và hướng dẫn thủ tục hồ sơ khuyến công cấp tỉnh, cấp quốc gia. Công tác theo dõi, khảo sát và hỗ trợ doanh nghiệp được tăng cường; Đặc khu đã hướng dẫn các cơ sở xây dựng hồ sơ đề án khuyến công năm 2026, đồng thời thực hiện nghiệm thu và giải ngân kinh phí hỗ trợ đối với một đề án theo đúng quy định. UBND đặc khu chủ động phối hợp với Sở Công Thương An Giang, Trung tâm Khuyến công và Tư vấn phát triển công nghiệp trong kiểm tra hồ sơ đề án khuyến công địa phương năm 2025 tại Hộ kinh doanh Sáng Lợi và khảo sát tình hình triển khai đề án khuyến công quốc gia điểm tại 06 doanh nghiệp chế biến đặc sản địa phương. Song song, đặc khu thực hiện giải pháp đảm bảo an toàn năng lượng thông qua theo dõi lưới điện cao áp, quản lý sử dụng năng lượng tiết kiệm nhằm khắc phục tình trạng thiếu điện cục bộ. Bên cạnh đó, UBND đặc khu tích cực hỗ trợ doanh nghiệp quảng bá thương hiệu bằng việc mời tham gia Hội chợ triển lãm sản phẩm công nghiệp nông thôn tiêu biểu vùng Đông Nam Bộ - Đồng Nai năm 2025, qua đó mở rộng thị trường tiêu thụ và nâng cao hình ảnh sản phẩm địa phương. Những giải pháp trên góp phần quan trọng vào việc thúc đẩy tăng trưởng công nghiệp, cải thiện năng lực sản xuất và tăng sức cạnh tranh của các ngành công nghiệp đặc thù của Đặc khu Phú Quốc.

Sản xuất nông, lâm nghiệp, thủy sản

Phú Quốc tiếp tục tái cơ cấu mạnh mẽ ngành nông nghiệp theo hướng dịch vụ, du lịch; nâng cao giá trị gia tăng, giảm dần khai thác ven bờ, chuyển trọng tâm sang kinh

tế biển hiện đại - sinh thái - dịch vụ, gắn với phát triển du lịch chất lượng cao. Đặc khu đã hoàn thiện quy hoạch vùng nuôi trồng thủy - hải sản và tổ chức giao khu vực biển hợp pháp cho người dân, tạo điều kiện để người dân chủ động phát triển sinh kế lâu dài, ổn định, giảm áp lực lên nguồn lợi thủy sản tự nhiên và trật tự quản lý vùng biển ven đảo được tăng cường. Khuyến khích doanh nghiệp và ngư dân mạnh dạn đầu tư nuôi biển công nghệ cao, nhất là đối tượng nuôi chủ lực như ngọc trai, cá biển giá trị cao,... Định hướng hình thành chuỗi giá trị khép kín "nuôi - thu hoạch - chế biến - tiêu thụ" gắn với thương hiệu quốc gia. Cùng với đó, tăng cường phối hợp đồng bộ giữa Chi cục Thủy sản, lực lượng Kiểm ngư, Bộ đội Biên phòng đứng chân trên địa bàn trong công tác quản lý đội tàu; thực hiện nghiêm việc gắn và vận hành hiệu quả thiết bị giám sát hành trình VMS, bảo đảm khai thác hải sản hợp pháp, có trách nhiệm, phù hợp với các cam kết quốc tế, đặc biệt là trong bối cảnh Việt Nam quyết tâm gỡ "thẻ vàng" IUU của Ủy ban châu Âu.

Phát triển doanh nghiệp, hợp tác xã và kinh tế tư nhân

UBND đặc khu tăng cường cải cách thủ tục hành chính, tạo môi trường đầu tư thông thoáng, hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận đất đai, vốn và thông tin quy hoạch; nhiều doanh nghiệp mới đăng ký hoạt động trong các lĩnh vực dịch vụ, thương mại, du lịch. Khu vực kinh tế tư nhân ngày càng khẳng định vai trò động lực tăng trưởng, đóng góp lớn vào tạo việc làm, thu ngân sách và chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng dịch vụ - du lịch.

2.1.2.2. Điều kiện văn hóa – xã hội

Công tác nâng cao chất lượng giáo dục và đào tạo, phát triển nguồn nhân lực: Công tác nâng cao chất lượng giáo dục và đào tạo, phát triển nguồn nhân lực được UBND Đặc khu Phú Quốc triển khai đồng bộ, bám sát yêu cầu đổi mới căn bản, toàn diện giáo dục - đào tạo và nhu cầu phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao phục vụ các ngành kinh tế mũi nhọn của Đặc khu. Công tác rà soát quy mô trường, lớp, đội ngũ giáo viên và cơ sở vật chất được thực hiện thường xuyên, phục vụ hiệu quả cho xây dựng quy hoạch mạng lưới giáo dục giai đoạn 2026 - 2030. Hiện toàn Đặc khu có 31 trường và 17 lớp mầm non công lập và tư thục, với 30.992 học sinh các cấp. Tỷ lệ huy động học sinh đến trường tiếp tục duy trì ổn định và tăng so với đầu năm: Mầm non 6.179 trẻ (tăng 617 trẻ), Tiểu học 14.815 học sinh (tăng 245 học sinh), THCS 9.998 học sinh.

UBND Đặc khu chú trọng nâng cao chất lượng đội ngũ giáo viên và cán bộ quản lý thông qua xây dựng kế hoạch tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng và tự bồi dưỡng theo chuẩn nghề nghiệp, đáp ứng yêu cầu thực hiện Chương trình giáo dục phổ thông mới. Tăng cường quản lý dạy thêm - học thêm; kiểm tra, giám sát cơ sở giáo dục ngoài công lập, đặc biệt các cơ sở mầm non tư thục nhằm bảo đảm đầy đủ các điều kiện hoạt động, tiêu chuẩn đội ngũ, an toàn trường học, vệ sinh an toàn thực phẩm, phòng cháy chữa cháy, phòng chống bạo lực học đường.

Công tác thực hiện các chế độ, chính sách trong giáo dục được triển khai đầy đủ, kịp thời, trong đó đã thẩm định và chi trả chế độ cho học sinh thuộc diện chính sách, học sinh có hoàn cảnh khó khăn; chính sách miễn giảm học phí, hỗ trợ chi học tập, hỗ trợ ăn trưa cho trẻ mầm non; hỗ trợ giáo viên dạy 02 buổi/ngày và kinh phí bồi dưỡng học sinh giỏi, học sinh thi vào lớp 10.

Công tác kiểm định chất lượng giáo dục và xây dựng trường đạt chuẩn quốc gia được chú trọng. Năm 2025, toàn Đặc khu có 14/31 trường đạt chuẩn quốc gia đạt

45,16%. UBND Đặc khu tiếp tục triển khai kế hoạch nâng cấp cơ sở vật chất, bổ sung trang thiết bị dạy học, phòng bộ môn, thư viện số và các hạng mục phục vụ chuyển đổi số trong giáo dục, hướng tới mục tiêu đến năm 2030 có trên 70% trường đạt chuẩn quốc gia.

Công tác bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe nhân dân:

Công tác bảo vệ, chăm sóc và nâng cao sức khỏe Nhân dân được UBND đặc khu triển khai đồng bộ, đạt nhiều kết quả tích cực. Các hoạt động y tế dự phòng, giám sát dịch tễ và vệ sinh an toàn thực phẩm được tăng cường thường xuyên; chất lượng khám, chữa bệnh ban đầu tiếp tục được cải thiện, đáp ứng tốt hơn nhu cầu chăm sóc sức khỏe của người dân và du khách. Trong năm, tổng số lượt khám chữa bệnh đạt 276.186 lượt, trong đó Trung tâm Y tế tiếp nhận 216.949 lượt và các cơ sở khám chữa bệnh tư nhân tiếp nhận 59.246 lượt. Tổng số điều trị nội trú tại Trung tâm Y tế là 19.069 lượt với 102.243 ngày điều trị; khám bảo hiểm y tế đạt 139.653 lượt; số ca chuyển tuyến 3.711 trường hợp; tử vong 33 trường hợp. Công tác phòng chống dịch bệnh được triển khai chặt chẽ, ghi nhận 236 ca sốt xuất huyết và 228 ca tay chân miệng, tất cả đều được giám sát và xử lý kịp thời; các chương trình giám sát bệnh sốt rét, sởi, Covid-19 và tiêm chủng mở rộng được duy trì ổn định. Công tác đảm bảo an toàn thực phẩm được tăng cường kiểm tra thường xuyên, kịp thời phát hiện và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm; không xảy ra vụ ngộ độc thực phẩm nào trên địa bàn; kịp thời các văn bản đình chỉ lưu hành, thu hồi thuốc, mỹ phẩm và vật tư y tế không đạt tiêu chuẩn, góp phần nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước trong lĩnh vực y tế và bảo vệ sức khỏe cộng đồng.

Thông tin, văn hóa và thể dục, thể thao. Bảo tồn, tôn tạo và phát huy mạnh mẽ giá trị văn hóa truyền thống của dân tộc

Trong năm 2025 tiếp tục có nhiều chuyển biến tích cực, góp phần nâng cao đời sống tinh thần của Nhân dân và bảo tồn những giá trị văn hóa truyền thống của dân tộc. Các hoạt động văn hóa, văn nghệ, lễ hội được tổ chức thường xuyên với quy mô ngày càng chuyên nghiệp, nội dung phong phú, thu hút đông đảo người dân và du khách tham gia, tạo động lực lan tỏa mạnh mẽ trong xây dựng môi trường văn hóa lành mạnh. Đặc biệt, Festival Nước mắm truyền thống Phú Quốc lần thứ I đã thu hút hơn 30.000 lượt khách với nhiều hoạt động như họp báo, hội thảo chuyên đề, trưng bày sản phẩm, hội thi ẩm thực và chương trình nghệ thuật, góp phần quảng bá thương hiệu nước mắm Phú Quốc đến bạn bè trong và ngoài nước. Lễ hội truyền thống Anh hùng dân tộc Nguyễn Trung Trực lần thứ 157 được tổ chức trang trọng, an toàn, tiết kiệm tại Đình Nguyễn Trung Trực Cửa Cạn và Gành Dầu, thu hút đông đảo người dân và du khách, thể hiện sự tri ân công lao tiền nhân và gìn giữ bản sắc văn hóa địa phương. Công tác xây dựng đời sống văn hóa cơ sở đạt nhiều kết quả tích cực với 28.545/34.523 hộ được công nhận "Gia đình văn hóa" (đạt 82,6%) và 37/51 khu phố đạt danh hiệu "Khu phố văn hóa" (đạt 72,5%). Phong trào "Toàn dân đoàn kết xây dựng đời sống văn hóa" gắn với cuộc vận động "Toàn dân đoàn kết xây dựng nông thôn mới, đô thị văn minh" tiếp tục được triển khai hiệu quả, góp phần nâng cao ý thức cộng đồng và xây dựng môi trường sống văn minh, hiện đại.

Công tác quản lý nhà nước về văn hóa được tăng cường, tập trung kiểm tra các hoạt động quảng cáo, karaoke, rao vặt trái phép, các hành vi vi phạm thuần phong mỹ tục nhằm bảo đảm môi trường văn hóa lành mạnh. Bên cạnh đó, Đặc khu phối hợp tổ chức 08 chương trình nghệ thuật đường phố với 6.050 lượt người xem; chương trình văn

nghệ và bắn pháo hoa chào mừng Tết Nguyên đán 2025 thu hút 32.500 lượt người dân và du khách. Hoạt động Hội chợ - Hội Xuân Phú Quốc với 192 gian hàng và Chợ hoa Xuân với 146 gian hàng diễn ra sôi nổi, thu hút gần 50.000 lượt người tham quan, mua sắm.

Chính sách an sinh xã hội, giảm nghèo, công tác trẻ em, thanh niên, bình đẳng giới, bao phủ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế:

Công tác an sinh xã hội, chăm lo người có công và các đối tượng bảo trợ xã hội tiếp tục được UBND Đặc khu Phú Quốc triển khai đầy đủ, kịp thời và hiệu quả, bảo đảm đúng chế độ, đúng đối tượng. Các hoạt động tri ân được tổ chức trọng thể nhân kỷ niệm 78 năm Ngày Thương binh - Liệt sĩ (27/7/1947-27/7/2025) và 80 năm Quốc khánh (02/9/1945-02/9/2025). Đặc khu đã tổ chức các đoàn thăm hỏi, tặng quà cho người có công và thân nhân người có công với 902 suất quà, tổng trị giá 707,9 triệu đồng. Các hoạt động được tổ chức trang trọng, thiết thực, thể hiện sự quan tâm sâu sắc của chính quyền đối với người có công.

Công tác bảo trợ xã hội được thực hiện đầy đủ; UBND đặc khu phối hợp tiếp nhận, thẩm định và chi trả kịp thời các chế độ theo quy định. Công tác chăm lo người cao tuổi được quan tâm; Lễ chúc thọ, mừng thọ năm 2025 được tổ chức chu đáo, góp phần phát huy truyền thống "kính lão trọng thọ". Nhân dịp kỷ niệm 80 năm Cách mạng Tháng Tám và Quốc khánh 2/9, Đặc khu đã triển khai chính sách tặng quà cho Nhân dân với tổng số 123.927 lượt người nhận quà, tổng kinh phí 12,392 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 79,28%, bảo đảm chi trả minh bạch, đúng thời gian.

Công tác giải quyết việc làm đạt kết quả cao với 4.500 lượt lao động được giải quyết việc làm (đạt vượt 80% kế hoạch), trong đó có 4.111 việc làm mới; tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt 73%. Đặc khu tiếp nhận và xử lý 02 hồ sơ đề nghị xác nhận vay vốn đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng (Nhật Bản), tiếp nhận 06 đơn tranh chấp lao động; hòa giải thành 03 vụ, góp phần bảo đảm quyền lợi người lao động và ổn định quan hệ lao động trên địa bàn.

Công tác chăm sóc, bảo vệ trẻ em; bình đẳng giới; thanh niên và mở rộng bao phủ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế tiếp tục được duy trì trọng tâm, gắn với tuyên truyền pháp luật, hỗ trợ nhóm yếu thế và đảm bảo an sinh xã hội toàn dân. Những kết quả trên góp phần giữ vững mục tiêu giảm nghèo bền vững, nâng cao chất lượng cuộc sống và bảo đảm sự phát triển hài hòa, toàn diện của Đặc khu Phú Quốc.

Chính sách dân tộc, tôn giáo, tín ngưỡng:

Về công tác dân tộc, tôn giáo, UBND Đặc khu Phú Quốc luôn xác định đây là nhiệm vụ quan trọng, thường xuyên trong quản lý nhà nước, góp phần giữ vững ổn định chính trị - xã hội và tăng cường khối đại đoàn kết toàn dân tộc. Tình hình tín ngưỡng, tôn giáo trên địa bàn cơ bản ổn định; các cơ sở thờ tự, tổ chức tôn giáo và chức sắc, tín đồ sinh hoạt tôn giáo đúng quy định, không để xảy ra điểm nóng, khiếu kiện hay hoạt động trái pháp luật. UBND Đặc khu duy trì công tác phối hợp giữa các phòng, ban chuyên môn và lực lượng chức năng trong kiểm tra, giám sát, hỗ trợ các hoạt động tôn giáo diễn ra thuận lợi, an toàn; đồng thời tăng cường đối thoại, tiếp xúc, lắng nghe ý kiến của chức sắc, chức việc và đồng bào các tôn giáo nhằm kịp thời tháo gỡ khó khăn, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động tôn giáo ổn định và đúng định hướng.

2.1.2.3. Tình hình an ninh – chính trị

UBND Đặc khu Phú Quốc luôn xác định nhiệm vụ quốc phòng, an ninh gắn kết chặt chẽ với công tác đối ngoại và hội nhập quốc tế, bảo đảm giữ vững ổn định chính trị - xã hội và tạo môi trường thuận lợi phục vụ phát triển kinh tế - xã hội. Các lực lượng vũ trang duy trì nghiêm chế độ trực sẵn sàng chiến đấu, chủ động nắm chắc tình hình, thực hiện tốt công tác nghiên cứu, dự báo, tham mưu kịp thời, không để bị động, bất ngờ, nhất là trên các tuyến biển đảo, khu vực trọng điểm và trong thời gian thực hiện sắp xếp bộ máy chính quyền địa phương 02 cấp và tổ chức Đại hội Đảng bộ các cấp. Công tác huấn luyện, diễn tập, kiểm tra sẵn sàng chiến đấu được tổ chức thường xuyên, góp phần nâng cao năng lực phối hợp xử lý các tình huống quốc phòng - an ninh phức tạp. Đặc khu tiếp tục triển khai các công trình thuộc Đề án xây dựng khu vực phòng thủ giai đoạn 2021-2025; tổ chức tuyển chọn và gọi công dân nhập ngũ năm 2025 đạt 100% chỉ tiêu; thực hiện tốt đăng ký, quản lý lực lượng dự bị động viên và bồi dưỡng kiến thức quốc phòng - an ninh cho các đối tượng theo quy định.

Tình hình an ninh trật tự trên địa bàn cơ bản được giữ vững. Lực lượng Công an triển khai quyết liệt các giải pháp phòng ngừa, phát hiện, ngăn chặn và đấu tranh với tội phạm, đặc biệt là tội phạm công nghệ cao, ma túy, trộm cắp và các loại tệ nạn xã hội. Công tác quản lý cư trú, quản lý người nước ngoài, bảo đảm an toàn du lịch được tăng cường, góp phần giữ gìn môi trường an ninh, an toàn cho người dân và du khách.

Về công tác đối ngoại và hội nhập quốc tế, UBND đặc khu duy trì và củng cố mối quan hệ hợp tác hữu nghị với các đối tác đã thiết lập quan hệ ở cấp địa phương; chủ động mở rộng các kênh hợp tác mới trong khu vực và quốc tế, phục vụ yêu cầu phát triển của đặc khu. Công tác phối hợp chuẩn bị cho Tuần lễ Cấp cao APEC 2027 và các sự kiện liên quan được triển khai khẩn trương, đồng bộ, bảo đảm an ninh, an toàn tuyệt đối và hình ảnh Phú Quốc thân thiện, chuyên nghiệp trong mắt bạn bè quốc tế. Các hoạt động đối ngoại góp phần tranh thủ nguồn lực bên ngoài, thúc đẩy hợp tác du lịch, thương mại, khoa học - công nghệ, tạo động lực quan trọng cho phát triển nhanh và bền vững của Đặc khu Phú Quốc.

2.2. Hiện trạng chất lượng môi trường và đa dạng sinh học khu vực thực hiện dự án

2.2.1. Đánh giá hiện trạng các thành phần môi trường

a. Chất lượng môi trường không khí tại khu vực dự án

Để đánh giá hiện trạng chất lượng môi trường không khí tại khu vực dự án và vùng lân cận, đơn vị tư vấn đã tiến hành thu mẫu vào ngày 10 tháng 02 năm 2026 để làm cơ sở cho quá trình đánh giá tác động môi trường. Vị trí lấy mẫu không khí được trình bày trong *Bản vẽ 2-1. Sơ đồ thu mẫu hiện trạng môi trường*, cụ thể như sau:

Bảng 2.6. Vị trí lấy mẫu không khí

STT	Kí hiệu mẫu	Tọa độ	Vị trí lấy mẫu
1	KK1	X=0449309 Y=1107743	Cổng khu du lịch.
2	KK2	X=0450000 Y=1107216	Phía cuối khu du lịch.

* Chỉ tiêu phân tích: Bụi, CO, NO_2, SO_2 và Tiếng ồn.

Kết quả quan trắc các chỉ tiêu môi trường không khí tại khu vực dự án được so sánh với QCVN 05:2023/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh.

Bảng 2.7. Kết quả phân tích, đo đạc môi trường không khí

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả		QCVN 05:2023/BTNMT
			KK1	KK2	
1	Bụi lơ lửng	$\mu g/m^3$	90,81	79,54	*300*
2	CO	$\mu g/m^3$	8.196	8.443	*30.000*
3	NO_2	$\mu g/m^3$	36,85	32,62	*200*
4	SO_2	$\mu g/m^3$	119,37	107,35	*350*
5	Tiếng ồn	dBA	55 - 58	64,4	*70***

Ghi chú:

KPH: Không phát hiện;

(-): Không có giá trị so sánh;

**: áp dụng QCVN 26:2025/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Tiếng ồn.

Nhận xét:

Qua kết quả khảo sát thực tế và kết quả phân tích cho thấy chất lượng môi trường không khí khu vực dự án tương đối tốt, tại thời điểm thu mẫu đa số giá trị của các thông số đo đạc đều nằm trong giới hạn cho phép của các Quy chuẩn tương ứng hoặc không phát hiện.

b. Chất lượng môi trường nước tại khu vực dự án

Trong phạm vi dự án, môi trường nước được đơn vị tư vấn tiến hành khảo sát bao gồm: môi trường nước biển ven bờ và nước ngầm. Vị trí lấy mẫu môi trường nước được trình bày trong *Bản vẽ 2-2. Sơ đồ thu mẫu hiện trạng môi trường*, cụ thể như sau:

Bảng 2.8. Vị trí lấy mẫu nước biển ven bờ và nước ngầm

TT	Kí hiệu mẫu	Tọa độ	Vị trí lấy mẫu
I	Nước biển ven bờ		
1	NB1	X=0449377 Y=1107652	Bờ đông khu du lịch
2	NB2	X=0449320 Y=1107468	Bờ Tây khu du lịch

* Chỉ tiêu phân tích:

- Nước biển ven bờ: pH, DO, TSS, COD, Amoni, Tổng Coliforms, Dầu mỡ khoáng, Fe.

- Nước ngầm: pH, Độ cứng, TS, COD, Amoni, Nitrit, Sulfat, Clorua, Fe, As, Tổng Coliforms.

* Quy chuẩn so sánh:

Kết quả quan trắc các chỉ tiêu môi trường nước tại khu vực dự án được so sánh theo các quy chuẩn:

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

Bảng 2.9. Kết quả Chất lượng môi trường nước biển ven bờ

TT	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Kết quả		QCVN 10:2023/BTNMT *(vùng thể thao dưới nước)*
			NB1	NB2	
1	pH	-	7,11	7,21	*6,5 – 8,5*
2	DO	mg/L	6,22	6,31	*≥ 4*
3	TSS	mg/L	14,00	15,00	*50*
4	Asen	mg/L	0,0030	0,0029	*0,01*
5	Amoni	mg/L	KPH (MDL=0,02)	KPH (MDL=0,02)	*0,5*
6	Sắt tổng	mg/L	KPH (MDL=0,02)	KPH (MDL=0,02)	*0,1*
7	Dầu mỡ khoáng*	mg/L	KPH (MDL=0,9)	KPH (MDL=0,9)	*0,1*
8	Tổng Coliforms	MPN/100mL	4×10^0	$4,5 \times 10^2$	*1.000*

Ghi chú:

KPH: Không phát hiện.

Nhận xét:

Qua kết quả phân tích chất lượng nước biển ven bờ tại thời điểm thu mẫu cho thấy hầu hết các chỉ tiêu đều có giá trị nhỏ hơn giới hạn cho phép của Quy chuẩn. Ghi nhận chỉ tiêu Asen (As) vượt từ 2,9-3,0 lần so với quy chuẩn.

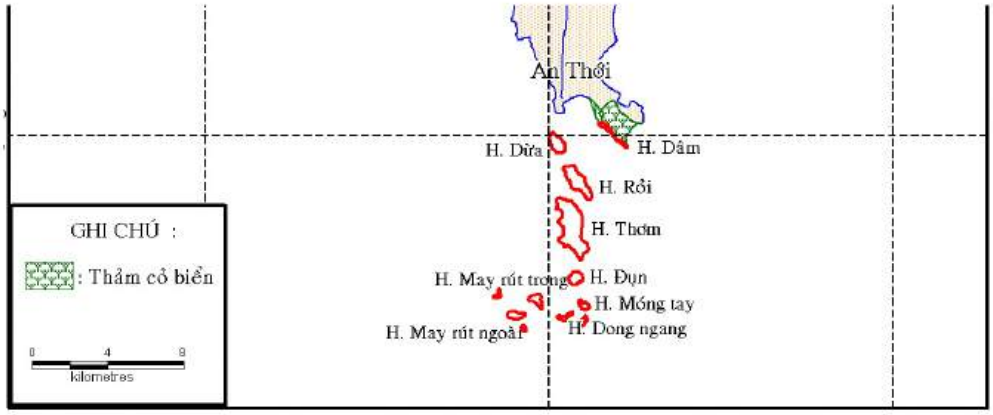
2.2.2. Hiện trạng đa dạng sinh học (không yêu cầu đối với dự án trong khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp đã có quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường hoặc văn bản tương đương)

- *Hệ sinh thái biển:* Theo Báo cáo tổng kết đề tài "Xây dựng chương trình quan trắc tài nguyên & môi trường Khu bảo tồn biển Phú Quốc giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến năm 2020" do Viện Hải Dương Học thực hiện năm 2011 tài nguyên sinh vật biển của khu vực dự án bao gồm:

a. Cỏ biển

Với diện tích khoảng 250 ha, cỏ biển khu vực dự án phân bố từ khu vực Mũi Ông Đội đến Hòn Dăm có thành phần loài khá đa dạng với 9 trong số 10 loài cỏ biển đã được ghi nhận gồm Cỏ lá dừa (*Enhalus acoroides*), Cỏ xoan nhỏ (*Halophila minor*), Cỏ xoan (*Halophila ovalis*), Cỏ bò biển (*Thalassia hemprichii*) (họ Hydrocharitaceae), Cỏ kiệu tròn (*Cymodocea rotundata*), Cỏ kiệu răng cưa (*Cymodocea serrulata*), Cỏ kim biển (*Halodule pinifolia*), Cỏ hẹ ba răng (*Halodule uninervis*) và Cỏ lăng biển (*Syringodium isoetifolium*) (họ Cymodoceaceae) (Lê Thị Nhứt và cộng sự, 2005; Nguyễn Văn Tiến và cộng sự, 2006).

Chiếm ưu thế trong quần xã cỏ biển là các loài cỏ có kích thước lớn như *Enhalus acoroides* (cỏ lá Dừa), *Thalassia hemprichii* (cỏ Vích), *Cymodocea serrulata* (cỏ Kiệu răng cưa).



Hình 2.8. Phân bố của các thảm cỏ biển ở khu vực dự án

b. Rạn san hô

Trong phạm vi xung quanh khu vực dự án, rạn san hô phân bố chủ yếu dọc theo khu vực Hòn Dăm, trong đó Hòn Dăm Trong là 12,5 ha và Hòn Dăm Ngoài là 6,8ha.

Phân tích theo thành phần giống cho thấy có 18 giống san hô phổ biến và chiếm ưu thế trên hầu hết các rạn san hô ở Phú Quốc, gồm *Porites, Acropora, Montipora, Pavona, Echinopora* và *Diploastrea*. Giống *Porites* có độ phủ cao nhất (trung bình 52,5%) và khá phổ biến tại Hòn Dừa, Hòn Thơm, Hòn Dăm Trong.

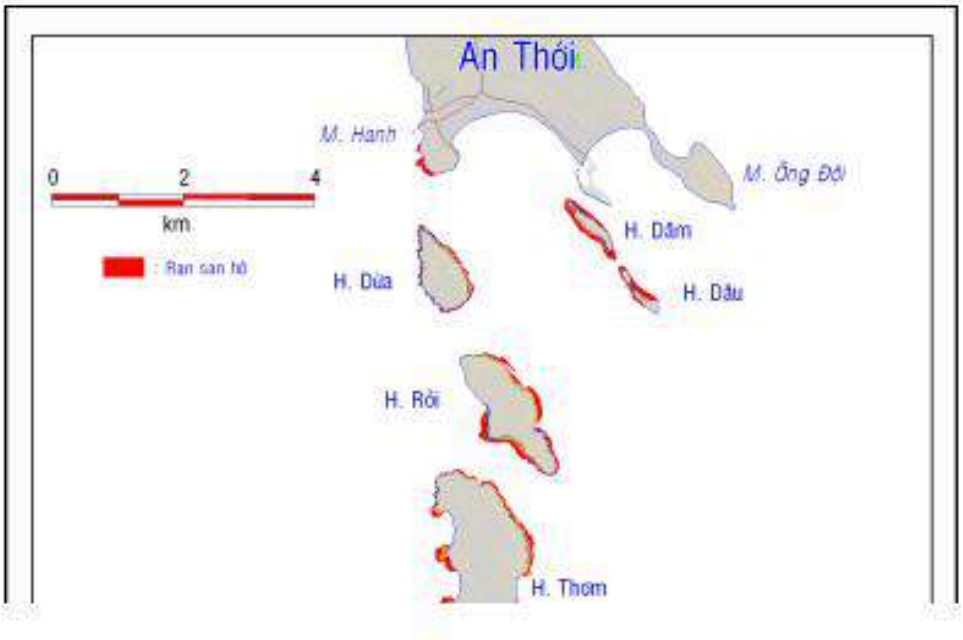
- *Cá rạn san hô*: cá rạn san hô khu vực dự án chủ yếu là cá Bướm (Chaetodontidae, loài *Chaetodon octofasciatus là chủ đạo*), cá Mó, cá Kẽm hoa (*Plectorhinchus chaetodonoides*), trong đó cá Bướm được ghi nhận với số lượng tương đối nhiều.

- Động vật đáy lớn:

+ Nhóm thân mềm có giá trị kinh tế không xuất hiện ở khu vực dự án.

+ Nhóm da gai có mật độ trung bình cho toàn vùng khá cao, trong đó có 3 loài ưu thế là *Synaptulla lamperti*, *Synaptulla media* và *Diadema setosum.* Trong thành phần da gai, lớp cầu gai (Echinoidea) chiếm ưu thế hơn (trung bình chiếm 55 -

89% số lượng cá thể bắt gặp tại mỗi điểm khảo sát), tiếp đến là lớp hải sâm (Holothuroidea: 11 - 45%), và lớp sao biển (Asteroidea: 0,1%).



Hình 2.9. Phân bố rạn san hô ở khu vực dự án

**** Động vật quý hiếm***

- Rùa biển

Nhìn chung, các tư liệu liên quan đến rùa biển ở Phú Quốc còn rất hạn chế do chưa có một chương trình nghiên cứu bài bản nào đối với các loài sinh vật quy hiếm này. Phần lớn các thông tin hiện chỉ được đề cập trong một số báo cáo dựa trên thông tin phỏng vấn từ cộng đồng địa phương trong những năm gần đây (WWF, 1994; Lê Thị Nhứt và cộng sự, 2005). Tập hợp các tư liệu nghiên cứu từ trước đến nay cho thấy ở vùng biển Phú Quốc có sự phân bố của 3 loài rùa biển loài vích (Rùa xanh: *Chelonia mydas*), Đồi mồi (*Eretmochelys imbricata*) và Rùa da (*Dermochelys coriacea*), trong đó Rùa xanh có số lượng nhiều nhất. Phần lớn rùa biển bị khai thác đều không có chủ đích mà chỉ vô tình mắc vào các lưới đánh cá. Mặc dù không có số liệu thống kê cụ thể nhưng các nguồn thông tin thu thập từ ngư dân địa phương cho thấy số lượng bị khai thác, tiêu thụ hàng năm khá nhiều (chủ yếu là Rùa xanh) và giảm đáng kể theo thời gian. Các bãi cát ven đảo ở vùng biển là nơi làm tổ của rùa trước đây, tuy nhiên hiện nay rất ít rùa lên đẻ trứng.

- Thú biển

Vùng biển Phú Quốc được xem là nơi được ghi nhận có sự hiện diện của một số loài thú biển thuộc vào nhóm quý hiếm trên thế giới như Bò biển hoặc Cá cúi (*Dugong dugon*) và cá Heo (Lê Thị Nhứt và cộng sự, 2005). Các kết quả khảo sát và phỏng vấn ngư dân địa phương gần đây ghi nhận Bò biển thường xuất hiện ở các bãi cỏ biển tại khu vực Hàm Ninh, Bãi Bổn, Bãi Vồng, Cây Sao, Đá Chồng. Đây là những khu vực có sự phân bố ưu thế của các loại cỏ (cỏ xoan, cỏ kiệu, cỏ bò biển) được xem là thức ăn chính của Bò biển (Lê Thị Nhứt và cộng sự, 2005). Theo những ngư dân có kinh nghiệm

tại địa phương, Bò biển thường xuất hiện trong vùng biển này từ tháng 9 đến tháng 1 hàng năm (tháng 8 – 12 âm lịch). Chúng thường đi theo từng cặp có cả mẹ và con quanh các bãi cỏ biển ở những khu vực nói trên. Bò biển chủ yếu bị khai thác bởi nghề lưới quàng, lưới ghẹ, giã cào. Số liệu phỏng vấn cho thấy số lượng Bò biển bị đánh bắt hàng năm tương đối lớn nhưng không được thống kê cụ thể. Ví dụ, năm 2002 số Bò biển bắt được có ngày lên đến 2 – 3 con. Tháng 7/2003, Chi cục BVNLTS Kiên Giang kiểm tra và phát hiện một con Bò biển bị giết hại tại vùng biển Phú Quốc nặng khoảng 500 kg. Ngày 23/12/2003 một con Dugong bị mắc lưới tại Gành Dầu có chiều dài 275 cm, nặng 400kg. Năm 2004 có 3 con Bò biển bị giết tại Phú Quốc và Hà Tiên.

Bên cạnh Bò biển, một số loài thú quý hiếm khác cũng được ghi nhận tại vùng biển Phú Quốc là cá heo. Theo ngư dân địa phương thì trong vùng biển Phú Quốc nói riêng và Kiên Giang nói chung có nhiều cá heo sinh sống và thường thấy trong hầu hết các chuyến đi biển. Chúng thường di chuyển thành đàn từ vài con đến hàng chục hoặc hàng trăm con. Cho đến nay, chưa có công trình nào nghiên cứu cá heo tại Phú Quốc. Tuy nhiên, các kết quả điều tra trong toàn vùng biển Kiêng Giang đã ghi nhận được 5 loài cá heo gồm Cá Ông sư (*Orcaella brevirostris*), Cá Heo xám (*Tursiops aduncus*), Cá Heo lưng gu (*Sousa chinensis*), Cá Heo mõm dài (*Stenella longirostris*), Cá Heo sọc (*Stenella coeruleoalba*). Trong số đó, có nhiều loài có thể phân bố ở vùng biển Phú Quốc. Mùa vụ xuất hiện thường gặp nhất là vào mùa biển êm trùng với mùa khô có gió mùa đông bắc (từ tháng 11 đến tháng 5 năm sau), nhiều nhất vào các tháng 12, 1, 2, 3. Vào thời kỳ mùa gió tây nam biển động nên ít gặp hơn.

- *Hệ sinh thái trên cạn:* Theo Báo cáo thuyết minh điều tra hiện trạng rừng tại vị trí Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort, trong phạm vi khảo sát ghi nhận hiện trạng rừng tự nhiên thực hiện chức năng phòng hộ đầu nguồn, góp phần bảo vệ đất, nguồn nước và cảnh quan sinh thái khu vực. Tổng trữ lượng gỗ của khu vực điều tra ước tính khoảng 34,7 m^3. Kết quả điều tra ghi nhận 472 cá thể cây gỗ thuộc 40 loài, 36 chi và 27 họ thực vật. Thành phần thực vật chủ yếu là các loài cây bản địa phân bố tự nhiên trong hệ sinh thái rừng phòng hộ khu vực Phú Quốc. Trong khu vực khảo sát ghi nhận 02 loài thực vật có tên trong Sách đỏ Việt Nam (2007), gồm loài Xương cá (*Sindora siamensis*) và Sến mật (*Madhuca pasquieri*). Tuy nhiên, không ghi nhận loài thực vật thuộc Nhóm IA, Nhóm IIA theo quy định về quản lý thực vật rừng nguy cấp, quý, hiếm trong phạm vi khảo sát. Về thành phần động vật, kết quả khảo sát và ghi nhận thực địa cho thấy khu vực dự án chủ yếu xuất hiện các loài động vật phổ biến, có khả năng thích nghi cao với điều kiện sinh cảnh rừng thứ sinh và khu vực có hoạt động du lịch, bao gồm một số loài thú nhỏ, bò sát và lưỡng cư như khỉ, rắn, tắc kè, kỳ nhông, kỳ đà và các loài chim thông thường. Không ghi nhận các loài động vật thuộc Danh mục loài nguy cấp, quý, hiếm được ưu tiên bảo vệ. Nhìn chung, hệ sinh thái trên cạn trong khu vực dự án mang đặc trưng của hệ sinh thái rừng tự nhiên phòng hộ ven biển Phú Quốc, có giá trị về chức năng phòng hộ, bảo vệ cảnh quan và duy trì sinh cảnh cho các loài sinh vật bản địa. Các loài ghi nhận chủ yếu là các loài phân bố tương đối phổ biến trong khu vực, không ghi nhận sự hiện diện của các loài đặc hữu hoặc các loài nguy cấp, quý, hiếm thuộc đối tượng bảo vệ nghiêm ngặt trong phạm vi khảo sát.

2.2.3. Hiện trạng lòng, bờ, bãi sông, hồ (đối với dự án thuộc đối tượng phải đánh giá tác động tới lòng, bờ, bãi sông, hồ theo quy định của pháp luật về tài nguyên nước).

Căn cứ quy định tại Điều 66, Luật Tài nguyên nước năm 2023, việc đánh giá tác động và thẩm định phương án thực hiện để bảo vệ, phòng, chống sạt lở lòng, bờ, bãi sông, hồ chỉ thực hiện đối với các hoạt động cải tạo lòng, bờ, bãi sông, hồ, xây dựng công trình thủy, khai thác cát, sỏi và các khoáng sản khác trên sông, hồ, hành lang bảo vệ nguồn nước không được gây sạt lở, làm ảnh hưởng xấu đến sự ổn định lòng, bờ, bãi sông, hồ và hành lang bảo vệ nguồn nước. Do đó, dự án không thuộc đối tượng thực hiện đánh giá nội dung này.

2.3. Nhận dạng các đối tượng bị tác động, yếu tố nhạy cảm về môi trường khu vực thực hiện dự án

Khu vực dự án và Hòn Dăm đều 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.

Trong diện tích thực hiện dự án có 8,86 ha đất rừng Phòng hộ cần chuyển đổi; Thực hiện nghiêm chuyển vị bảo tồn thực vật rừng khi tiến hành đầu tư, tuân thủ nội dung khối lượng như báo cáo kiểm kê rừng đã thống kê;

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 250 ha 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.

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 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 World 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.

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.

2.4. Sự phù hợp của địa điểm lựa chọn thực hiện dự án

Khu vực Mũi Ông Đội nằm ở phía Đông Nam đảo Phú Quốc. Địa điểm có cảnh quan sinh động với địa hình đồi núi và đảo nhô ra bờ biển dài, có hình thế đẹp cùng các rặng san hô độc đáo. Do vậy, khu vực hội tụ đầy đủ các yếu tố thuận lợi để hình thành một cụm du lịch sinh thái cao cấp mang tầm vóc quốc gia và quốc tế.

Có thể thấy, việc nghiên cứu đầu tư xây dựng Dự án của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc trong giai đoạn hiện nay là cần thiết và phù hợp. Khi dự án đi vào khai thác sẽ góp phần tác động tích cực đến phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội và đặc biệt là ngành du lịch của địa phương. Qua các phân tích nêu trên, sự cần thiết đầu tư Dự án được thể hiện ở các điểm sau:

Về địa điểm đầu tư: đảo Phú Quốc đang là một trong những khu du lịch nghỉ dưỡng trọng điểm của Việt Nam; tiềm năng của đảo còn rất lớn và cần được khai thác hiệu quả, bền vững. Do đó, việc nghiên cứu đầu tư dự án là phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh An Giang, góp phần nâng cao vị thế của đảo Phú Quốc trên bản đồ du lịch nghỉ dưỡng trong nước và quốc tế.

Về tính chất đầu tư: Hướng đến đầu tư xây dựng một khu du lịch kết hợp nghỉ dưỡng cao cấp mang tầm cỡ quốc tế; qua đó góp phần thúc đẩy đảo Phú Quốc trở thành trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và giải trí cao cấp của quốc gia và quốc tế, đồng thời từng bước hình thành trung tâm tài chính có vị thế trong khu vực.

Về năng lực chủ đầu tư: Với kinh nghiệm đầu tư xây dựng và vận hành, khai thác hiệu quả nhiều dự án trong thời gian qua, cùng các dự án tiêu biểu như InterContinental Danang Sun Peninsula Resort, Novotel Danang Premier Han River, Bà Nà Hills, The Sun Villas, Sun City Riverside… của Tập đoàn Sun Group; Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc (đơn vị thành viên của Tập đoàn) bảo đảm đầy đủ năng lực quản lý, năng lực tài chính và kinh nghiệm tổ chức triển khai đầu tư, khai thác, vận hành Dự án theo quy định.

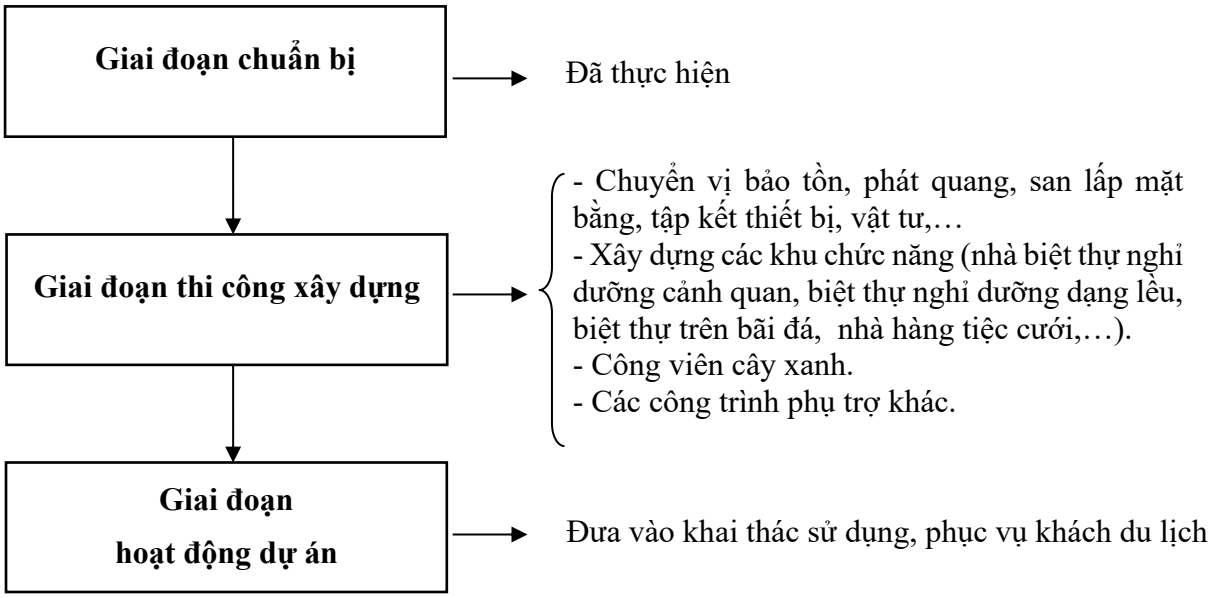
Về hiệu quả kinh tế – xã hội: Dự án khi đi vào hoạt động sẽ góp phần tạo việc làm cho người lao động địa phương, thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng tăng tỷ trọng dịch vụ – du lịch, đồng thời làm thay đổi diện mạo các loại hình du lịch của tỉnh An Giang. Trên cơ sở lợi thế về cảnh quan thiên nhiên, điều kiện tự nhiên và giá trị văn hóa đặc trưng, khu căn hộ, biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp hướng đến mô hình đô thị du lịch nghỉ dưỡng mang tầm quốc tế, tạo điều kiện để du khách khai thác và trải nghiệm toàn diện tiềm năng du lịch của đảo Phú Quốc.

Về điều kiện du lịch: Hiện nay, khu du lịch đã mở cửa đón tiếp khách tham quan, nghỉ dưỡng. Tổng lượt khách du lịch trong một năm ước đạt hơn 4.000 lượt khách lưu trú, tham quan tại Khu du lịch sinh thái. Chủ đầu tư đang đẩy mạnh công tác tuyên truyền, quảng bá nhằm thu hút du khách đến tham quan, nghỉ dưỡng và sử dụng dịch vụ tại khu du lịch. Trong quá trình hoạt động, Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort chưa ghi nhận sự cố gây ảnh hưởng đến môi trường. Công tác quản lý, bảo đảm an ninh trật tự và vệ sinh môi trường được thực hiện nghiêm túc, giám sát chặt chẽ theo quy định.

Về hiện trạng môi trường nền: Kết quả lấy mẫu, phân tích tại phòng thí nghiệm để đánh giá hiện trạng môi trường nước mặt, nước dưới đất, nước biển ven bờ và chất lượng không khí khu vực dự án cho thấy các thông số đều nằm trong giới hạn cho phép theo các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia (QCVN) hiện hành. Điều này cho thấy môi trường khu vực dự án chưa bị ô nhiễm và còn khả năng tiếp nhận nguồn thải phát sinh từ dự án trong phạm vi kiểm soát. Như vậy, địa điểm lựa chọn xây dựng dự án cơ bản phù hợp với đặc điểm môi trường tự nhiên của khu vực.

CHƯƠNG 3. ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN VÀ ĐỀ XUẤT CÁC BIỆN PHÁP, CÔNG TRÌNH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, ỨNG PHÓ SỰ CỐ MÔI TRƯỜNG

Trên cơ sở phân tích các nội dung cơ bản của dự án, nhận thấy rằng quy trình thực hiện dự án diễn ra qua các giai đoạn và có trình tự như sau:



Hình 3.1. Quy trình thực hiện dự án

Các tác động có thể xảy ra trong 3 giai đoạn thực hiện dự án được liệt kê, phân tích và đánh giá như sau:

3.1. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công, xây dựng

3.1.1. Đánh giá, dự báo các tác động

3.1.1.1. Nguồn gây tác động có liên quan đến chất thải

Các hoạt động và nguồn gây tác động môi trường có liên quan đến chất thải trong suốt quá trình thực hiện dự án được trình bày trong Bảng 3.1.

Bảng 3.1. Các tác động và nguồn gây tác động môi trường có liên quan đến chất thải

STT	Nguồn/hoạt động gây tác động	Chất thải phát sinh
1. Giai đoạn thi công, xây dựng		
1.1	Phương tiện vận chuyển nguyên vật liệu	- Bụi - Khí thải - Dầu mỡ thải
1.2	Phương tiện thi công xây dựng	- Bụi - Khí thải

STT	Nguồn/hoạt động gây tác động	Chất thải phát sinh
		- Dầu mỡ thải
1.3	Xây dựng các hạng mục công trình	- Bụi - Chất thải rắn xây dựng - Vật liệu bị nước mưa chảy tràn cuốn trôi. - Tiếng ồn
1.4	Hoạt động của công nhân tại công trường	- Nước thải sinh hoạt - Chất thải rắn sinh hoạt
2. Giai đoạn hoạt động dự án (khai thác sử dụng)		
2.1	Hoạt động của các khu chức năng: nhà biệt thự nghỉ dưỡng cảnh quan, biệt thự nghỉ dưỡng dạng lều, nhà hàng tiệc cưới,…	- Bụi và khí thải - Nước thải sinh hoạt - Chất thải rắn sinh hoạt - Chất thải nguy hại
2.2	Hoạt động của trạm xử lý nước thải.	- Mùi hôi - Khí thải - Bùn thải
2.3	Hoạt động giao thông (đường kết nối vào khu du lịch và hệ thống giao thông của dự án)	- Bụi - Khí thải

3.1.1.2. Nguồn gây tác động không liên quan đến chất thải

Các hoạt động và nguồn gây tác động môi trường không liên quan đến chất thải phát sinh trong các giai đoạn thực hiện dự án bao gồm:

- Tác động trong giai đoạn thi công, xây dựng:

  + Tiếng ồn và độ rung phát sinh từ hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thi công xây dựng.

  + Cản trở giao thông đi lại.

  + Mâu thuẫn giữa công nhân xây dựng và người dân địa phương.

  + Tai nạn lao động.

- Tác động trong giai đoạn hoạt động:

  + Chỗ ở và sinh hoạt của công nhân viên.

  + Tai nạn lao động.

  + Sự cố môi trường.

3.1.1.3. Đối tượng, quy mô bị tác động

Trong phạm vi dự án, đối tượng và quy mô tác động của dự án được nhận dạng và trình bày trong Bảng 3.2.

Bảng 3.2. Đối tượng và quy mô bị tác động

TT	Đối tượng chịu tác động	Tác nhân	Quy mô tác động
	Môi trường không khí	Bụi từ quá trình phát hoang	Tác động ở mức trung bình, ngắn hạn, có thể kiểm soát
		Bụi khuếch tán từ quá trình đào đắp, thi công xây dựng	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát
		Bụi và khí thải từ phương tiện vận chuyển	Tác động ở mức thấp, trung hạn, có thể kiểm soát
		Tiếng ồn, độ rung của các thiết bị, máy móc, phương tiện thi công	Tác động ở mức thấp, trung hạn, có thể kiểm soát
		Sự cố cháy nổ	Tác động ở mức cao, ngắn hạn, có thể kiểm soát
	Môi trường nước biển ven bờ	Nước thải sinh hoạt	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát
		Chất thải rắn sinh hoạt	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát
		Chất thải xây dựng	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát
		Dầu mỡ thải	Tác động ở mức cao, trung hạn, có thể kiểm soát
		Sự cố rò rỉ dầu mỡ thải từ việc bảo dưỡng phương tiện và thiết bị thi công	Tác động ở mức cao, trung hạn, có thể kiểm soát.
		Sự cố cháy nổ	Tác động ở mức cao, trung hạn, có thể kiểm soát
	Môi trường đất và nước ngầm	Sinh khối thực vật phát quang	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát

TT	Đối tượng chịu tác động	Tác nhân	Quy mô tác động
		Nước thải sinh hoạt	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát
		Chất thải rắn sinh hoạt	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát
		Chất thải xây dựng	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát
		Dầu mỡ thải	Tác động ở mức cao, trung hạn, có thể kiểm soát
		Sự cố rò rỉ dầu mỡ thải từ việc bảo dưỡng phương tiện và thiết bị thi công	Tác động ở mức cao, trung hạn, có thể kiểm soát.
		Sự cố cháy nổ	Tác động ở mức cao, trung hạn, có thể kiểm soát
	Môi trường sinh học	Nước thải sinh hoạt	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát
		Chất thải rắn sinh hoạt	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát
		Chất thải xây dựng	Tác động ở mức trung bình, trung hạn, có thể kiểm soát
		Dầu mỡ thải	Tác động ở mức cao, trung hạn, có thể kiểm soát
		Sự cố cháy nổ	Tác động ở mức cao, trung hạn, có thể kiểm soát
	Môi trường văn hóa – xã hội	Cản trở giao thông và lối đi lại của người dân	Tác động ở mức thấp, trung hạn, có thể kiểm soát
		Mâu thuẫn giữa công nhân xây dựng và người dân địa phương	Tác động ở mức thấp, trung hạn, có thể kiểm soát

TT	Đối tượng chịu tác động	Tác nhân	Quy mô tác động
		Tai nạn lao động	Tác động ở mức cao, trung hạn, có thể kiểm soát

3.1.1.4. Đánh giá tác động

* Đánh giá tác động giai đoạn chuẩn bị dự án (không có).

* Đánh giá tác động trong giai đoạn xây dựng dự án

a. Tác động đến môi trường không khí

(1). Tác động của hoạt động phát hoang thực vật, chuẩn bị mặt bằng xây dựng

Do phải sử dụng mặt bằng để xây dựng nên phải phát hoang một phần thảm thực vật, quá trình này làm tăng hàm lượng các chất ô nhiễm đặc biệt là ô nhiễm bụi, làm ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí, sức khỏe của công nhân và dân cư lân cận. Tuy nhiên với quan điểm là tận dụng tối đa sinh cảnh tự nhiên, phát triển khu vực dự án thành một khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng bền vững, gắn liền với thiên nhiên, hạn chế tác động đến cảnh quan thiên nhiên, cho nên diện tích phát hoang thảm thực vật là không lớn.

(2). Tác động của Bụi và Khí thải từ quá trình san nền và vận chuyển nguyên vật liệu

- Tác động của Bụi từ quá trình san nền

Theo thuyết minh QHCT1/500 của dự án thì 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. Trong quá trình chọn phương án san lấp chúng tôi cố gắng tìm phương án san nền sao cho khối lượng đào đắp trong toàn khu vực quy hoạch cân bằng, tức là chỉ san ủi trong mặt bằng mà không phải chở đất từ nơi khác đến, việc này hạn chế được quá trình vận chuyển đất từ nơi khác đến, vừa tiết kiệm kinh phí, vừa hạn chế tác động đến môi trường trong quá trình vận chuyển.

Sử dụng cao độ quốc gia. Chọn cao độ xây dựng là +3,0m.

+ Đối với khu vực có cao nền tự nhiên H > 3,0m, giữ nguyên nền hiện trạng, chỉ san lấp nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng công trình.

+ Đối với khu vực thấp trũng, bị ngập nước có cao nền tự nhiên H < 3,0m, cần đắp nền đến cao độ khống chế nền xây dựng.

Chi tiết tổng lượng đất đào đắp cho từng khu vực dự án như sau:

Khu vực Mũi Ông Đội:

+ Khối lượng đất cần đào: $V_{đào}$= 7.600m^3.

+ Khối lượng đất đắp $V_{đắp}$ = 8.200 m^3.

+ Cân bằng đất đào và đắp: $V_{đào}$ - $V_{đắp}$ = - 600m^3.

Tính tải lượng Bụi phát sinh do đào, đắp đất

Trong quá trình san lấp mặt bằng dự án, hoạt động san lấp sẽ làm phát sinh ra bụi (bụi lơ lửng và bụi lắng). Toàn bộ đất đào sẽ được tận dụng làm đất đắp, đảm bảo cân bằng đất tại khu vực. Phần đất thừa sẽ được vận chuyển đến nơi khác. Đất sau khi được đào sẽ được vận chuyển đến vị trí cần đắp ngay để hạn chế khả năng phát tán bụi.

Hoạt động san lấp được tiến hành mang tính chất cục bộ từng phân khu chức năng. Lượng bụi phát sinh được tính như sau:

Khu vực Mũi Ông Đội:

+ Tải trọng cát đất trung bình là 1,45 tấn/m^3, nên tổng khối lượng cát đất cần san lấp là khoảng 15.800 tấn.

+ Với hệ số ô nhiễm bụi trung bình là 0,134 kg/tấn cát đất, thì lượng bụi phát sinh trung bình do san lấp khoảng 2.117,2 kg.

Tải lượng bụi phát sinh do hoạt động san lấp:

+ Tải lượng (kg/ngày) = Tổng lượng bụi (kg)/ Số ngày thi công (ngày).

+ Tổng số ngày thi công san lấp mặt bằng là 120 ngày.

+ Vậy: Tải lượng phát thải bụi = 17,6 (g/s)

Nồng độ Bụi do đào đắp đất

Cơ sở tính toán: áp dụng phương pháp GAUSS cho nguồn thải thấp.

+ Điều kiện ban đầu: Nồng độ nền = 0: C (x,y,z) = 0

+ Điều kiện phản xạ hoàn toàn tại mặt đất.

Bảng 3.3. Bảng phân loại khí quyển theo phương pháp Pasquill

Tốc độ gió tại độ cao 10m (m/s)	Bức xạ ban ngày			Độ che phủ ban đêm	
	Mạnh (biên độ >60)	Trung bình (biên độ 35-60)	Yếu (biên độ 15-35)	Ít mây (> 4/8)	Nhiều mây (< 3/8)
< 2	A	A – B	B	-	-
2 - 4	A – B	B	C	E	F
4 - 6	B	B – C	C	D	E
> 6	C	D	D	D	D

(Nguồn: Ô nhiễm không khí và xử lý khí thải, Trần Ngọc Chấn, 2001)

+ Mức độ ổn định của khí quyển:

A – rất không bền vững

B – không bền vững loại trung bình

C – không bền vững loại yếu

D – trung hòa

E – bền vững yếu

F – bền vững loại trung bình

+ Công thức tính toán nồng độ chất ô nhiễm tại mặt đất dọc theo trục gió:

$$C_{(x)} = \frac{M}{\pi.u.\delta_y.\delta_z}.e^{-\frac{H^2}{2.\delta_z^2}} (mg/m3)$$

M – tải lượng ô nhiễm, g/s

u - tốc độ gió tại khu vực khảo sát, m/s

H - chiều cao hiệu quả phát tán, m

δ_y - hệ số khuếch tán theo phương ngang

δ_z - hệ số khuếch tán theo phương đứng

+ Công thức tính hệ số khuếch tán cho vùng thành thị:

Bảng 3.4. Hệ số khuếch tán cho vùng thành thị

Loại tầng kết	$\delta_y(x)$	$\delta_z(x)$
A – B	$0,32.x.(1+0,0004.x)^{-0,5}$	$0,24.x.(1+0,004.x)^{-0,5}$
C	$0,22.x.(1+0,0004.x)^{-0,5}$	0,12.x
D	$0,16.x.(1+0,0004.x)^{-0,5}$	$0,14.x.(1+0,0003.x)^{-0,5}$
E – F	$0,11.x.(1+0,0004.x)^{-0,5}$	$0,08.x.(1+0,0005.x)^{-0,5}$

(Nguồn: Ô nhiễm không khí và xử lý khí thải, Trần Ngọc Chấn, 2001)

Xét chiều cao hiệu quả phát tán ô nhiễm: H = 10m.

Tốc độ gió: u = 4 m/s ⇒ Trạng thái khí quyển cấp A-B.

Tải lượng phát thải: 17,6 g/s.

Tính nồng độ bụi phát sinh tại:

Xét khoảng cách khảo sát: x = 20m

$\delta_y = 0,32.x.(1+0,0004.x)^{-0,5} = 0,32.20.(1+0,0004.20)^{-0,5} = 6,37$

$\delta_z = 0,24.x.(1+0,004.x)^{-0,5} = 0,24.20.(1+0,004.20)^{-0,5} = 4,61$

Nồng độ chất ô nhiễm tại mặt đất theo hướng gió cách nguồn thải 20m là:

$$C_{x=20} = 1.282,69 \mu g/m^3$$

Xét khoảng cách: x = 60m; $\delta_y = 18,97$; $\delta_z = 12,93$

Nồng độ chất ô nhiễm tại mặt đất theo hướng gió cách nguồn thải 60m là:

$$C_{x=60} = 1.190,18 \mu g/m^3$$

Xét khoảng cách: x = 150m; $\delta_y = 46,62$; $\delta_z = 28,46$

Nồng độ chất ô nhiễm tại mặt đất theo hướng gió cách nguồn thải 150m là:

$$C_{x=150} = 291,16 \mu g/m^3$$

Xét khoảng cách: x = 180m; $\delta_y = 55,63$; $\delta_z = 32,94$

Nồng độ chất ô nhiễm tại mặt đất theo hướng gió cách nguồn thải 180m là:

$$C_{x=180} = 205,02 \mu g/m^3$$

Bảng 3.5. Khoảng cách phát tán nồng độ bụi so với nồng độ quy chuẩn cho phép

Khoảng cách nguồn phát thải	20m	60m	150m	180m
Nồng độ bụi phát tán C_x ($\mu g/m^3$)	1.282,69	1.190,18	291,16	205,02
QCVN 05:2023/BTNMT ($\mu g/m^3$)	300	300	300	300

Nhận xét:

Theo kết quả tính toán ở bảng 3.5 cho thấy: trong quá trình san lấp tại dự án lượng bụi phát sinh theo hướng gió với khoảng cách nguồn thải từ 150m trở đi thì nồng độ bụi phát tán nằm trong giới hạn cho phép của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về không khí xung quanh QCVN 05:2023/BTNMT. Do đất tại khu vực dự án chủ yếu là đất cát nên khi gió thổi qua sẽ cuốn theo nhiều bụi. Tuy nhiên khi dự án triển khai thực hiện chủ đầu tư sẽ có biện pháp kiểm soát và khống chế ô nhiễm bụi, hạn chế tối đa ảnh hưởng đến cộng đồng người dân xung quanh và hệ sinh thái khu vực.

- Tác động của bụi và khí thải từ các phương tiện vận chuyển

Quá trình san nền không những đòi hỏi một lượng lớn máy móc thiết bị thi công trong khu vực quy hoạch mà còn cần số lượng lớn tàu thuyền chuyên chở nguyên, nhiên liệu và lượng đất dư chuyển đi nơi khác.

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.

(3). Tác động của tiếng ồn

Tiếng ồn trong giai đoạn xây dựng chủ yếu là do hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thi công hạng nặng như máy ủi, máy xúc, xe lu…

Bảng 3.6. Mức ồn tối đa từ hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thi công

STT	Các phương tiện	Mức ồn cách nguồn 1m (dBA)	
		Khoảng	Trung bình
1	Máy ủi	79 ÷ 93	86,0
2	Xe lu	72,0 ÷ 75,0	73,0
3	Máy kéo	77,0 ÷ 96,0	86,5
4	Máy cạp đất, máy xúc	81,0 ÷ 97,0	89,0
5	Xe tải	82,0 ÷ 96,0	88,0
5	Cần trục di động	76,0 ÷ 87,0	81,5

STT	Các phương tiện	Mức ồn cách nguồn 1m (dBA)	
		Khoảng	Trung bình
6	Máy đóng cọc	81,0 ÷ 115,0	98,0
7	Máy xúc gàu trước	72,0 ÷ 84,0	78,0
8	Máy lát đường	87,0 ÷ 88,5	87,7
9	Máy phát điện	71,0 ÷ 82,5	77,2
10	Búa khoan/máy khoan đá	75,0 ÷ 99,0	87,0
11	Máy trộn bê tông	75,0 ÷ 88,0	81,5
12	Máy nén khí	73,0 ÷ 88,0	81,0
QCVN 26:2025/BTNMT (6 ÷ 21h)		70 dBA	
Tiêu chuẩn Bộ Y tế (thời gian tiếp xúc là 8 giờ)		85 dBA	

(Nguồn: Bolt et al. (1971, 1987); Western Highway Institute (1971); WSDOT (1991); LSA Associates (2002))

Mức ồn cũng như mức độ ảnh hưởng sẽ giảm dần theo sự tăng dần của khoảng cách từ nguồn ồn và có thể dự báo dựa vào công thức: $Lp(x) = Lp(x_0) + 20 \log10(x_0/x)$

Trong đó:

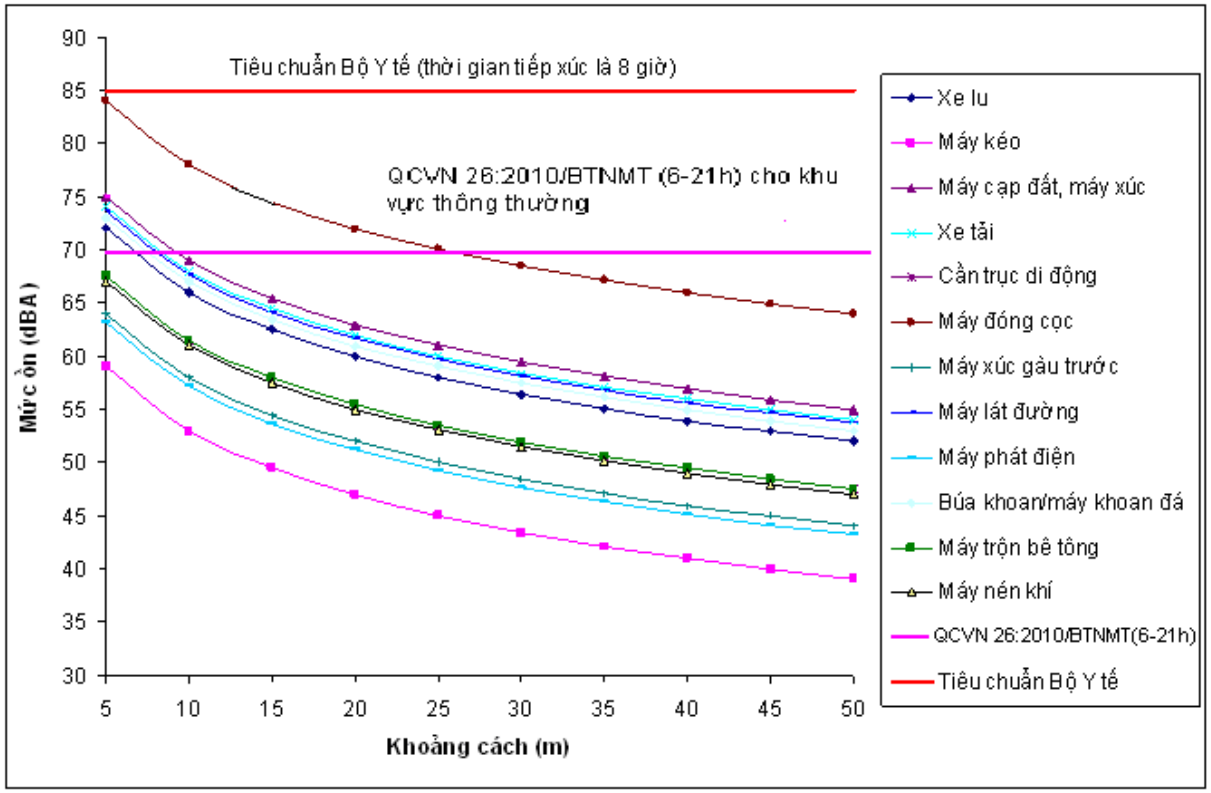
$Lp(x_0)$: mức ồn cách nguồn 1m (dBA)

$x_0 = 1m$

Lp(x): mức ồn tại vị trí cần tính toán (dBA)

x: vị trí cần tính toán (m).

Giá trị của tiếng ồn của các phương tiện thi công xây dựng ở những khoảng cách khác nhau được minh họa trong Hình 3.2.



Hình 3.2. Mức giảm tiếng ồn của các phương tiện và thiết bị thi công theo khoảng cách tính từ nguồn ồn

Nhận xét:

Mức ồn của các phương tiện thi công và xây dựng hạng nặng đều đạt tiêu chuẩn quy định ở những khoảng cách rất ngắn, cụ thể:

Tiếng ồn sau khoảng cách 5m tính từ nguồn ồn đạt tiêu chuẩn quy định của Bộ Y tế (với thời gian tiếp xúc là 8h);

Tiếng ồn sau khoảng cách 10m tính từ nguồn ồn đạt tiêu chuẩn QCVN 26:2025/BTNMT (6 - 21h), ngoại trừ máy đóng cọc.

Trong trường hợp có nhiều nguồn gây ồn, ta tính độ ồn cộng hưởng theo công thức:

$$L_{ReqT} = 10\lg\left(\frac{1}{T}\sum_{n}\sum_{j}T_{nj}\times 10^{L_{Req/T_n}/10}\right)dB$$

Với: $T = \sum_{n} T_{nj}$

Trong đó:

- Nguồn gây ồn j.
- Thời gian n.

(4). Tác động của độ rung

Hoạt động xây dựng đường tạo ra các mức rung ở mặt đất rất khác nhau tùy theo thiết bị và phương pháp được sử dụng. Rung sẽ phát sinh từ máy móc thiết bị đang vận hành lan truyền theo nền đất và giảm dần theo sự tăng dần khoảng cách. Nếu các công

trình xây dựng khác có khoảng cách quá gần nguồn tạo ra rung lớn thì nền móng của chúng sẽ bị ảnh hưởng. Các hoạt động xây dựng thường không tạo ra độ rung mạnh đến mức có thể gây phá hủy các công trình này nhưng trong một số trường hợp, độ rung có thể cảm nhận được khá rõ.

Nhìn chung, các hoạt động thông thường trong xây dựng tạo ra độ rung lớn là đóng cọc, khoan, đào. Các thiết bị thường tạo ra độ rung tương đối lớn là máy đóng cọc, máy khoan…

Để đánh giá định lượng mức rung, người ta đánh giá mức độ phá hủy và mức độ gây phiền toái:

- Mức độ phá hủy (Damage Assessment):

  + Chọn loại thiết bị và mức rung tương ứng ở khoảng cách 7,62 m từ Bảng 3.7.

  + Tính toán mức điều chỉnh sự truyền âm theo công thức sau (công thức này dựa trên những nguồn gây rung ở điều kiện truyền âm bình thường):

$$PPV_{equip} = PPV_{ref} \times (82{,}02/D)^{1.5}$$

  Trong đó:

  - PPV_{equip}: Dư chấn tối đa tính theo mm/s của thiết bị ở khoảng cách D;
  - PPV_{ref}: Mức rung của thiết bị tại khoảng cách 7,62 m từ Bảng 3.7.
  - D: khoảng cách tính bằng m tính từ nguồn gây rung đến nguồn tiếp nhận

  + Mức độ phá hủy sẽ được so sánh dựa vào Bảng 3.8.

- Mức độ gây phiền toái (Annoyance Assessment):

  + Để xem xét mức độ gây phiền toái và quấy rầy của rung, mức rung Lv ở khoảng cách D được tính toán theo công thức sau:

$$Lv(D) = Lv(7{,}62\ m) - 30\log(D/0{,}012)$$

  Trong đó:

  - Lv(D): Mức rung của thiết bị tính theo đơn vị VdB ở khoảng cách D m;
  - Lv(7,62 m): Mức rung của thiết bị tại khoảng cách 7,62 m từ Bảng 3.7.
  - D: khoảng cách tính bằng m tính từ nguồn gây rung đến nguồn tiếp nhận.

  + Áp dụng tiêu chí đánh giá tác động của rung trong Bảng 3.9 để đánh giá mức độ tác động.

Bảng 3.7. Mức rung của máy móc và thiết bị thi công

STT	Máy móc/thiết bị	PPV ở 7,62 m	Lv tương ứng ở 7,62 m
1	Máy đóng cọc loại impact		
	+ Mức cao	0,463	112
	+ Thông thương	0,196	104
2	Máy đóng cọc loại sonic		
	+ Mức cao	0,224	105
	+ Thông thương	0,052	93

STT	Máy móc/thiết bị	PPV ở 7,62 m	Lv tương ứng ở 7,62 m
3	Máy cuốc lớn	0,062	94
4	Máy cán thủy lực		
	+ Trong đất	0,002	66
	+ Trong đá	0,005	75
5	Máy đầm	0,064	94
6	Búa đóng cọc	0,027	87
7	Xe ủi lớn	0,027	87
8	Máy khoan	0,027	87
9	Xe tải nặng	0,023	86
10	Búa khoan	0,011	79
11	Xe ủi nhỏ	0,001	58

(Nguồn: D.J. Martin. 1980, J.F. Wiss.1974, J.F. Wiss. 1967, David A. Towers. 1995)

Bảng 3.8. Mức rung gây phá hoại các công trình

STT	Loại công trình	PPV (mm/s)	Lv tương ứng (VdB)
1	Bê tông gia cố, thép, gỗ (không có plastic)	0,153	102
2	Bê tông kỹ thuật, công trình nề thông thường (không có plastic)	0,092	94
3	Gỗ không gia công và các công trình nề lớn	0,061	98
4	Các công trình nhà rất nhạy cảm với rung	0,037	90

(Nguồn: Swiss Consultants for Road Construction Association, "Effects of Vibration on Construction," VSS-SN640-312a, Zurich, Switzerland, April 1992)

Bảng 3.9. Tiêu chí đánh giá tác động của rung

Loại	Đối tượng chịu tác động	Mức rung có thể gây tác động (VdB)		
		Thường xuyên	Thỉnh thoảng	Hiếm khi
(1). Nhạy cảm cao	Các công trình có khả năng chịu tác động của rung gây ảnh hưởng đến các hoạt động bên trong như bệnh viện, viện nghiên cứu có nhiều thiết bị nhạy cảm với rung	65	65	65
(2). Dân cư	Khu dân cư và nhà ở nơi mọi người thông thường nghỉ ngơi như bệnh viện, khách sạn, chung cư…	72	75	80
(3). Cơ quan	Cơ quan, nhà thờ, trường học, viện nghiên cứu không có các thiết bị nhạy cảm với rung	75	78	83

Ghi chú:
+ Mức tác động thường xuyên: Có hơn 70 trường hợp gây rung tính cho một nguồn xảy ra trong một ngày;
+ Mức tác động thỉnh thoảng: Có từ 30 - 70 trường hợp gây rung tính cho một nguồn xảy ra trong một ngày;
+ Mức tác động hiếm khi: Có ít hơn 30 trường hợp gây rung tính cho một nguồn xảy ra trong một ngày.

(Nguồn: Harris Miller Miller & Hanson INC., 2008. h ttp://www.hmmh.com)

Nhận xét: Trong hoạt động xây dựng nói chung, tác động của rung chủ yếu là do đóng cọc. Các biện pháp giảm thiểu sẽ được trình bày trong Chương 4.

b. Tác động đến môi trường nước

(1). Nước thải sinh hoạt

- Số lượng công nhân: 200 người.

- Thời gian thi công: 12 tháng.

- Định mức sử dụng nước: 150 lít/người.ngày (theo quyết định số 633/QĐ-TTg).

Tổng số lượng nước thải sinh hoạt (quy ước bằng 80% lượng nước cấp) là 24 m^3/ngày (200 người x 150 lít/người/ngày x 80%).

Dựa vào số liệu thống kê về khối lượng các chất ô nhiễm hàng ngày mỗi người đưa vào môi trường của Tổ chức Y tế thế giới (WHO) có thể dự báo được tải lượng nước thải sinh hoạt sinh ra hàng ngày như sau:

Bảng 3.10. Khối lượng chất ô nhiễm hàng ngày mỗi người đưa vào môi trường

STT	Chất ô nhiễm	Khối lượng (gam/người/ngày)	Tải lượng (gam/ngày)
1	BOD_5	45 – 54	9.000 – 10.800
2	Amoni (tính theo N)	2,4 – 4,8	480 – 960
3	Dầu mỡ động thực vật	10 – 30	2.000 – 6.000
4	Phosphat (PO_4^{3-})	0,8 - 4,0	160 – 800

(Nguồn: Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), 1995)

Căn cứ vào tải lượng các chất ô nhiễm, lưu lượng nước thải có thể tính toán được nồng độ chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt ở giai đoạn thi công dự án. Kết quả tính toán nồng độ các chất ô nhiễm và so sánh với một số thông số của QCVN 14:2025/BTNMT, cột A được trình bày trong bảng 3.11.

Bảng 3.11. Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

STT	Chất ô nhiễm	Nồng độ các chất ô nhiễm (mg/l)	QCVN 14:2025/BTNMT cột A
1	BOD_5	375 – 450	25
2	Amoni (tính theo N)	20 – 40	4
3	Dầu mỡ động thực vật	83,33 – 250	10
4	Phosphat (PO_4^{3-})	6,67 – 33,33	-

Ghi chú:

QCVN 14:2025/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, cột A cho phép đổ vào nguồn sử dụng cho mục đích cấp nước sinh hoạt.

Nhận xét:

Theo kết quả tính toán ở bảng hàm lượng các chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt đều vượt gấp nhiều lần so với quy chuẩn cho phép của nước thải đầu ra, QCVN 14:2025/BTNMT, cột A. Do đó chủ đầu tư sẽ đưa vào công trường các nhà vệ sinh di động để dễ dàng thu gom và xử lý, nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của nước thải sinh hoạt đến khu vực dự án và lân cận trong thời gian thi công.

(2). Nước thải xây dựng

Nước thải thi công xây dựng chủ yếu phát sinh trong quá trình trộn bê tông và rửa dụng cụ xây dựng. Đặc tính của nước thải này là có hàm lượng chất rắn lơ lững và độ kiềm cao.

Bảng 3.12. Thành phần chất ô nhiễm trong nước thải trạm trộn bê tông

STT	Chất ô nhiễm	Nồng độ (mg/l)	QCVN 40:2025/BTNMT Cột A
1	pH	*11,5*	6 - 9
2	TSS	*155*	50
3	COD	50	75
4	BOD_5	27	30
5	NH_4^+_N	0,033	5
6	Tổng N	20	20
7	Dầu mỡ khoáng	2,14	5

(Nguồn: www.yeumoitruong.vn)

Lượng nước thải từ hoạt động trộn bê tông không nhiều, khoảng 6m^3/ngày, chủ yếu từ rửa khoang trộn tránh hiện tượng đông cứng trong thành bể trộn. Thành phần nước thải nước trạm trộn bê tông có hàm lượng chất rắn lơ lửng và độ pH cao. Vì thế chỉ cần xây dựng bể lắng đơn giản kết hợp bể chứa để loại bỏ cặn lắng và thu nước sau lắng tái sử dụng phun giảm bụi tại khu vực chứa vật liệu xây dựng thi công công trình góp phần tiết kiệm nguồ n nước và hạn chế xả thải ra môi trường.

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

(3). 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. Dự án tiến hành san lấp và xây dựng hạ tầng trên diện tích khoảng 377.846,2 m^2.

* Khu vực Mũi Ông Đội:

Lưu lượng được xác định theo công thức sau (theo Giáo trình quan trắc và kiểm soát nguồn nước – TS Lê Trình):

$$Q = 0,278*K*I*A/1000$$

Trong đó:

+ Q: Lưu lượng nước mưa chảy tràn cực đại (m^3/ngày);

+ K: Hệ số chảy tràn, với bề mặt đất đá được lu lèn K=0,15

+ I: Cường độ mưa trung bình trong khoảng thời gian có lượng mưa cao nhất (mm/h), theo Trạm hải văn Phú Quốc 2018, tháng có lượng mưa lớn nhất là tháng 8, ngày có cường độ mưa trung bình lớn nhất 20mm/h.

+ A : Diện tích khu vực đã được thay đổi điều chỉnh cục bộ 377.846,2 (m^2) = 0,377km^2.

$$Q= 0,278*0,15*20*0,377 = 0,33\ m^3/s$$

Đối với nước mưa khu vực rừng Phòng hộ được thoát trực tiếp ra vùng biển ven bờ, không bố trí hố ga thu nước và công trình cản trở dòng chảy.

c. Chất thải rắn

(1). Chất thải rắn sinh hoạt

- Số lượng công nhân: 200 người
- Mỗi công nhân trung bình thải 1,2 kg/người/ngày (*theo quyết định 633/QĐ-Ttg*)
- Khối lượng rác thải: m_{rsh} = 200 người x 1,2 kg/người/ngày = 240 kg/ngày.

Trong đó, rác hữu cơ từ chiếm 60 - 70% gồm các loại rác thải như rau, thức ăn thừa; 30 - 40% rác vô cơ như túi nilông, vỏ chai lọ, đồ hộp bằng nhựa hay kim loại... Lượng rác thải hằng ngày tuy không nhiều nhưng nếu không được thu gom 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,…

(2). Chất thải rắn xây dựng

Chất thải rắn xây dựng bao gồm: sinh khối thực vật từ quá trình phát hoang, chất thải từ quá trình tháo dỡ nhà cửa và xây dựng các hạng mục công trình.

Sinh khối thực vật từ quá trình phát hoang:

Khu vực dự án chủ yếu đất rừng phòng hộ và rừng tạp với mật độ thực vật tương đối dày đặt. Tuy nhiên mật độ xây dựng là không lớn, chỉ khoảng 14,86% đối với khu

vực Mũi Ông Đội, cho nên lượng cây xanh cần đốn hạ và phát quang không nhiều, sinh khối thực vật phát sinh không lớn.

Xà bần:

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. Do đó, các biện pháp giảm thiểu sẽ được áp dụng như trình bày trong Chương 4 của báo cáo.

(3). 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.

Ngoài ra còn một lượng khá lớn là dầu mỡ thải sinh ra từ quá trình bảo dưỡng, sửa chữa các phương tiện cơ giới trong khu vực dự án. Tham khảo nguồn "Nghiên cứu tái sinh dầu thải thành nhiên liệu lỏng" của Bộ Khoa học – Công nghệ - Môi trường năm 2002 trên địa bàn TP.HCM thì lượng dầu nhớt thải ra từ các phương tiện thi công cơ giới trung bình 7 lít/lần và 3 tháng bảo dưỡng một lần thì lượng dầu nhớt thải phát sinh khoảng 15 – 20 lít/tháng. Với lượng dầu nhớt thải phát sinh này nếu không được thu gom và lưu trữ đúng cách sẽ bị rò rỉ hay đổ vào đất, vào nước làm ô nhiễm môi trường đất, nước ngầm và nước biển ven bờ, ảnh hưởng đến hoạt động sống của các loài sinh vật biển, đặc biệt là ảnh hưởng sự phát triển của các loài san hô và thảm cỏ biển. Do đó chất thải nguy hại cần có biện pháp thu gom và xử lý phù hợp. Tác động này sẽ được giảm thiểu nhờ áp dụng các biện pháp giảm thiểu như được trình bày trong Chương 4.

d. Tác động đến chất lượng môi trường đất và hệ sinh thái

- Tác động đến chất lượng môi trường đất:

Trong giai đoạn xây dựng, các hoạt động phát quang thực bì, chặt hạ cây trong phạm vi được phép chuyển mục đích sử dụng rừng, đào đắp, san nền, thi công công trình, vận chuyển nguyên vật liệu và hoạt động của các thiết bị thi công sẽ tác động trực tiếp đến môi trường đất khu vực dự án. Việc triển khai các hạng mục xây dựng trên phần diện tích đất rừng được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng (khoảng 8,86 ha) sẽ làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất từ đất rừng phòng hộ sang đất xây dựng công trình du lịch, dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục phụ trợ của dự án.

Trước khi chuyển đổi, lớp phủ thực vật rừng cùng hệ thống rễ cây, thảm mục và lớp đất hữu cơ bề mặt có vai trò quan trọng trong việc bảo vệ đất, hạn chế xói mòn, duy trì độ ổn định nền đất và điều hòa dòng chảy mặt. Trong quá trình thi công, việc phát quang thảm thực vật và bóc tách lớp đất mặt sẽ làm giảm khả năng bảo vệ tự nhiên của đất, làm gia tăng nguy cơ xói mòn, rửa trôi đất mặt trong mùa mưa, đặc biệt tại các khu vực có địa hình dốc.

Hoạt động đào đắp, lu lèn và di chuyển phương tiện cơ giới còn có thể làm thay đổi cấu trúc đất tự nhiên, gây nén chặt cục bộ tại các khu vực thi công, làm giảm độ tơi xốp và khả năng thấm nước của đất. Ngoài ra, trong quá trình xây dựng, nếu công tác quản lý không chặt chẽ, dầu mỡ, nhiên liệu từ máy móc thi công hoặc chất thải xây dựng có thể phát sinh nguy cơ ô nhiễm cục bộ môi trường đất.

Tuy nhiên, các tác động này chủ yếu xảy ra trong phạm vi xây dựng dự án, mang tính cục bộ và có thể được kiểm soát thông qua các biện pháp quản lý thi công, thu gom chất thải và bảo vệ môi trường theo quy định.

- *Tác động đến hệ sinh thái:*

Trong giai đoạn xây dựng, các hoạt động phát quang, san lấp mặt bằng, thi công công trình, vận chuyển vật liệu và sự hiện diện thường xuyên của con người sẽ tác động trực tiếp đến hệ sinh thái tự nhiên trong khu vực dự án.

+ *Tác động đến thảm thực vật rừng:* Theo Báo cáo thuyết minh điều tra hiện trạng rừng tại vị trí Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort, kết quả điều tra hiện trạng rừng ghi nhận 02 loài thực vật có tên trong Sách đỏ Việt Nam (2007) gồm Xương cá và Sến mật. Tuy nhiên, không ghi nhận các loài thực vật thuộc Nhóm IA, Nhóm IIA theo quy định hiện hành về quản lý thực vật rừng nguy cấp, quý, hiếm.

Việc chuyển mục đích sử dụng khoảng 8,86 ha đất rừng phòng hộ sẽ làm mất vĩnh viễn diện tích rừng hiện hữu trong phạm vi thực hiện các hạng mục xây dựng của dự án. Diện tích rừng bị chuyển đổi sẽ không còn thực hiện chức năng che phủ đất, giữ nước, bảo vệ cảnh quan và tạo sinh cảnh cho các loài sinh vật như hiện trạng ban đầu. Đây là tác động mang tính trực tiếp, lâu dài và không thể phục hồi nguyên trạng trong phạm vi diện tích chuyển đổi trong suốt thời gian hoạt động của dự án.

Tuy nhiên, xét trong tổng thể diện tích rừng phòng hộ khu vực Nam đảo Phú Quốc và các khu vực rừng lân cận còn được bảo tồn, tác động mất rừng của dự án chủ yếu mang tính cục bộ, không làm chia cắt hệ sinh thái quy mô lớn hoặc làm thay đổi đáng kể cấu trúc cảnh quan rừng của khu vực.

+ *Tác động đến loài thực vật có giá trị bảo tồn:* Kết quả điều tra hiện trạng rừng ghi nhận các loài thực vật có giá trị bảo tồn như Xương cá và Sến mật thuộc Sách đỏ Việt Nam (2007). Mặc dù không ghi nhận các loài thực vật thuộc Nhóm IA, Nhóm IIA theo quy định hiện hành về quản lý thực vật rừng nguy cấp, quý, hiếm, tuy nhiên quá trình thi công vẫn có khả năng gây ảnh hưởng đến các cá thể thực vật này nếu phân bố trong khu vực chịu tác động trực tiếp của dự án.

Trường hợp các cá thể Xương cá, Sến mật hoặc các loài có giá trị sinh thái khác nằm trong phạm vi thi công thì nguy cơ bị chặt hạ, tổn thương hệ rễ hoặc thay đổi điều kiện sinh trưởng là hiện hữu nếu không có biện pháp bảo vệ phù hợp. Do đó cần thực hiện kiểm kê chi tiết trước khi thi công nhằm xác định vị trí phân bố của từng cá thể để có biện pháp bảo tồn hoặc di dời phù hợp.

+ *Tác động đến hệ động vật trên cạn:* Hoạt động thi công xây dựng làm gia tăng tiếng ồn, độ rung, bụi và sự hiện diện liên tục của công nhân, phương tiện cơ giới trong khu vực. Các yếu tố này có thể làm xáo trộn môi trường sống tự nhiên, ảnh hưởng đến tập tính kiếm ăn, sinh sản và nơi cư trú của các loài động vật hoang dã thông thường hiện diện trong khu vực.

Các loài động vật có khả năng di chuyển sẽ có xu hướng rời khỏi khu vực chịu tác động để tìm kiếm nơi cư trú mới tại các khu vực rừng lân cận. Đối với các loài có

phạm vi hoạt động hẹp hoặc khả năng thích nghi thấp, việc suy giảm sinh cảnh có thể làm giảm mật độ phân bố trong khu vực dự án.

+ *Tác động đến đa dạng sinh học:* Việc chuyển đổi mục đích sử dụng khoảng 8,86 ha đất rừng phục vụ xây dựng dự án làm suy giảm một phần diện tích sinh cảnh tự nhiên của các loài sinh vật hiện hữu trong khu vực. Bên cạnh việc làm giảm độ che phủ thực vật, hoạt động xây dựng còn có thể làm thay đổi cấu trúc quần xã sinh vật và mức độ đa dạng sinh học cục bộ.

Ngoài việc làm giảm diện tích sinh cảnh tự nhiên, quá trình chuyển đổi đất rừng còn làm suy giảm một phần khả năng kết nối sinh thái giữa các khu vực có thảm thực vật tự nhiên trong phạm vi dự án. Tuy nhiên, do khu vực dự án vẫn tiếp giáp các vùng rừng tự nhiên lân cận nên khả năng di chuyển và tái phân bố của phần lớn các loài động vật vẫn được duy trì.

+ *Tác động đến chức năng phòng hộ và dịch vụ hệ sinh thái:* Hệ sinh thái rừng trong khu vực dự án có vai trò quan trọng trong việc bảo vệ đất, giữ nước, hạn chế xói mòn, điều hòa vi khí hậu, hấp thụ khí CO_2 và duy trì cảnh quan sinh thái tự nhiên của khu vực Nam đảo Phú Quốc.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng rừng để xây dựng các hạng mục công trình sẽ làm suy giảm một phần các chức năng sinh thái này, đặc biệt là chức năng bảo vệ đất, điều tiết dòng chảy mặt và duy trì cảnh quan tự nhiên. Đây là tác động mang tính lâu dài do sự thay đổi hiện trạng sử dụng đất diễn ra trong suốt vòng đời của dự án.

→ Nhìn chung, tác động đến môi trường đất và hệ sinh thái trong giai đoạn xây dựng được đánh giá là tác động tiêu cực, trực tiếp và lâu dài đối với diện tích rừng bị chuyển mục đích sử dụng. Trong đó, tác động đáng kể nhất là làm mất khoảng 8,86 ha rừng phòng hộ, làm suy giảm một phần sinh cảnh tự nhiên và chức năng sinh thái của khu vực. Tuy nhiên, các tác động này chủ yếu giới hạn trong phạm vi dự án và có thể được giảm thiểu thông qua việc thực hiện đầy đủ các biện pháp quản lý môi trường, bảo vệ rừng, bảo tồn đa dạng sinh học và thực hiện các nghĩa vụ về lâm nghiệp theo quy định hiện hành.

+ 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. Do đó các biện pháp quản lý và kiểm soát sẽ được đề cập trong Chương III.

e. Tác động đến môi trường văn hóa – xã hội

- Cản trở giao thông:

Việc bắt đầu tiến hành xây dựng các hạng mục công trình của dự án với quy mô khá lớn sẽ làm gia tăng mật độ của các phương tiện giao thông, chuyên chở nguyên vật liệu xây dựng, điều động thêm máy móc thiết bị, tập kết thêm công nhân,... Nếu không có sự kết hợp hài hòa và việc sắp xếp cũng như quản lý khoa học thì các công đoạn sẽ gây ra ảnh hưởng lẫn nhau và ít nhiều sẽ gây ra các ảnh hưởng đến môi trường.

Lưu lượng xe vận tải dẫn đến công trường sẽ tăng lên một cách đáng kể, từ đó sẽ gia tăng thêm bụi bặm, tiếng ồn, các ô nhiễm nhiệt cũng như tai nạn lao động. Đặc biệt trên tuyến đường tỉnh lộ 46 dẫn vào công trình.

- Mâu thuẫn giữa công nhân xây dựng và người dân địa phương:

Số lượng công nhân tham gia thực hiện dự án khá nhiều, khoảng 200 người, do đó mâu thuẫn có thể xảy ra giữa công nhân xây dựng từ nơi khác đến và người dân địa phương gần khu vực dự án do sự khác nhau về lối sống và văn hóa. Do đó, các biện pháp giảm thiểu như được đề xuất trong Chương 4.

f. Dự báo những rủi ro về sự cố môi trường do dự án gây ra trong giai đoạn xây dựng

(1). Sự cố rò rỉ dầu mỡ thải từ việc bảo dưỡng phương tiện và thiết bị thi công

Sự cố môi trường có thể xảy ra trong giai đoạn xây dựng là sự cố chảy tràn, rơi vãi dầu mỡ thải từ quá trình lưu trữ tạm thời tại dự án nếu có thực hiện sửa chữa và bảo trì. Theo kết quả khảo sát của các dự án xây dựng đường trên thế giới (*Nguồn: Summary Environmental Impact Assessment for Shaanxi Roads Development Project in The people's Republic of China, February 2001*), xác xuất xảy ra sự cố này là tương đối thấp, khoảng 0,0087 – 0,068. Tuy nhiên, khi sự cố xảy ra trong những điều kiện bất lợi như mưa lớn, lượng dầu mỡ thải bị tràn ra sẽ là nguồn gây ô nhiễm môi trường nước đất và mặt. Do vậy, các biện pháp phòng ngừa và ứng phó sự cố như được đề xuất trong Chương 4 sẽ được áp dụng cho dự án.

(2). Sự cố hỏa hoạn

Quá trình thi công xây dựng một công trình lớn sẽ xảy ra nhiều nguyên nhân có thể dẫn đến cháy nổ:

- Quá trình thi công xây dựng cũng như dọn dẹp mặt bằng nếu các công nhân làm việc bất cẩn (hút thuốc, đốt lửa . . .) thì khả năng gây cháy nổ có thể xảy ra.

- Các nhiên liệu (dầu DO) thường có chứa trong công trường dù ít cũng là một nguồn gây cháy nổ.

- Sự cố cháy nổ khác có thể phát sinh là từ các sự cố về điện.

(3). Tai nạn lao động

Đây là các công tác đặc biệt quan trọng trong suốt thời gian xây dựng các hạng mục công trình mới. Cũng giống như bất cứ một công trường xây dựng với quy mô lớn nào, công tác an toàn lao động là vấn đề đặc biệt quan tâm từ các nhà thầu đầu tư cho đến người lao động trực tiếp thi công trên công trường. Các vấn đề có khả năng phát sinh ra tai nạn lao động có thể bao gồm:

- Công trường thi công sẽ có nhiều phương tiện vận chuyển ra vào có thể dẫn đến các tai nạn do bản thân các xe cộ này;

- Không thực hiện tốt các quy định về an toàn lao động khi làm việc với các loại cần cẩu, thiết bị bốc dở, các loại vật liệu xây dựng chất đống cao có thể rơi vỡ...;

- Việc thi công các công trình trên cao sẽ làm tăng cao khả năng gây ra tai nạn lao động do trượt ngã trên các dàn giáo, trên các nhà đang xây, từ công tác vận chuyển vật liệu xây dựng (xi măng, cát, sắt thép...) lên cao và nhiều nguyên nhân khác nữa;

- Các tai nạn lao động từ các công tác tiếp cận với điện như công tác thi công hệ thống điện, va chạm vào các đường dây điện dẫn ngang qua đường, bão gió gây đứt dây điện...;

- Khi công trường thi công trong những ngày mưa thì khả năng gây ra tai nạn lao động còn có thể tăng cao: đất trơn dẫn đến sự trượt ngã cho người lao động và các đống vật liệu xây dựng, các sự cố về điện dễ xảy ra hơn, đất mềm và dễ lún sẽ gây ra các sự cố cho người và các máy móc thiết bị thi công...;

- Trong quá trình phát quang, chuẩn bị mặt bằng rất dễ bị những động vật bò sát như rắn, bò cạp, rết, côn trùng… cắn và có khả năng gây nguy hiểm đến tính mạng của con người.

3.1.1.5. Đánh giá tổng hợp tác động của quá trình chuẩn bị và xây dựng dự án

Tổng hợp các kết quả nghiên cứu đánh giá tác động môi trường của các hoạt động thi công xây dựng dự án có thể đưa ra một số nhận xét sau:

- Nhóm hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các khu chức năng: Hoạt động này có mức độ tác động tương đối lớn và phân bố trên nhiều thành phần môi trường. Trong đó:

+ Môi trường không khí chịu tác động mạnh (+++), chủ yếu do phát sinh bụi từ san lấp mặt bằng, đào đắp, vận chuyển vật liệu; khí thải từ phương tiện và thiết bị thi công. Đây là thành phần môi trường nhạy cảm nhất trong giai đoạn xây dựng.

+ Môi trường đất chịu tác động ở mức trung bình (++), do hoạt động đào đắp, thay đổi địa hình, tập kết vật liệu và nguy cơ rò rỉ dầu mỡ từ máy móc.

+ Môi trường nước, tài nguyên sinh học và kinh tế – văn hóa – xã hội chịu tác động ở mức độ thấp đến trung bình (+), chủ yếu liên quan đến nước mưa chảy tràn mang theo bùn đất, ảnh hưởng cục bộ đến hệ sinh thái khu vực và sự xáo trộn tạm thời trong sinh hoạt của cộng đồng.

Nhìn chung, các tác động từ nhóm hoạt động này mang tính ngắn hạn, cục bộ và có thể kiểm soát được thông qua các biện pháp quản lý, che chắn, thu gom và kiểm soát thi công phù hợp.

- Nhóm hoạt động sinh hoạt của công nhân trên công trường: Các tác động phát sinh từ sinh hoạt công nhân có mức độ thấp đến trung bình, phân bố tương đối đồng đều giữa các thành phần môi trường:

+ Môi trường nước và không khí chịu tác động ở mức trung bình (++), chủ yếu do phát sinh nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt và mùi từ khu vực lưu trú tạm.

+ Môi trường đất và tài nguyên sinh học chịu tác động ở mức thấp (+), liên quan đến nguy cơ xả thải không đúng quy định hoặc tập kết rác thải không hợp vệ sinh.

+ Kinh tế – văn hóa – xã hội chịu tác động mức trung bình (++), do sự gia tăng lao động ngoại tỉnh có thể làm phát sinh áp lực lên hạ tầng địa phương hoặc ảnh hưởng nhất định đến an ninh trật tự nếu không được quản lý tốt.

Tuy nhiên, các tác động này chủ yếu mang tính tạm thời trong suốt thời gian thi công và có thể được kiểm soát hiệu quả thông qua việc bố trí khu sinh hoạt hợp lý, thu gom xử lý chất thải đầy đủ và quản lý lao động chặt chẽ.

Bảng 3.13. Tóm tắt ma trận tác động môi trường trong quá trình chuẩn bị và xây dựng

Hoạt động	Môi trường đất	Môi trường nước	Môi trường không khí	Tài nguyên sinh học	Kinh tế, văn hóa, xã hội
Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, các khu chức năng	++	+	+++	+	+
Sinh hoạt của công nhân trên công trường	+	++	++	+	++

Ghi chú:

\+ Ít tác động

++ Tác động mức trung bình

+++ Tác động mạnh

\- Không tác động

Trong giai đoạn chuẩn bị và xây dựng, môi trường không khí là thành phần chịu tác động mạnh nhất, tiếp đến là môi trường đất và nước. Các tác động chủ yếu mang tính ngắn hạn, có thể dự báo trước và có khả năng giảm thiểu thông qua các biện pháp kỹ thuật – quản lý phù hợp.

Không có thành phần môi trường nào bị đánh giá ở mức tác động rất lớn hoặc không thể khắc phục. Do đó, nếu chủ đầu tư thực hiện nghiêm túc các biện pháp bảo vệ môi trường đã đề xuất, các tác động tiêu cực sẽ được kiểm soát trong giới hạn cho phép theo quy định hiện hành.

Như vậy, theo bảng thống kê trên, chủ dự án phải đặc biệt quan tâm tới các hoạt động thi công xây dựng như san lấp mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật các khu chức năng để đề xuất các biện pháp khống chế và giảm thiểu ô nhiễm phù hợp, bởi vì các hoạt động này có thể gây nên các tác động tiêu cực đáng kể cho môi trường nước, không khí, tài nguyên sinh học và kinh tế văn hóa xã hội.

3.1.2. Các công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải và biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác đến môi trường

3.1.2.1. Biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu các tác động xấu

A. Biện pháp giảm thiểu tác động trong quá trình đền bù giải phóng mặt bằng (không có)

A1. Các biện pháp giảm thiểu tác động xấu trong giai đoạn xây dựng dự án

Để giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong giai đoạn xây dựng dự án, Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc thực hiện các biện pháp dưới đây:

- Khi tiến hành lập thủ tục mời thầu, Công ty sẽ yêu cầu các nhà thầu cam kết thực hiện công tác bảo vệ môi trường được mô tả trong các mục dưới đây.

- Giám sát chặt chẽ việc tuân thủ các yêu cầu đó theo các quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam.

Các biện pháp giảm thiểu cụ thể cho từng các tác động xấu trong suốt quá trình triển khai xây dựng dự án được trình bày như sau:

1. Giảm thiểu ô nhiễm không khí

Trong giai đoạn thi công xây dựng, các nguồn phát sinh ô nhiễm không khí chủ yếu bao gồm bụi từ hoạt động san lấp, đào đắp, tập kết vật liệu và khí thải từ phương tiện vận chuyển, máy móc thi công. Nhằm kiểm soát và giảm thiểu các tác động này, Chủ dự án sẽ yêu cầu nhà thầu thi công triển khai đồng bộ các biện pháp sau:

- Tất cả phương tiện vận chuyển, máy móc, thiết bị thi công tham gia Dự án phải đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn Việt Nam hiện hành về an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với phương tiện giao thông cơ giới đường bộ; thực hiện kiểm định định kỳ theo quy định.

- Lập kế hoạch thi công và cung ứng vật tư phù hợp với tiến độ xây dựng; hạn chế tập kết vật liệu với khối lượng lớn trong cùng một thời điểm. Vật liệu sau khi vận chuyển đến công trường sẽ được san gạt, lu lèn hoặc che phủ kịp thời nhằm hạn chế phát tán bụi dưới tác động của gió.

- Thực hiện che chắn khu vực thi công bằng lưới bao che hoặc hàng rào tạm tại các vị trí giáp ranh khu vực nhạy cảm nhằm hạn chế bụi lan truyền ra môi trường xung quanh.

- Các phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng phải được che phủ bạt kín trong suốt quá trình vận chuyển; không chở quá tải, không để rơi vãi vật liệu trên các tuyến đường.

- Vật liệu xây dựng được cung cấp theo đúng tiến độ sử dụng, tránh tồn lưu kéo dài gây phát sinh bụi thứ cấp.

- Máy móc, thiết bị và phương tiện thi công được bảo dưỡng, kiểm tra định kỳ nhằm đảm bảo vận hành ổn định, giảm thiểu phát sinh khí thải, tiếng ồn vượt quy chuẩn.

- Nghiêm cấm việc đốt vật liệu, phế thải xây dựng hoặc chất thải sinh hoạt trong khu vực Dự án nhằm tránh phát sinh khói, khí độc và mùi ảnh hưởng đến môi trường không khí.

- Thực hiện tưới nước giảm bụi tại khu vực thi công, đường nội bộ và các tuyến đường vận chuyển vào những ngày nắng, hanh khô. Tần suất tưới từ 2–3 lần/ngày và điều chỉnh linh hoạt theo điều kiện thời tiết; thời điểm tưới vào giữa buổi sáng, đầu giờ trưa và buổi chiều để đạt hiệu quả kiểm soát bụi tối ưu.

- Bố trí thời gian vận chuyển vật liệu hợp lý, tránh giờ cao điểm nhằm hạn chế ùn tắc giao thông, giảm phát thải khí và bụi, đồng thời giảm ảnh hưởng đến sinh hoạt và đi lại của người dân trong khu vực.

- Giới hạn tốc độ phương tiện, quy định tốc độ tối đa cho các xe vận tải trong khu vực công trường và đường dẫn để bảo đảm an toàn cho các hoạt động xung quanh.

- Vệ sinh đường vận chuyển, định kỳ thực hiện quét dọn và tưới nước rửa đường tại các lối ra vào công trường để tránh đất đá rơi vãi gây trơn trượt cho người tham gia giao thông.

Việc thực hiện nghiêm túc các biện pháp nêu trên sẽ góp phần kiểm soát nồng độ bụi và khí thải trong giai đoạn xây dựng, đảm bảo chất lượng môi trường không khí khu vực không vượt quá giới hạn cho phép theo quy định hiện hành.

2. Giảm thiểu tác động của tiếng ồn

Trong giai đoạn thi công xây dựng, tiếng ồn phát sinh chủ yếu từ hoạt động của máy móc, thiết bị thi công, phương tiện vận chuyển vật liệu và một số công đoạn đặc thù như đào, đầm, khoan, đóng cọc. Nhằm hạn chế ảnh hưởng đến sức khỏe người lao động và cộng đồng dân cư xung quanh, Chủ đầu tư yêu cầu nhà thầu thi công thực hiện các biện pháp kiểm soát tiếng ồn như sau:

- Về phương tiện, máy móc và thiết bị thi công:

+ Tất cả phương tiện vận chuyển, máy móc và thiết bị thi công tham gia Dự án phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành về an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường.

+ Ưu tiên lựa chọn thiết bị mới, công nghệ hiện đại, có mức phát sinh tiếng ồn thấp; hạn chế sử dụng các thiết bị đã cũ, hiệu suất thấp.

+ Trang bị và duy trì hoạt động của các bộ phận giảm thanh, chống rung đối với các thiết bị có mức ồn lớn; bảo đảm các chi tiết cách âm, giảm chấn luôn trong tình trạng hoạt động tốt.

+ Thực hiện bảo dưỡng, kiểm tra định kỳ máy móc, thiết bị nhằm đảm bảo vận hành ổn định, tránh phát sinh tiếng ồn bất thường do hư hỏng hoặc ma sát cơ khí.

- Tổ chức thi công và bố trí mặt bằng:

+ Bố trí thời gian thi công hợp lý, thực hiện trong khung giờ từ 7h00–11h30 và 13h00–17h30; không thi công vào giờ nghỉ trưa, ban đêm hoặc các thời điểm nhạy cảm nhằm hạn chế ảnh hưởng đến sinh hoạt của người dân.

+Không bố trí đồng thời nhiều thiết bị có mức phát sinh tiếng ồn lớn hoạt động cùng một thời điểm tại cùng khu vực; phân kỳ thi công hợp lý để giảm cộng hưởng tiếng ồn.

+ Sắp xếp vị trí đặt máy móc, thiết bị thi công xa khu vực nhạy cảm (khu dân cư, công trình công cộng…) trong điều kiện mặt bằng cho phép.

+ Đối với các thiết bị không sử dụng thường xuyên, phải tắt máy ngay khi không vận hành hoặc giảm công suất xuống mức tối thiểu nhằm hạn chế phát sinh tiếng ồn không cần thiết.

+ Trường hợp cần thiết, lắp đặt rào chắn hoặc tường chắn tạm thời tại các vị trí giáp ranh khu vực nhạy cảm. Rào/tường chắn cao khoảng 3–4 m, làm bằng vật liệu phù hợp (thép, bê tông, gỗ dày, vật liệu composite…) có thể làm giảm mức ồn từ khoảng 10–22 dBA, góp phần hạn chế lan truyền tiếng ồn ra khu vực xung quanh.

+ Lựa chọn phương pháp thi công phù hợp với từng hạng mục; ưu tiên các giải pháp kỹ thuật có mức phát sinh tiếng ồn thấp (ví dụ: khoan cọc nhồi thay cho đóng cọc trong điều kiện cho phép).

- Các biện pháp khác:

+ Không sử dụng loa phát thanh có dung lượng lớn hoặc còi hú tạo ra âm thanh lớn tại công trường.

+ Tất cả các xe vận chuyển vật liệu xây dựng sẽ được quan lý tốt khi di chuyển trong dự án nhằm hạn chế tối đa việc phát sinh và ảnh hưởng của tiếng ồn.

+ Trang bị đồ bảo hộ lao động cho công nhân khi cần thiết (tùy theo nội dung công việc cụ thể).

+ Tiến hành quan trắc tiếng ồn tại các khu vực thi công để kịp thời thực hiện các biện pháp kiểm soát và giảm thiểu thích hợp (xem Chương 6).

Khi áp dụng tổng hợp các biện pháp trên, mức độ tác động của tiếng ồn có thể giảm xuống từ 80 – 95%.

Việc áp dụng đồng bộ các biện pháp nêu trên sẽ góp phần giảm đáng kể mức độ lan truyền tiếng ồn trong giai đoạn thi công. Chủ đầu tư yêu cầu nhà thầu cam kết bảo đảm mức ồn phát sinh từ các hoạt động của Dự án tuân thủ QCVN 26:2025/BNNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, không vượt quá giới hạn cho phép tại khu vực chịu tác động.

3. Giảm thiểu tác động do rung

Như đã trình bày tại Chương 3, trong giai đoạn thi công xây dựng, độ rung phát sinh chủ yếu từ hoạt động của các máy móc, thiết bị thi công như máy đào, máy ủi, lu rung, thiết bị khoan, đóng cọc và phương tiện vận chuyển tải trọng lớn. Độ rung nếu không được kiểm soát có thể ảnh hưởng đến công trình lân cận và môi trường xung quanh. Do đó, Chủ đầu tư yêu cầu nhà thầu áp dụng các biện pháp kiểm soát sau:

- Về phương tiện, máy móc và thiết bị thi công:

+ Tất cả các phương tiện vận chuyển và máy móc thiết bị phục vụ dự án phải đạt tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam về an toàn kỹ thuật và môi trường.

+ Ưu tiên sử dụng các máy móc và thiết bị thi công có thiết bị chống ồn và chống rung.

+ Các máy móc và thiết bị thi công phải được bảo trì thường xuyên để đảm bảo tình trạng hoạt động tốt.

- Thiết kế và bố trí thi công:

+ Bố trí thời gian thi công phải hợp lý, tránh tình trạng bố trí các phương tiện, máy móc và thiết bị thi công gần nhau hoặc hoạt động trong cùng một lúc.

+ Bố trí các vị trí thích hợp cho các thiết bị, máy móc thi công nhằm hạn chế tối đa tác động đến khu vực xung quanh.

+ Các máy móc và thiết bị thi công không sử dụng liên tục thì phải tắt ngay sau khi không sử dụng hoặc giảm cường độ hoạt động tới mức tối thiểu có thể.

Việc áp dụng đồng bộ các biện pháp nêu trên có thể giảm đáng kể biên độ rung tại khu vực lân cận nguồn phát sinh, ước tính giảm khoảng 70–80% trong phạm vi gần nguồn rung.

Chủ đầu tư cam kết kiểm soát và duy trì mức rung phát sinh trong giai đoạn thi công bảo đảm tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành về rung, không gây ảnh hưởng tiêu cực đến công trình và môi trường xung quanh.

4. Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước

a. Nước thải sinh hoạt

Trong giai đoạn thi công, tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt phát sinh ước tính khoảng 24 m^3/ngày, chủ yếu từ hoạt động ăn uống, vệ sinh cá nhân của công nhân trên công trường.

Để kiểm soát và xử lý nguồn thải này, Chủ đầu tư sẽ:

+ Bố trí nhà vệ sinh di động tại công trường với số lượng phù hợp quy mô lao động; các thiết bị này có bể chứa kín, đảm bảo thu gom toàn bộ nước thải và chất thải phát sinh, không xả trực tiếp ra môi trường.

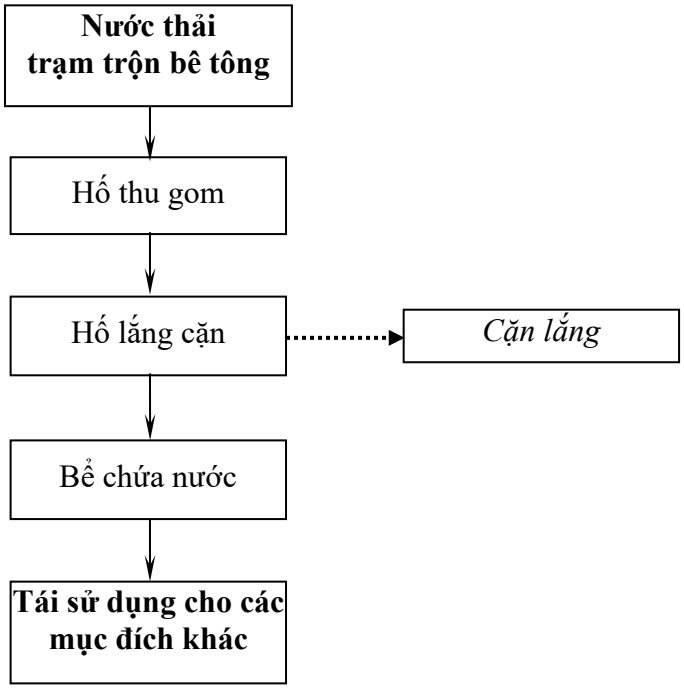
+ Ký hợp đồng với đơn vị có chức năng để định kỳ hút, vận chuyển và xử lý bùn thải theo đúng quy định; không tự ý xả thải hoặc chôn lấp tại khu vực dự án.

+ Cuối giai đoạn thi công, bùn thải từ nhà vệ sinh di động (sau khi được đơn vị có chức năng xử lý sơ bộ, đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường) có thể được xem xét tái sử dụng làm nguyên liệu ủ compost phục vụ bón cây xanh trong khu vực, với điều kiện đáp ứng quy định về quản lý chất thải và an toàn môi trường.

Ngoài ra, Chủ đầu tư ưu tiên sử dụng lao động địa phương, công nhân sau giờ làm việc sẽ trở về nơi cư trú, không lưu trú tập trung dài ngày tại công trường. Giải pháp này góp phần giảm áp lực phát sinh nước thải sinh hoạt, đồng thời hạn chế các tác động thứ cấp đến môi trường và hạ tầng khu vực

b. 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 và thu nước sau lắng để tái sử dụng cho mục đích phun nước giảm bụi tại công trường góp phần tiết kiệm nguồn nước và hạn chế xả thải ra môi trường.



Hình 3.3. Quy trình xử lý nước thải trạm trộn bê tông

Thuyết minh công nghệ:

Nước thải từ trạm trộn bê tông được thu gom vào bể đặt dưới trạm trộn bê tông sau đó theo rãnh thoát dẫn về ao lắng cặn. Tại đây, chất rắn lơ lửng được lắng xuống nhờ trọng lực, nước trong được dẫn qua ao chứa nước.

Trong quá trình chứa và vận chuyển của dòng nước, cặn lơ lửng có thể lắng lại ở bể thu gom và mương dẫn, cặn lắng này sẽ được nạo vét thường xuyên nhằm tăng thể tích chứa và tăng hiệu quả xử lý nước thải. Nước sau xử lý được sử dụng phun giảm bụi khu chứa vật liệu và rửa trạm trộn bê tông. Cặn lắng được tận dụng để đắp đường hoặc những khu vực cần thiết khác.

c. Nước mưa chảy tràn

Nước mưa được quy ước là sạch. Khi công trình xây dựng vào mùa mưa, nước mưa chảy tràn qua mặt bằng thi công sẽ cuốn theo đất, cát, rác thải và dầu nhớt rơi vãi,... vào nguồn tiếp nhận. Các biện pháp hạn chế tác động đến môi nước được thực hiện như sau:

- 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 hoá 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.

5. Giảm thiểu tác động do chất thải rắn

Chất thải rắn trong giai đoạn xây dựng gồm có chất thải rắn sinh hoạt, chất thải xây dựng và chất thải nguy hại.

a. Chất thải rắn sinh hoạt

Lượng chất thải sinh hoạt ước tính hàng ngày cho 200 công nhân trong giai đoạn xây dựng là 240kg/ngày. Với thời gian thực hiện dự kiến là 14 tháng nên lượng chất thải này khá nhiều. Các biện pháp giảm thiểu tác động của chất thải rắn sinh hoạt bao gồm:

- Bố trí các thùng rác để thu gom chất thải của công nhân. Thùng rác được đặt tại khu vực lán trại nơi tập trung hoạt động sinh hoạt của công nhân và tại gần nơi đang thi công xây dựng hạng mục.

- Nhắc nhở công nhân bỏ rác đúng nơi quy định, không vứt rác bừa bãi trên công trường.

- 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 chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom, xử lý theo đúng quy định pháp luật.

b. 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.

Chất thải phát sinh trong hoạt động xây dựng phần lớn là các thành phần vô cơ như đất, đá, cát rơi vãi, các loại vụn sắt thép, gỗ vụn…

- 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.

c. Chất thải nguy hại

Như đã trình bày trong Chương 3, chất thải nguy hại trong giai đoạn này chủ yếu là giẻ lau, bao bì dính dầu, xăng, hóa chất, cặn bã sơn, que hàn…ước tính khoảng 20kg/tháng. Chủ dự án sẽ trang bị khu vực, thiết bị thu gom, lưu trữ chất thải nguy hại.

Với khối lượng phát sinh không nhiều, có thể bố trí các thùng chứa (loại 120lít) để chứa toàn bộ lượng chất thải rắn này. Ngoài ra còn có một lượng dầu nhớt thải sinh ra từ việc bảo dưỡng thiết bị, máy móc thi công ước tính khoảng 20 lít/tháng được chứa trong thùng có nắp đậy, hợp quy cách. Vì trong giai đoạn xây dựng, mặt bằng của dự án chưa được hoàn tất, do đó chất thải nguy hại sẽ được bố trí tạm thời tại khu vực kho chứa trên công trường, cách xa nơi thường tập trung nhiều công nhân. Và toàn bộ lượng chất thải này sẽ được chuyển giao cho đơn vị có chức năng thu gom và xử lý theo đúng quy định hiện hành.

6. Giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái

- 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,...

- Chỉ thực hiện phát quang, thu hồi thực bì trong phạm vi diện tích được phê duyệt phục vụ thi công xây dựng; nghiêm cấm việc mở rộng phạm vi tác động ra ngoài ranh giới dự án. Thực hiện cắm mốc ranh giới khu vực thi công và khu vực rừng cần bảo vệ trước khi triển khai xây dựng nhằm hạn chế tối đa ảnh hưởng đến thảm thực vật hiện hữu.

- 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. Ưu tiên giữ lại các cá thể cây xanh hiện hữu có khả năng bảo tồn cảnh quan sinh thái khu vực. Bố trí hệ thống rãnh thoát nước tạm, hố lắng và các biện pháp tiêu thoát nước phù hợp trong quá trình thi công nhằm hạn chế hiện tượng xói mòn, rửa trôi đất tại các khu vực đã phát quang mặt bằng. Đất đào đắp và vật liệu xây dựng được tập kết tại vị trí phù hợp, có biện pháp che chắn tránh phát tán và cuốn trôi ra môi trường xung quanh trong mùa mưa. Thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng phương tiện và thiết bị thi công; không để xảy ra tình trạng rò rỉ dầu mỡ, nhiên liệu gây ô nhiễm đất.

- Phối hợp tuần tra, thiết lập cơ chế phối hợp định kỳ giữa đội bảo vệ dự án và lực lượng kiểm lâm của Vườn quốc gia Phú Quốc để kiểm soát các khu vực giáp ranh.

- Lắp đặt các bảng nội quy, biển cấm săn bắt, hái lượm và xâm phạm rừng phòng hộ tại các vị trí tiếp giáp rừng.

- Kiểm soát ra vào, lập danh sách và quản lý chặt chẽ số lượng nhân sự ra vào các khu vực nhạy cảm gần rừng phòng hộ. Hạn chế tối đa việc chia cắt sinh cảnh tự nhiên trong quá trình thi công; các tuyến đường công vụ, khu vực tập kết vật liệu được bố trí hợp lý nhằm giảm thiểu ảnh hưởng đến hệ sinh thái rừng còn lại. Tăng cường diện tích

cây xanh bản địa trong khuôn viên dự án sau khi hoàn thành xây dựng nhằm góp phần phục hồi cảnh quan sinh thái, nâng cao độ che phủ thực vật và hỗ trợ duy trì môi trường sống của các loài sinh vật trong khu vực.

Thực hiện các biện pháp quản lý chất thải, nước thải, khí thải phát sinh trong quá trình thi công nhằm hạn chế tác động đến đa dạng sinh học và chức năng phòng hộ của hệ sinh thái rừng xung quanh. Không thi công ngoài phạm vi được phê duyệt; hạn chế tối đa diện tích đất trống phát sinh trong quá trình xây dựng. Thực hiện thi công cuốn chiếu và hoàn trả mặt bằng ngay sau khi hoàn thành từng hạng mục nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường đất và hệ sinh thái khu vực. Thực hiện các biện pháp chống xói mòn, rửa trôi đất tại các khu vực đào đắp và khu vực có độ dốc; bố trí hệ thống thoát nước tạm trong thời gian thi công nhằm hạn chế thất thoát lớp đất mặt và bồi lắng ra môi trường xung quanh. Không thi công ban đêm tại các khu vực tiếp giáp rừng phòng hộ; hạn chế sử dụng ánh sáng công suất lớn hướng trực tiếp vào khu vực rừng nhằm giảm thiểu ảnh hưởng đến tập tính sinh hoạt của các loài động vật hoang dã. Trường hợp phát hiện động vật hoang dã trong khu vực thi công, công nhân không được săn bắt, xua đuổi hoặc gây thương tích; báo cáo cho đơn vị quản lý môi trường của dự án để phối hợp xử lý theo quy định.

- Giảm thiểu tác động do chuyển đổi mục đích sử dụng rừng:

+ Thiết lập hàng rào quanh khu vực dự án.

+ Chủ dự án chỉ thực hiện phát quang, thu hồi thực bì và thi công trong phạm vi diện tích được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng rừng; nghiêm cấm việc mở rộng phạm vi thi công hoặc tác động đến diện tích rừng nằm ngoài ranh giới được phê duyệt.

+ Trước khi triển khai thi công, thực hiện cắm mốc ranh giới khu vực xây dựng và khu vực rừng cần bảo vệ để tránh các tác động ngoài phạm vi dự án.

- Giảm thiểu tác động đến các loài thực vật có giá trị bảo tồn:

+ Trường hợp trong quá trình thi công phát hiện các cá thể thực vật có giá trị bảo tồn hoặc các loài thuộc đối tượng cần bảo vệ theo kết quả điều tra hiện trạng rừng, chủ dự án sẽ phối hợp với cơ quan quản lý chuyên ngành để xem xét áp dụng biện pháp chuyển vị bảo tồn theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Thông tư số 27/2025/TT-BNNMT ngày 24/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường: "Chuyển vị bảo tồn là quá trình di dời cá thể sinh vật từ khu vực phân bố tự nhiên này sang khu vực phân bố tự nhiên khác phù hợp với điều kiện sinh trưởng và phát triển của loài theo phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt", chỉ được thực hiện khi có ý kiến của cơ quan quản lý chuyên ngành và được cấp có thẩm quyền chấp thuận theo quy định.

- Giảm thiểu tác động đến động vật hoang dã:

+ Không thi công vào ban đêm tại các khu vực tiếp giáp rừng nhằm hạn chế tác động của ánh sáng và tiếng ồn đến tập tính sinh hoạt của động vật hoang dã.

+ Không nuôi nhốt, săn bắt, vận chuyển hoặc tiêu thụ động vật hoang dã dưới mọi hình thức trong phạm vi dự án.

+ Khi phát hiện động vật hoang dã xuất hiện trong khu vực thi công, công nhân không được xua đuổi, săn bắt hoặc gây thương tích; báo cáo ngay cho cán bộ phụ trách môi trường để có biện pháp xử lý phù hợp.

- Giảm thiểu tác động đến chức năng phòng hộ và đa dạng sinh học

+ Hạn chế tối đa diện tích đất trống trong quá trình thi công; thực hiện thi công cuốn chiếu và phục hồi mặt bằng ngay sau khi hoàn thành từng hạng mục.

+ Tăng cường trồng cây xanh bằng các loài cây bản địa phù hợp với điều kiện sinh thái khu vực nhằm góp phần phục hồi cảnh quan và nâng cao độ che phủ thực vật sau xây dựng.

+ Thực hiện các biện pháp chống xói mòn, rửa trôi đất tại các khu vực có độ dốc như bố trí rãnh thoát nước tạm, bao cát, tấm chắn hoặc các biện pháp kỹ thuật tương đương trong suốt thời gian thi công.

- 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.

7. Giảm thiểu tác động đến môi trường văn hóa – xã hội

a. Giảm thiểu áp lực giao thông

Như đã trình bày trong Chương 3, khi dự án tiến hành thi công xây dựng thì gia tăng áp lực giao thông lên cả đường bộ lẫn đường thủy do quá trình di chuyển của các phương tiện vận chuyển, máy móc và thiết bị thi công và đi lại của người lao động làm việc tại dự án. Do đó để giảm thiểu tác động một số biện pháp sau đây sẽ được áp dụng:

- Tài xế và các đối tượng tham gia giao thông phải tuân thủ đúng Luật an toàn giao thông.

- Lắp đặt các biển báo hiệu.

- Bố trí người hướng dẫn các phương tiện tham gia giao thông ngang khu vực dự án.

- Thông tin cho người dân thông qua các phương tiện thông tin như: báo chí, truyền hình, đài phát thanh về các tuyến đường thi công và lối đi tạm thời trong từng trường hợp cụ thể.

b. Biện pháp giảm thiểu mâu thuẫn giữa công nhân xây dựng và người dân địa phương

- Ưu tiên sử dụng nguồn lực địa phương, đặc biệt là lao động có tay nghề.

- Kết hợp với chính quyền địa phương và các cơ quan chức năng có liên quan tổ chức các chương trình:

+ Giáo dục, tuyên truyền ý thức công dân đối với công nhân xây dựng tại khu vực dự án.

+ Giới thiệu với lao động nhập cư về phong tục, tập quán của người dân địa phương để tránh những trường hợp hiểu lầm đáng tiếc giữa người lao động nhập cư và người dân địa phương.

- Giảm thiểu tối đa công nhân xây dựng ở lại qua đêm trong khu vực dự án.

- Tất cả công nhân có thẻ ra vào khu vực dự án để thuận tiện cho công tác quản lý.

- Kết hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý địa phương có liên quan thực hiện công tác quản lý công nhân nhập cư lưu trú tại địa bàn để triển khai thực hiện xây dựng dự án.

3.1.2.2. Các biện pháp giảm thiểu sự cố và rủi ro môi trường trong 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.

- Vệ sinh thực bì tại nơi xây dựng. Thực hiện phát quang và dọn dẹp các vật liệu dễ cháy (lá khô, cành mục) tại hành lang an toàn giữa khu vực thi công và rừng phòng hộ, đặc biệt vào mùa khô.

- Trang bị thêm các dụng cụ chữa cháy rừng chuyên dụng (như vỉ dập lửa, máy bơm nước di động có vòi dài) tại các cụm công trình tiếp giáp rừng.

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.

3.2. Đánh giá tác động và đề xuất các biện pháp, công trình bảo vệ môi trường trong giai đoạn vận hành

3.2.1. Đánh giá, dự báo các tác động

a. Tác động đến môi trường không khí

(1). Tác động của bụi và khí thải từ phương tiện giao thông du lịch

Trong phạm vi dự án phương tiện vận chuyển khách du lịch chủ yếu là xe du lịch (khu vực Mũi Ông Đội) và có thể đi tàu du lịch (khu vực hòn Dăm Trong & hòn Dăm Ngoài). Phạm vi tác động từ các phương tiện này được đánh giá cụ thể như sau:

* Ô nhiễm từ phương tiện tàu thuyền chuyên chở khách du lịch

- Hoạt động của tàu du lịch vận chuyển du khách ra vào khu vực hòn Dăm Trong và hòn Dăm Ngoài làm phát sinh khí thải với thành phần khí thải chứa các chất ô nhiễm như: NO_2, C_XH_Y, CO, CO_2… Khi dự án đi vào hoạt động dự kiến khu vực hòn Dăm Trong & hòn Dăm Ngoài có thể tiếp nhận khoảng 200 người/ngày. Trung bình mỗi tàu du lịch chở tối đa 20 khách. Vậy với 200 khách thì mỗi ngày có 10 lượt tàu ra vào khu du lịch.

- Thông thường, công suất tiêu thụ nguyên liệu dầu DO của một chiếc tàu du lịch chở tối đa 20 người khoảng 20 lít/h.

- Lượng khói thải do đốt 1 kg nhiên liệu DO ở 25°C là 24,3m^3, như vậy khói thải của tàu thuyền là:

Lưu lượng khí thải = 20 lít/h x 0,87 kg/lít x 24,3 m^3/kg = 422,82 m^3/h = 0,117 m^3/s

Tải lượng (g/s) = 20 lít/h x 0,87 kg/lít x hệ số ô nhiễm/3600

Bảng 3.14. Tải lượng ô nhiễm trong khí thải tàu thuyền

STT	Các chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (kg chất ô nhiễm/tấn dầu)	Tải lượng (g/s)
1	Bụi	0,28	0,0014
2	SO_2	20 × S	0,0048
3	NO_x	2,84	0,0137
4	CO	0,71	0,0034

Ghi chú: S: Hàm lượng lưu huỳnh trong dầu DO = 0,05 % (nguồn: Petrolimex, 2008)

Nồng độ (mg/m^3) = Tải lượng (g/s) x10^3/lưu lượng khí thải (m^3/s).

Bảng 3.15. Nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải tàu thuyền

STT	Chất ô nhiễm	Nồng độ (mg/m^3)	QCVN 19:2024, cột A
1	Bụi	11,57	20
2	SO_2	41,31	500
3	NO_X	117,32	850
4	CO	29,33	1.000

Nhận xét: Nồng độ các chất ô nhiễm từ khí thải từ tàu thuyền đều nằm trong giới hạn cho phép của QCVN 19:2024/BTNMT. Hơn nữa, thời gian cập bến để lên xuống khách các tàu luôn tắt máy nên tác động đến môi trường không khí xung quanh là không đáng kể.

* Ô nhiễm từ xe du lịch chuyên chở du khách

Hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào khu du lịch phát sinh một lượng khí thải gây ô nhiễm đáng kể. Khi đưa vào hoạt động khu vực Mũi Ông Đội có thể tiếp nhận tối đa khoảng 2.066 người/ngày. Số lượng người được đưa đón bằng xe du lịch chiếm khoảng 70% (1.446người; số lượng tự đi lại bằng xe môtô 2 bánh là 30% (620 người). Như vậy, dự kiến số lượt xe ra vào khu du lịch Mũi Ông Đội hàng ngày như sau:

- Xe 25 chỗ ngồi: 60 lượt xe ra vào.

- Xe môtô 2 bánh: 310 lượt xe ra vào.

Ô nhiễm do khí thải từ xe 25 chỗ ngồi:

Số lượt loại xe 25 chỗ ngồi ra vào hàng ngày là 60 lượt. Quãng đường vận chuyển từ cảng Bãi Vòng đến khu du lịch là 25km. Dựa trên hệ số ô nhiễm do Tổ Chức Y Tế Thế Giới (WHO) thiết lập, có thể tính toán nồng độ các chất ô nhiễm không khí sinh ra từ hoạt động vận chuyển khách du lịch bằng xe 25 chỗ ngồi như sau:

Bảng 3.16. Tải lượng các chất ô nhiễm không khí trong khí thải xe 25 chỗ ngồi

STT	Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (kg/1.000km)	Tổng chiều dài tính toán (1.000km)	Tổng tải lượng (kg/ngày)
1	Bụi	0,9	0,525	0,47
2	SO_2	4,15S	0,525	0,11
3	NO_x	14,4	0,525	7,56
4	CO	2,9	0,525	1,52
5	THC	0,8	0,525	0,42

(Nguồn: WHO, 2003)

Ghi chú:

S: hàm lượng lưu huỳnh trong dầu DO 0,05%

Khi đốt cháy hoàn toàn 1kg dầu DO ở 0^0C thì tạo ra khoảng 22 – 25m^3 khí thải. Định mức khoảng 7 lít/h (mỗi giờ đi được 50km).

Lưu lượng khí thải = 73,5 lít/h x 0,87 kg/lít x 25 m^3/kg = 1.598,63 m^3/h = 0,44 m^3/s

Nồng độ (mg/m^3) = Tải lượng (g/s) x10^3/lưu lượng khí thải (m^3/s)

Bảng 3.17. Nồng độ các chất ô nhiễm không khí trong khí thải xe 25 chỗ ngồi

Chất ô nhiễm	Nồng độ (µg/m^3)	QCVN 05:2013 (TB 1 giờ)
Bụi	37,29	300
SO_2	8,60	350
NO_X	596,59	200
CO	120,15	30.000
THC	33,14	-

Ghi chú:

QCVN 05:2013/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh. Hàm lượng S trong dầu DO = 0,05% *(Nguồn: Petrolimex, 2008).*

Nhận xét:

Từ bảng tính toán cho thấy: đa số các thông số gây ô nhiễm không khí sinh ra từ hoạt động vận chuyển khách du lịch đều nằm trong giới hạn cho phép của quy chuẩn Việt Nam, QCVN 05:2023/BTNMT. Riêng chỉ tiêu khí NO_x có nồng độ khá cao, vượt *2,98*lần so với giá trị giới hạn 200µg/m^3. Tuy nhiên môi trường hoạt động thoáng rộng và nguồn ô nhiễm này có tính chất phân tán nên tác động này là không lớn.

(2). Bụi và khí thải từ các máy phát điện

Từ tháng 2/2014 khu vực dự án đã có lưới điện quốc gia là hệ thống tuyến cáp ngầm 110KV Hà Tiên – Phú Quốc. Điều này sẽ đảm bảo cung cấp nguồn điện ổn định cho khu vực Mũi Ông Đội khi đi vào hoạt động (không sử dụng máy phát điện dự phòng). Tuy nhiên, để đảm bảo hoạt động xuyên suốt của dự án, chủ đầu tư lắp đặt 01 máy phát điện dự phòng với các thông số hoạt động của máy phát điện như sau:

- Công suất: 800 KVA.

- Số lượng: 01 máy.

- Loại nhiên liệu sử dụng: dầu DO hàm lượng S = 0,05%.

- Định mức tiêu thụ nhiên liệu: 16 lít/giờ/máy.

Theo Viện kỹ thuật nhiệt đới và bảo vệ môi trường TPHCM, lượng khí tạo thành khi đốt cháy hoàn toàn 1kg dầu DO ở 0^0C khoảng 22 – 25m^3. Vậy tổng lưu lượng khí thải khi vận hành máy phát điện là:

Lưu lượng khí thải = 32 lít/h x 0,87 kg/lít x 25 m^3/kg = 696 m^3/h = 0,19 m^3/s

Tải lượng (g/s) = 32 lít/h x 0,87 kg/lít x hệ số ô nhiễm/3600

Nồng độ (mg/m^3) = Tải lượng (g/s) x 10^3/lưu lượng khí thải (m^3/s)

Bảng 3.18. Tải lượng và nồng độ các chất ô nhiễm khi vận hành máy phát điện

STT	Chất ô nhiễm	Hệ số ô nhiễm (kg/tấn dầu)	Tải lượng ô nhiễm (g/s)	Nồng độ (mg/m^3)	QCVN 19:2009/BTNMT cột B, (mg/m^3)
1	Bụi	0,86	0,007	35,00	200
2	SO_2	20S	0,008	40,70	500
3	NO_2	11,48	0,089	467,26	850
4	CO	2,62	0,020	106,64	1.000
5	THC	0,97	0,008	39,48	-

Nhận xét:

So sánh nồng độ các chất ô nhiễm trong khí thải với quy chuẩn cho thấy tất cả các chỉ tiêu đều đạt tiêu chuẩn cho phép. Cho nên các khí thải này 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 để đảm bảo nồng độ các chất ô nhiễm trong môi trường xung quanh đạt tiêu chuẩn cho phép.

* Tác động của lượng nhiệt thừa từ khu nhà bếp và máy phát điện

Trong phạm vi dự án có quy hoạch khu nhà hàng ẩm thực Á – Âu, nhà hàng đặc sản,... để phục vụ cho nhu cầu ẩm thực của khoảng 750 du khách khi đến với khu du lịch. Hoạt động của các khu khu bếp trong các khu nhà hàng chắc chắn sẽ sinh ra một lượng nhiệt thừa, ảnh hưởng trực tiếp đến những người làm việc trong các khu bếp. Do đó tại các khu vực nhà bếp tiến hành lắp đặt hệ thống quạt hút và quạt thông gió nhằm giảm thiểu đến mức tối đa ảnh hưởng đến sức khỏe của người lao động..

Cùng với hoạt động tại các khu bếp, hoạt động của máy phát điện cũng phát sinh nhiệt thừa và chỉ ảnh hưởng trực tiếp với người vận hành máy. Mặt khác, người vận hành máy không thường xuyên ở tại phòng máy, xung quanh phòng máy phát điện trồng nhiều cây xanh, hơn nữa khu vực dự án thoáng đãng, bao bộc xung quanh là biển và diện tích cây xanh bao phủ hơn 95% nên ảnh hưởng từ nhiệt thừa là không lớn.

b. Tác động của tiếng ồn

Khi dự án đi vào hoạt động thì tiếng ồn phát sinh chủ yếu từ các nguồn sau:

- Tiếng ồn các phương tiện giao thông như: thủy phi cơ; các loại tàu, xe ra vào chở khách du lịch và nhân viên làm việc tại khu du lịch; tàu, xe chở nguyên vật liệu phục vụ hoạt động dự án.

- Tiếng ồn phát sinh từ khu xử lý nước cấp, vận hành bể xử lý nước thải.

- Tiếng ồn phát sinh từ máy phát điện dự phòng.

- Ngoài ra, tiếng ồn còn phát sinh từ các thiết bị, máy móc trong khu vực dự án như máy lạnh, máy bơm, sự trao đổi thông tin giữa du khách và nhân viên…

Bảng 3.19. Mức ồn của các thiết bị kỹ thuật trong khu dự án

STT	Thiết bị	Mức công suất âm thanh (dBA)		
		Thấp	Trung bình	Cao
1	Thiết bị ngưng tụ làm lạnh bằng không khí	90	100	115
2	Máy bơm	55	80	105
3	Máy biến thế	80	85	90
4	Máy điều hòa không khí	80	90	100
5	Máy phát điện	100	105	110
	QCVN 26:2025/BNNMT	70		

(Nguồn: Nguyễn Hải; Âm học và kiểm tra tiếng ồn)

Bảng 3.20. Mức ồn từ các phương tiện giao thông

STT	Thiết bị	Mức ồn (dBA)
1	Xe máy trên 125 cm^3	85
2	Xe 4 chỗ, xe 7 chỗ	80
3	Xe bus, xe 50 chỗ	72 – 74
4	Xe tải dưới 3,5T	75 – 88
5	Xe thể thao	91
QCVN 26:2025/BNNMT		70

(Nguồn: Nguyễn Hải; Nguyễn Đình Tuấn & cộng sự)

Bảng 3.21. Mức ồn trong sinh hoạt của con người

STT	Hoạt động	Mức ồn tối đa (dBA)
1	Tiếng nói nhỏ	30
2	Tiếng nói chuyện bình thường	60
3	Tiếng nói to	80

STT	Hoạt động	Mức ồn tối đa (dBA)
4	Tiếng khóc của trẻ	80
5	Tiếng hát to	110
QCVN 26:2025/BNNMT		70

(Nguồn: Nguyễn Hải; Âm học và kiểm tra tiếng ồn)

Bảng 3.22. Mức giảm độ ồn của máy phát điện dự phòng theo khoảng cách

STT	Khoảng cách (m)	Độ ồn (dBA)	QCVN 26:2025/BTNMT (dBA)
1	15	82,5	70
2	30	76,5	
3	60	70,5	
4	120	64,4	
5	240	58,5	

(Nguồn: Nguyễn Hải; Âm học và kiểm tra tiếng ồn)

Ghi chú:

QCVN 26:2025/BNNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn.

Giới hạn tối đa cho phép tiếng ồn tại khu vực thông thường từ 6h – 21h.

Nhân xét:

Tiếng ồn phát ra từ các máy móc thiết bị, phương tiện giao thông đều lớn hơn so với quy chuẩn cho phép. Đối với các phương tiện giao thông thì tiếng ồn phát ra 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 nghĩ dưỡng của du khách.

Mức độ ồn phát sinh do máy phát điện khoảng 72 - 82,5dBA tại khoảng cách 15m. Khi khoảng cách tăng lên gấp đôi, độ ồn giảm 6dBA.

Tiếng ồn phát sinh từ nhiều nguồn khác nhau sẽ ảnh hưởng đến sự nghỉ ngơi của du khách. Do vậy, chủ dự án sẽ áp dụng các biện pháp chống ồn phù hợp.

c. Tác động của nước thải

Nước thải sinh ra từ quá trình hoạt động của dự án bao gồm:

- Nước thải từ sinh hoạt của du khách, nhân viên phục vụ, từ hoạt động dịch vụ công cộng,…

- Nước mưa chảy tràn.

(1). 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…

- Dựa vào đặc tính có thể phân nước thải sinh hoạt của khu du lịch thành 3 loại như 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.

- Thông thường lượng nước thải sinh hoạt được tính toán bằng 80% nước cấp. Như vậy,

+ Tổng lượng nước thải sinh hoạt của khu vực Mũi Ông Đội là:

$$Q_{nt} = Q_{nc} * 100\% = 710,64 \text{ x } 100\% = 710,64 \text{ m}^3\text{/ng.đ}$$

* Nước thải từ các phòng vệ sinh:

Bảng 3.23. Nồng độ chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt trước và sau bể tự hoại

STT	Chất ô nhiễm	Nồng độ các chất ô nhiễm (mg/l)		
		Chưa qua xử lý	Sau bể tự hoại	QCVN 14:2025/BTNMT (cột A)
1	TSS	463,9 - 960,8	185,5 - 384,3	50
2	BOD_5	298,2 - 357,8	119,3 - 143,1	25
3	COD	477,1 - 675,9	190,8 - 270,4	-
4	Amoni	39,8 - 79,5	15,9 - 31,8	4
5	Tổng Nitơ	15,9 - 31,8	6,4 - 12,7	25
6	Tổng Phospho	5,3 - 26,5	2,1 - 10,6	2,5

(Nguồn: Trần Đức Hạ, Xử lý nước thải sinh hoạt quy mô vừa và nhỏ, 2002)

Ghi chú:

QCVN 14:2025/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, cột A .

Dấu gạch ngang (-): Không quy định.

* Nước thải từ tắm gội, giặt giũ:

Nước thải từ các lavabo rửa tay và tắm giặt chứa nhiều chất tẩy rửa và một số chất khác như xà phòng, chất rắn lơ lửng... Nguồn nước này không chứa nhiều chất ô nhiễm nhưng khối lượng nước là khá lớn. Nguồn nước này sẽ được thu gom theo từng khu vực và được xử lý cục bộ tại từng bể XLNT.

* Nước thải từ khu vực ẩm thực, nhà hàng:

Trong quá trình chế biến thức ăn, rửa bát đĩa một phần thức ăn tươi và thức ăn thừa như mỡ, bột, nước mắm, vụn thịt,…cùng với chất tẩy rửa theo nước tới hệ thống xử lý

nước thải của nhà hàng. Như vậy thành phần của hỗn hợp này gồm các huyền phù, nhũ tương của lipit, gluxit, protein, các chất tẩy rửa và các thành phần khác.

Hàm lượng các chất trên khác nhau tùy theo thời gian trong ngày, trong tuần và tùy theo mùa, nhưng thành phần chủ yếu là dầu ăn. Trong quá trình chiên, rán chỉ một lượng nhỏ dầu ăn là bám vào thức ăn còn lại dính vào dụng cụ chế biến, bát đĩa chúng được cuốn theo nước rửa. Vì có tỉ khối nhẹ hơn chúng kéo theo một phần các chất khác nổi lên trên mặt nước tạo thành một lớp váng mỡ dày. Theo thời gian các thành phần dễ phân hủy yếm khí như protein, gluxit làm tăng COD, sinh ra mùi khó chịu gây ô nhiễm môi trường nước và khu vực lân cận.

Các chất hữu cơ trong nước thải theo đặc tính hoá học chủ yếu là protein (chiếm 40 – 60%), hydratcacbon (25 – 50%), các chất béo, dầu mỡ (10%). Urê cũng là chất hữu cơ quan trọng trong nước thải. Các chất vô cơ trong nước thải chiếm 40 - 42% gồm chủ yếu: cát, đất sét, các axit, bazơ vô cơ… Nước thải chứa các hợp chất hoá học dạng vô cơ như sắt, magie, canxi, silic, nhiều chất hữu cơ sinh hoạt như phân, nước tiểu và các chất thải khác như: cát, sét, dầu mỡ. Nước thải vừa xả ra thường có tính kiềm, nhưng dần dần trở nên có tính axit vì bị thối rữa.

Bảng 3.24. Thành phần nước thải từ khu vực chế biến thức ăn

STT	Thông số	Nồng độ (mg/l)	Tải lượng (kg/ngày)	QCVN 14:2025/BTNMT (cột A)
1	TSS	100 – 200	2 - 4	50
2	BOD_5	200 – 400	4 - 8	25
3	Amoni	10 – 30	0,2 – 0,6	5
4	Tổng Nitơ	60 – 120	1,2 – 2,4	-
5	Tổng Phospho	10 – 20	0,2 – 0,4	-

(Nguồn: Tham khảo nguồn nước thải chế biến của Resort Tản Đà – Bình Thuận)

* Hỗn hợp nước thải của từng khu vực dự án:

Dựa vào nồng độ và lưu lượng các chất ô nhiễm từ các nguồn thải trong nước thải sinh hoạt ta tính được nồng độ của hỗn hợp nước thải của từng khu vực theo công thức:

$$C_n = \frac{C_1*Q_1 + C_2*Q_2 + C_nQ_n}{Q_1 + Q_2 + Q_n}$$

Nước thải sinh hoạt chứa nhiều các chất ô nhiễm, cần được xử lý trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

(2). 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 vựa Mũi Ông Đội là 0,33 m^3/s

- Nồng độ các chất ô nhiễm trong nước mưa chảy tràn ước tính như sau:

+ Tổng Nitơ : 0,5 ÷ 1,5 mg/l

+ Photpho : 0,004 ÷ 0,03 mg/l

+ COD : 10 ÷ 20 mg/l

+ Tổng chất rắn lơ lửng : 10 ÷ 20 mg/l

Như vậy, lượng mưa chảy tràn trên khu vực dự án khá lớn, tuy nhiên hàm lượng các chất ô nhiễm là khá thấp và chỉ cần qua các hố ga là có thể thải ra ngoài môi trường.

d. Chất thải rắn

Khi dự án đi vào hoạt động, chất thải rắn phát sinh bao gồm:

(1). Chất thải rắn sinh hoạt

- Chủ yếu là rác thải sinh hoạt thải ra từ các hoạt động sinh hoạt hàng ngày của khách du lịch và nhân viên khách sạn, hoạt động nấu nước phục vụ của các khu nhà hàng...

- Tổng khối lượng chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ khu du lịch được ước tính khoảng 5,0 tấn/ngày (*theo Quyết định 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đến năm 2030),* bao gồm:

Khu vực Mũi Ông Đội:

+ Rác thải từ khách du lịch: 2.066 người * 02 kg/người/ngày = 4,12 tấn/ngày.

+ Rác thải từ nhân viên: 734 người * 1,2 kg/người/ngày = 0,88 tấn/ngày.

→ Vậy tổng lượng chất thải rắn phát sinh từ khu vực Mũi Ông Đội là 5,0 tấn/ngày.

Lượng rác thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của KDL là tương đối nhiều, do đó chủ đầu tư sẽ có biện pháp thu gom, quản lý và kiểm soát các nguồn thải để tránh tình trạng lan tràn rác thải ra biển, ảnh hưởng đến môi trường sống và phát triển của các sinh vật biển.

- Theo tài liệu "Quản lý chất thải rắn, tập I" năm 2001 thì các thành phần đặc trưng điển hình của rác đô thị ở Việt Nam như sau:

+ Hợp phần có nguồn gốc hữu cơ cao (50 – 62%);

+ Chứa nhiều đất cát, sỏi đá vụn, gạch vỡ;

+ Độ ẩm cao, nhiệt trị thấp (900kcal/kg).

Bảng 3.25. Thành phần đặc trưng của rác thải sinh hoạt

STT	Thành phần		Mô tả
1	*Chất thải từ nhà bếp*		
1.1		Thức ăn thừa	Cơm, thịt nấu chín, bánh...

STT	Thành phần		Mô tả
	Chất thải có thể phân hủy sinh học	Rác hoa quả	Chôm chôm, dưa hấu, thanh long, vải, đào, vỏ măng cụt...
		Rau	Rau muống, rau thơm, hành, cà rốt...
		Vỏ trứng	-
		Chất thải từ thức ăn biển	Cua, ghẹ, sò, cá
1.2	Chất thải có thể tái sinh, tái sử dụng	Giấy có thể tái sinh	Khăn giấy, bao bì giấy, giấy in, giấy báo
		Kim loại	Can nhôm
		Thủy tinh	Chai bia, chai lọ gia vị nấu ăn
		Nhựa có thể tái sinh	Chai, túi nhựa dẻo trong
1.3	Chất thải tổng hợp	Giấy không thể tái sinh	Khăn giấy ăn, khăn giấy nhà vệ sinh...
		Nhựa plastic không thể tái sinh	Túi nhựa chết.
		Khác	Mảnh gỗ, cát, bụi, cao su, quần áo...
2	*Rác vườn*		
2.1	Chất thải có thể phân hủy sinh học	Lá cây	Lá cây bụi, nhánh cây.
		Cỏ xén	Cỏ.
2.2	Tổng hợp	Khác	Mảnh gỗ, cát, bụi, quần áo...

(Nguồn: Hoàng Phương Chi, 2005)

(2). Bùn dư từ các bể xử lý nước thải

- Hiện nay, tại các quốc gia phát triển, 5 thông số quan trọng của bùn dư có ảnh hưởng lớn đến quá trình phân hủy cuối cùng cũng như cấp phép cho biện pháp xử lý bao gồm:

+ Tổng lượng chất rắn (TS).

+ Hàm lượng vi khuẩn gây bệnh.

+ Hàm lượng các chất hữu cơ nguy hại.

+ Khả năng tiếp nhận của đất.

+ Hàm lượng kim loại nặng.

- Bùn dư từ các bể XLNT của dự án được phân loại là bùn sinh học (biosolids).

- Lượng bùn dư từ các bể XLNT sinh hoạt của khu du lịch ước tính khoảng 100 kg/tháng.

Các chất thải này nếu không được thu gom và xử lý thích hợp sẽ gây ô nhiễm môi trường và mất vẻ mỹ quan cho khu du lịch. Do đó, chúng sẽ được kiểm soát bằng các biện pháp được đề xuất trong Chương 4.

(3). Chất thải nguy hại

- Hoạt động của khu du lịch cũng có thể phát sinh một số loại chất thải nguy hại với chủng loại tương đối đa dạng như sau:

+ Dầu nhớt thải, giẻ lau dính dầu nhớt, dung môi từ quá trình bảo trì bảo dưỡng các thiết bị kỹ thuật của khu du lịch như máy phát điện, máy bơm,…

+ Mực in, hộp mực in, chất màu, mực quá hạn sử dụng, ruột viết dính mực, đầu viết, bo mạch điện tử từ hoạt động của văn phòng điều hành khu du lịch;

+ Bóng đèn huỳnh quang thải bỏ, bình xịt phòng các loại, bình ắcquy, pin hết công năng sử dụng thải ra từ hoạt động của các khu biệt thự, khu ẩm thực,…

- Khảo sát một số khu du lịch có quy mô tương tự, khối lượng chất thải nguy hại sinh ra ước tính khoảng 5,0kg/tháng. Và chủ dự án sẽ tiến hành phân loại và bố trí khu vực đặt chất thải nguy hại riêng biệt, đồng thời tiến hành ký hợp đồng với Đơn vị có chức năng đến thu gom, vận chuyển và xử lý toàn bộ lượng chất thải này theo đúng quy định của pháp luật.

e. Ảnh hưởng đến môi trường sinh thái từ hoạt động du lịch

Như đã trình bày tại Chương 2, khu vực xung quanh Dự án có khoảng 29,3 ha rạn san hô phân bố xung quanh Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài, cùng với khoảng 250 ha thảm cỏ biển phân bố tại khu vực phía Đông Mũi Ông Đội. Đây là các hệ sinh thái biển có giá trị đa dạng sinh học cao, đóng vai trò quan trọng trong bảo vệ bờ biển, duy trì nguồn lợi thủy sinh và cân bằng sinh thái khu vực. Đặc biệt, hệ sinh thái rạn san hô có tính nhạy cảm cao, dễ bị tổn thương trước các tác động cơ học và ô nhiễm môi trường.

Trong giai đoạn vận hành, các hoạt động du lịch biển như lặn ngắm san hô, tắm biển, tham quan bằng tàu thuyền, chèo kayak… có thể gây ra một số tác động tiêu cực nếu không được kiểm soát chặt chẽ, bao gồm:

- Tác động cơ học trực tiếp: Du khách dẫm đạp, neo đậu tàu thuyền không đúng vị trí có thể làm gãy, vỡ cấu trúc rạn san hô hoặc làm xáo trộn lớp nền đáy nơi thảm cỏ biển sinh trưởng.

- Gia tăng độ đục của nước: Hoạt động tàu thuyền và bến du thuyền có thể làm xáo trộn trầm tích đáy, ảnh hưởng đến khả năng quang hợp của san hô và cỏ biển.

- Ô nhiễm từ dầu mỡ và chất thải: Dầu mỡ rò rỉ trong quá trình vận hành, bảo dưỡng tàu thuyền; nước thải, rác thải phát sinh từ hoạt động du lịch nếu không được thu gom, xử lý triệt để có thể làm suy giảm chất lượng nước biển và ảnh hưởng đến hệ sinh thái.

- Tác động từ hoạt động thủy phi cơ (nếu có): Quá trình cất/hạ cánh có thể gây xáo trộn cục bộ mặt nước, gia tăng tiếng ồn và tiềm ẩn nguy cơ rò rỉ nhiên liệu, ảnh hưởng đến sinh vật biển.

Nhìn chung, các hệ sinh thái rạn san hô và thảm cỏ biển tại khu vực Dự án là đối tượng nhạy cảm cần được ưu tiên bảo vệ. Nếu hoạt động du lịch được quản lý phù hợp, kiểm soát tốt lưu lượng du khách, vị trí neo đậu và các nguồn thải phát sinh, các tác động tiêu cực có thể được hạn chế ở mức thấp và trong phạm vi cho phép, góp phần đảm bảo phát triển du lịch gắn với bảo tồn tài nguyên sinh thái biển.

f. Ảnh hưởng đến hệ sinh thái rừng và đa dạng sinh học trên cạn

Khi dự án đi vào hoạt động, ngoài các tác động phát sinh từ hoạt động lưu trú, nghỉ dưỡng, tham quan và vui chơi giải trí của du khách, hệ sinh thái rừng trong khu vực còn chịu tác động lâu dài do việc chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích rừng phục vụ xây dựng các hạng mục của dự án.

Việc chuyển đổi khoảng 8,86 ha đất rừng phòng hộ sang mục đích phát triển du lịch làm mất vĩnh viễn một phần diện tích sinh cảnh tự nhiên hiện hữu. Diện tích rừng bị chuyển đổi không còn thực hiện các chức năng sinh thái ban đầu như giữ đất, giữ nước, điều hòa vi khí hậu, hấp thụ khí nhà kính, bảo vệ cảnh quan và tạo nơi cư trú cho các loài sinh vật. Đây là tác động mang tính lâu dài trong suốt vòng đời hoạt động của dự án.

Mặc dù phần lớn diện tích rừng tự nhiên và rừng phòng hộ trong khu vực vẫn được duy trì, tuy nhiên sự thay đổi hiện trạng sử dụng đất có thể làm suy giảm tính liên tục của sinh cảnh tại một số khu vực cục bộ, ảnh hưởng đến khả năng di chuyển, kiếm ăn và phân bố của một số loài động vật hoang dã.

Hoạt động tham quan, nghỉ dưỡng của du khách tại các khu vực tiếp giáp rừng có thể gây ảnh hưởng đến thảm thực vật tự nhiên thông qua hiện tượng dẫm đạp, bẻ cành, thu hái thực vật hoặc làm giảm khả năng tái sinh tự nhiên của một số loài cây bản địa nếu không được kiểm soát chặt chẽ.

Đối với các loài thực vật có giá trị bảo tồn được ghi nhận trong khu vực như Sến mật và Xương cá, mặc dù các cá thể nằm ngoài phạm vi xây dựng được bảo vệ, tuy nhiên các tác động gián tiếp từ hoạt động của con người, thay đổi điều kiện vi khí hậu và áp lực du lịch có thể ảnh hưởng đến khả năng sinh trưởng và phát triển tự nhiên của loài.

Bên cạnh đó, ánh sáng nhân tạo, tiếng ồn, hoạt động giao thông nội bộ và sự hiện diện thường xuyên của con người có thể làm thay đổi tập tính sinh hoạt, kiếm ăn, sinh sản và nơi cư trú của một số loài động vật hoang dã trong khu vực lân cận dự án, đặc biệt đối với các loài hoạt động về đêm.

Ngoài ra, nguy cơ cháy rừng phát sinh từ hoạt động du lịch, sự cố điện hoặc bất cẩn của du khách cũng là yếu tố cần được xem xét trong suốt quá trình vận hành dự án.

Nhìn chung, các tác động đến hệ sinh thái rừng và đa dạng sinh học trong giai đoạn vận hành chủ yếu là tác động gián tiếp, kéo dài và mang tính tích lũy. Tuy nhiên, các tác động này có thể được kiểm soát thông qua việc thực hiện nghiêm các biện pháp quản lý môi trường, bảo vệ rừng, bảo tồn đa dạng sinh học và duy trì các chức năng sinh thái của khu vực.

g. Tác động đến môi trường kinh tế – xã hội

(1). Tác động đến cảnh quan và đời sống của người dân trong khu vực

Khi Dự án đi vào vận hành, khu vực dự kiến sẽ có sự thay đổi rõ rệt về diện mạo cảnh quan và điều kiện hạ tầng. Việc đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống công trình kiến

trúc, hạ tầng kỹ thuật và chỉnh trang không gian xanh sẽ góp phần nâng cao giá trị cảnh quan, tạo điểm nhấn cho khu vực. Thảm thực vật hiện hữu được bảo tồn có chọn lọc, kết hợp cải tạo, bổ sung cây xanh phù hợp với định hướng phát triển du lịch sinh thái, qua đó hình thành không gian cảnh quan hài hòa giữa công trình và tự nhiên.

Bên cạnh đó, hệ thống giao thông, cấp điện, cấp thoát nước và các công trình dịch vụ được đầu tư hoàn chỉnh không chỉ phục vụ hoạt động của Dự án mà còn góp phần cải thiện điều kiện hạ tầng chung của khu vực. Dự án tạo thêm nhiều cơ hội việc làm cho người lao động địa phương trong các lĩnh vực lưu trú, dịch vụ, bảo trì, cảnh quan và quản lý vận hành, qua đó góp phần nâng cao thu nhập và cải thiện đời sống dân cư.

Nhìn chung, các tác động đến cảnh quan và đời sống người dân được đánh giá theo chiều hướng tích cực, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế – du lịch của địa phương.

(2). Chỗ ở và sinh hoạt của nhân viên

Khi Dự án đi vào hoạt động, nhu cầu lao động phục vụ vận hành khu du lịch sẽ gia tăng, kéo theo sự tập trung của một bộ phận người lao động tại khu vực. Bên cạnh các tác động tích cực về giải quyết việc làm và tăng thu nhập, một số tác động xã hội tiềm ẩn có thể phát sinh, bao gồm:

- Gia tăng dân số cơ học có thể tạo áp lực lên hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội hiện hữu; trong một số trường hợp có thể phát sinh mâu thuẫn do khác biệt về tập quán sinh hoạt, văn hóa giữa lao động từ nơi khác đến và cộng đồng địa phương.

- Nếu không được quản lý tốt, nhu cầu lưu trú có thể dẫn đến hình thành các khu nhà trọ tự phát, điều kiện vệ sinh và an ninh không đảm bảo, tiềm ẩn nguy cơ phát sinh các vấn đề xã hội thứ cấp.

Để kiểm soát và giảm thiểu các tác động nêu trên, Chủ đầu tư ưu tiên tuyển dụng và đào tạo lao động tại địa phương nhằm hạn chế gia tăng dân số cơ học. Đồng thời, phối hợp với chính quyền địa phương trong công tác quản lý lao động, đăng ký tạm trú, đảm bảo an ninh trật tự và tuân thủ quy định pháp luật liên quan.

Với các giải pháp quản lý phù hợp, các tác động tiêu cực về kinh tế – xã hội được đánh giá ở mức có thể kiểm soát, trong khi các lợi ích mang lại từ hoạt động của Dự án là đáng kể và lâu dài đối với sự phát triển chung của khu vực.

h. Dự báo những rủi ro về sự cố môi trường do dự án gây ra trong giai đoạn hoạt động

Các sự cố có thể xảy ra trong giai đoạn hoạt động dự án là tai nạn lao động; sự cố cháy nổ; sự cố rò rỉ hóa chất dùng cho các bể XLNT và sự cố hiệu suất xử lý bể XLNT không đạt tiêu chuẩn thiết kế,…cụ thể như sau:

(1). Sự cố rò rỉ hóa chất, nhiên liệu

Trong quá trình hoạt động, một số loại hóa chất được sử dụng cho hệ thống xử lý nước thải (XLNT) như HCl, NaOH, hóa chất khử trùng và nhiên liệu (xăng, dầu cho máy phát điện) có nguy cơ rò rỉ trong quá trình vận chuyển, lưu trữ hoặc sử dụng.

Nguyên nhân có thể bao gồm:

- Không tuân thủ đúng quy trình kỹ thuật của nhà cung cấp;

- Hư hỏng bao bì, bồn chứa;

- Sự cố trong thao tác vận hành;

- Tác động khách quan như thời tiết, va chạm cơ học.

Nếu xảy ra, sự cố có thể gây ô nhiễm đất, nước mặt, nước biển ven bờ, phát tán mùi khó chịu và tiềm ẩn nguy cơ mất an toàn cho người lao động. Do đó, việc bố trí khu vực lưu trữ riêng biệt, có mái che, sàn chống thấm, hệ thống thu gom sự cố tràn đổ và quy trình ứng phó khẩn cấp là yêu cầu bắt buộc.

(2). Sự cố cháy nổ

Nguy cơ cháy nổ có thể phát sinh tại:

- Khu vực kho chứa nhiên liệu;

- Máy phát điện;

- Trạm biến áp;

- Hệ thống điện do chập mạch hoặc quá tải.

Sự cố cháy nổ có thể gây thiệt hại nghiêm trọng về người và tài sản, đồng thời phát tán khói bụi, khí độc ra môi trường xung quanh. Vì vậy, công tác phòng cháy chữa cháy (PCCC) cần được tích hợp ngay từ giai đoạn thiết kế, lắp đặt hệ thống điện, kho chứa nhiên liệu và trang bị đầy đủ phương tiện PCCC theo quy định pháp luật hiện hành. Đồng thời, cần tổ chức huấn luyện định kỳ cho cán bộ, nhân viên về kỹ năng phòng ngừa và xử lý tình huống khẩn cấp.

(3). Sự cố hiệu suất xử lý bể XLNT không đạt tiêu chuẩn thiết kế

Hệ thống XLNT có thể gặp sự cố như:

- Mất điện kéo dài;

- Hư hỏng đồng loạt thiết bị;

- Quá tải công suất;

- Sự cố vận hành không đúng quy trình.

Trong trường hợp nước thải không được xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả thải, chất lượng nước biển ven bờ có thể bị ảnh hưởng, tác động tiêu cực đến hệ sinh thái biển và hình ảnh của khu du lịch.

(4). Sự cố tai nạn khi du khách tham gia các hoạt động vui chơi trên biển

Được lợi thế về điều kiện tự nhiên, thiên nhiên ưu đãi, hệ thống rạn san hô phân bố dọc theo các khu vực dự án. Tận dụng ưu thế đó, chủ đầu tư phát triển dịch vụ lặn ngắm san hô và một số hoạt động trên biển. Tuy nhiên, hoạt động này có thể xảy ra sự cố tai nạn khi du khách không cẩn thận hoặc do trục trặc về phương tiện,… làm ảnh hưởng đến tính mạng cũng như danh tiếng của Công ty. Do đó, đề ra biện pháp để phòng tránh và ứng phó sự cố tai nạn khi du khách tham gia các hoạt động vui chơi trên biển là điều quan trọng và cần thiết khi dự án đi vào hoạt động.

(5). Sự cố về độ an toàn thực phẩm và dịch tễ tại các khu vực ẩm thực, nhà bếp

Với tính chất là khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng mang tính chất hỗn hợp gồm các khu chức năng như khu biệt thự, khu nhà hàng, khu dịch vụ cộng đồng,… Do đó xen kẽ các hoạt động nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí là các khu ẩm thực, nhà hàng nhằm phục vụ du khách đến ăn uống với chất lượng dịch vụ cao và tốt nhất. Cho nên, ngoài việc phục vụ về chất lượng món ăn, hợp khẩu vị, có đầy đủ chất dinh dưỡng thì vấn đề đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm là yêu cầu quan trọng hàng đầu. Việc đảm bảo chất lượng vệ sinh thực phẩm dựa vào các yếu tố:

+ Khâu lựa chọn nguồn nguyên liệu nhập vào.

+ Quá trình chế biến.

+ Khâu bảo quản nguyên vật liệu.

+ Vệ sinh của khu vực chế biến và cung cách phục vụ của nhân viên nhà hàng.

Nếu các quá trình này không được chú trọng và quan tâm đúng mức sẽ không đảm bảo được vệ sinh sẽ tạo ấn tượng xấu đối với thực khách, trong trường hợp nặng hơn có thể dẫn đến:

+ Xảy ra hiện tượng ngộ độc thực phẩm.

+ Lây lan dịch bệnh qua đường thực phẩm.

Theo thống kê của Tổ chức Y tế thế giới (WHO), hiện có tới 400 bệnh lây qua thực phẩm không an toàn, chủ yếu là dịch tả, tiêu chảy, thương hàn, cúm…Do đó, các tổn hại về vấn đề an toàn vệ sinh thực phẩm và dịch tễ là rất lớn. Ngoài việc tốn kém chi phí cho việc khắc phục sự cố và những hậu quả về giảm sút uy tín, mất khách hàng nhiều khi không lường hết được.

Cho nên chủ đầu tư sẽ chú trọng đến các vấn đề về an toàn vệ sinh thực phẩm cũng như vấn đề dịch tễ học tại các khu vực nhà hàng, bếp ăn.

TỔNG HỢP TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG TRONG QUÁ TRÌNH HOẠT ĐỘNG

Tổng hợp các kết quả nghiên cứu đánh giá tác động môi trường trong giai đoạn hoạt động của dự án như sau:

- Khí thải sinh ra từ hoạt động đưa đón du khách, máy phát điện,.. ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí với mức độ thấp.

- Nước thải sinh ra từ hoạt động sinh hoạt của du khách và nhân viên làm việc tại khu du lịch và từ các hoạt động khác tác động mạnh đến chất lượng môi trường nước, kế đến là môi trường đất, nguồn tài nguyên sinh học và cuối cùng môi trường không khí và môi trường kinh tế xã hội.

- Hoạt động du lịch làm phát sinh CTR. Nguồn CTR này tác động mạnh đến chất lượng môi trường không khí và môi trường đất; trung bình đối với môi trường nước; cuối cùng là môi trường kinh tế xã hội và tài nguyên sinh học.

- Hoạt động của du khách và nhân viên trong phạm vi dự án tác động đến chất lượng môi trường kinh tế xã hội vùng dự án.

Dựa vào đánh giá trên có thể thiết lập ma trận môi trường cho dự án như sau:

Bảng 3.26. Tóm tắt ma trận tác động môi trường trong quá trình hoạt động dự án

Nguồn gây tác động	Môi trường đất	Môi trường nước	Môi trường không khí	Tài nguyên sinh học	Kinh tế xã hội
Khí thải	-	-	+++	+	+
Nước thải sinh hoạt và nước thải từ các hoạt động khác	++	+++	+	++	+
Rác thải sinh hoạt và rác thải từ các nguồn khác	+++	++	+++	+	+
Việc tập trung du khách và nhân viên trong khu vực dự án	-	+	+	+	++

Ghi chú:

+ Ít tác động

++ Tác động mức trung bình

+++ Tác động mạnh

Như vậy, căn cứ theo Bảng 3.26 cho thấy trong giai đoạn vận hành, các vấn đề môi trường trọng tâm cần đặc biệt quan tâm là nước thải và chất thải rắn. Đây là hai nguồn phát sinh thường xuyên, liên tục và có khả năng gây tác động lan rộng nếu không được quản lý, xử lý hiệu quả.

Nước thải phát sinh từ hoạt động lưu trú, dịch vụ, nhà hàng và các khu chức năng nếu không được xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả thải có thể gây ô nhiễm môi trường nước mặt, nước biển ven bờ và suy giảm chất lượng đất. Đồng thời, chất thải rắn sinh hoạt và chất thải từ hoạt động dịch vụ nếu không được thu gom, phân loại và xử lý đúng quy định sẽ gây mất mỹ quan, phát sinh mùi, thu hút côn trùng và ảnh hưởng đến môi trường không khí cũng như sức khỏe cộng đồng.

Các tác động này không chỉ ảnh hưởng đến môi trường tự nhiên (đất, nước, không khí, hệ sinh thái) mà còn tác động trực tiếp đến hoạt động du lịch, hình ảnh dự án và đời sống kinh tế – xã hội của khu vực.

Do đó, chủ đầu tư cần ưu tiên đầu tư hệ thống xử lý nước thải đồng bộ, đảm bảo công suất và hiệu suất xử lý ổn định; đồng thời xây dựng phương án quản lý chất thải rắn theo hướng phân loại tại nguồn, thu gom – lưu chứa – vận chuyển – xử lý đúng quy định. Bên cạnh đó, cần tăng cường công tác giám sát môi trường định kỳ và thực hiện các biện pháp phòng ngừa ô nhiễm nhằm hạn chế tối đa nguy cơ suy thoái môi trường trong suốt quá trình hoạt động của dự án.

3.2.2. Các công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, xử lý chất thải và biện pháp giảm thiểu tác động tiêu cực khác đến môi trường

3.2.2.1. Biện pháp giảm thiểu tác động trong giai đoạn hoạt động

3.2.2.1.1 Biện pháp quản lý

Để bảo vệ môi trường sinh thái trong khu vực dự án. Các biện pháp sau sẽ giúp chủ dự án có thể thực hiện công tác bảo vệ môi trường, giảm thiểu các tác động đến môi trường. Các biện pháp quản lý bao gồm:

- Xây dựng chương trình và quy chế bảo vệ môi trường: Ban hành các quy định nội bộ, quy trình vận hành và hướng dẫn thực hiện công tác bảo vệ môi trường áp dụng cho toàn bộ cán bộ, nhân viên và các đơn vị liên quan. Đồng thời, thành lập bộ phận hoặc tổ quản lý môi trường trực thuộc Ban quản lý dự án để theo dõi, giám sát và kiểm tra việc thực hiện các quy định đã đề ra.

- Tổ chức đào tạo, tập huấn nâng cao năng lực: Định kỳ tổ chức các khóa tập huấn, tuyên truyền nâng cao nhận thức về bảo vệ môi trường cho nhân viên. Nội dung tập huấn bao gồm quản lý chất thải, sử dụng tiết kiệm tài nguyên, ứng phó sự cố môi trường và tuân thủ các quy định pháp luật liên quan.

- Tổ chức diễn tập định kỳ (ít nhất 1 lần/năm) về ứng phó sự cố tràn dầu/hóa chất và cháy nổ với sự tham gia của các bên liên quan.

- Phối hợp với cơ quan quản lý môi trường địa phương: Thường xuyên trao đổi, phối hợp với các cơ quan chức năng trong công tác kiểm tra, giám sát và triển khai các chương trình bảo vệ môi trường. Việc phối hợp này giúp đảm bảo dự án tuân thủ đúng quy định pháp luật, đồng thời kịp thời cập nhật các yêu cầu, chính sách mới.

- Áp dụng cơ chế khen thưởng và xử lý vi phạm: Thiết lập cơ chế kiểm tra, giám sát nội bộ; áp dụng các hình thức nhắc nhở, xử lý kỷ luật hoặc chế tài phù hợp đối với các cá nhân, bộ phận vi phạm quy định bảo vệ môi trường. Đồng thời, có thể kết hợp cơ chế khen thưởng đối với các cá nhân, tập thể thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường nhằm nâng cao ý thức và trách nhiệm chung.

- Xây dựng hệ thống lưu trữ hồ sơ giám sát môi trường điện tử để dễ dàng báo cáo và truy xuất khi có yêu cầu từ cơ quan chức năng.

Việc triển khai đồng bộ các biện pháp quản lý nêu trên sẽ góp phần kiểm soát hiệu quả các nguồn tác động, bảo vệ hệ sinh thái khu vực và nâng cao hình ảnh dự án theo hướng thân thiện với môi trường.

3.2.2.1.2. Biện pháp kỹ thuật

a. Đối với môi trường không khí

Khi dự án đi vào hoạt động thì các phương án phù hợp nhất để khống chế và giảm thiểu ô nhiễm do các nguồn gây ô nhiễm phát sinh chính là giải pháp khống chế ô nhiễm tại nguồn. Các phương án sẽ tiến hành trong giai đoạn này là:

- Thu gom toàn bộ chất thải rắn phát sinh, không để chất thải rắn tồn đọng trong ngày. Các thùng chất thải rắn chờ vận chuyển ra khỏi khu vực dự án có trang bị nắp đậy.

- Áp dụng các biện pháp an toàn phòng chống sự cố (rò rỉ, cháy, nổ,…) tại các kho chứa, trạm phát điện,... Định kỳ kiểm tra, bảo dưỡng, thay thế thiết bị máy móc nhằm hạn chế ô nhiễm và hạn chế các nguy cơ gây rò rỉ, cháy nổ.

- Trồng cây xanh trong khu vực dự án nhất là các vị trí nhạy cảm như khu 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.

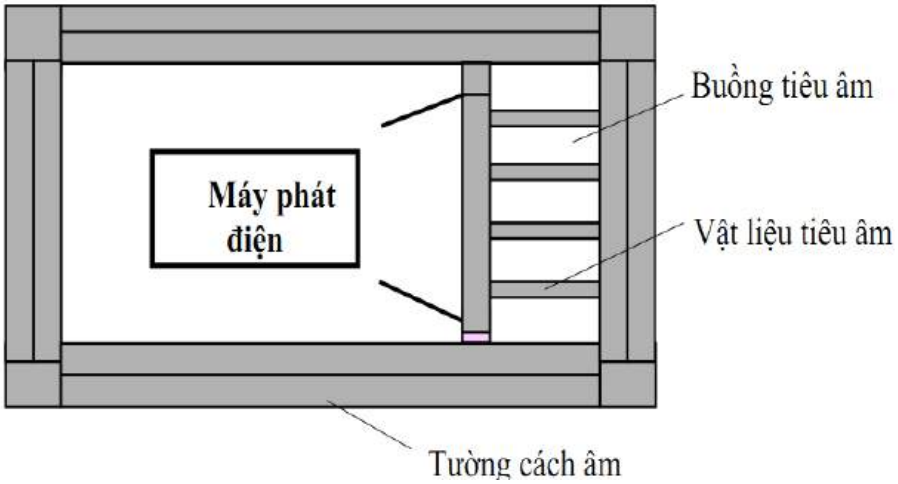
- Máy phát điện: Dự án trang bị máy phát điện công suất phù hợp. Theo kết quả tính toán Chương 3, nồng độ các chất ô nhiễm do máy phát điện phát sinh đều thấp hơn quy chuẩn cho phép. Tuy vậy, một số biện pháp giảm thiểu tác động từ máy phát điện cũng được chủ dự án triển khai thực hiện, bao gồm:

Vị trí đặt máy phát điện: 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.

Ngoài ra, dự án sẽ thực hiện các biện pháp kết hợp sau: Thường xuyên kiểm tra lượng dầu bôi trơn và xăng dầu trong máy, không để máy phát điện hoạt động quá tải.

Thiết kế chiều cao của ống hút khí đảm bảo lượng khí thải này phát tán và pha loãng vào không khí và không để lan truyền vào môi trường không khí sát mặt đất.

Đối với dự án thì mức độ ô nhiễm không khí là không đáng kể, đồng thời dự án có diện tích cây xanh rất lớn (≥95%) và xung quanh là biển, vì vậy hạn chế được ô nhiễm không khí do khả năng hút, giữ bụi, lọc sạch không khí, che chắn và giảm thiểu tiếng ồn, giảm nhiệt độ không khí.



Hình 3.4. Buồng cách âm cho máy phát điện

b. Đối với môi trường nước

(1). Nước thải sinh hoạt

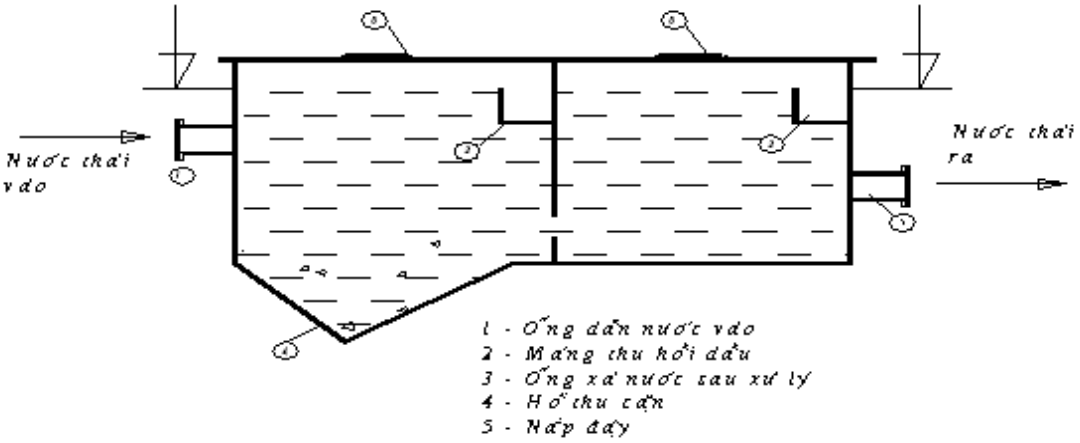
Trong phạm vi KDL nước thải sinh hoạt phát sinh từ 3 nguồn sau:

+ 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).

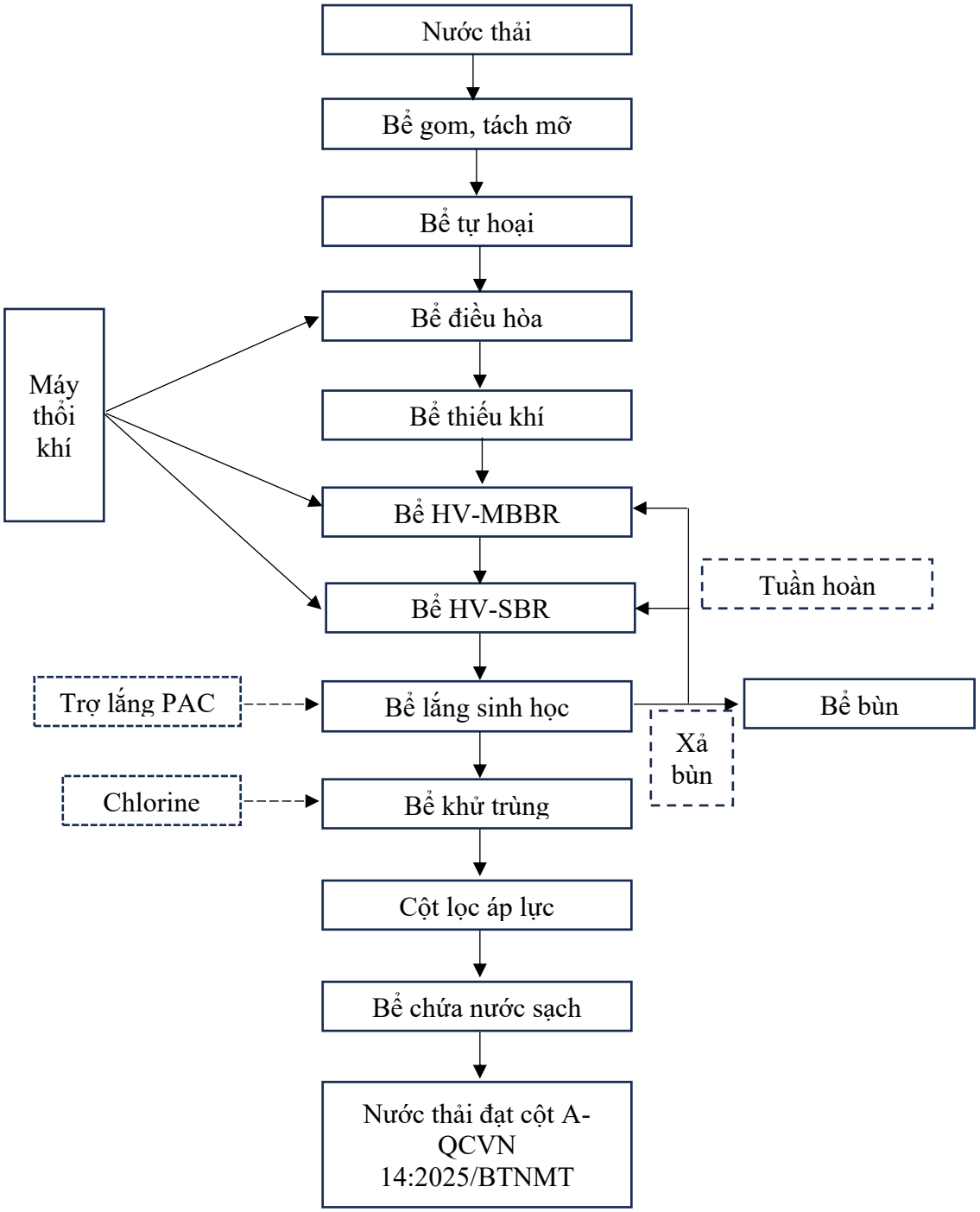
Nước thải phát sinh từ khu vực ẩm thực, nhà hàng (nhà bếp) thường có hàm lượng dầu mỡ tương đối cao. Do vậy trước khi dẫn vào bể XLNT, nước thải từ khu vực này sẽ được qua hệ thống bể tách dầu mỡ. Nhiệm vụ của bể tách mỡ là tách và giữ dầu mỡ lại trong bể trước khi dẫn vào hệ thống xử lý để tránh nghẹt bơm, đường ống và làm giảm quá trình xử lý sinh học phía sau. Cấu tạo của bể tách mỡ như hình dưới đây:



Hình 3.5. Cấu tạo bể tách dầu

Nguyên lý hoạt động của bể tách dầu: Bể gồm 2 ngăn tách dầu và lắng cặn. Nước thải tràn vào ngăn thứ nhất được lưu trong khoảng thời gian nhất định để lắng bớt cặn rắn có trong nước thải, váng dầu trên mặt sẽ tràn vào máng thu dầu. Nước trong theo cửa thoát nước ở thân bể tràn vào bể thứ 2, còn váng dầu và dầu khoáng còn sót lại trong nước thải sẽ được tách vào máng thu thứ 2. 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.

Tổng công suất các modul hệ thống xử lý nước thải 852m^3/ngày.đêm. Đối với modul hiện hữu, giữ nguyên theo thiết kế trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt, công suất đã xây lắp là 284 m^3/ngày đêm. Đối với modul bổ sung, modul 2 và 3, công suất thiết kế chọn 284 m^3/ngày.đêm, quy trình xử lý như sau:



Hình 3.6. Sơ đồ quy trình xử lý nước thải

- Thuyết minh quy trình:

Toàn bộ nước thải dự án được dẫn về hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 852 m^3/ngày đêm; gồm 03 modul; modul 1 hiện hữu 284m^3/ngày đêm, modul 2 xây mới công suất 284m^3/ngày đêm và modul 3 xây mới công suất 284m^3/ngày đêm.

Thuyết minh quy trình công nghệ:

+ Bể tách mỡ, bể tự hoại, Bể gom: Nước thải từ các hoạt động sinh hoạt của dự án được thu gom theo tuyến ống kín về Bể thu gom. Tại đầu vào bể bố trí thiết bị lược rác thô nhằm tách các chất rắn lơ lửng có kích thước lớn như: mảnh vụn, rác, túi nilon… ra khỏi nước thải trước khi đưa nước thải vào các công đoạn xử lý ở phía sau. Tại bể thu gom, bố trí 2 bơm chìm hoạt động luân phiên để bơm nước thải qua bể điều hòa.

+ Bể điều hoà có nhiệm vụ điều hòa lưu lượng và các thành phần (pH, BOD, COD,…) của nước thải nhờ sự xáo trộn đều bởi khí từ máy thổi khí. Tại bể điều hoà, sử dụng 2 bơm chìm chuyên dụng chuyển nước sang cụm bể sinh học.

+ Bể xử lý sinh học hiếu khí (MBBR, FBR) đóng vai trò quan trọng trong việc xử lý làm giảm các chất ô nhiễm trong nước thải, tại đây oxy được cung cấp liên tục bởi hệ thống cấp khí qua máy thổi khí tạo điện kiện cho vi sinh vật phát triển.

Về phần mục đích của bể: Chuyển hóa Nitơ hữu cơ nhờ vi sinh vật kỵ hiếu khí tùy nghi. Trong đó, pha thiếu khí sẽ diễn ra phía đáy bể và thành bể, pha hiếu khí diễn ra khu vực khí nén khuếch tán. Ngoài ra, nước thải hồi lưu sẽ giúp pha hiếu khí hoạt động tốt.

Về phần nguyên lý: Bể sử dụng khí nén với lưu lượng cao, mục đích khuấy trộn nước thải, tốc độ ổn định, tạo môi trường hiếu khí.

Các vi khuẩn Nitrosomonas và Vi khuẩn Nitrobacter sử dụng năng lượng lấy từ các phản ứng trên để tự duy trì hoạt động sống và tổng hợp sinh khối. Có thể tổng hợp quá trình bằng phương trình sau:

Ban đầu pha thiếu khí (nitrat hóa):

$NH_4^+ + 2\ O_2 \rightarrow NO_3^- + 2H^+ + H_2O$

Cùng với quá trình thu năng lượng, một số ion Amoni được đồng hoá vận chuyển vào trong các mô tế bào. Quá trình tổng hợp sinh khối có thể biểu diễn bằng phương trình sau:

$4CO_2 + HCO_3^- + NH_4^+ + H_2O \rightarrow C_5H_7NO_2 + 5O_2$

$C_5H_7NO_2$ tạo thành sinh khối. Toàn bộ quá trình ôxy hoá và phản ứng tổng hợp được thể hiện qua phản ứng sau :

$NH_4^+ + 1{,}83O_2 + 1{,}98\ HCO_3^- \rightarrow 0{,}021\ C_5H_7NO_2 + 0{,}98\ NO_3^- + 1{,}041\ H_2O + 1{,}88\ H_2CO_3$.

Bể hiếu khí sử dụng bùn hoạt tính lơ lửng với các chủng vi sinh vật đặc hiệu cho quá trình phân hủy hiếu khí. Tại đây, không khí được tăng cường bằng các máy thổi khí qua hệ thống các thiết bị phân phối khí bố trí dưới đáy bể, đảm bảo lượng oxygen hòa tan trong nước thải từ 2 – 4mg/lít để đảm bảo cung ứng đủ lượng oxi cho vi sinh vật sống và tiêu thụ chất hữu cơ trong nước thải.

Các chất hữu cơ có hại cho môi trường sẽ được vi sinh vật hiếu khí sử dụng làm nguồn thức ăn, sản phẩm của quá trình này chủ yếu sẽ là khí CO_2 và sinh khối vi sinh vật. Các hợp chất chứa nitơ và lưu huỳnh sẽ được chuyển thành dạng NO_3^-, SO_4^{2-} và tiếp tục bị khử nitrat, khử sulfate bởi các vi sinh vật. Hiệu quả xử lý trong giai đoạn này có thể đạt từ 70 đến 80% theo BOD với thời gian lưu là 4 - 8 giờ.

Phương trình diễn ra như sau

$$(CHO)_nNS \xrightarrow{O_2} CO_2 + H_2O + \text{Tế bào vi sinh} + \text{các sản phẩm dự trữ chất hữu cơ} + NH_4^+ + H_2S + \text{năng lượng} + NO_3^- + SO_4^{2-}$$

60% 40%

Sau giai đoạn phân hủy sinh học hiếu khí, nước thải chảy qua bể lắng

+ Bể lắng có vai trò lắng các bông bùn vi sinh tồn tại sau quá trình xử lý hiếu khí và cũng là để tiếp tục quá trình phân hủy một phần các chất hữu cơ còn sót lại trong nước thải. Nước thải từ bể lắng sẽ chảy tràn sang bể khử trùng. Ngoài ra, để tăng hiệu suất lắng, trong bể lắng còn được sử dụng thêm PAC. Máng răng cưa có nhiệm vụ giữ lại các ván nổi và bùn nổi trên lớp nước bề mặt bể lắng và thu nước trên bề mặt. Bùn sinh ra được bơm về bể chứa bùn.

+ Cột lọc có vai trò loại bỏ triệt để lượt cặn lơ lững trong nước thải.

+ Tại bể khử trùng, hóa chất khử trùng sử dụng là chlorine, nhiệm vụ loại bỏ vi sinh vật trong nước thải thông qua cơ chế chất khử trùng phá vỡ màng tế bào, thay đổi hoạt động trao đổi chất, quá trình nội bào của vi sinh vật (hàm lượng chlorine cần thiết để khử trùng cho nước sau lắng, 5 - 8mg/l) đảm bảo nước thải sau bể khử trùng đạt cột A, QCVN 14:2025/BTNMT.

Phần bùn lắng sẽ được gom về rốn bể và được bơm bùn, bơm một lượng tuần hoàn về bể sinh học hiếu khí để duy trì mật độ vi sinh trong bể đảm bảo hiệu quả xử lý và bơm bùn dư về bể chứa bùn.

Bể chứa bùn làm nhiệm vụ tách nước giảm độ ẩm của bùn (bằng cách lắng cơ học để đạt độ ẩm thích hợp 94% – 96%), giảm mùi và đảm bảo vệ sinh. Sau đó, bùn sẽ hút định kỳ, thải bỏ đúng nơi quy định.

Bùn thải được hút bỏ định kỳ và lượng nước dư được thu tuần hoàn trở lại bể gom để tiếp tục xử lý.

Nguồn tiếp nhận nước thải sau xử lý của dự án: Nước sau xử lý đạt cột A, QCVN 14:2025/BTNMT, đủ điều kiện xả thải ra môi trường. Nước thải được trữ tại bể chứa nước, cấp cho các mục đích sử dụng khác như tưới cây, rửa sân đường.

Chi tiết thiết kế modul xử lý nước thải 284 m^3/ngày đêm.

Bảng 3.27. Thông số các hạng mục công trình xử lý nước thải

Hệ thống thuộc modul 1 hiện trạng:

STT	Tên hạng mục	Kích thước (dài x rộng x cao) (mxmxm)	Thể tích hữu dụng (m^3)	Thời gian lưu nước (giờ)
1	Bể gom, tách mỡ	9,8mx 3mx3,5m	102,9	4,3
2	Bể tự hoại	9,8mx4,9mx3,5m 9,8mx2,3mx3,5m	246,9	10,4
3	Bể điều hòa	9,8mx3mx3,5m	78,8	8,7
4	Bể thiếu khí	9,8mx2,5mx3,5m	85,7	7,2
5	Bể MBBR	4mx3,5mx3,5m	49	4,1
6	Bể FBR	5,6mx3,5mx3,5m	68,6	5,8
7	Bể lắng	4mx4mx3,5m	56	4,7
8	Cột lọc	D1200	12-40m3/h	-
9	Bể khử trùng	4x2,2mx3,3m	30,8	2,6
10	Bể chứa nước sạch	9,8mx3mx3,5m	102,9	8,7
11	Bể chứa bùn	4mx3,2mx3,5m	44,8	-

(Nguồn: Công ty TNHH Dịch vụ và Công nghệ môi trường TPN, 2026)

Hệ thống thuộc modul 2-3 bổ sung:

STT	Tên hạng mục	Kích thước (dài x rộng x cao) (mxmxm)	Thể tích hữu dụng (m^3)	Thời gian lưu nước (giờ)
1	Bể gom, tách mỡ	9,8mx 3mx3,5m	102,9	4,3
2	Bể tự hoại	9,8mx4,9mx3,5m 9,8mx2,3mx3,5m	246,9	10,4
3	Bể điều hòa	9,8mx3mx3,5m	78,8	4,3
4	Bể thiếu khí	9,8mx2,5mx3,5m	85,7	3,6
5	Bể MBBR	9mx3,5mx3,5m	110,2	4,7
6	Bể FBR	6,4mx3,5mx3,5m	78,4	3,3
7	Bể lắng	4mx4mx3,5m	56	2,4
8	Cột lọc	D1200	12-40m3/h	-
9	Bể khử trùng	4x2,2mx3,3m	30,8	1,3
10	Bể chứa nước sạch	9,8mx3mx3,5m	102,9	4,3
11	Bể chứa bùn	4mx3,2mx3,5m	44,8	-

c. Các biện pháp giảm thiểu chất thải rắn

(1). 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:

Công tác quản lý chất thải rắn tại khu vực Mũi Ông Đội được thực hiện theo nguyên tắc phân loại tại nguồn, tăng cường tái sử dụng – tái chế và đảm bảo thu gom, xử lý đúng quy định, cụ thể như sau:

+ Đối với chất thải có khả năng tái sử dụng, tái chế: Các loại như giấy, nhựa, kim loại, thủy tinh… được phân loại riêng ngay tại nguồn phát sinh. Chủ đầu tư ưu tiên tái sử dụng trong nội bộ khu du lịch đối với các vật liệu còn giá trị sử dụng. Phần còn lại sẽ được thu gom và bán cho các đơn vị thu mua phế liệu trên địa bàn nhằm giảm thiểu lượng chất thải phải xử lý cuối cùng và góp phần tiết kiệm tài nguyên.

+ Đối với rác thải hữu cơ: Toàn bộ lượng rác hữu cơ phát sinh từ khu lưu trú, nhà hàng và các khu dịch vụ được thu gom riêng biệt, lưu chứa trong các thùng kín đảm bảo vệ sinh, hạn chế mùi và côn trùng. Chủ đầu tư ký hợp đồng với Ban Quản lý Công trình Đô thị Phú Quốc để vận chuyển rác đến khu xử lý rác thải tập trung của địa phương để xử lý theo quy định.

Việc thực hiện phân loại, thu gom và xử lý chất thải rắn đúng quy trình không chỉ góp phần bảo vệ môi trường, giữ gìn cảnh quan khu du lịch mà còn nâng cao hình ảnh dự án theo hướng phát triển bền vững và thân thiện với môi trường.

(2). Bùn dư từ các hệ thống thu gom nước, từ các bể XLNT sinh hoạt

Bùn dư phát sinh từ hệ thống thu gom nước thải, nước mưa và từ bể xử lý nước thải sinh hoạt (XLNT) nếu không được quản lý phù hợp có thể gây mùi hôi, phát sinh

vi sinh vật gây bệnh và ảnh hưởng đến môi trường xung quanh. Do đó, chủ đầu tư xây dựng kế hoạch quản lý và xử lý định kỳ như sau:

- Đối với hệ thống thu gom nước thải và nước mưa: Thực hiện nạo vét bùn định kỳ 03 tháng/lần nhằm đảm bảo khả năng thoát nước, hạn chế tình trạng tắc nghẽn, ứ đọng và phát sinh mùi.

- Đối với bùn từ bể XLNT sinh hoạt: Tiến hành thu gom định kỳ 06 tháng/lần hoặc sớm hơn khi lượng bùn tích tụ đạt ngưỡng quy định, đảm bảo hệ thống xử lý hoạt động ổn định và đạt hiệu suất thiết kế.

- Đối với khu vực Mũi Ông Đội: Chủ dự án ký hợp đồng với đơn vị có chức năng hút bùn tại địa phương để thu gom và vận chuyển lượng bùn phát sinh đến nơi xử lý theo đúng quy định hiện hành. Việc vận chuyển và xử lý được thực hiện đảm bảo yêu cầu kỹ thuật và bảo vệ môi trường.

Việc thực hiện nạo vét, thu gom và xử lý bùn định kỳ không chỉ duy trì hiệu quả vận hành hệ thống thoát nước và xử lý nước thải mà còn góp phần phòng ngừa ô nhiễm môi trường và bảo vệ cảnh quan khu vực dự án.

(3). Chất thải rắn nguy hại

Mặc dù khối lượng chất thải rắn nguy hại phát sinh trong quá trình hoạt động của dự án không lớn, tuy nhiên các loại chất thải này có tính chất độc hại, tiềm ẩn nguy cơ gây ô nhiễm môi trường và ảnh hưởng đến sức khỏe con người nếu không được quản lý đúng quy định.

Chủ đầu tư sẽ thực hiện phân loại riêng chất thải nguy hại ngay tại nguồn phát sinh. Các loại chất thải này được thu gom và lưu chứa trong các thùng chuyên dụng bằng nhựa hoặc vật liệu phù hợp, có nắp đậy kín, dán nhãn nhận diện theo đúng quy định. Khu vực lưu giữ chất thải nguy hại được bố trí riêng biệt, có mái che, nền chống thấm, biển cảnh báo và đảm bảo không để rò rỉ ra môi trường xung quanh.

Định kỳ, chủ dự án sẽ ký hợp đồng với đơn vị có chức năng, đủ điều kiện pháp lý để thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại theo quy định hiện hành. Đồng thời, thực hiện đầy đủ hồ sơ, chứng từ quản lý chất thải nguy hại nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

d. Biện pháp giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái rừng và đa dạng sinh học trên cạn

- Chủ dự án duy trì nguyên trạng các khu vực rừng nằm ngoài phạm vi được phép chuyển đổi mục đích sử dụng; không mở rộng phạm vi sử dụng đất hoặc thực hiện các hoạt động làm ảnh hưởng đến diện tích rừng lân cận.

- Phối hợp với cơ quan kiểm lâm địa phương và đơn vị quản lý rừng trong công tác bảo vệ rừng, phòng cháy chữa cháy rừng và giám sát các hoạt động có nguy cơ ảnh hưởng đến tài nguyên rừng trong khu vực.

- Lắp đặt biển báo, biển tuyên truyền về bảo vệ rừng, bảo vệ động vật hoang dã và đa dạng sinh học tại các khu vực tiếp giáp rừng; phổ biến nội quy bảo vệ môi trường cho nhân viên và du khách trong quá trình hoạt động.

- Quy định nghiêm cấm các hành vi săn bắt, bẫy bắt, nuôi nhốt, mua bán động vật hoang dã; chặt phá cây rừng, thu hái thực vật rừng hoặc các hành vi xâm hại tài nguyên rừng dưới mọi hình thức.

- Kiểm soát hoạt động tham quan của du khách tại các khu vực giáp ranh rừng; không tổ chức các hoạt động du lịch tự phát gây ảnh hưởng đến sinh cảnh tự nhiên và đa dạng sinh học của khu vực.

- Hạn chế sử dụng ánh sáng công suất lớn chiếu trực tiếp vào khu vực rừng tự nhiên trong thời gian ban đêm nhằm giảm thiểu ảnh hưởng đến tập tính sinh hoạt của các loài động vật hoang dã.

- Duy trì và chăm sóc thường xuyên hệ thống cây xanh cảnh quan trong khuôn viên dự án; ưu tiên sử dụng các loài cây bản địa phù hợp với điều kiện sinh thái khu vực nhằm góp phần bảo tồn cảnh quan tự nhiên và tăng cường khả năng liên kết sinh thái với các khu vực rừng lân cận.

- Thực hiện thu gom, phân loại và xử lý toàn bộ chất thải phát sinh trong quá trình hoạt động; không để chất thải phát tán ra môi trường hoặc khu vực rừng xung quanh dự án.

- Xây dựng và thực hiện phương án phòng cháy chữa cháy, phòng cháy chữa cháy rừng theo quy định; bố trí đầy đủ trang thiết bị, phương tiện và lực lượng ứng phó khi xảy ra sự cố cháy rừng.

- Định kỳ kiểm tra hiện trạng các khu vực tiếp giáp rừng nhằm kịp thời phát hiện các dấu hiệu suy giảm tài nguyên rừng hoặc các hành vi xâm hại đa dạng sinh học để phối hợp xử lý theo quy định.

- Đối với diện tích rừng đã chuyển mục đích sử dụng

+ Chủ dự án thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về lâm nghiệp theo các quyết định được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài nguyên rừng, nghĩa vụ trồng rừng thay thế hoặc nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật hiện hành.

+ Lưu giữ đầy đủ hồ sơ kiểm kê hiện trạng rừng, hồ sơ chuyển mục đích sử dụng rừng và các tài liệu liên quan để phục vụ công tác quản lý, kiểm tra và giám sát trong suốt quá trình hoạt động của dự án.

- Đối với thực vật có giá trị bảo tồn

+ Các cá thể thực vật có giá trị bảo tồn được giữ lại ngoài phạm vi xây dựng phải được khoanh vùng bảo vệ, theo dõi định kỳ tình trạng sinh trưởng và hạn chế tối đa các hoạt động có khả năng gây ảnh hưởng đến môi trường sống của loài.

+ Trường hợp đã thực hiện chuyển vị bảo tồn theo phương án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, chủ dự án phối hợp với đơn vị chuyên môn theo dõi tỷ lệ sống, khả năng thích nghi và phát triển của các cá thể được chuyển vị trong thời gian vận hành dự án.

- Đối với đa dạng sinh học

+ Duy trì tỷ lệ cây xanh, thảm thực vật cảnh quan theo quy hoạch được phê duyệt; ưu tiên sử dụng các loài cây bản địa nhằm tăng cường khả năng liên kết sinh thái với các khu vực rừng tự nhiên xung quanh.

+ Định kỳ rà soát hiện trạng hệ sinh thái khu vực tiếp giáp rừng để kịp thời phát hiện các dấu hiệu suy giảm đa dạng sinh học hoặc các tác động bất thường phát sinh từ hoạt động của dự án.

- Đối với động vật hoang dã

+ Hạn chế tối đa việc sử dụng ánh sáng cường độ lớn chiếu trực tiếp vào khu vực rừng tự nhiên trong thời gian ban đêm.

+ Không tổ chức các hoạt động du lịch xâm nhập sâu vào khu vực rừng tự nhiên ngoài phạm vi được phép khai thác.

- Đối với chức năng phòng hộ của rừng

+ Duy trì diện tích cây xanh cảnh quan, tăng cường trồng bổ sung cây bản địa nhằm góp phần bù đắp một phần chức năng sinh thái bị suy giảm do chuyển đổi mục đích sử dụng rừng.

+ Phối hợp với đơn vị quản lý rừng và cơ quan kiểm lâm trong công tác bảo vệ rừng, phòng cháy chữa cháy rừng và giám sát hiện trạng tài nguyên rừng khu vực giáp ranh dự án.

e. Các biện pháp phòng chống sự cố môi trường

(1). 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.

(2). 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.

(3). 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.

(4). 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.

(5). 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.

3.3. Tổ chức thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường

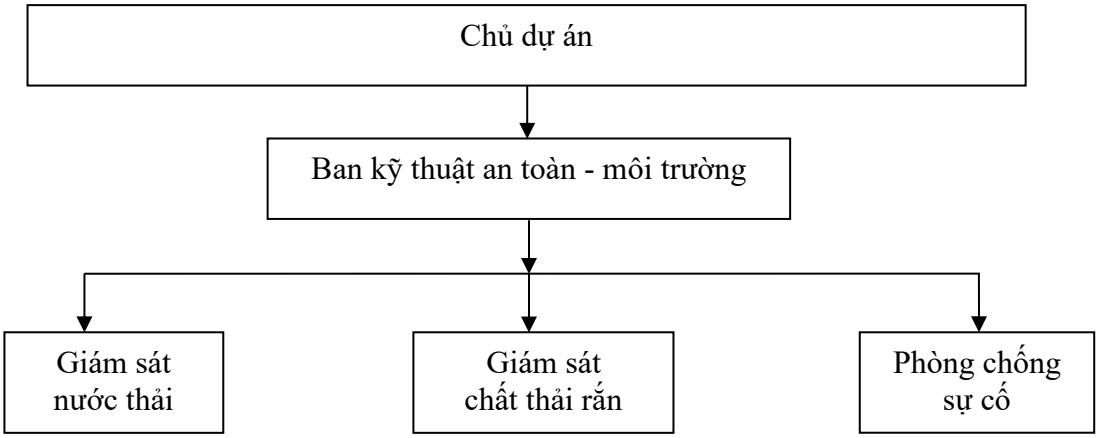
3.3.1. Danh mục công trình, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án và kế hoạch lắp đặt

Bảng 3.1. Dự tính chi phí thi công các công trình bảo vệ môi trường

TT	Nội dung các công trình	Đơn vị	Số tiền	Thời gian vận hành
1	Lắp đặt NVS lưu động và xử lý nước thải phát sinh trong quá trình xây dựng	đồng	600.000.000	Giai đoạn thi công xây dựng
2	Xây dựng mở rộng hệ thống thoát nước mưa	đồng	8.000.000.000	Từ quý I/2026 đến hết quý I/2027
3	Xây dựng mở rộng hệ thống thu gom nước thải	đồng	9.000.000.000	
4	Lắp đặt bổ sung các thiết bị cảnh báo và PCCC	đồng	7.000.000.000	Từ quý I/2026 đến hết quý III/2026
6	Xây dựng mở rộng hạ tầng thu gom và lưu trữ tạm thời CTR	đồng	1.000.000.000	Từ quý II/2026

TT	Nội dung các công trình	Đơn vị	Số tiền	Thời gian vận hành
7	Xây dựng mở rộng hạ tầng thu gom và lưu trữ tạm thời CTR	đồng	500.000.000	Từ quý II/2026
8	Nâng cấp trạm XLNT tập trung tại khu 852 m^3/ngày.đêm	đồng	6.000.000.000	Từ quý I/2026 đến hết quý I/2027
9	Trồng cây xanh	đồng	1.000.000.000	Từ quý II/2027
Tổng cộng		đồng	**33.100.000.000**	

3.3.2. Tổ chức, bộ máy quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường



Hình 3.7. Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý, vận hành các công trình bảo vệ môi trường

Chủ đầu tư bố trí tổ cán bộ chuyên trách về quản lý môi trường để theo dõi, quản lý các hoạt động trong quá trình thi công cũng như giai đoạn hoạt động để đề xuất lãnh đạo nhằm đưa ra các giải pháp thực hiện các biện pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm phù hợp thích ứng và kịp thời. Ngoài ra, Chủ đầu tư sẽ thường xuyên theo dõi tình trạng hoạt động của các hạng mục công trình bảo vệ môi trường có hiệu quả, vận hành tốt hay không. Cải tiến không ngừng và thực hiện, nghiên cứu các hoạt động kiểm kê chất thải và sản xuất sạch hơn và thực hiện việc theo dõi, giám sát chất lượng môi trường.

3.4. Nhận xét về mức độ chi tiết, độ tin cậy của các kết quả nhận dạng, đánh giá, dự báo

Có nhiều phương pháp phục vụ cho công tác đánh giá tác động môi trường. Tuy nhiên đối với dự án, đơn vị tư vấn đã nghiên cứu và lựa chọn phương pháp phù hợp với loại hình dự án, cụ thể mức độ chi tiết và tin cậy thể hiện qua bảng sau:

Bảng 3.29. Mức độ chi tiết và độ tin cậy của các phương pháp đánh giá

STT	Phương pháp ĐTM	Mức độ chi tiết và độ tin cậy
1	Phương pháp thống kê	Cao
2	Phương pháp lấy mẫu ngoài hiện trường và phân tích trong phòng thí nghiệm	Khá Cao
3	Phương pháp đánh giá nhanh theo hệ số ô nhiễm do Tổ chức Y tế Thế giới thiết lập	Trung bình

STT	Phương pháp ĐTM	Mức độ chi tiết và độ tin cậy
4	Phương pháp so sánh	Cao
5	Phương pháp lập bảng liệt kê và phương pháp ma trận	Trung bình
6	Phương pháp điều tra xã hội học	Cao

- Phương pháp thống kê: Nhằm thống kê các số liệu về các công trình xây dựng chính, phụ trợ, đồng thời thu thập và xử lý các số liệu khí tượng thủy văn, kinh tế xã hội tại khu vực thực hiện dự án. Phương pháp này có độ tin cậy cao do được dựa trên số liệu chính thức của các ngành có liên quan và của chủ đầu tư.

- Phương pháp lấy mẫu ngoài hiện trường và phân tích trong phòng thí nghiệm: Nhằm xác định các thông số về hiện trạng chất lượng môi trường không khí, nước, đất và tiếng ồn tại khu vực dự án. Phương pháp này có độ tin cậy khá cao do được dựa trên các thiết bị lấy mẫu phân tích hiện đại và phương pháp lấy mẫu tiêu chuẩn.

- Phương pháp đánh giá nhanh theo hệ số ô nhiễm của Tổ chức Y tế Thế giới thiết lập: Phương pháp được áp dụng trong việc ước tính tải lượng các chất ô nhiễm từ các hoạt động của khu du lịch theo hệ số ô nhiễm của WHO. Do việc dựa vào hệ số ô nhiễm do WHO thiết lập nên mức độ phù hợp chưa cao đối với điều kiện của Việt Nam, nên độ tin cậy của phương pháp được xếp ở mức trung bình.

- Phương pháp so sánh: Dùng để đánh giá nồng độ các chất gây ô nhiễm từ các hoạt động của dự án, trên cơ sở các tiêu chuẩn Việt Nam, quy chuẩn Việt Nam về môi trường, do vậy có mức độ tin cậy của phương pháp này tương đối cao.

- Phương pháp lập bảng liệt kê và phương pháp ma trận: Được sử dụng để lập mối liên hệ giữa các hoạt động của dự án và các tác động môi trường. Phương pháp được sử dụng để đánh giá định tính hoặc bán định lượng, dựa trên chủ quan của nhóm nghiên cứu, do vậy mức độ tin cậy của phương pháp được xếp ở mức trung bình.

- Phương pháp điều tra xã hội học: Được sử dụng trong quá trình trực tiếp phỏng vấn lãnh đạo và nhân dân địa phương nằm trong khu vực dự án nên có độ tin cậy cao.

CHƯƠNG 4. PHƯƠNG ÁN CẢI TẠO, PHỤC HỒI MÔI TRƯỜNG, PHƯƠNG ÁN BỒI HOÀN ĐA DẠNG SINH HỌC

(Dự án không thuộc đối tượng thực hiện lập phương án cải tạo, phục hồi môi trường, phương án bồi hoàn đa dạng sinh học)

CHƯƠNG 5. THUYẾT MINH DỰ ÁN ĐẦU TƯ THUỘC DANH MỤC PHÂN LOẠI XANH

Dự án không thuộc đối tượng đánh giá do không thuộc danh mục phân loại xanh theo quy định tại Quyết định số 21/2025/QĐ-TTg ngày 04 tháng 7 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ.

CHƯƠNG 6. CHƯƠNG TRÌNH QUẢN LÝ VÀ GIÁM SÁT MÔI TRƯỜNG

6.1. Chương trình quản lý môi trường của chủ dự án

Việc xây dựng và thực hiện Chương trình quản lý môi trường là yêu cầu bắt buộc và có ý nghĩa quan trọng xuyên suốt vòng đời dự án, từ giai đoạn chuẩn bị mặt bằng, thi công xây dựng đến khi đi vào vận hành. Chương trình này nhằm đảm bảo kiểm soát hiệu quả các nguồn phát sinh chất thải, hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên và kinh tế – xã hội, đồng thời chủ động phòng ngừa và ứng phó kịp thời với các sự cố môi trường có thể xảy ra.

Chương trình quản lý môi trường của dự án được xây dựng trên cơ sở các biện pháp giảm thiểu tác động đã đề xuất tại Chương 3, bao gồm các nội dung chính như:

- Quản lý chất thải (nước thải, khí thải, chất thải rắn, chất thải nguy hại);
- Quản lý tiếng ồn, độ rung;
- Quản lý và bảo vệ hệ sinh thái khu vực;
- Phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường;
- Tổ chức bộ máy quản lý và phân công trách nhiệm cụ thể;
- Giám sát môi trường định kỳ theo quy định.

Bảng 6.1 trình bày chi tiết nội dung chương trình quản lý môi trường tương ứng với từng giai đoạn của dự án, cụ thể như sau:

Bảng 6.1. Nội dung chương trình quản lý môi trường trong các giai đoạn dự án

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	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.				
		Tiếng ồn và độ rung của thiết bị, máy móc					

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
	liệu, máy móc tới khu vực dự án. - Xây dựng công trình kiến trúc. - Hoạt động của công nhân trên công trường		- Kiểm tra bảo trì máy móc thường xuyên. - Sử dụng nhiên liệu đạt tiêu chuẩn cho phép.				
		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 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				

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
			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 điện.	- Máy phát điện đặt trong buồng cách âm. - Trang bị đế cao su, họng tiêu âm	32,5			
		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	- Bố trí các thùng chứa rác tại các khu vực phát sinh				

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
		thải nguy hại, bùn từ bể XLNT sinh hoạt và từ hệ thống thu gom nước mưa, nước thải	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.				

6.2. 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 6.2. 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 - Đầu ra bể XLNT	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

(xem Bản vẽ 5-1 & 5-2. Sơ đồ thu mẫu giám sát môi trường)

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.

CHƯƠNG 7. KẾT QUẢ THAM VẤN

7.1. Tham vấn cộng đồng

7.1.1. Quá trình tổ chức thực hiện tham vấn cộng đồng

7.1.1.1. Tham vấn thông qua đăng tải trên trang thông tin điện tử: cơ quan quản lý trang thông tin điện tử; đường dẫn trên internet tới nội dung được tham vấn; thời điểm và thời gian đăng tải theo quy định

7.1.1.2. Tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân chịu tác động trực tiếp

a) Tham vấn bằng tổ chức họp lấy ý kiến: thời điểm, thời gian niêm yết báo cáo đánh giá tác động môi trường tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã liên quan; thời điểm họp tham vấn; số lượng tham dự họp tham vấn.

- Thời điểm niêm yết báo cáo đánh giá tác động môi trường tại trụ sở Ủy ban nhân dân Đặc khu Phú Quốc: 02/3/2026.

- Thời gian niêm yết báo cáo đánh giá tác động môi trường tại trụ sở Ủy ban nhân dân Đặc khu Phú Quốc: trong 8 ngày từ ngày 02/3/2026 - 10/3/2026.

- Thời điểm họp tham vấn: 14 giờ 30 phút ngày 05/3/2026 tại khách sạn Phụng Hưng, khu phố 3 An Thới, Đặc khu Phú Quốc.

- Số lượng tham dự họp tham vấn: 24 người

b) Tham vấn bằng văn bản thông qua phiếu lấy ý kiến: số phiếu gửi lấy ý kiến tham vấn; số phiếu phản hồi; số phiếu không phản hồi trong thời gian quy định kèm theo minh chứng đã gửi phiếu lấy ý kiến tham vấn đến cộng đồng dân cư, cá nhân chịu tác động trực tiếp bởi dự án.

Ngày 05/3/2026, UBND Đặc khu Phú Quốc và chủ đầu tư đã phối hợp gửi phiếu lấy ý kiến các cá nhân chịu tác động trực tiếp bởi dự án mà không tham gia họp lấy ý kiến vào ngày 05/3/2026.

Kết quả như sau:

+ Số lượng phiếu lấy ý kiến tham vấn đã gửi: 12.

+ Số lượng phản hồi phiếu lấy ý kiến: 03.

+ Số lượng không phản hồi phiếu lấy ý kiến: 09.

Trường hợp các cá nhân nhận được phiếu lấy ý kiến nhưng không tham gia cho ý kiến trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến thì được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

+ Nội dung đề xuất, kiến nghị: Không.

c) Tổng hợp quá trình tham vấn

- Số lượng người chịu tác động trực tiếp bởi dự án đầu tư được lấy ý kiến tham vấn: 36 người, trong đó:

+ Số lượng đã tham dự cuộc họp tham vấn cộng đồng: 24 người.

+ Số lượng phản hồi phiếu lấy ý kiến: 03 người.

+ Số lượng không tham gia cho ý kiến trong thời hạn quy định kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến tham vấn: 09 người.

7.1.1.3. Tham vấn bằng văn bản:

Ngày 25/02/2026, Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc ban hành Công văn số 102/2026/PQC-CV về việc lấy ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án.

Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc nhận được Công văn góp ý của Vườn quốc gia Phú Quốc với góp ý: "trong diện tích 37,78 ha dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" có diện tích khoảng 1,38 ha nằm trong ranh ranh rừng phòng hộ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 609258 được UBND tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) cấp ngày 06/3/2013 cho Ban Quản lý rừng phòng hộ (nay là Vườn Quốc gia Phú Quốc). Do đó, để thực hiện dự án, Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc phải thực hiện đầy đủ thủ tục về chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; điều tra hiện trạng rừng; lập phương án khai thác tận dụng gỗ, và thực hiện các thủ tục khác theo quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017; Luật Đất đai năm 2024 và các Thông tư, Nghị định khác có liên quan trong lĩnh vực Lâm nghiệp.

Đối với các nội dung trong dự thảo báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" Vườn Quốc gia Phú Quốc thống nhất. Tuy nhiên, do dự án có một phần ranh giới tiếp giáp với ranh rừng phòng hộ tại phía Đông và phía Tây nên cần đánh giá cụ thể về tác động của dự án đến các loài động, thực vật rừng; hoạt động của công nhân và du khách; lượng rác thải, nước thải và các hành vi săn, bắn, bẫy, bắt động vật rừng, chặt phá cây rừng và phòng cháy chữa cháy rừng trong quá trình thi công".

7.1.2. Kết quả tham vấn cộng đồng

Lập bảng thể hiện các ý kiến, kiến nghị của đối tượng được tham vấn và giải trình việc tiếp thu kết quả tham vấn, hoàn thiện báo cáo đánh giá tác động môi trường, cụ thể như bảng sau:

Bảng 7.1. Kết quả tham vấn cộng đồng

TT	Ý kiến góp ý	Nội dung tiếp thu, hoàn thiện hoặc giải trình	Cơ quan, tổ chức/cộng đồng dân cư/đối tượng tham vấn
I	**Tham vấn thông qua đăng tải trên trang thông tin điện tử**		
II	**Tham vấn bằng hình thức tổ chức họp lấy ý kiến**		
1.	Về vị trí thực hiện dự án đầu tư		
2.	Về tác động môi trường của		

TT	Ý kiến góp ý	Nội dung tiếp thu, hoàn thiện hoặc giải trình	Cơ quan, tổ chức/cộng đồng dân cư/đối tượng tham vấn
	dự án đầu tư		
3.	Biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường: Đề nghị rà soát và có phương án đảm bảo an toàn giao thông; thực hiện đúng các biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường đã đề ra, nhất là việc thu gom xử lý rác thải, nước thải, không để ảnh hưởng đến mỹ quan và người dân sinh sống xung quanh khu vực dự án.	**Bổ sung giải pháp đảm bảo an toàn giao thông** Mục 3.1.4.1.1-A1-1: - Giới hạn tốc độ phương tiện, quy định tốc độ tối đa cho các xe vận tải trong khu vực công trường và đường dẫn để bảo đảm an toàn cho các hoạt động xung quanh. - Vệ sinh đường vận chuyển, định kỳ thực hiện quét dọn và tưới nước rửa đường tại các lối ra vào công trường để tránh đất đá rơi vãi gây trơn trượt cho người tham gia giao thông. **Bổ sung giải pháp giảm thiểu tác động trong giai đoạn hoạt động** Mục 3.2.2.1.1: - Tổ chức diễn tập định kỳ (ít nhất 1 lần/năm) về ứng phó sự cố tràn dầu/hóa chất và cháy nổ với sự tham gia của các bên liên quan. - Xây dựng hệ thống lưu trữ hồ sơ giám sát môi trường điện tử để dễ dàng báo cáo và truy xuất khi có yêu cầu từ cơ quan chức năng.	Ý kiến của cộng đồng dân cư tại Biên bản họp ngày 05/3/2026
4.	Chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường		
5.	Các nội dung khác		
III	**Tổng hợp ý kiến thông qua phiếu lấy ý kiến**		

TT	Ý kiến góp ý	Nội dung tiếp thu, hoàn thiện hoặc giải trình	Cơ quan, tổ chức/cộng đồng dân cư/đối tượng tham vấn
1.	Về vị trí thực hiện dự án đầu tư		
2.	Về tác động môi trường của dự án đầu tư		
3.	Biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường		
4.	Chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường		
5.	Nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư		
6.	Kiến nghị đối với Chủ dự án		
IV	**Tham vấn bằng văn bản**		
1.	Do dự án có một phần ranh giới tiếp giáp với ranh rừng phòng hộ tại phía Đông và phía Tây nên cần đánh giá cụ thể về tác động của dự án đến các loài động, thực vật rừng; hoạt động của công nhân và du khách; lượng rác thải, nước thải và các hành vi săn, bắn, bẫy, bắt động vật rừng, chặt phá cây rừng và phòng cháy chữa cháy rừng trong quá trình thi công.	**Bổ sung bảo vệ hệ sinh thái rừng và ngăn chặn các hành vi xâm hại** *Mục 5.2.2-d:* *Mục 3.1.4.1.1-A1-6:* - Phối hợp tuần tra, thiết lập cơ chế phối hợp định kỳ giữa đội bảo vệ dự án và lực lượng kiểm lâm của Vườn quốc gia Phú Quốc để kiểm soát các khu vực giáp ranh. - Lắp đặt các bảng nội quy, biển cấm săn bắt, hái lượm và xâm phạm rừng phòng hộ tại các vị trí tiếp giáp rừng. - Kiểm soát ra vào, lập danh sách và quản lý chặt chẽ số lượng nhân sự ra vào các khu vực nhạy cảm gần rừng phòng hộ.	Vườn quốc gia Phú Quốc (Công văn số 377/ VQGPQ-QLBV&PTR ngày 26/3/2026)

TT	Ý kiến góp ý	Nội dung tiếp thu, hoàn thiện hoặc giải trình	Cơ quan, tổ chức/cộng đồng dân cư/đối tượng tham vấn
		- Bổ sung các biện pháp bảo vệ hệ sinh thái rừng phòng hộ và hạn chế tác động đến đa dạng sinh học khu vực dự án. **Bổ sung giải pháp phòng cháy chữa cháy rừng** *Mục 3.1.3.3.2-b:* - Vệ sinh thực bì tại nơi xây dựng. Thực hiện phát quang và dọn dẹp các vật liệu dễ cháy (lá khô, cành mục) tại hành lang an toàn giữa khu vực thi công và rừng phòng hộ, đặc biệt vào mùa khô. - Trang bị thêm các dụng cụ chữa cháy rừng chuyên dụng (như vỉ dập lửa, máy bơm nước di động có vòi dài) tại các cụm công trình tiếp giáp rừng.	
....			

7.2. Tham vấn chuyên gia, nhà khoa học, tổ chức chuyên môn (nếu có)

Mô tả việc tham vấn các chuyên gia, nhà khoa học, các tổ chức chuyên môn về kết quả tính toán của mô hình (nếu có).

KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ VÀ CAM KẾT

1. Kết luận

Qua việc thu thập các tài liệu, số liệu tại khu vực dự án, chúng tôi đã tiến hành phân tích, đánh giá được những tác động chính đến môi trường do dự án gây ra trong các giai đoạn. Đồng thời, báo cáo này cũng đã đề xuất những biện pháp giảm thiểu tác động khả thi, phù hợp với điều kiện thực tế của dự án và xây dựng các chương trình quản lý, giám sát chất lượng môi trường đáp ứng được các quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện 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)" tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, có thể đưa ra một số kết luận như sau:

- Dự án được xây dựng hoàn toàn phù hợp với quy hoạch tổng thể chung đảo Phú Quốc (Quyết định số 1197/2005/QĐ-TTg của thủ tướng chính phủ).

- Dự án sẽ cho ra đời một khu nghỉ dưỡng có chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của du khách khi đến với Đặc khu Phú Quốc. Từ đó thúc đẩy sự phát triển du lịch và kinh tế xã hội trong khu vực, đáp ứng nhu cầu phát triển theo định hướng phát triển đã được Trung ương và địa phương thông qua, đồng thời góp phần tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

- Hiện trạng môi trường nền tại khu vực còn khá tốt, chất lượng các thành phần môi trường đều đạt quy chuẩn cho phép, là điều kiện thuận lợi cho việc triển khai xây dựng dự án. Đồng thời đây sẽ là cơ sở để đánh giá diễn biến chất lượng môi trường tại khu vực dự án dưới các tác động tiêu cực trong giai đoạn xây dựng và hoạt động của dự án.

- Tuy nhiên cùng với quá trình thi công xây dựng thì quá trình hoạt động lâu dài của dự án sẽ gây ra một số tác động tiêu cực đến tình hình an ninh trật tự xã hội tại địa phương và các vấn đề môi trường của khu vực nếu không có biện pháp ngăn ngừa, khống chế và xử lý kịp thời. Các nguồn gây tác động và biện pháp giảm thiểu khắc phục như sau:

+ Ô nhiễm không khí, bụi, tiếng ồn do các phương tiện giao thông vận tải và máy móc thi công. Từ đó gây ô nhiễm môi trường và tác động trực tiếp lên sức khỏe công nhân và người dân khu vực lân cận dự án. Tuy nhiên, các tác động này sẽ giảm đáng kể khi thực hiện các biện pháp hạn chế tác động kèm theo (Các biện pháp này đã được đề cập trong chương 3).

+ Ô nhiễm cục bộ nguồn nước do nước thải sinh hoạt trong giai đoạn xây dựng dự án. Tác động này chỉ có tính chất tạm thời và kết thúc khi thời gian xây dựng cơ bản kết thúc. Chủ dự án sẽ thực hiện biện pháp thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt.

+ Trong giai đoạn hoạt động nước thải sinh hoạt của du khách và nhân viên được thu gom, xử lý bằng các bể XLNT đạt các quy chuẩn môi trường.

+ Ngoài ra chủ dự án còn thiết lập hệ thống thu gom nước mưa trong quá trình xây dựng, cũng như hoạt động nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường nước mặt trong khu vực.

+ Phương án thu gom chất thải rắn sinh hoạt sẽ được thực hiện trong cả giai đoạn xây dựng và hoạt động. Trong giai đoạn xây dựng, chất thải sẽ được thu gom và vận chuyển đến nơi xử lý định kỳ. Trong giai đoạn hoạt động, trang bị và bố trí các thùng rác trong khu vực dự án, thực hiện phân loại rác tại nguồn và thu gom hằng ngày đối với chất thải sinh hoạt để không gây ô nhiễm mùi, đảm bảo vệ sinh môi trường trong sạch.

+ Tác động do những sự cố về môi trường, xã hội gây ra như tai nạn, cháy nổ, rò rỉ… có thể tác động đến môi trường. Đồng thời các vấn đề xã hội khác như phát sinh tệ nạn xã hội ảnh hưởng đến các hoạt động kinh tế - xã hội khu vực xung quanh khu vực. Chủ dự án sẽ thành lập đội ngũ bảo vệ nhằm duy trì an ninh trật tự tại khu vực và phòng chống các sự cố rủi ro, phối hợp chính quyền địa phương hạn chế các tệ nạn xã hội phát sinh ảnh hưởng đến văn hóa và văn minh khu vực.

Các biện pháp khống chế ô nhiễm và hạn chế các tác động có hại của dự án tới môi trường đã được đề xuất trong báo cáo ĐTM này là những biện pháp khả thi, đảm bảo các quy chuẩn môi trường Việt Nam hiện hành. Xuất phát từ việc nhận thức rõ trách nhiệm của mình trong nhiệm vụ bảo vệ môi trường tại khu vực dự án, Chủ dự án cam kết sẽ trang bị đầy đủ kinh phí cho công tác bảo vệ môi trường dự án và thực hiện nghiêm chỉnh các phương án phòng ngừa, khống chế, xử lý ô nhiễm môi trường đã đề ra trong báo cáo nhằm bảo đảm đạt các quy định về bảo vệ môi trường Việt Nam.

2. Kiến nghị

Với những kết luận đã trình bày như trên, các vấn đề môi trường phát sinh trong quá trình xây dựng và hoạt động đều có biện pháp giải quyết tối ưu. Vì vậy Chủ dự án kính mong:

- UBND tỉnh An Giang và Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang xem xét báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm định và phê duyệt báo cáo ĐTM để dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" sớm đi vào hoạt động, góp phần mang lại những lợi ích thiết thực về phát triển kinh tế - xã hội cho Đặc khu Phú Quốc nói riêng và tỉnh An Giang nói chung.

- UBND Đặc khu Phú Quốc và BQL các dự án tạo điều kiện thuận lợi về các thủ tục hành chính, thủ tục pháp lý, giúp đỡ chủ đầu tư trong các giai đoạn thi công xây dựng để dự án được thực hiện trong thời gian dự kiến như đã trình bày trong dự án.

- Đối với các hoạt động bảo vệ môi trường trong khu vực dự án, kính mong sự hướng dẫn, chỉ đạo của các cơ quan môi trường, đảm bảo thực hiện các biện pháp đúng kỹ thuật.

- Đối với công tác giám sát môi trường kiến nghị có sự giám sát, hướng dẫn của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang để thực hiện tốt công tác này.

3. Cam kết

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 (điều chỉnh) sẽ phát sinh ra những vấn đề tác động đến môi trường. Những vấn đề này đã được dự tính trong Chương 3 và các biện pháp giảm thiểu các tác động có hại cũng được đề cập trong Chương 3. Qua đó, Chủ đầu tư xin cam kết nhằm thực hiện tốt các biện pháp bảo vệ môi trường như sau:

a. Cam kết thực hiện các chương trình quản lý

- 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 đã được đề cập trong Chương 3.

+ 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.

- 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Thuyết minh tổng hợp quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án;

2. Bản vẽ thiết kế quy hoạch chi tiết quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án;

3. Quản lý môi trường đô thị và Cụm công nghiệp - Phạm Ngọc Đăng, Nhà xuất bản Xây dựng, năm 2000;

4. Hướng dẫn đánh giá tác động của biến đổi khí hậu và xác định các giải pháp thích ứng - Viện Khoa học KTTV và Môi trường, năm 2011;

5. Đánh giá tác động môi trường. Hướng dẫn kỹ thuật lập báo cáo ĐTM - Trần Đông Phong, Nguyễn Quỳnh Hương, tháng 10/2010;

6. Ô nhiễm không khí và xử lý khí thải - Trần Ngọc Chấn, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, năm 2001;

7. Thoát nước và xử lý nước thải - Trần Hiếu Nhuệ, Nhà xuất bản Khoa học và Kỹ thuật, năm 1998;

8. Guidelines for EIA - World Bank, 1989;

9. Tài liệu đánh giá nhanh của WHO, 2003;

10. Bảo vệ môi trường không khí của GVC, Hoàng Thị Hiền, Bùi Sỹ Lý, Nhà xuất bản xây dựng, Hà Nội, 2009;

11. Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), Đánh giá các nguồn gây ô nhiễm môi trường đất, nước, không khí - Tập 1, Geneva;

12. Giáo trình quản lý và xử lý CTR, Nguyễn Văn Phước, NXB Xây dựng, 2008;

13. Môi trường trong xây dựng, Lê Anh Dũng, NXB Xây dựng;

14. USEPA, 2007;

15. Giáo trình quản lý và xử lý chất thải rắn, NXB xây dựng, 2010;

16. Giáo trình xử lý nước thải sinh hoạt bằng phương pháp sinh học, Nguyễn Văn Phước, NXB Đại học Quốc gia Hà Nội, 2010;

17. Giáo trình Công nghệ xử lý nước thải, Lương Đức Phẩm, NXB Giáo dục, 2002;

18. Giáo trình công nghệ xử lý nước thải, Trần Văn Nhân, Ngô Thị Nga, NXB Khoa học kỹ thuật.

PHỤ LỤC I

- Bản sao các văn bản của cấp có thẩm quyền về quyết định chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh.

- Bản sao quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường hoặc giấy tờ tương đương của dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu sản xuất, kinh doanh, dịch vụ tập trung, cụm công nghiệp.

- Bản sao các phiếu kết quả phân tích môi trường nền đã thực hiện.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 1701900730, đăng ký lần đầu ngày 20 tháng 05 năm 2013, đăng ký thay đổi lần thứ 49 ngày 08 tháng 01 năm 2026 do Phòng Doanh nghiệp – Hợp tác đầu tư của Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp.

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, mã số dự án 5186182706 (mã số cũ 56121000993), chứng nhận lần đầu ngày 08 tháng 7 năm 2014, chứng nhận thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 12 năm 2025 do UBND tỉnh Kiên Giang (cũ) Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc cấp.

- Quyết định số 286/QĐ-BQLKKTPQ ngày 16 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Kiên Giang (cũ) Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 377.846,2m^2.

- Quyết định số 194/QĐ-BQLKKTPQ ngày 30 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh An Giang Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, quy mô 37,78ha.

- Quyết định số 265/QĐ-BQLKKTPQ ngày 25 tháng 12 năm 2025 của UBND tỉnh An Giang Ban quản lý khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

- Quyết định 285/QĐ-UBND ngày 06 tháng 02 năm 2015 của UBND tỉnh Kiên Giang (cũ) Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz – Carlton Resort & Spa Mặt Trời Phú Quốc" tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc.

- Quyết định 3362/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Quyết định số 99/QĐ-BTNMT ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo 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)" tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh An Giang phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 (đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024.

- Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang *(nay là Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang)*, tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha.

- Văn bản số 377/VQGPQ-QLBV ngày 26 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh An Giang Vườn Quốc Gia Phú Quốc về việc có ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort".

- Văn bản số 904/UBND-PNNMT ngày 15 tháng 3 năm 2026 của UBND Đặc khu Phú Quốc về việc ý kiến tham vấn về quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án.

- Văn bản số 44/MTTQ-BTT ngày 26 tháng 02 năm 2026 của Ủy ban MTTQ Việt Nam Đặc khu Phú Quốc Ban Thường Trực về việc lấy ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort".

- Kết quả quan trắc hiện trạng môi trường khu vực dự án.

PHỤ LỤC II

- Dự thảo bản vẽ thiết kế cơ sở hoặc thiết kế bản vẽ thi công các công trình xử lý chất thải (đối với các dự án chỉ yêu cầu thiết kế một bước) theo quy định của pháp luật về xây dựng; công trình cải tạo, phục hồi môi trường (nếu có).

PHỤ LỤC III

Bản sao của các hồ sơ sau:

- Các văn bản của chủ dự án gửi lấy ý kiến tham vấn.

- Các văn bản trả lời của các cơ quan, tổ chức được tham vấn.

- Biên bản họp tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân.

- Văn bản tham vấn các chuyên gia, nhà khoa học và bản nhận xét của các chuyên gia hoặc biên bản họp hội thảo tham vấn chuyên gia (nếu có).

- Văn bản tham vấn các tổ chức chuyên môn (nếu có).

- Văn bản cho ý kiến về kết quả tính toán của mô hình (nếu có).

SỞ TÀI CHÍNH TỈNH AN GIANG
PHÒNG DOANH NGHIỆP - HỢP TÁC ĐẦU TƯ

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HAI THÀNH VIÊN TRỞ LÊN

Mã số doanh nghiệp: 1701900730

Đăng ký lần đầu: ngày 20 tháng 05 năm 2013

Đăng ký thay đổi lần thứ: 49, ngày 08 tháng 01 năm 2026

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: SUN PHU QUOC LIMITED LIABILITY COMPANY

Tên công ty viết tắt: SUN PHU QUOC LTD., CO

2. Địa chỉ trụ sở chính

Tầng 2, Tòa nhà Sun Home Phú Quốc, Khu phố 6 An Thới, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Điện thoại: *0297.3991868* Số Fax: *0297.3991869*

Thư điện tử: *quanpq@sungroup.com.vn* Website:

3. Vốn điều lệ : 40.000.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Bốn mươi nghìn tỷ đồng

4. Danh sách thành viên góp vốn

STT	Tên thành viên	Quốc tịch	Địa chỉ liên lạc đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Phần vốn góp (VNĐ và giá trị tương đương theo đơn vị tiền nước ngoài, nếu có)	Tỷ lệ (%)	Số Giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với thành viên là cá nhân; Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Quyết định thành lập/giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương đối với tổ chức	Ghi chú
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA CẦU	Việt Nam	36-38 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	9.810.643.912.000	24,527	0400470419	

2	TRẦN KHANH	Việt Nam	21 Ngõ 333 Phố Vọng, Phường Tương Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	7.508.362.000.000	18,771	038069011498	
3	PHẠM QUỐC QUÂN	Việt Nam	Tổ 6, khu phố 4, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam	5.000.000.000.000	12,500	042079002165	
4	BÙI THÀNH TRUNG	Việt Nam	16 C.T Văn, Phường Hòa Cường, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	4.778.068.288.000	11,945	049082002313	
5	CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẮC CHÂU GIANG	Việt Nam	Công viên chủ đề kết hợp nhà ở, Phường Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	1.994.743.000.000	4,987	0700892242	
6	CÔNG TY CỔ PHẦN MẶT TRỜI HÀ NAM	Việt Nam	Tổ dân phố Quỳnh Chân, Phường Lam Hạ, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam	1.980.000.000.000	4,950	0700862255	
7	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI HÀ NỘI XANH	Việt Nam	Tầng 2, tòa nhà Sun City, số 13, phố Hai Bà Trưng , Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	1.930.400.000.000	4,826	0101617102	
8	CÔNG TY TNHH BẤT ĐỘNG SẢN S-REALTY ĐÀ NẴNG	Việt Nam	Lô 3 Khu B2-4, Khu đô thị ven sông Hòa Quý – Đồng Nò, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	1.585.600.000.000	3,964	0402150005	
9	CÔNG TY TNHH KHU DU LỊCH SINH THÁI BIỂN BÃI BẮC	Việt Nam	Khu Du lịch Sinh thái Biển Bãi Bắc, Phường Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	876.895.000.000	2,192	0401682247	

10	CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ DU LỊCH CÁP TREO FANSIPAN SA PA	Việt Nam	Tòa nhà Sun Home, đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Sa Pa, Tỉnh Lào Cai, Việt Nam	781.250.000.000	1,953	5300634655	
11	CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI KHÁNH HÒA	Việt Nam	45 Văn Tiến Dũng, Khu đô thị VCN, Phường Nam Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	755.000.000.000	1,888	4201964266	
12	CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI SÔNG HÀN	Việt Nam	36-38 Bạch Đằng, Phường Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	738.484.000.000	1,846	0401337219	
13	CÔNG TY TNHH KHU BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP SUNSIRE	Việt Nam	Khu Biệt thự Premier Village, Đường Võ Nguyên Giáp, Phường Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	721.968.000.000	1,805	0401682254	
14	CÔNG TY CỔ PHẦN BỜ BIỂN DÀI TÂN TẠO	Việt Nam	Thửa đất số 44, tờ bản đồ 11, tổ 9, ấp 4, Phường An Thới, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Việt Nam	626.585.800.000	1,566	1701391473	
15	CÔNG TY TNHH QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN MẶT TRỜI MIỀN BẮC	Việt Nam	Số 9, đường Hạ Long, Phường Bãi Cháy, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	512.000.000.000	1,280	5701978854	
16	CÔNG TY CỔ PHẦN SÂN GÔN BÀ NÀ SUỐI MƠ	Việt Nam	Thôn An Sơn, Xã Bà Nà, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	400.000.000.000	1,000	0401680793	

5. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: BÙI THÀNH TRUNG Giới tính: *Nam*

Ngày, tháng, năm sinh: *13/05/1982* *Quốc tịch: Việt Nam*

Số định danh cá nhân: *049082002313*

Chức danh: Giám đốc

Địa chỉ liên lạc: *Sun Home 1, Khu phố 6, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam*

KT.TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
PHÒNG DOANH NGHIỆP - HỢP TÁC ĐẦU TƯ
SỞ TÀI CHÍNH TỈNH AN GIANG

Trần Thanh Ngân

UBND TỈNH KIÊN GIANG
BAN QUẢN LÝ ĐTPT ĐẢO PHÚ QUỐC

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

Phú Quốc, ngày 08 tháng 7 năm 2014

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ
Số: 56 121 000 993.

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2005; Luật Đất đai năm 2013; Luật Xây dựng năm 2003; Luật Bảo vệ môi trường năm 2005; Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu năm 2005; Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 29/2008/NĐ-CP ngày 14/3/2008 và số 164/2013/NĐ-CP ngày 12/11/2013 quy định về Khu công nghiệp, Khu chế xuất và Khu kinh tế; số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật Đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 21/2008/NĐ-CP ngày 28/02/2008 về việc quy định hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; số 29/2011/NĐ-CP ngày 18/4/2011 quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường; số 75/2011/NĐ-CP ngày 30/8/2011 và số 54/2013/NĐ-CP ngày 22/5/2013 về tín dụng đầu tư và tín dụng xuất khẩu của nhà nước; số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; số 87/2010/NĐ-CP ngày 13/8/2010 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu;

Căn cứ các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: số 42/2007/QĐ-TTg ngày 29/3/2007 về việc thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; số 20/2010/QĐ-TTg ngày 03/3/2010 về việc ban hành Quy chế hoạt động của đảo Phú Quốc và cụm đảo Nam An Thới, tỉnh Kiên Giang; số 31/2013/QĐ-TTg ngày 22/5/2013 về việc thành lập Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; số 80/2013/QĐ-TTg ngày 27/12/2013 về việc ban hành một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 41/2007/QĐ-UBND ngày 12/12/2007 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phân cấp, ủy quyền cho Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc một số lĩnh vực đầu tư phát triển đảo Phú Quốc;

Xét bản đề nghị cấp Giấy chứng nhận đầu tư nộp ngày 10/4/2014 và hồ sơ bổ sung nộp ngày 04/7/2014 của Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc,

BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐẢO PHÚ QUỐC

Chứng nhận:

CÔNG TY TNHH MTV MẶT TRỜI PHÚ QUỐC.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 1701900730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp ngày 20/5/2013. Địa chỉ trụ sở tại số 35, đường Bạch Đằng, khu phố 2, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo pháp luật:

+ Họ và tên: Bà **NGUYỄN LÂM NHI THÙY.** Chức vụ: Giám đốc.

+ Sinh ngày: 15/01/1973 Dân tộc: Kinh Quốc tịch : Việt Nam.

+ Giấy CMND số: 024304853 Ngày cấp: 16/9/2004. Nơi cấp: Công an thành phố Hồ Chí Minh.

+ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 28, đường Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chỗ ở hiện nay: Số 28, đường Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Thực hiện dự án với nội dung sau:

Điều 1. Tên dự án đầu tư:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP RITZ-CARLTON RESORT & SPA MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

Điều 2. Mục tiêu và quy mô của dự án: Đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái và biệt thự nghỉ dưỡng tại Mũi Ông Đội, Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài. Quy mô diện tích đất khoảng 115,54ha, trong đó: Mũi Ông Đội là 73,80ha, Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài 41,74ha.

Điều 3. Địa điểm thực hiện dự án: Mũi Ông Đội thuộc thị trấn An Thới; Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài thuộc xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Điều 4. Tổng vốn đầu tư: 2.364.805.112.000VND (Hai nghìn ba trăm sáu mươi bốn tỷ tám trăm lẻ năm triệu một trăm mười hai nghìn đồng Việt Nam).

Điều 5. Thời hạn thực hiện dự án là 70 năm, kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.

Điều 6. Tiến độ thực hiện dự án:

**** Khu du lịch Mũi Ông Đội:***

- Từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 09 năm 2017: đầu tư xây dựng hoàn thiện và đưa vào hoạt động toàn bộ công trình kiến trúc và cảnh quan của khu biệt thự nghỉ dưỡng cảnh quan và khu biệt thự nghỉ dưỡng dạng lều trên đồi.

- Từ tháng 06 năm 2015 đến tháng 06 năm 2017: Tiến hành xây dựng khu dịch vụ du lịch, nhà hàng, hội nghị,...

- Từ tháng 06 năm 2016 đến tháng 06 năm 2018: Tiến hành xây dựng khu biệt thự nghỉ dưỡng, khu spa, bến du thuyền,... Hoàn chỉnh toàn bộ Khu du lịch Mũi Ông Đội và đưa dự án đi vào hoạt động vào tháng 12 năm 2018.

**** Khu du lịch Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài:***

- Từ tháng 01 năm 2015 đến tháng 12 năm 2016: đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn dự án. Khai thác các dịch vụ lặn biển, ngắm san hô.

- Từ tháng 12 năm 2016 đến tháng 12 năm 2017: Xây dựng, hoàn thiện và khai thác cụm biệt thự nghỉ dưỡng dạng lều.

- Từ tháng 12 năm 2017 đến tháng 12 năm 2020: Xây dựng, hoàn thiện và khai thác cụm biệt thự nghỉ dưỡng dạng lều trên biển, hệ thống nhà hàng tiệc cưới, khu spa,... Hoàn chỉnh toàn bộ Khu du lịch Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài và đưa dự án đi vào hoạt động vào tháng 12 năm 2020.

Việc đầu tư xây dựng các công trình phải tuân thủ theo ý kiến của Bộ Quốc phòng.

Điều 7. Các ưu đãi đối với dự án:

- Được hưởng ưu đãi về thuế suất, thời hạn miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản pháp lý có liên quan.

- Được hưởng ưu đãi về miễn, giảm thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và các văn bản pháp lý có liên quan.

- Được hưởng các chính sách ưu đãi về đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản pháp lý có liên quan.

- Được xem xét cho áp dụng các hình thức hỗ trợ tín dụng đầu tư theo quy định của pháp luật về hỗ trợ tín dụng đầu tư phát triển của nhà nước.

- Người lao động làm việc tại dự án nêu trên của Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc, kể cả người Việt Nam và người nước ngoài, được xem xét giảm thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Các loại thuế khác theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp thuế hàng năm.

- Được hưởng các ưu đãi khác theo quy định của Pháp luật.

Điều 8. Giấy chứng nhận đầu tư được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc.

KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thanh Tùng

UBND TỈNH KIÊN GIANG
BAN QUẢN LÝ ĐTPT ĐẢO PHÚ QUỐC

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ ĐIỀU CHỈNH

Số: 56 121 000 993.

Chứng nhận lần đầu, ngày 08 tháng 7 năm 2014.
Chứng nhận thay đổi lần thứ 01, ngày 05 tháng 3 năm 2015.

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 42/2007/QĐ-TTg ngày 29/03/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 41/2007/QĐ-UBND ngày 12/12/2007 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phân cấp, ủy quyền cho Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc một số lĩnh vực đầu tư phát triển đảo Phú Quốc;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 56 121 000 993 do Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc cấp cho Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc ngày 08/7/2014;

Xét bản đăng ký điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư nộp ngày 04/3/2015 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc *(Nội dung: điều chỉnh thông tin nhà đầu tư),*

BAN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐẢO PHÚ QUỐC

Chứng nhận:

Điều 1: Điều chỉnh thông tin nhà đầu tư nêu tại Giấy chứng nhận đầu tư số 56 121 000 993 do Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc cấp ngày 08/7/2014 như sau:

Nhà đầu tư: **CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC.**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 1701900730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp ngày 20/5/2013 *(được chuyển đổi từ Công ty TNHH*

MTV Mặt Trời Phú Quốc từ ngày 12/01/2015). Địa chỉ trụ sở tại số 159, đường Nguyễn Văn Cừ, khu phố 8, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo pháp luật:

+ Họ và tên: Bà **NGUYỄN LÂM NHI THÙY.** Chức vụ: Giám đốc.

+ Sinh ngày: 15/01/1973 Dân tộc: Kinh Quốc tịch : Việt Nam.

+ Giấy CMND số: 024304853 Ngày cấp: 16/9/2004. Nơi cấp: Công an thành phố Hồ Chí Minh.

+ Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 28, đường Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chỗ ở hiện nay: Số 28, đường Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2: Mọi điều khoản khác của Giấy chứng nhận đầu tư số 56 121 000 993 do Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc cấp ngày 08/7/2014 vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 3: Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc.

KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Võ Công Sơn

UBND TỈNH KIÊN GIANG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 5186182706.

(Mã số cũ: 56121000993)

Chứng nhận lần đầu: ngày 08 tháng 7 năm 2014.

Chứng nhận thay đổi lần thứ 02: ngày 15 tháng 11 năm 2015.

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Quyết định số 31/2013/QĐ-TTg ngày 22/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg ngày 14/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 56 121 000 993 do Ban Quản lý Đầu tư phát triển đảo Phú Quốc *(nay là Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc)* cấp ngày 08/7/2014 và cấp điều chỉnh lần 01 ngày 05/03/2015;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc nộp này 11/11/2015,

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Chứng nhận nhà đầu tư: **CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC.**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701900730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp ngày 20/5/2013.

- Địa chỉ trụ sở chính: số 159, đường Nguyễn Văn Cừ, khu phố 8, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Lâm Nhi Thùy, sinh ngày 15/01/1973, quốc tịch Việt Nam, chứng minh nhân dân số 024304853 cấp ngày 16/09/2004 tại Công an thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ thường trú tại số 28, đường Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, chỗ ở hiện nay tại số 28, đường Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án: **KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHU QUOC RESORT.**

2. Mục tiêu dự án: hình thành khu phức hợp du lịch sinh thái cao cấp với các khu biệt thự, resort, khách sạn, khu nhà hàng, khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu cây xanh-mặt nước, tham quan ngắm cảnh,... nhằm đáp ứng nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho khách du lịch trong và ngoài nước.

3. Quy mô của dự án: dự án có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 115,54ha (bao gồm: Mũi Ông Đội 73,80ha, Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài 41,74ha); dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có khả năng phục vụ cho khoảng 1.300 người/ngày đêm, trong đó:

- Khu vực Mũi Ông Đội có khả năng đón tiếp khoảng 1.150 người (khách lưu trú: 950 người/ngày đêm, khách vãng lai: 200 người/ngày đêm).

- Khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài có khả năng đón tiếp khoảng 110-150 người (khách lưu trú: 100 người/ngày đêm, khách vãng lai: 50 người/ ngày đêm).

4. Địa điểm thực hiện dự án: tại Mũi Ông Đội thuộc thị trấn An Thới; Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài thuộc xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

5. Diện tích đất sử dụng: 115,54ha.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.589.224.936.000 VND (Hai nghìn năm trăm tám mươi chín tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, chín trăm ba mươi sáu nghìn đồng Việt Nam), tương đương 115.384.355 USD (Một trăm mười lăm triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn, ba trăm năm mươi lăm đô la Mỹ, tỷ giá 22.440 đồng/USD).

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là: 517.844.987.200 VND (Năm trăm mười bảy tỷ, tám trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, hai trăm đồng Việt Nam), tương đương 23.076.871 USD (Hai mươi ba triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm bảy mươi mốt đô la Mỹ), chiếm 20% vốn đầu tư.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm, kể từ ngày 08/7/2014.

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: dự kiến từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2022:

* Khu du lịch Mũi Ông Đội:

- Từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2015: chuẩn bị mặt bằng, các thủ tục pháp lý cho dự án.

- Từ tháng 11 năm 2015 đến tháng 12 năm 2016: xây dựng hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện phần thô khu biệt thự và khu du lịch.

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017: hoàn thiện phần kiến trúc, trang thiết bị khu biệt thự và khu du lịch.

- Tháng 01 năm 2018: đưa dự án vào khai thác kinh doanh.

* Khu du lịch Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài:

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2018: san nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối các cụm công trình đầu tư xây dựng; khai thác các dịch vụ lặn biển ngắm san hô,…

- Từ tháng 01 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019: xây dựng và hoàn thiện đưa vào khai thác cụm biệt thự dạng lều (Tent villas).

- Từ tháng 01 năm 2020 đến tháng 12 năm 2022: xây dựng và hoàn thiện đưa vào khai thác cụm biệt thự dạng lều trên biển (Water villa) và hệ thống nhà hàng tiệc cưới, khu chăm sóc sắc đẹp, spa, hệ thống thủy phi cơ,...

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2013; Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Dự án được hưởng ưu đãi về thuế suất, thời hạn miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu năm 2005; Nghị định số 87/2010/NĐ-CP ngày 13/8/2010 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

Dự án được hưởng ưu đãi về miễn, giảm thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

3. Ưu đãi về miễn giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Đất đai năm 2013; các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật Đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Dự án được hưởng các chính sách ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

4. Ưu đãi về miễn, giảm thuế thu nhập cá nhân:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế; các Nghị định của Chính phủ số: 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 về quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân; số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 về quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế.

Người lao động làm việc tại dự án nêu trên của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, kể cả người Việt Nam và người nước ngoài, được xem xét giảm thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

5. Ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này, dự án còn được áp dụng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký. Thay thế Giấy chứng nhận đầu tư số 56 121 000 993 do Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp ngày 08/7/2014 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 01 ngày 05/03/2015.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc./.

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC TỈNH KIÊN GIANG

Nguyễn Thống Nhất

UBND TỈNH KIÊN GIANG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 5186182706.

(Mã số cũ: 56121000993)

Chứng nhận lần đầu, ngày 08 tháng 7 năm 2014.

Chứng nhận thay đổi lần thứ: 03, Ngày 26 tháng 10 năm 2016.

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 31/2013/QĐ-TTg ngày 22/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg ngày 14/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 (Mã số cũ: 56121000993 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp lần đầu ngày 08/7/2014);

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc nộp ngày 22/8/2016 và hồ sơ nộp bổ sung ngày 24/10/2016,

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Chứng nhận:

Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phu Quoc resort; mã số dự án 5186182706 (Mã số cũ: 56121000993 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp lần đầu ngày 08/7/2014), được đăng ký điều chỉnh như sau: Thông tin nhà đầu tư, tăng diện tích sử dụng (mặt nước).

Nhà đầu tư: CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701900730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 20/05/2013.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 159, đường Nguyễn Văn Cừ, khu phố 8, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Quân, sinh ngày 15/06/1979, quốc tịch Việt Nam, chứng minh nhân dân số 183138472 cấp ngày 27/04/2007 tại Công an tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ thường trú tại xóm 2, xã Sơn Giang, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh; chỗ ở hiện nay tại số 24, đường Bằng Lăng 3, làng Châu âu, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; chức vụ: Giám đốc.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án: **KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHU QUOC RESORT.**

2. Mục tiêu dự án: hình thành khu phức hợp du lịch sinh thái cao cấp với các khu biệt thự, resort, khách sạn, khu nhà hàng, khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu cây xanh – mặt nước, tham quan ngắm cảnh,... nhằm đáp ứng nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho khách du lịch trong và ngoài nước.

3. Quy mô của dự án: dự án có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 115,54ha (bao gồm: Mũi Ông Đội 73,80ha, Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài 41,74ha); dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có khả năng phục vụ cho khoảng 1.300 người/ngày đêm, trong đó:

- Khu vực Mũi Ông Đội có khả năng đón tiếp khoảng 1.150 người (khách lưu trú: 950 người/ ngày đêm, khách vãng lai: 200 người/ngày đêm);

- Khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài có khả năng đón tiếp khoảng 110-150 người (khách lưu trú: 100 người/ngày đêm, khách vãng lai: 50 người/ ngày đêm).

4. Địa điểm thực hiện dự án: tại Mũi Ông Đội thuộc thị trấn An Thới; Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài thuộc xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

5. Diện tích đất sử dụng: Dự án có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 115,54ha (bao gồm: Mũi Ông Đội 73,80ha, Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài 41,74ha); diện tích mặt nước biển khoảng 128,59ha.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.589.244.936.000 VND (Hai nghìn năm trăm tám mươi chín tỷ, hai trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm ba mươi sáu nghìn đồng Việt Nam), tương đương 115.384.355 USD (Một trăm mười lăm triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn, ba trăm năm mươi lăm đô la Mỹ, tỷ giá 22.440 đồng/USD).

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là: 517.844.987.200 VND (Năm trăm mười bảy tỷ, tám trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn, hai trăm đồng Việt Nam), tương đương 23.076.871 USD (Hai mươi ba triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm bảy mươi mốt đô la Mỹ), chiếm 20% vốn đầu tư.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm, kể từ ngày 08/7/2014.

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: dự kiến từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2022:

* Khu du lịch Mũi Ông Đội:

- Từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2015: chuẩn bị mặt bằng, các thủ tục pháp lý cho dự án.

- Từ tháng 11 năm 2015 đến tháng 12 năm 2016: xây dựng hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện phần thô khu biệt thự và khu du lịch.

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017: hoàn thiện phần kiến trúc, trang thiết bị khu biệt thự và khu du lịch.

- Tháng 01 năm 2018: đưa dự án vào khai thác kinh doanh.

* Khu du lịch Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài:

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2018: san nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối các cụm công trình đầu tư xây dựng; khai thác các dịch vụ lặn biển ngắm san hô,…

- Từ tháng 01 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019: xây dựng và hoàn thiện đưa vào khai thác cụm biệt thự dạng lều (Tent villas).

- Từ tháng 01 năm 2020 đến tháng 12 năm 2022: xây dựng và hoàn thiện đưa vào khai thác cụm biệt thự dạng lều trên biển (Water villa) và hệ thống nhà hàng tiệc cưới, khu chăm sóc sắc đẹp, spa, hệ thống thủy phi cơ,...

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2013; Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Dự án được hưởng ưu đãi về thuế suất, thời hạn miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu năm 2005; Nghị định số 87/2010/NĐ-CP ngày 13/8/2010 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

Dự án được hưởng ưu đãi về miễn, giảm thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

3. Ưu đãi về miễn giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Đất đai năm 2013; các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật Đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất; số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Dự án được hưởng các chính sách ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

4. Ưu đãi về miễn, giảm thuế thu nhập cá nhân:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế; các Nghị định của Chính phủ số: 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 về quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân; số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 về quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế.

Người lao động làm việc tại dự án nêu trên của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, kể cả người Việt Nam và người nước ngoài, được xem xét giảm thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

5. Ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này, dự án còn được áp dụng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp ngày 15/11/2015.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc./.

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC T. KIÊN GIANG

Nguyễn Thống Nhất

UBND TỈNH KIÊN GIANG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 5186182706.
(Mã số cũ: 56121000993)
Chứng nhận lần đầu, ngày 08 tháng 7 năm 2014.
Chứng nhận thay đổi lần thứ: 04, Ngày 02 tháng 6 năm 2017.

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 31/2013/QĐ-TTg ngày 22/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg ngày 14/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần 3 ngày 26/10/2016;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc nộp ngày 01/6/2017,

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Chứng nhận:

Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phu Quoc Resort; mã số dự án 5186182706 (Mã số cũ: 56121000993 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp lần đầu ngày 08/7/2014), được đăng ký điều chỉnh như sau: Thông tin nhà đầu tư, mục tiêu đầu tư, quy mô và diện tích đất sử dụng.

Nhà đầu tư: CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701900730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 20/05/2013.

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Sun Home Phú Quốc, khu phố 6, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Quân, sinh ngày 15/06/1979, quốc tịch Việt Nam, chứng minh nhân dân số 183138472 cấp ngày 27/04/2007 tại Công an tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ thường trú tại xóm 2, xã Sơn Giang, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh; chỗ ở hiện nay tại số 24, đường Bằng Lăng 3, làng Châu Âu, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; chức vụ: Giám đốc.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án: **KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHU QUOC RESORT.**

2. Mục tiêu dự án: Hình thành khu phức hợp du lịch sinh thái cao cấp với các khu biệt thự, resort, khách sạn, khu nhà hàng, khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu cây xanh – mặt nước, tham quan ngắm cảnh,... nhằm đáp ứng nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho khách du lịch trong và ngoài nước.

Xây dựng biệt nghỉ dưỡng, căn hộ nghỉ dưỡng đối với phần diện tích được chuyển đổi theo quy định tại Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 26/10/2015 của UBND tỉnh để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật.

3. Quy mô của dự án: Dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có khả năng phục vụ cho khoảng 1.300 người/ngày đêm, trong đó:

- Khu vực Mũi Ông Đội có khả năng đón tiếp khoảng 1.150 người (khách lưu trú: 950 người/ ngày đêm, khách vãng lai: 200 người/ngày đêm);

- Khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài có khả năng đón tiếp khoảng 110-150 người (khách lưu trú: 100 người/ngày đêm, khách vãng lai: 50 người/ ngày đêm).

4. Địa điểm thực hiện dự án: tại Mũi Ông Đội thuộc thị trấn An Thới; Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài thuộc xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

5. Diện tích đất sử dụng: Dự án có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 120,69ha (bao gồm: Mũi Ông Đội khoảng 78,95ha, Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài 41,74ha); diện tích mặt nước biển khoảng 128,59ha.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.589.244.936.000 VND (Hai nghìn năm trăm tám mươi chín tỷ, hai trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm ba mươi sáu nghìn đồng Việt Nam), tương đương 115.384.355 USD (Một trăm mười lăm triệu, ba trăm tám mươi bốn nghìn, ba trăm năm mươi lăm đô la Mỹ, tỷ giá 22.440 đồng/USD).

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là: 517.844.987.200 VND (Năm trăm mười bảy tỷ, tám trăm bốn mươi bốn triệu, chín trăm tám mươi bảy nghìn,

hai trăm đồng Việt Nam), tương đương 23.076.871 USD (Hai mươi ba triệu, không trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm bảy mươi mốt đô la Mỹ), chiếm 20% vốn đầu tư.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm, kể từ ngày 08/7/2014.

(Đối với thời hạn sử dụng mặt nước biển thực hiện theo quy định Nghị định 51/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ quy định việc giao khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển)

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: dự kiến từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2022:

* Khu du lịch Mũi Ông Đội:

- Từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2015: chuẩn bị mặt bằng, các thủ tục pháp lý cho dự án.

- Từ tháng 11 năm 2015 đến tháng 12 năm 2016: xây dựng hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện phần thô khu biệt thự và khu du lịch.

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017: hoàn thiện phần kiến trúc, trang thiết bị khu biệt thự và khu du lịch.

- Tháng 01 năm 2018: đưa dự án vào khai thác kinh doanh.

* Khu du lịch Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài:

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2018: san nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối các cụm công trình đầu tư xây dựng; khai thác các dịch vụ lặn biển ngắm san hô,…

- Từ tháng 01 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019: xây dựng và hoàn thiện đưa vào khai thác cụm biệt thự dạng lều (Tent villas).

- Từ tháng 01 năm 2020 đến tháng 12 năm 2022: xây dựng và hoàn thiện đưa vào khai thác cụm biệt thự dạng lều trên biển (Water villa) và hệ thống nhà hàng tiệc cưới, khu chăm sóc sắc đẹp, spa, hệ thống thủy phi cơ,...

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013; Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Dự án được hưởng ưu đãi về thuế suất, thời hạn miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu năm 2016; Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01/9/2016 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

Dự án được hưởng ưu đãi về miễn, giảm thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

3. Ưu đãi về miễn giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Đất đai năm 2013; các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật Đất đai, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Dự án được hưởng các chính sách ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

4. Ưu đãi về miễn, giảm thuế thu nhập cá nhân:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế; các Nghị định của Chính phủ số: 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 về quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân; số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 về quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế.

Người lao động làm việc tại dự án nêu trên của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, kể cả người Việt Nam và người nước ngoài, được xem xét giảm thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

5. Ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này, dự án còn được áp dụng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần 3 ngày 26/10/2016.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc./.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC TỈNH KIÊN GIANG

Võ Công Sơn

UBND TỈNH KIÊN GIANG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 5186182706.
(Mã số cũ: 56121000993)
Chứng nhận lần đầu, ngày 08 tháng 7 năm 2014.
Chứng nhận thay đổi lần thứ: 05, Ngày 19 tháng 9 năm 2017.

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 31/2013/QĐ-TTg ngày 22/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg ngày 14/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần 4 ngày 02/6/2017;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc nộp ngày 15/9/2017,

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Chứng nhận:

Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phu Quoc Resort; mã số dự án 5186182706 (Mã số cũ: 56121000993) do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp lần đầu ngày 08/7/2014, được đăng ký điều chỉnh như sau: Diện tích đất sử dụng và tổng vốn đầu tư.

Nhà đầu tư: CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701900730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 20/05/2013.

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Sun Home Phú Quốc, khu phố 6, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Quân, sinh ngày 15/06/1979, quốc tịch Việt Nam, chứng minh nhân dân số 183138472 cấp ngày 27/04/2007 tại Công an tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ thường trú tại xóm 2, xã Sơn Giang, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh; chỗ ở hiện nay tại số 24, đường Bằng Lăng 3, làng Châu Âu, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; chức vụ: Giám đốc.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án: **KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHU QUOC RESORT.**

2. Mục tiêu dự án: Hình thành khu phức hợp du lịch sinh thái cao cấp với các khu biệt thự, resort, khách sạn, khu nhà hàng, khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu cây xanh – mặt nước, tham quan ngắm cảnh,... nhằm đáp ứng nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho khách du lịch trong và ngoài nước.

Xây dựng biệt nghỉ dưỡng, căn hộ nghỉ dưỡng đối với phần diện tích được chuyển đổi theo quy định tại Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 26/10/2015 của UBND tỉnh để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật.

3. Quy mô của dự án: Dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có khả năng phục vụ cho khoảng 1.300 người/ngày đêm, trong đó:

- Khu vực Mũi Ông Đội có khả năng đón tiếp khoảng 1.150 người (khách lưu trú: 950 người/ ngày đêm, khách vãng lai: 200 người/ngày đêm);

- Khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài có khả năng đón tiếp khoảng 110-150 người (khách lưu trú: 100 người/ngày đêm, khách vãng lai: 50 người/ ngày đêm).

4. Địa điểm thực hiện dự án: tại Mũi Ông Đội thuộc thị trấn An Thới; Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài thuộc xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

5. Diện tích đất sử dụng: Dự án có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 120,69ha, bao gồm: Mũi Ông Đội khoảng 78,95ha (trong đó, diện tích đất ở khoảng 2,355ha), Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài 41,74ha; diện tích mặt nước biển khoảng 128,59ha.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.996.371.664.000 (Hai nghìn chín trăm chín mươi sáu tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn) đồng Việt Nam, tương đương 132.056.927 (Một trăm ba mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm hai mươi bảy) đô la Mỹ, tỷ giá 22.690 đồng/USD).

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là: 599.274.332.800 (Năm trăm chín mươi chín tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm ba mươi hai nghìn tám trăm) đồng Việt Nam, tương đương 24.648.494 (Hai mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi bốn) đô la Mỹ, chiếm 20% vốn đầu tư.

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc góp 599.274.332.800 (Năm trăm chín mươi chín tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm ba mươi hai nghìn tám trăm) đồng Việt Nam, tương đương 24.648.494 (Hai mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi bốn) đô la Mỹ, bằng tiền mặt, chiếm 100% vốn góp, thời gian góp vốn đến năm 2017.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm, kể từ ngày 08/7/2014.

(Đối với thời hạn sử dụng mặt nước biển thực hiện theo quy định Nghị định 51/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ quy định việc giao khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển)

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: dự kiến từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2022:

* Khu du lịch Mũi Ông Đội:

- Từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2015: chuẩn bị mặt bằng, các thủ tục pháp lý cho dự án.

- Từ tháng 11 năm 2015 đến tháng 12 năm 2016: xây dựng hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện phần thô khu biệt thự và khu du lịch.

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2017: hoàn thiện phần kiến trúc, trang thiết bị khu biệt thự và khu du lịch.

- Tháng 01 năm 2018: đưa dự án vào khai thác kinh doanh.

* Khu du lịch Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài:

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2018: san nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối các cụm công trình đầu tư xây dựng; khai thác các dịch vụ lặn biển ngắm san hô,…

- Từ tháng 01 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019: xây dựng và hoàn thiện đưa vào khai thác cụm biệt thự dạng lều (Tent villas).

- Từ tháng 01 năm 2020 đến tháng 12 năm 2022: xây dựng và hoàn thiện đưa vào khai thác cụm biệt thự dạng lều trên biển (Water villa) và hệ thống nhà hàng tiệc cưới, khu chăm sóc sắc đẹp, spa, hệ thống thủy phi cơ,...

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013; Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Dự án được hưởng ưu đãi về thuế suất, thời hạn miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu năm 2016; Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01/9/2016 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

Dự án được hưởng ưu đãi về miễn, giảm thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

3. Ưu đãi về miễn giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Đất đai năm 2013; các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật Đất đai, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Dự án được hưởng các chính sách ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

4. Ưu đãi về miễn, giảm thuế thu nhập cá nhân:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế; các Nghị định của Chính phủ số: 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 về quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân; số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 về quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế.

Người lao động làm việc tại dự án nêu trên của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, kể cả người Việt Nam và người nước ngoài, được xem xét giảm thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

5. Ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này, dự án còn được áp dụng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần 4 ngày 02/6/2017.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc./.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC TỈNH KIÊN GIANG

Võ Công Sơn

UBND TỈNH KIÊN GIANG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 5186182706.
(Mã số cũ: 56121000993)
Chứng nhận lần đầu, ngày 08 tháng 7 năm 2014.
Chứng nhận thay đổi lần thứ: 06, ngày 08 tháng 12 năm 2017.

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 31/2013/QĐ-TTg ngày 22/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg ngày 14/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần 5 ngày 19/9/2017;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc nộp ngày 07/12/2017,

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Chứng nhận:

Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phu Quoc Resort; mã số dự án 5186182706 (Mã số cũ: 56121000993) do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp lần đầu ngày 08/7/2014, được đăng ký điều chỉnh như sau: Diện tích đất sử dụng và tiến độ thực hiện dự án.

Nhà đầu tư: CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701900730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 20/05/2013.

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Sun Home Phú Quốc, khu phố 6, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Quân, sinh ngày 15/06/1979, quốc tịch Việt Nam, chứng minh nhân dân số 183138472 cấp ngày 27/04/2007 tại Công an tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ thường trú tại xóm 2, xã Sơn Giang, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh; chỗ ở hiện nay tại số 24, đường Bằng Lăng 3, làng Châu Âu, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; chức vụ: Giám đốc.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án: **KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHU QUOC RESORT.**

2. Mục tiêu dự án: Hình thành khu phức hợp du lịch sinh thái cao cấp với các khu biệt thự, resort, khách sạn, khu nhà hàng, khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu cây xanh – mặt nước, tham quan ngắm cảnh,… nhằm đáp ứng nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho khách du lịch trong và ngoài nước.

Xây dựng biệt nghỉ dưỡng, căn hộ nghỉ dưỡng đối với phần diện tích được chuyển đổi theo quy định tại Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 26/10/2015 của UBND tỉnh để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật.

3. Quy mô của dự án: Dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có khả năng phục vụ cho khoảng 1.300 người/ngày đêm, trong đó:

- Khu vực Mũi Ông Đội có khả năng đón tiếp khoảng 1.150 người (khách lưu trú: 950 người/ ngày đêm, khách vãng lai: 200 người/ngày đêm);

- Khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài có khả năng đón tiếp khoảng 110-150 người (khách lưu trú: 100 người/ngày đêm, khách vãng lai: 50 người/ ngày đêm).

4. Địa điểm thực hiện dự án: tại Mũi Ông Đội thuộc thị trấn An Thới; Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài thuộc xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

5. Diện tích đất sử dụng: Dự án có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 116,93ha, bao gồm: Mũi Ông Đội khoảng 75,19ha; Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài 41,74ha; diện tích mặt nước biển khoảng 128,59ha.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.996.371.664.000 (Hai nghìn chín trăm chín mươi sáu tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn) đồng Việt Nam, tương đương 132.056.927 (Một trăm ba mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm hai mươi bảy) đô la Mỹ, tỷ giá 22.690 đồng/USD).

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là: 599.274.332.800 (Năm trăm chín mươi chín tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm ba mươi hai nghìn tám trăm) đồng Việt Nam, tương đương 24.648.494 (Hai mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi bốn) đô la Mỹ, chiếm 20% vốn đầu tư.

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc góp 599.274.332.800 (Năm trăm chín mươi chín tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm ba mươi hai nghìn tám trăm) đồng Việt Nam, tương đương 24.648.494 (Hai mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi bốn) đô la Mỹ, bằng tiền mặt, chiếm 100% vốn góp, thời gian góp vốn đến năm 2017.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm, kể từ ngày 08/7/2014.

(Đối với thời hạn sử dụng mặt nước biển thực hiện theo quy định Nghị định 51/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ quy định việc giao khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển)

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: dự kiến từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2022:

* Khu du lịch Mũi Ông Đội:

- Từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2015: chuẩn bị mặt bằng, các thủ tục pháp lý cho dự án.

- Từ tháng 11 năm 2015 đến tháng 12 năm 2016: xây dựng hoàn thiện phần hạ tầng kỹ thuật, hoàn thiện phần thô khu biệt thự và khu du lịch.

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2018: hoàn thiện phần kiến trúc, trang thiết bị khu biệt thự và khu du lịch.

- Tháng 01 năm 2019: đưa dự án vào khai thác kinh doanh.

* Khu du lịch Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài:

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2018: san nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối các cụm công trình đầu tư xây dựng; khai thác các dịch vụ lặn biển ngắm san hô,…

- Từ tháng 01 năm 2019 đến tháng 12 năm 2019: xây dựng và hoàn thiện đưa vào khai thác cụm biệt thự dạng lều (Tent villas).

- Từ tháng 01 năm 2020 đến tháng 12 năm 2022: xây dựng và hoàn thiện đưa vào khai thác cụm biệt thự dạng lều trên biển (Water villa) và hệ thống nhà hàng tiệc cưới, khu chăm sóc sắc đẹp, spa, hệ thống thủy phi cơ,...

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013; Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Dự án được hưởng ưu đãi về thuế suất, thời hạn miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu năm 2016; Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01/9/2016 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

Dự án được hưởng ưu đãi về miễn, giảm thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

3. Ưu đãi về miễn giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Đất đai năm 2013; các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật Đất đai, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Dự án được hưởng các chính sách ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

4. Ưu đãi về miễn, giảm thuế thu nhập cá nhân:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế; các Nghị định của Chính phủ số: 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 về quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân; số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 về quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế.

Người lao động làm việc tại dự án nêu trên của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, kể cả người Việt Nam và người nước ngoài, được xem xét giảm thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

5. Ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này, dự án còn được áp dụng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần 5 ngày 19/9/2017.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc./.

KT. TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN

Võ Công Sơn

UBND TỈNH KIÊN GIANG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 5186182706.

(Mã số cũ: 56121000993)

Chứng nhận lần đầu, ngày 08 tháng 7 năm 2014.

Chứng nhận thay đổi lần thứ: 07, ngày 19 tháng 7 năm 2018.

Căn cứ Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 31/2013/QĐ-TTg ngày 22/5/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg ngày 14/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 2955/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần 6 ngày 08/12/2017;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc nộp ngày 11/7/2018,

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Chứng nhận:

Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phu Quoc Resort; mã số dự án 5186182706 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần 6 ngày 08/12/2017, được đăng ký điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

Nhà đầu tư: CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701900730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 20/05/2013.

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Sun Home Phú Quốc, khu phố 6, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc Quân, sinh ngày 15/06/1979, quốc tịch Việt Nam, chứng minh nhân dân số 183138472 cấp ngày 27/04/2007 tại Công an tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ thường trú tại xóm 2, xã Sơn Giang, huyện Hương Sơn, tỉnh Hà Tĩnh; chỗ ở hiện nay tại số 24, đường Bằng Lăng 3, làng Châu Âu, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng; chức vụ: Giám đốc.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án: **KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHU QUOC RESORT.**

2. Mục tiêu dự án: Hình thành khu phức hợp du lịch sinh thái cao cấp với các khu biệt thự, resort, khách sạn, khu nhà hàng, khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu cây xanh – mặt nước, tham quan ngắm cảnh,... nhằm đáp ứng nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cho khách du lịch trong và ngoài nước.

Xây dựng biệt nghỉ dưỡng, căn hộ nghỉ dưỡng đối với phần diện tích được chuyển đổi theo quy định tại Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 26/10/2015 của UBND tỉnh để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật.

3. Quy mô của dự án: Dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có khả năng phục vụ cho khoảng 1.300 người/ngày đêm, trong đó:

- Khu vực Mũi Ông Đội có khả năng đón tiếp khoảng 1.150 người (khách lưu trú: 950 người/ ngày đêm, khách vãng lai: 200 người/ngày đêm);

- Khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài có khả năng đón tiếp khoảng 110-150 người (khách lưu trú: 100 người/ngày đêm, khách vãng lai: 50 người/ ngày đêm).

4. Địa điểm thực hiện dự án: tại Mũi Ông Đội thuộc thị trấn An Thới; Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài thuộc xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

5. Diện tích đất sử dụng: Dự án có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 116,93ha, bao gồm: Mũi Ông Đội khoảng 75,19ha; Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài 41,74ha; diện tích mặt nước biển khoảng 128,59ha.

6. Tổng vốn đầu tư của dự án: 2.996.371.664.000 (Hai nghìn chín trăm chín mươi sáu tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn) đồng Việt Nam, tương đương 132.056.927 (Một trăm ba mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm hai mươi bảy) đô la Mỹ, tỷ giá 22.690 đồng/USD).

Trong đó, vốn góp để thực hiện dự án là: 599.274.332.800 (Năm trăm chín mươi chín tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm ba mươi hai nghìn tám trăm) đồng Việt Nam, tương đương 24.648.494 (Hai mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi bốn) đô la Mỹ, chiếm 20% vốn đầu tư.

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn như sau: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc góp 599.274.332.800 (Năm trăm chín mươi chín tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm ba mươi hai nghìn tám trăm) đồng Việt Nam, tương đương 24.648.494 (Hai mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi bốn) đô la Mỹ, bằng tiền mặt, chiếm 100% vốn góp, thời gian góp vốn đến năm 2017.

7. Thời hạn hoạt động của dự án: 70 năm, kể từ ngày 08/7/2014.

(Đối với thời hạn sử dụng mặt nước biển thực hiện theo quy định Nghị định 51/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ quy định việc giao khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển)

8. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: dự kiến từ tháng 09 năm 2014 đến tháng 12 năm 2022:

* Khu du lịch Mũi Ông Đội:

- Từ tháng 9/2014 đến tháng 12/2015: Chuẩn bị mặt bằng, các thủ tục pháp lý cho dự án.

- Từ tháng 11 năm 2015 đến tháng 12 năm 2018 : Xây dựng hoàn thiện khu villas và các hạng mục công trình công cộng; dự kiến đưa vào hoạt động tháng 12/2018.

- Từ tháng 7 năm 2018 đến tháng 12 năm 2021: Xây dựng hoàn thiện khu villas còn lại (phía núi) và các hạng mục công trình công cộng còn lại; dự kiến đưa vào hoạt động tháng 12/2021.

* Khu du lịch Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài:

- Từ tháng 01 năm 2017 đến tháng 12 năm 2019: Hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư; san nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối các cụm công trình đầu tư xây dựng; khai thác các dịch vụ lặn biển ngắm san hô,...

- Từ tháng 01 năm 2020 đến tháng 12 năm 2022: Hoàn thiện xây dựng các công trình, hạng mục theo quy hoạch được duyệt và đưa dự án vào hoạt động.

Điều 2: Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013; Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Dự án được hưởng ưu đãi về thuế suất, thời hạn miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu năm 2016; Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01/9/2016 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

Dự án được hưởng ưu đãi về miễn, giảm thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

3. Ưu đãi về miễn giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Đất đai năm 2013; các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật Đất đai, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Dự án được hưởng các chính sách ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

4. Ưu đãi về miễn, giảm thuế thu nhập cá nhân:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế; các Nghị định của Chính phủ số: 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 về quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân; số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 về quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế.

Người lao động làm việc tại dự án nêu trên của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, kể cả người Việt Nam và người nước ngoài, được xem xét giảm thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

5. Ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này, dự án còn được áp dụng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần 6 ngày 08/12/2017.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc./.

TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thống Nhất

UBND TỈNH KIÊN GIANG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ

Mã số dự án: 5186182706.
(Mã số cũ: 56121000993).
Chứng nhận lần đầu, ngày 08 tháng 7 năm 2014.
Chứng nhận thay đổi lần thứ: 8 ngày 04 tháng 12 năm 2025.

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Căn cứ Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu; Luật số 90/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế Giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý; Sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và Nghị định số 239/2025/NĐ-CP ngày 03/9/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư và Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1500/QĐ-TTg ngày 09/7/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ cứ Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 30/7/2025 của UBND tỉnh An 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 Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần thứ 07 ngày 19/7/2018;

Căn cứ bản đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và hồ sơ kèm theo do Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc nộp ngày 23/10/2025 và bổ sung hồ sơ ngày 03/11/2025;

Xét Báo cáo thẩm định của Phòng Quản lý Đầu tư và Doanh nghiệp số 95/BC-ĐT&DN ngày 03/12/2025,

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Chứng nhận:

Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phu Quoc Resort; mã số dự án 5186182706 (mã số cũ: 56121000993) do Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần thứ 07 ngày 19/7/2018 được đăng ký điều chỉnh địa chỉ trụ sở chính, người đại diện theo pháp luật, bổ sung mục tiêu dự án, địa điểm thực hiện dự án và tiến độ thực hiện dự án.

Nhà đầu tư:

Tên Nhà đầu tư: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701900730 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp lần đầu ngày 20/5/2013, thay đổi lần thứ 45 ngày 11/9/2025.

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà Sun Home Phú Quốc, khu phố 6 An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

Điện thoại: 02973991868 Email: quanpq@sungroup.com.vn

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp/tổ chức:

Họ tên: Ông Bùi Thành Trung Giới tính: Nam

Chức danh: Giám đốc Ngày sinh: 13/5/1982

Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 049082002313

Địa chỉ liên lạc: Sun Home 1, Khu phố 6 An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

Điện thoại: 02973991868 Email: quanpq@sungroup.com.vn

Tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701900730 do Sở Tài chính tỉnh An Giang cấp lần đầu ngày 20/5/2013, thay đổi lần thứ 45 ngày 11/9/2025.

Đăng ký thực hiện dự án đầu tư với nội dung như sau:

Điều 1: Nội dung dự án đầu tư:

1. Tên dự án: Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phu Quoc Resort.

2. Mục tiêu dự án: Đầu tư khu phức hợp du lịch sinh thái cao cấp với các chức năng bao gồm các công trình xây dựng như: khu biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ nghỉ dưỡng, khu nghỉ dưỡng cao cấp, khu nhà hàng, dịch vụ du lịch,...để khai thác và vận hành, bán, cho thuê, cho thuê mua (*đối với phần diện tích được chuyển đổi theo quy định tại Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 26/10/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang đã Tạm dừng thực hiện theo Thông báo số 312/TB-VP ngày 03/4/2020 của Văn phòng UBND tỉnh Kiên Giang*).

3. Quy mô dự án: Diện tích đất sử dụng: Dự án có tổng diện tích sử dụng đất khoảng 116,93ha, bao gồm: Mũi Ông Đội khoảng 75,19ha; Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài 41,74ha; diện tích mặt nước biển khoảng 128,59ha. Dự kiến sau khi hoàn thành, dự án có khả năng phục vụ cho khoảng 1.300 người/ngày đêm, trong đó:

- Khu vực Mũi Ông Đội có khả năng đón tiếp khoảng 1.150 người (khách lưu trú: 950 người/ngày đêm, khách vãng lai: 200 người/ngày đêm);

- Khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài có khả năng đón tiếp khoảng 110-150 người (khách lưu trú: 100 người/ngày đêm, khách vãng lai 50 người/ngày đêm).

4. Địa điểm thực hiện dự án: Tại Mũi Ông Đội, Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

5. Tổng vốn đầu tư dự án: 2.996.371.664.000 (Hai nghìn chín trăm chín mươi sáu tỷ ba trăm bảy mươi mốt triệu sáu trăm sáu mươi bốn nghìn) đồng Việt Nam, tương đương 132.056.927 (Một trăm ba mươi hai triệu không trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm hai mươi bảy) đô la Mỹ; tỷ giá 22.690 đồng/USD.

Vốn góp để thực hiện dự án là: 599.274.332.800 (Năm trăm chín mươi chín tỷ hai trăm bảy mươi bốn triệu ba trăm ba mươi hai nghìn tám trăm) đồng Việt Nam, tương đương 24.648.494 (Hai mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn bốn trăm chín mươi bốn) đô la Mỹ, chiếm 20% tổng vốn đầu tư.

Giá trị, tỷ lệ, phương thức và tiến độ góp vốn:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VNĐ	Tương đương USD			
	Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc	599.274.332.800	24.648.494	20%	Tiền mặt	Đã góp đủ năm 2017

6. Thời hạn hoạt động của dự án: là 70 năm, kể từ ngày 08/7/2014.

(Đối với thời hạn sử dụng mặt nước biển thực hiện theo quy định Nghị định số 51/2014/NĐ-CP ngày 21/5/2014 của Chính phủ quy định việc giao khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển)

7. Tiến độ thực hiện dự án đầu tư:

Căn cứ Điều 41 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020, nội dung tiến độ thực hiện dự án đầu tư được điều chỉnh như sau:

* Khu du lịch Mũi Ông Đội:

- Tháng 12/2021: Đã đưa vào hoạt động Khu biệt thự nghỉ dưỡng, hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng-dịch vụ du lịch.

- Đến tháng 10/2026: Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư, xây dựng và đưa vào hoạt động khu biệt thự nghỉ dưỡng (phía núi) và công trình dịch vụ du lịch còn lại.

* Khu du lịch Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài:

- Đến cuối quý II/2027: Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư; san nền, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối các cụm công trình đầu tư xây dựng. Hoàn thiện xây dựng các công trình, hạng mục theo quy hoạch, thiết kế được duyệt và đưa dự án vào hoạt động.

Điều 2. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:

Dự án được hưởng các ưu đãi, hỗ trợ như sau:

1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013; Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp.

Dự án được xem xét ưu đãi về thuế suất, thời hạn miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu năm 2016; Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01/9/2016 quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu.

Dự án được xem xét ưu đãi về miễn, giảm thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu theo quy định của pháp luật về thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Đất đai năm 2013; các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thi hành Luật Đất đai, số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền sử dụng đất, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

Dự án được xem xét các chính sách ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

4. Ưu đãi khấu hao nhanh, tăng mức chi phí được khấu trừ khi tính thu nhập chịu thuế:

Cơ sở pháp lý của ưu đãi: Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2007; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân năm 2012; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế; các Nghị định của Chính phủ số: 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 về quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân, số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 về quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về Thuế.

Người lao động làm việc tại dự án nêu trên của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, kể cả người Việt Nam và người nước ngoài, được xem xét giảm thuế thu nhập cá nhân theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

5. Ngoài các ưu đãi quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 điều này, dự án còn được áp dụng các ưu đãi khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 3. Các quy định đối với nhà đầu tư/tổ chức kinh tế thực hiện dự án:

1. Nhà đầu tư, tổ chức kinh tế phải làm thủ tục đăng ký cấp tài khoản sử dụng trên Hệ thống thông tin quốc gia về đầu tư theo quy định của pháp luật.

2. Các điều kiện đối với nhà đầu tư thực hiện dự án:

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, kinh doanh bất động sản, phòng chống cháy nổ, lao động và quy định của pháp luật có liên quan.

3. Nhà đầu tư có trách nhiệm:

- Thực hiện chế độ báo cáo hoạt động đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư và pháp luật có liên quan.

- Dự án đầu tư của nhà đầu tư bị chấm dứt hoạt động khi vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 48 của Luật Đầu tư 2020.

- Nhà đầu tư chỉ được hưởng ưu đãi, hỗ trợ đầu tư khi đáp ứng các điều kiện để được hưởng ưu đãi, hỗ trợ đầu tư theo quy định của pháp luật.

Điều 4: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 do Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cấp thay đổi lần thứ 07 ngày 19/7/2018.

Điều 5: Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này được lập thành 02 (hai) bản gốc; nhà đầu tư được cấp 01 bản và 01 bản lưu tại Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Lưu: VT, Phòng ĐT&DN.

KT.TRƯỞNG BAN
PHÓ TRƯỞNG BAN



Huỳnh Quang Hưng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 285 /QĐ-UBND	*Kiên Giang, ngày 06 tháng 02 năm 2015*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz - Carlton Resort & Spa Mặt Trời Phú Quốc" tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang của Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 29 tháng 11 năm 2005;

Căn cứ Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ quy định đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 26/2011/TT-BTNMT ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 29/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 4 năm 2011 của Chính phủ quy định về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và cam kết bảo vệ môi trường;

Theo đề nghị của Hội đồng thẩm định Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz - Carlton Resort & Spa Mặt Trời Phú Quốc" họp ngày 22 tháng 10 năm 2014 tại Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang;

Xét nội dung Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz - Carlton Resort & Spa Mặt Trời Phú Quốc" của Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc đã được chỉnh sửa, bổ sung hoàn chỉnh kèm theo Công văn giải trình chỉnh sửa số 81/2014/TN&MT/GĐ/MTPQ ngày 26 tháng 11 năm 2014 và Công văn giải trình chỉnh sửa số 01/2015/CV-STNMT/MTPQ ngày 07 tháng 01 năm 2015 của Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang tại Tờ trình số 53/TTr-STNMT ngày 29 tháng 01 năm 2015 về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz - Carlton Resort & Spa Mặt Trời Phú Quốc" của Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz - Carlton Resort & Spa Mặt Trời Phú Quốc" được lập bởi Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Phạm vi, quy mô, công suất của Dự án:

Dự án "Khu du lịch và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz - Carlton Resort & Spa Mặt Trời Phú Quốc" của Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với tổng diện tích khu đất là 1.155.426 m^2. Trong đó:

- Khu vực Mũi Ông Đội có tổng diện tích là 738.008 m^2, bao gồm: Đất du lịch có diện tích 263.322 m^2; Đất rừng phòng hộ khu vực đường kết nối từ Bãi Khem vào mũi Ông Đội có diện tích là 83.200 m^2; Đất rừng phòng hộ khu vực Mũi Ông Đội có diện tích là 387.546 m^2; Đất xây dựng công trình Rock villas trên đá có diện tích là 3.940 m^2.

- Khu vực Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài có tổng diện tích là 417.418 m^2, bao gồm: Đất rừng phòng hộ Hòn Dăm Trong có diện tích là 202.730 m^2; Đất rừng phòng hộ Hòn Dăm Ngoài có diện tích là 206.982 m^2; Đất xây dựng công trình Water villas có diện tích mặt nước là 7.706 m^2.

2. Yêu cầu bảo vệ môi trường đối với Dự án:

Trong quá trình thi công xây dựng và hoạt động Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc phải triển khai thực hiện đầy đủ các biện pháp bảo vệ môi trường, biện pháp giảm thiểu những tác động tiêu cực đối với môi trường do dự án gây ra và tiến hành quan trắc môi trường theo đúng yêu cầu đặt ra trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường được phê duyệt.

3. Các điều kiện kèm theo:

3.1. Trước khi tiến hành vận hành thử nghiệm các công trình xử lý chất thải, Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc phải có văn bản thông báo kế hoạch vận hành thử nghiệm cho UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang;

3.2. Trong quá trình vận hành thử nghiệm các công trình xử lý môi trường nếu phát hiện chất thải xả ra môi trường không đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành thì phải dừng ngay việc vận hành thử nghiệm, thực hiện các biện pháp ngăn chặn việc phát tán chất thải ra môi trường và thông báo khẩn cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Phú Quốc;

3.3. Có trách nhiệm hợp tác và tạo điều kiện thuận lợi để cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường tiến hành các hoạt động giám sát, kiểm tra việc thực hiện các nội dung, biện pháp bảo vệ môi trường của dự án; cung cấp đầy đủ các thông tin, số liệu liên quan khi được yêu cầu.

Điều 2. Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc có các trách nhiệm sau đây:

1. Lập, phê duyệt và niêm yết công khai kế hoạch quản lý môi trường của Dự án trước khi triển khai thực hiện Dự án.

2. Thực hiện nghiêm túc các yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Khoản 2 Điều 1 Quyết định này và các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

3. Lập hồ sơ đề nghị kiểm tra, xác nhận việc đã thực hiện các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường phục vụ giai đoạn vận hành của Dự án gửi cơ quan có thẩm quyền để kiểm tra, xác nhận trước khi đưa dự án vào vận hành chính thức.

Điều 3. Trong quá trình thực hiện nếu Dự án có những thay đổi so với các Khoản 1 và Khoản 2 Điều 1 của Quyết định này, Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc phải có văn bản báo cáo và chỉ được thực hiện những thay đổi sau khi có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh Kiên Giang.

Điều 4. Quyết định phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án là căn cứ để quyết định việc đầu tư Dự án; là cơ sở để các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra việc thực hiện công tác bảo vệ môi trường của Dự án.

Điều 5. Ủy nhiệm Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc kiểm tra, giám sát việc thực hiện các nội dung bảo vệ môi trường trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Quyết định này.

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

***Nơi nhận*:**
- Công ty TNHH MTV Mặt Trời Phú Quốc;
- CT và các PCT.UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện Phú Quốc;
- UBND thị trấn An Thới;
- UBND xã Hòn Thơm;
- LĐVP, P.KTCN;
- Lưu: VT, nttrang (07 bản).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Khắc Ghi

UBND TỈNH KIÊN GIANG **BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số :2896 /QĐ-BQLKKTPQ	*Phú Quốc, ngày 16 tháng 12 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh cục bộ 377.846,2m^2

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

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

Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 633/QĐ-TTg ngày 11/5/2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030; Quyết định số 868/QĐ-TTg ngày 17/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030; Quyết định số 486/QĐ-TTg ngày 30/3/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1588/QĐ-TTg ngày 14/9/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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

Scanned with CamScanner

Căn cứ Quyết định số 962/QĐ-UBND ngày 20/4/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 3034/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc ủy quyền thực hiện một số nhiệm vụ cho Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 2044/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Danh mục các khu vực phải thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 23/7/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz – Carlton Resort & Spa Mặt trời Phú Quốc tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.155.426m^2;

Căn cứ Quyết định số 55/QĐ-BQLKKTPQ ngày 22/3/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 751.876m^2;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc tại Tờ trình số 468/2021/TTr-PQC ngày 14/12/2021 về việc xin phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 377.846,2m^2; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 90/BC-QLQH ngày 15/12/2021 của phòng Quản lý Quy hoạch,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort với các nội dung cụ thể như sau:

1. Lý do điều chỉnh cục bộ:

Điều chỉnh một số chức năng đất và vị trí công trình nhưng không ảnh hưởng đến tính chất, chức năng, quy mô ranh giới, định hướng phát triển chung của khu vực quy hoạch và giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch.

2. 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 377.846,2m^2 *(chỉ điều chỉnh phần diện tích đất du lịch)* tại Mũi Ông Đội thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với phạm vi ranh giới được xác định như sau:

Scanned with CamScanner

- Phía Bắc giáp: Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Bãi Khem và rừng phòng hộ.
- Phía Nam giáp: Đất rừng phòng hộ.
- Phía Đông, Tây giáp: Biển.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Điều chỉnh vị trí các công trình cho phù hợp với địa hình, hiện trạng thực tế sao cho giữ được cảnh quan tự nhiên của dự án.
- Tạo ra các sản phẩm du lịch đặc sắc nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường.
- Điều chỉnh ranh giới, đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng một phần đất cây xanh cảnh quan, bãi cát sang đất biệt thự du lịch và đất dịch vụ du lịch nhằm phù hợp với công tác quản lý, khai thác và vận hành dự án.

4. Tính chất và chức năng khu quy hoạch:

Là khu nghỉ dưỡng sinh thái và tổ chức sự kiện đẳng cấp quốc tế tại khu vực châu Á, Thái Bình Dương.

5. Quy mô dân số, lao động phục vụ:

Sau khi hoàn thành, khu vực lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch (khu vực Mũi Ông Đội) có khả năng đón tiếp khoảng 1.772 người, trong đó:

+ Lượng khách lưu trú : 1.572 người/ngày đêm;
+ Lượng khách vãng lai : 200 người/ngày đêm;
+ Số lượng nhân viên phục vụ : 700 - 800 người.

6. Cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc:

- Chỉ tiêu quy hoạch đất du lịch đã được phê duyệt tại Quyết định số 55/QĐ-BQLKKTPQ ngày 22/3/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, như sau:

+ Mật độ xây dựng (gộp) tối đa là 14,33%.
+ Tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng.
+ Hệ số sử dụng đất trung bình là 0,36 lần.

- Sau khi điều chỉnh cục bộ, chỉ tiêu quy hoạch đất du lịch như sau:

+ Mật độ xây dựng (gộp) tối đa là 13,55%.
+ Tầng cao xây dựng tối đa là 03 tầng.
+ Hệ số sử dụng đất trung bình là 0,30 lần.

6.2. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước cho du lịch: 250-300 lít/người/ngày đêm;
+ Cấp nước cho tưới cây: 3,0 lít/m2/ngày;
+ Cấp nước cho rửa đường: 0,5 lít/m2/ngày;
+ Cấp nước công trình công cộng và dịch vụ: 2,0 lít/m2sàn/ngày;
+ Cấp nước chữa cháy là: 15l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02 trong thời gian 03 giờ.

Scanned with CamScanner

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Khách sạn: 3,5KW/giường;

+ Công trình công cộng, dịch vụ: 20-30W/m^2 sàn;

+ Biệt thự nghỉ dưỡng: 5,0KW/căn;

+ Cây xanh: 5,0KW/ha;

+ Giao thông + sân bãi: 0,015KW/m^2.

- Thoát nước thải: tối thiểu 80% tổng lưu lượng nước cấp được xử lý.

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

6.3. Cơ cấu sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch (khu vực Mũi Ông Đội) rộng 377.846,2m^2 được cơ cấu sử dụng như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Đã phê duyệt		Điều chỉnh cục bộ	
		DT (m2)	TL (%)	DT (m2)	TL (%)
	Đất du lịch	**378.029,0**	**100,0**	**377.846,2**	**100,0**
1	Đất ở xây dựng biệt thự du lịch (không hình thành đơn vị ở)	21.733,0	5,7	21.733,0	5,8
2	Đất xây dựng biệt thự du lịch	71.298,0	8,9	93.404,8	24,7
3	Đất cây xanh cảnh quan	179.174,0	47,4	183.541,0	48,6
4	Đất công trình dịch vụ du lịch	21.732,0	5,7	22.749,6	6,0
5	Đất công trình tâm linh - Giếng tiên	2.768,0	0,7	2.768,0	0,7
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.447,0	1,4	5.512,4	1,5
7	Giao thông	31.122,0	8,2	42.451,5	11,2
8	Đất bãi cát - bãi đá	44.755,0	11,8	5.685,9	1,5

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

STT	Chức năng sử dụng đất	DT (m2)	MĐ (%)	TC (tầng)	HS (lần)	Số lô (căn)
A	**Đất du lịch**	**377.846,2**	**13,55**	**3**	**0,30**	**249**
I	**Đất ở xây dựng biệt thự du lịch (không hình thành đơn vị ở)**	**21.733,0**				
1	Biệt thự nghỉ dưỡng loại A1-UP (lô 1 đến 8)	960,5	93,84	2	2,01	8
2	Biệt thự nghỉ dưỡng loại A1-DN (lô 1 đến 4)	480,2	98,33	2	2,18	4
3	Biệt thự nghỉ dưỡng loại B-UP (lô 1 đến 23)	3.344,2	94,02	2	1,92	23
4	Biệt thự nghỉ dưỡng loại B-DN (lô 1 đến 22)	3.198,8	93,60	2	1,92	22
5	Biệt thự nghỉ dưỡng loại B-DN-BF (lô 1 đến 37)	5.379,8	93,60	2	1,92	37
6	Biệt thự nghỉ dưỡng loại B-DN-OR (lô 1 đến 9)	1.308,6	94,00	3	1,98	9
7	Biệt thự nghỉ dưỡng loại C-DN (lô 1 đến 8)	1.518,1	94,88	3	2,16	8
8	Biệt thự nghỉ dưỡng loại D-DN (lô 1 đến 2)	1.601,8	35,81	2	0,74	2
9	Biệt thự nghỉ dưỡng loại F-OR-DN (lô 1 đến 16)	3.944,0	95,69	3	2,01	16
II	**Đất xây dựng biệt thự du lịch**	**93.404,8**				

Scanned with CamScanner

1	Đất xây dựng biệt thự loại A1-UP (lô 1 đến 8)	1.439,3				8
2	Đất xây dựng biệt thự loại A1-DN (lô 1 đến 4)	719,8				4
3	Đất xây dựng biệt thự loại B-UP (lô 1 đến 23)	5.855,8				23
4	Đất xây dựng biệt thự loại B-UP (lô 24 đến 41)	7.200,0	36,35	2	0,72	18
5	Đất xây dựng biệt thự loại B-UP-OR (lô 1 đến 10)	4.000,0	37,14	3	1,05	10
6	Đất xây dựng biệt thự loại B-DN (lô 1 đến 22)	5.601,2				22
7	Đất xây dựng biệt thự loại B-DN-BF (lô 1 đến 37)	9.420,2				37
8	Đất xây dựng biệt thự loại B-DN-BF (lô 38)	206,3	38,16	1	0,38	1
9	Đất xây dựng biệt thự loại B-DN-OR (lô 1 đến 9)	2.578,4				9
10	Đất xây dựng biệt thự loại B-DN-OR (lô 10 đến 11)	800,0	33,94	2	0,69	2
11	Đất xây dựng biệt thự loại B-DN-ORB (lô 1 đến 4)	1.600,0	39,23	3		4
12	Đất xây dựng biệt thự loại C-DN (lô 1 đến 8)	3.281,9				8
13	Đất xây dựng biệt thự loại C-DN (lô 9)	600,0	29,87	2	0,62	1
14	Đất xây dựng biệt thự loại D-DN (lô 1 đến 2)	2.301,2				
15	Đất xây dựng biệt thự loại F-OR-DN (lô 1 đến 16)	5.795,3				
16	Đất xây dựng biệt thự loại PV-UP (lô 1 đến 15)	5.520,5	39,51	3	1,13	15
17	Đất xây dựng biệt thự loại PV-DN (lô 1 đến 35)	12.881,1	38,31	3	1,05	35
18	Đất xây dựng biệt thự loại QUEEN	2.299,9	26,13	3	0,51	1
19	Đất xây dựng biệt thự loại VILLA VIP	1.000,0	31,42	3	0,62	1
20	Đất xây dựng biệt thự loại PV3 (lô 1-32)	20.303,9	40,00	3	1,20	32
III	**Đất cây xanh cảnh quan (CXCQ) lô 1-11**	**183.541,0**				
IV	**Đất công trình dịch vụ du lịch**	**22.749,6**				
i	Đất dịch vụ du lịch (DVDL)	16.657,6				
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)*	*786,0*	*24,05*	*1*	*0,24*	
1.3	*Khối dịch vụ du lịch (DVDL-3)*	*9.881,2*	*33,09*	*1*	*0,33*	
1.4	*Công trình Spa-chăm sóc sức khỏe (DVDL-4)*	*3.357,5*	*28,46*	*2*	*0,54*	
1.5	*Công trình Sunset Lounge (DVDL-5)*	*2.055,0*	*38,81*	*2*	*0,71*	
2	Đất không gian mở (KGM) (lô 1 đến 2)	6.092,0	5,00	1	0,05	
V	**Đất công trình tâm linh - Giếng tiên (DLTL)**	**2.768,0**				
VI	**Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT) Lô 1-3**	**5.512,4**				
1	Khu đón tiếp (HTKT-1)	2.013,4	55,28	2	1,12	
2	Khu BOH (HTKT-2)	2.438,5	51,28	2	1,05	
3	Khu hạ tầng kỹ thuật (HTKT-3)	1.060,5	39,74	1	0,40	
VII	**Giao thông**	**42.451,5**				
1	Giao thông đường bê tông	32.207,6				
2	Giao thông đường lát ván	10.243,9				
VIII	**Đất bãi cát - bãi đá**	**5.685,9**				
1	Đất bãi cát - bãi đá (BB) lô 1-9	5.685,9				

Scanned with CamScanner

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

8.1. Cơ cấu tổ chức không gian quy hoạch:

Cơ cấu tổ chức không gian khu du lịch dựa trên định hướng tổ chức không gian của điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đảo Phú Quốc đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, đồng thời có một số đề xuất về cơ cấu sử dụng đất một cách hợp lý để tạo ra một khu du lịch sinh thái cao cấp, đa dạng, phong phú, cụ thể:

- Các công trình xây dựng của dự án dựa trên yếu tố địa hình, cảnh quan nhằm tạo nên các đường nét kiến trúc cảnh quan đặc thù, phù hợp với địa hình, cảnh quan và môi trường xung quanh.

- Khu vực đón tiếp bố trí tại phía ngoài của khu vực dự án, kết nối vào các khu vực phía trong bằng hệ thống xe điện thân thiện môi trường.

- Khu lưu trú nghỉ dưỡng dài ngày – biệt thự du lịch và khu vực dịch vụ du lịch được liên kết bằng khu vực không gian mở, với hai mặt giáp biển cùng các cụm cây xanh hướng ra bãi biển sẽ cung cấp tối đa không gian và cảnh quan thư giãn, giải trí ngoài trời cho du khách.

- Đất cây xanh cảnh quan du lịch được bố trí theo xu hướng tận dụng địa hình tự nhiên và hiện trạng cây xanh hiện hữu, đan xen giữa các khu chức năng khai thác du lịch, tạo nên một nền cảnh quan xanh mềm mại và hòa nhập với công trình xây dựng, hoài hòa cùng khung cảnh tự nhiên chung của dự án.

8.2. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc:

- Các công trình xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt;

- Các khối nhà biệt thự nghỉ dưỡng khuyến khích các loại hình kiến trúc hiện đại mang phong cách quốc tế nhưng vẫn đảm bảo tính đồng bộ trong từng khu chức năng.

- Hình khối kiến trúc công trình khách sạn, nhà hàng, khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, phong cách kiến trúc đẹp, hài hòa trong toàn khu du lịch tạo nét đặc trưng riêng.

- Màu sắc và vật liệu của các công trình xây dựng phải đảm bảo hài hòa với tự nhiên và tổng thể toàn khu du lịch.

- Các kiến trúc nhỏ (các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngồi, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo…) tại các trục đường đi bộ, vườn hoa tiểu cảnh phải mang tính biểu trưng cho khu du lịch.

- Cây xanh cảnh quan dọc trục chính sử dụng các loại cây thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn, tạo cảnh quan và các điểm dừng chân cho khách.

- Cây trồng xung quanh không gian khách sạn, biệt thự,.. thuộc khuôn viên khu đất 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.

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

Scanned with CamScanner

9. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Đường kết nối từ Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Bãi Khem vào dự án, bao gồm 02 loại mặt cắt, cụ thể như sau:

+ *Mặt cắt 1A-1A*: Có lộ giới rộng 6,14m, bao gồm mặt đường rộng 5,5m, lề đất một bên rộng 0,64m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

+ *Mặt cắt 1B-1B*: Có lộ giới rộng từ 4,64 - 5,64m, bao gồm mặt đường rộng từ 4 - 5m, lề đất một bên rộng 0,64m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường N12 *(ký hiệu Mặt cắt 1C-1C)*: Có lộ giới rộng 5m, bao gồm mặt đường rộng 5m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường N1 - N11 *(ký hiệu Mặt cắt 2-2)*: Có lộ giới rộng 4,5m, bao gồm mặt đường rộng 3,5m, lề đất mỗi bên rộng 0,5m. Kết cấu mặt đường bê tông xi măng.

- Đường dẫn lát gỗ: Có lộ giới rộng 1,5 - 3,0m.

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

9.2.1. Quy hoạch san nền:

Giải pháp san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, cao độ thiết kế của các trục đường giao thông trong khu quy hoạch đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng. Cao độ nền khống chế xây dựng $H_{xd} \geq 3$ m *(theo Hệ tọa độ Quốc gia)*. Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch san nền.

9.2.2. 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 nằm dọc theo trục đường giao thông, sân bãi dẫn về hồ cảnh quan *(trữ nước vào mùa khô dùng tưới cây, rửa đường)*.

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

9.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch từ hệ thống cấp nước của dự án được sử dụng một phần từ nguồn nước dự trữ trong mùa mưa và một phần khai thác nước ngầm. Về lâu dài nhằm đảm bảo nguồn cấp nước ổn định cần nghiên cứu nguồn cấp nước khác một cách hợp lý.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 1.439,08m^3/ngày *(không bao gồm lượng nước cấp cho chữa cháy)*.

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

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

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ máy phát điện của dự án.

- Toàn bộ hệ thống cáp điện được thiết kế và xây dựng ngầm.

- Tổng nhu cầu dùng điện khoảng: 6.415,51kVA/ngày.

Scanned with CamScanner

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng.

9.5. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

9.5.1. 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 cục bộ của dự án, nước thải sau khi xử lý đạt quy chuẩn quy định sẽ được tận dụng lại để tưới cây, rửa đường.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 436,63m^3/ngày.

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

9.5.2. Vệ sinh môi trường:

Tổng khối lượng rác thải khoảng 3,38 tấn/ngày. Rác thải được phân loại tại nguồn và thu gom hàng ngày, rác sau khi thu gom được chuyển về khu xử lý rác thải chung của đảo để xử lý.

Điều 2. Giao Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND thành phố Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ; Tổ chức công bố, công khai Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thực hiện và giám sát thực hiện.

- Hoàn chỉnh quy định quản lý điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng trình phê duyệt ban hành làm cơ sở quản lý xây dựng theo điều chỉnh quy hoạch.

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

- Đối với các nội dung khác không nêu tại Điều 1 Quyết định này thì tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 55/QĐ-BQLKKTPQ ngày 22/3/2018 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, Chủ tịch UBND thành phố Phú Quốc, Giám đốc Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, cùng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh (b/cáo);
- Như Điều 3;
- LĐ VP; các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT; Phòng QLQH; tnson.

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC T. KIÊN GIANG

Nguyễn Thanh Tùng

Scanned with CamScanner

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 658 /QĐ-UBND	*An Giang, ngày 22 tháng 8 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 (đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị Quyết số 1654/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh An Giang năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông báo số 228-TB/VPTW ngày 16/6/2025 của Văn phòng Ban Chấp hành Trung ương về Kết luận của Đồng chí Tổng Bí thư Tô Lâm tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Tỉnh ủy Kiên Giang và Thường trực Tỉnh ủy An Giang;

Căn cứ Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ về giao nhiệm vụ chuẩn bị các điều kiện và thực hiện một số biện pháp để triển khai nhanh các dự án phục vụ Hội nghị APEC 2027 tại thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông báo số 98/TB-VPCP ngày 10/3/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Thường trực Chính phủ tại cuộc họp rà soát, chuẩn bị cho đăng cai Tuần lễ cấp cao APEC 2027;

Căn cứ Thông báo số 200/TB-VPCP ngày 24/4/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Chí Dũng tại buổi làm việc với lãnh đạo tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Thông báo số 351/TB-VPCP ngày 6/7/2025 của Văn phòng Chính phủ về kết luận của Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Chí Dũng tại cuộc họp triển khai các dự án hạ tầng phục vụ Hội nghị APEC 2027;

Căn cứ Thông báo số 13-TB/TU ngày 28/7/2025 của Tỉnh ủy An giang về ý kiến kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040;

Căn cứ Thông báo số 22-TB/VPTU ngày 05/8/2025 của Văn phòng Tỉnh ủy An Giang về kết luận của đồng chí Nguyễn Tiến Hải, Bí thư Tỉnh ủy tại buổi làm việc với Ban Thường vụ Đảng ủy Đặc khu Phú Quốc về tình hình thực hiện nhiệm vụ chính trị 6 tháng đầu năm và công tác chuẩn bị phục vụ Hội nghị APEC 2027;

Căn cứ Thông báo số 29-TB/TU ngày 7/8/2025 của Tỉnh ủy An Giang về kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương Quy hoạch tỉnh Kiên Giang (trước sáp nhập) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040;

Căn cứ Công văn số 6805/BXD-QHKT ngày 15/7/2025 của Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh cục bộ đồ án QHC thành phố Phú Quốc đến năm 2040 theo Tờ trình số 281/TTr-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Công văn số 7961/BXD-QHKT ngày 07/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 (đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024);

Căn cứ Quyết định số 594/QĐ-UBND ngày 15/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Kiên Giang (trước sáp nhập) thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 8794/BXD-QHKT ngày 21/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc ý kiến đối với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 (đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024) tại văn bản số 455/UBND-KT ngày 13/8/2025 của UBND tỉnh An Giang;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 79/BC-SXD ngày 21/8/2025 và Tờ trình số 1534/TTr-SXD ngày 21/8/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 *(đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh*

Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024), với các nội dung chính như sau:

1. Lý do điều chỉnh

Trong quá trình triển khai thực hiện theo quy hoạch chung được duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ, việc điều chỉnh cục bộ một số nội dung về định hướng quy hoạch sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng xã hội tại một số vị trí của đồ án Quy hoạch chung Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 *(đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024)* là cần thiết và cấp bách, nhằm hoàn thiện cơ sở pháp lý để triển khai nhanh các dự án phục vụ Hội nghị APEC theo Quyết định số 948/QĐ-TTg ngày 17/5/2025 của Thủ tướng Chính phủ và góp phần thực hiện các mục tiêu phát triển lâu dài và bền vững của Phú Quốc theo ý kiến kết luận của đồng chí Tổng Bí thư *(tại Thông báo số 228-TB/VPTW ngày 16/6/2025 của Văn phòng Ban Chấp hành Trung ương)*, ý kiến chỉ đạo của Thường trực Chính phủ *(tại Thông báo số 98/TB-VPCP ngày 10/3/2025 của Văn phòng Chính phủ)*, ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Chí Dũng *(tại Thông báo số 200/TB-VPCP ngày 24/4/2025 của Văn phòng Chính phủ và Thông báo số 351/TB-VPCP ngày 6/7/2025 của Văn phòng Chính phủ)*.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 *(theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024)* tại 23 vị trí dự kiến điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung, trong đó: 19 vị trí điều chỉnh cục bộ với diện tích khoảng 866,91 ha, chiếm tỷ lệ khoảng 1,47% trên tổng diện tích 58.927ha theo quy hoạch chung đã được phê duyệt; 04 vị trí điều chỉnh cục bộ để bổ sung, cụ thể hóa 4 khu vực nghiên cứu phát triển xây dựng trên biển với diện tích khoảng 695 ha, chiếm tỷ lệ khoảng 15,44% trên tổng diện tích 4.500 ha theo định hướng các khu vực nghiên cứu phát triển xây dựng trên biển của quy hoạch chung đã được phê duyệt *(Khu vực nghiên cứu phát triển, xây dựng trên biển không tính vào tổng diện tích tự nhiên)*. Cụ thể như sau:

- Vị trí số 1, tại khu vực Bãi Ông Lang - Cửa Cạn, nằm ở phía Tây Bắc núi Khu Tượng thuộc phân khu 3 (Bổ sung hồ chứa nước Cửa Cạn). Diện tích khoảng 167,64 ha.

- Vị trí số 2, tại khu vực Mũi Đất Đỏ - An Thới thuộc phân khu 6 (Bổ sung trung tâm tổ chức Hội nghị APEC 2027 và các công trình chức năng). Diện tích khoảng 57,0 ha.

- Vị trí số 3, Đường tỉnh ĐT.975 thuộc phân khu 2 tại khu vực Bãi Trường, phân khu 6 tại khu vực An Thới, phân khu 7 tại khu vực Vịnh Đầm (Điều chỉnh hướng tuyến và lộ giới đoạn từ ĐT.973 - Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc - ĐT.975 - ĐT.973 và bổ sung tuyến tàu điện đô thị đoạn 1). Diện tích khoảng 23,12 ha.

- Vị trí số 4, tại khu vực Mũi Đất Đỏ - An Thới, thuộc phân khu 6 (bổ sung

tuyến đại lộ APEC, điểm đầu từ ĐT.973 đến điểm cuối tại Mũi Đất Đỏ). Diện tích khoảng 5,13 ha.

- Vị trí số 5, tại khu vực Mũi Đất Đỏ - An Thới, phía Đông núi Ra Đa thuộc phân khu 6 (Bổ sung khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật). Diện tích khoảng 17,13 ha.

- Vị trí số 6, trong phạm vi ranh giới Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc theo Quyết định số 427/QĐ-BXD ngày 15/04/2025 phê duyệt Quy hoạch Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Diện tích khoảng 202 ha.

- Vị trí số 7, tại khu vực Bãi Trường, phía Tây núi Bảy Rồng, thuộc phân khu 2 (bổ sung khu tái định cư hồ Suối Lớn). Diện tích khoảng 29,08 ha.

- Vị trí số 8, tại khu vực Hàm Ninh gần Bãi Vòng và cảng hàng không quốc tế Phú Quốc, thuộc phân khu 4 (Bổ sung khu tái định cư Hàm Ninh). Diện tích khoảng 102,85 ha.

- Vị trí số 9, tại khu vực cảng An Thới, thuộc phân khu 6 (Điều chỉnh tuyến đường bộ ven biển kết nối cảng An Thới). Diện tích khoảng 15,37 ha.

- Vị trí số 10, tại khu vực hai bên sông Dương Đông, thuộc phân khu 1 (bổ sung tuyến cảnh quan sông Dương Đông - hồ Dương Đông 2). Diện tích khoảng 15,25 ha.

- Vị trí số 11, tại khu vực quần đảo Nam An Thới, thuộc phân khu 12 (Dịch chuyển tuyến cáp treo An Thới - Hòn Thơm số 2 và bổ sung đất hạ tầng kỹ thuật). Diện tích khoảng 4,25 ha.

- Vị trí số 12, tại khu vực Mũi Đất Đỏ - An Thới thuộc phân khu 6 (Bổ sung khu dịch vụ du lịch núi Ra Đa). Diện tích khoảng 8,54 ha.

- Vị trí số 13, tại khu vực cảng An Thới, thuộc phân khu 6 (Bổ sung khu khu dịch vụ du lịch Núi Cô Chín). Diện tích khoảng 4,58 ha.

- Vị trí số 14, tại khu vực Bãi Sao, thuộc phân khu 5 (Bổ sung tuyến đường kết nối Bãi Sao). Diện tích khoảng 6,67ha.

- Vị trí số 15, tại khu vực Bãi Sao, thuộc phân khu 5 (Bổ sung khu dịch vụ du lịch Bãi Sao). Diện tích khoảng 11,77 ha.

- Vị trí số 16, tại khu vực Khu vực Bãi Khem, thuộc phân khu 8 (Bổ sung dịch vụ du lịch Bãi Khem). Diện tích khoảng 29,66 ha.

- Vị trí số 17, tại khu vực Hòn Thơm, thuộc phân khu 12 (Bổ sung khu dịch vụ du lịch Hòn Thơm). Diện tích khoảng 4,54 ha.

- Vị trí số 18, tại khu vực Bãi Vòng thuộc phân khu 4 (Bổ sung trạm điện 220KV Phú Quốc). Diện tích khoảng 4,96ha.

- Vị trí số 19, tại khu vực cảng An Thới, thuộc phân khu 6 (Bổ sung khu vực nghiên cứu phát triển xây dựng trên biển tại Bãi Xếp - An Thới). Diện tích khoảng 150 ha (tại Bãi Xếp khoảng 110 ha và khu vực Cảng An Thới khoảng 40ha).

- Vị trí số 20, tại khu vực Bãi Thơm, thuộc phân khu 9 (Bổ sung khu vực

nghiên cứu phát triển xây dựng trên biển tại Bãi Thơm). Diện tích khoảng 500ha.

- Vị trí số 21, tại khu vực Hòn Thơm, thuộc phân khu 12 (Bổ sung khu vực nghiên cứu phát triển xây dựng trên biển tại Hòn Thơm). Diện tích khoảng 34ha.

- Vị trí số 22, tại khu vực An Thới, thuộc phân khu 6 (Bổ sung khu vực nghiên cứu phát triển xây dựng trên biển tại Bãi Đất Đỏ). Diện tích khoảng 11ha.

- Vị trí số 23, tại khu vực An Thới, thuộc phân khu 6 (Bổ sung sân golf An Thới). Diện tích khoảng 157,37 ha.

3. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung

Điều chỉnh tại 23 vị trí gồm các nội dung:

- Vị trí số 1: Điều chỉnh khoảng 167,64 ha để bổ sung hồ chứa nước Cửa Cạn. Cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh khoảng 146,76ha bao gồm chức năng đất đơn vị ở mới (khoảng 135,27 ha), đất cây xanh cảnh quan (khoảng 11,49 ha) sang chức năng đất khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật (bao gồm hồ chứa nước có dung tích khoảng 7,5 triệu m^3, nhà máy nước công suất khoảng 50.000 m^3/ ngày đêm), đất cây xanh sử dụng công cộng (4,92ha).

+ Điều chỉnh vị trí khu đất dịch vụ công cộng khoảng 20,88 ha từ phía Tây Bắc về phía Đông Nam, gắn với tuyến giao thông hiện hữu nhằm thuận lợi cho việc tiếp cận và khai thác cảnh quan hồ chứa nước Cửa Cạn.

- Vị trí số 2: Điều chỉnh khoảng 57,0 ha bao gồm chức năng đất cây xanh sử dụng công cộng (khoảng 4,92 ha), mặt nước (khoảng 47,89ha), đất giao thông đô thị (khoảng 2,92 ha), bãi cát, bãi đá (khoảng 1,27ha) sang chức năng đất dịch vụ công cộng (khoảng 16,06 ha), đất dịch vụ, du lịch (khoảng 34,87 ha), đất giao thông đô thị (khoảng 6,07 ha) để bổ sung quỹ đất phục vụ thực hiện dự án kè và san lấp mặt bằng, xây dựng Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC và các công trình chức năng.

- Vị trí số 3: Điều chỉnh khoảng 23,12 ha nhằm điều chỉnh hướng tuyến và lộ giới Đường tỉnh ĐT.975 đoạn từ ĐT.973 - Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc - ĐT.975 - ĐT.973 và bổ sung tuyến tàu điện đô thị đoạn 1. Cụ thể như sau:

+ Cập nhật tuyến giao thông từ ĐT.973 đến Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc theo đồ án Quy hoạch Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc đã được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 427/QĐ-BXD ngày 15/04/2025.

+ Mở rộng lộ giới tuyến đường ĐT.975 (đoạn từ ĐT.973 qua Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc) từ 50m lên 60m. Mở rộng tuyến đường ĐT.975 (đoạn từ cảng hàng không quốc tế Phú Quốc đến Mũi Đất Đỏ) từ 50m lên 62m. Điều chỉnh mặt cắt các đoạn đường trên, thay đổi phương án tuyến tàu điện trên cao thành tuyến tàu điện dưới thấp.

+ Điều chỉnh khoảng 23,12 ha bao gồm chức năng đất đơn vị ở mới (khoảng 6,05 ha), đất cây xanh cảnh quan - công viên chuyên đề (khoảng 4,3 ha), đất hạ tầng kỹ thuật (khoảng 12,61 ha), đất quốc phòng (khoảng 0,16 ha)

sang chức năng đất giao thông đô thị (khoảng 23,12 ha).

- Vị trí số 4: Điều chỉnh khoảng 5,13 ha để bổ sung tuyến đại lộ APEC, điểm đầu từ ĐT.973 đến điểm cuối tại Mũi Đất Đỏ. Cụ thể như sau:

+ Mở rộng lộ giới đường từ 40m lên 68m. Dịch chuyển trục đại lộ APEC về phía Nam khoảng 20m để tránh tác động vào đất rừng phòng hộ tại núi Ra Đa.

+ Điều chỉnh khoảng 5,13 ha bao gồm chức năng đất đơn vị ở (khoảng 3,79 ha), đất dịch vụ, công cộng (khoảng 1,17 ha), đất hạ tầng kỹ thuật (khoảng 0,17 ha) sang chức năng đất giao thông đô thị.

- Vị trí số 5: Điều chỉnh chức năng đất khu cảng và dịch vụ hậu cần cảng (khoảng 17,13 ha) sang chức năng khu đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải, trạm tàu điện, bãi đổ xe,...) tại khu vực Mũi Đất Đỏ - An Thới, phía Đông núi Ra Đa.

- Vị trí số 6: Điều chỉnh khoảng 202 ha bao gồm chức năng đất đơn vị ở mới (khoảng 17,86 ha), đất cây xanh cảnh quan, mặt nước (khoảng 183,52 ha) và đất rừng phòng hộ (khoảng 0,62 ha) sang chức năng đất hạ tầng kỹ thuật khác trong phạm vi ranh giới Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc theo Quyết định số 427/QĐ-BXD ngày 15/04/2025 phê duyệt Quy hoạch Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Vị trí số 7: Điều chỉnh chức năng đất cây xanh cảnh quan (khoảng 29,08 ha) sang chức năng đất đơn vị ở mới tại khu vực Bãi Trường, phía Tây núi Bảy Rồng, thuộc phân khu 2 (bổ sung khu tái định cư hồ Suối Lớn)

- Vị trí số 8: Điều chỉnh đất rừng phòng hộ (khoảng 102,85 ha) sang chức năng đất đơn vị ở mới tại khu vực Hàm Ninh gần Bãi Vòng và Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc, thuộc phân khu 4 (Bổ sung khu tái định cư Hàm Ninh).

- Vị trí số 9: Điều chỉnh khoảng 15,37 ha tại khu vực cảng An Thới, thuộc phân khu 6 (Điều chỉnh tuyến đường bộ ven biển kết nối cảng An Thới). Cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh hướng tuyến đường ven biển kết nối cảng An Thới về phía biển, tránh khu dân cư hiện hữu, dịch chuyển về phía bãi đá, giảm thiểu tác động đến núi Cô Chín và khu dân cư hiện hữu; đồng thời, mở rộng lộ giới từ 20m thành 32m.

+ Điều chỉnh khoảng 15,37 ha bao gồm chức năng mặt nước và phần bãi cát, bãi đá sang chức năng đất giao thông đô thị (khoảng 11,81 ha) và dịch chuyển tuyến đường về phía biển nhằm tránh khu dân cư hiện hữu; đề xuất cải tạo, chỉnh trang khu đất đơn vị ở (khoảng 3,56 ha).

- Vị trí số 10: Điều chỉnh khoảng 15,25 ha tại khu vực hai bên sông Dương Đông, thuộc phân khu 1 (bổ sung tuyến cảnh quan sông Dương Đông - hồ Dương Đông 2). Cụ thể như sau:

+ Bổ sung tuyến đường cảnh quan có lộ giới 13,5 m ở hai bên sông Dương Đông và tiếp cận với hồ Dương Đông 2 (hồ cảnh quan).

+ Điều chỉnh khoảng 15,25 ha bao gồm chức năng đất đơn vị ở (khoảng 10,68 ha), mặt nước (khoảng 4,58 ha) sang chức năng đất giao thông đô thị.

- Vị trí số 11: Điều chỉnh khoảng 4,25 ha tại khu vực quần đảo Nam An Thới, thuộc phân khu 12 (Dịch chuyển tuyến cáp treo An Thới - Hòn Thơm số 2 và bổ sung đất hạ tầng kỹ thuật). Cụ thể như sau:

+ Dịch chuyển tuyến cáp treo An Thới - Hòn Thơm số 2 theo hồ sơ quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định 150/QĐ-TTg về phía Đông khoảng 100m.

+ Điều chỉnh khoảng 4,25 ha đất rừng phòng hộ sang chức năng đất hạ tầng kỹ thuật (trụ cáp treo).

- Vị trí số 12: Điều chỉnh đất rừng phòng hộ (khoảng 8,54 ha) sang chức năng đất dịch vụ du lịch tại khu vực Mũi Đất Đỏ - An Thới thuộc phân khu 6 (bổ sung khu dịch vụ du lịch núi Ra Đa).

- Vị trí số 13: Điều chỉnh khoảng 4,58 ha đất rừng phòng hộ sang chức năng đất thương mại dịch vụ (nhà ga cáp treo tuyến số 2) tại khu vực cảng An Thới, thuộc phân khu 6 (bổ sung khu khu dịch vụ du lịch Núi Cô Chín).

- Vị trí số 14: Điều chỉnh khoảng 6,67 ha đất rừng phòng hộ sang chức năng đất giao thông đô thị tại khu vực Bãi Sao, thuộc phân khu 5 (Bổ sung tuyến đường kết nối Bãi Sao).

- Vị trí số 15: Điều chỉnh khoảng 11,77 ha đất rừng phòng hộ sang chức năng đất dịch vụ du lịch tại khu vực Bãi Sao, thuộc phân khu 5 (Bổ sung khu dịch vụ du lịch Bãi Sao).

- Vị trí số 16: Điều chỉnh khoảng 29,66 ha đất rừng phòng hộ sang chức năng đất thương mại dịch vụ tại khu vực Khu vực Bãi Khem, thuộc phân khu 8 (Bổ sung dịch vụ du lịch Bãi Khem).

- Vị trí số 17: Điều chỉnh khoảng 4,54 ha đất rừng phòng hộ sang chức năng đất thương mại dịch vụ tại khu vực Hòn Thơm, thuộc phân khu 12 (Bổ sung khu dịch vụ du lịch Hòn Thơm).

- Vị trí số 18: Điều chỉnh khoảng 4,96 ha bao gồm chức năng đất rừng phòng hộ (khoảng 4,6 ha), đất cây xanh cảnh quan (khoảng 0,36 ha) sang chức năng khu đất hạ tầng kỹ thuật tại phân khu 4 (Bổ sung trạm điện 220KV Phú Quốc).

- Vị trí số 19: Bổ sung khu vực nghiên cứu phát triển xây dựng trên biển khoảng 150 ha tại khu vực cảng An Thới, thuộc phân khu 6 (tại Bãi Xếp khoảng 110 ha và khu vực Cảng An Thới khoảng 40 ha) để nghiên cứu phát triển khu đô thị du lịch hỗn hợp nhằm cụ thể hoá 4.500ha của khu vực nghiên cứu phát triển, xây dựng trên biển (theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024) và 3.800ha dự kiến lấn biển (theo Phụ lục XXIII của Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023).

- Vị trí số 20: Bổ sung khu vực nghiên cứu phát triển xây dựng trên biển khoảng 500 ha tại khu vực Bãi Thơm, thuộc phân khu 9 để nghiên cứu phát triển khu đô thị du lịch hỗn hợp nhằm cụ thể hoá 4.500ha của khu vực nghiên cứu

phát triển, xây dựng trên biển (theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024) và 3.800ha dự kiến lấn biển (theo Phụ lục XXIII của Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023).

- Vị trí số 21: Bổ sung khu vực nghiên cứu phát triển xây dựng trên biển khoảng 34 ha tại khu vực Hòn Thơm, thuộc phân khu 12 nhằm cụ thể hoá 4.500ha của khu vực nghiên cứu phát triển, xây dựng trên biển (theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024) và 3.800ha dự kiến lấn biển (theo Phụ lục XXIII của Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023).

- Vị trí số 22: Bổ sung khu vực nghiên cứu phát triển xây dựng trên biển khoảng 11 ha để phát triển khu đô thị du lịch hỗn hợp nhằm cụ thể hoá 4.500ha của khu vực nghiên cứu phát triển, xây dựng trên biển (theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024) và 3.800ha dự kiến lấn biển (theo Phụ lục XXIII của Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023).

- Vị trí số 23: Điều chỉnh khoảng 157,37 ha tại khu vực An Thới, thuộc phân khu 6 (Bổ sung sân golf An Thới). Cụ thể như sau:

+ Điều chỉnh khoảng 59,4 ha đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao sang chức năng đất công viên chuyên đề nhằm hoán đổi vị trí của công viên chuyên đề để bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý.

+ Điều chỉnh khoảng 97,97ha bao gồm chức năng đất đơn vị ở mới (khoảng 9,22 ha); đất đơn vị ở mới, mật độ cao (khoảng 10,15 ha); đất công viên chuyên đề - mặt nước (khoảng 59,4 ha); giao thông đô thị (khoảng 19,20 ha) sang chức năng đất dịch vụ, du lịch (có sân golf) (khoảng 75,43 ha) và đất đô thị du lịch hỗn hợp phát triển mới (khoảng 22,54 ha).

4. Định hướng sử dụng đất

Định hướng quy hoạch sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất sau khi điều chỉnh quy hoạch chung được cụ thể trong phụ lục kèm theo Quyết định này.

5. Kế hoạch thực hiện

- Ngay sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung được phê duyệt, các khu vực chức năng được điều chỉnh cục bộ quy hoạch cần được triển khai lập và phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết để làm cơ sở quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt và lập dự án đầu tư xây dựng.

- Quy hoạch các tuyến đường giao thông cấp đô thị, cảng hàng không quốc tế Phú Quốc sẽ được thực hiện theo quy hoạch chung và các quy hoạch chuyên ngành được duyệt, để triển khai đầu tư xây dựng.

- Các dự án phục vụ trực tiếp và gián tiếp Hội nghị APEC 2027 dự kiến sẽ hoàn thành trước tháng 6/2027 (bao gồm 23 dự án):

+ Dự án đầu tư hồ chứa nước và Nhà máy nước Cửa Cạn.

+ Dự án xây dựng kè và san lấp mặt bằng xây dựng Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC 2027 và các công trình chức năng; Dự án xây dựng Trung tâm tổ chức Hội nghị APEC.

+ Dự án đường tỉnh ĐT.975 (đoạn từ ĐT.973 - Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc, ĐT.975 - ĐT.973) và Dự án tuyến tàu điện đô thị đoạn 1.

+ Dự án Đại lộ APEC.

+ Dự án khu tái định cư hồ Suối Lớn.

+ Dự án khu tái định cư Hàm Ninh.

+ Dự án đầu tư mở rộng Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc.

+ Dự án nhà máy xử lý nước thải tập trung khu vực An Thới.

+ Dự án tuyến đường bộ ven biển kết nối cảng An Thới.

+ Dự án đầu tư trạm điện 220KV Phú Quốc.

+ Dự án tuyến cảnh quan sông Dương Đông - hồ Dương Đông 2.

+ Dự án tuyến cáp treo An Thới - Hòn Thơm số 2.

+ Dự án khu dịch vụ du lịch núi Ra Đa.

+ Dự án khu dịch vụ du lịch Núi Cô Chín.

+ Dự án tuyến đường kết nối Bãi Sao.

+ Dự án khu dịch vụ du lịch Bãi Sao.

+ Dự án dịch vụ du lịch Bãi Khem.

+ Dự án dịch vụ du lịch Hòn Thơm.

+ Dự án khu lấn biển Hòn Thơm.

+ Dự án khu lấn biển Bãi Đất Đỏ.

+ Dự án sân golf An Thới.

+ Dự án khu lấn biển Bãi Xếp - An Thới.

+ Dự án khu lấn biển Bãi Thơm.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị có liên quan

1. Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm phối hợp với Viện Quy hoạch xây dựng miền Nam, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND Đặc khu Phú Quốc và các sở, ngành có liên quan:

- Cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ vào Quy hoạch chung Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 *(đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024)* để quản lý thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai quy hoạch điều chỉnh theo quy định của pháp luật hiện hành; hồ sơ quy hoạch chung sau khi được cập nhật gửi về Bộ Xây dựng để lưu trữ theo quy định.

- Tổ chức lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực điều chỉnh cục bộ theo chức năng nhiệm

vụ được giao, đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, Luật Xây dựng, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và quy định pháp luật có liên quan.

- Trong quá trình triển khai các bước quy hoạch tiếp theo, việc đề xuất thực hiện lấn biển, xây dựng trên biển phải bảo đảm xác định vị trí, phạm vi lấn biển theo ý kiến của Bộ Xây dựng tại Công văn số 8794/BXD-QHKT ngày 21/8/2025.

- Việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất rừng phòng hộ sang mục đích khác phải đảm bảo tuân thủ theo Quyết định số 326/QĐ-TTg ngày 09/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ, các quy định của pháp luật đất đai, pháp luật lâm nghiệp và pháp luật khác có liên quan; đồng thời có giải pháp trồng rừng bổ sung để bảo vệ môi trường sinh thái, thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

2. Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Ủy ban nhân dân Đặc khu Phú Quốc chịu trách nhiệm phối hợp với các sở, ngành có liên quan tổ chức lập, điều chỉnh quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực điều chỉnh cục bộ nêu trên theo chức năng nhiệm vụ được giao, đảm bảo tuân thủ quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và quy định pháp luật có liên quan.

3. Các Sở, ban ngành có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc, UBND Đặc khu Phú Quốc thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 *(đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024)* theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Khoa học và Công nghệ, Công Thương; Chủ tịch Ủy ban nhân dân Đặc khu Phú Quốc; Trưởng ban Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ Xây dựng (để báo cáo);
- Hội đồng nhân dân tỉnh (để báo cáo);
- CT, các PCT. UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (09b);
- LĐVP, P.KT;
- Trung tâm CBTH;
- Lưu: VT, lqkhanh.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Ngô Công Thức

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1635 /QĐ-UBND	*An Giang, ngày 22 tháng 10 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang *(nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang),* tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/06/2020;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành "Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng";

Căn cứ Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 09/4/2025 của UBND tỉnh về việc xác định các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang);

Căn cứ Kế hoạch số 164/KH-UBND ngày 20/5/2025 của UBND tỉnh về tổ chức lập hoạch phân khu các khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang);

Căn cứ Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 16/10/2024 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 128,68 ha;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2825/TTr-SXD ngày 30/9/2025 và Báo cáo thẩm định số 165/BC-SXD ngày 30/9/2025..

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang *(nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang),* tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha, với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch

- Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (*nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang*), tỷ lệ 1/2000 thuộc Phân khu 08 *(Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội)* theo quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ, được xác định như sau:

+ Phía Bắc giáp đất rừng phòng hộ và đất quốc phòng.

+ Phía Nam giáp đất rừng phòng hộ và mặt nước biển.

+ Phía Đông giáp đất rừng phòng hộ; đất bãi cát, bãi đá và mặt nước biển.

+ Phía Tây giáp đất rừng phòng hộ; đất quốc phòng; đường Nguyễn Văn Cừ *(Đường tỉnh 973, tỉnh lộ 46 cũ)*.

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 1.286.822,1m^2 (khoảng 128,68ha).

2. Mục tiêu lập quy hoạch

Nhằm cụ thể hóa Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (*nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang*) đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg, ngày 06/02/2024, làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Tính chất

Là khu dịch vụ du lịch, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, thể thao biển.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu (về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật)

4.1 Chỉ tiêu về dân số

Dự báo sau khi hoàn thành, khu vực lập quy hoạch có thể phục vụ khoảng 15.000 - 20.000 người/ngày *(Bao gồm: Khách lưu trú, khách tham quan, nhân viên phục vụ điều hành,...)*.

4.2 Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

- Khu du lịch (Khu vực Bãi Khem): Mật độ xây dựng gộp tối đa 25%; Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa 1,07 lần.

- Khu du lịch (Khu vực Mũi Ông Đội): Mật độ xây dựng gộp tối đa 25%; Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa 0,70 lần.

4.3 Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

+ Du lịch *: 250-300 lít/người/ngày.*

+ Công trình dịch vụ du lịch *: tối thiểu 2 lít/m^2 sàn/ngày.*

- Cấp điện:

+ Khách sạn *: 2-3,5kW/giường;*

+ Công trình dịch vụ du lịch *: 20-30 W/m^2 sàn.*

- Tỉ lệ thu gom nước thải sinh hoạt : 100% lượng nước cấp.

- Chất thải rắn sinh hoạt và du lịch : 1,3kg/người-ngày.

- Thông tin liên lạc : 100 thuê bao/100 dân.

5. Phân khu chức năng

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch phân khu có diện tích khoảng 1.286.822,1m^2 *(khoảng 128,68 ha)*, được phân chia thành 02 khu vực chức năng như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
A	**Khu vực Bãi Khem**	**864.869,0**	**100**

I	**Đất du lịch hỗn hợp**	**794.182,0**	**91,83**
1	Đất dự án khách sạn	475.945,5	55,03
2	Đất dịch vụ du lịch	170.442,5	19,71
3	Đất giao thông	76.670,7	8,86
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	7.830,5	0,91
5	Đất cây xanh	63.292,8	7,32
II	**Đất quảng trường (theo quy hoạch chung được duyệt)**	**20.638,0**	**2,38**
III	**Đất giao thông đối ngoại (theo quy hoạch chung được duyệt)**	**50.049,0**	**5,79**
B	**Khu vực Mũi Ông Đội**	**421.953,1**	**100**
I	**Đất du lịch hỗn hợp**	**373.572,6**	**88,53**
1	Đất dự án khách sạn	243.868,4	57,79
2	Đất dịch vụ du lịch	24.786,9	5,87
3	Đất giao thông	41.194,7	9,76
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.511,5	1,31
5	Đất cây xanh	49.391,2	11,71
6	Đất không gian mở - mặt nước	6.051,9	1,43
7	Đất du lịch văn hóa lịch sử	2.768,0	0,66
II	**Đất bãi cát, bãi đá**	**48.380,5**	**11,47**
	Tổng cộng	**1.286.822,1**	

6. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu

Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng có diện tích 1.286.822,1m^2 *(khoảng 128,68 ha)*, được cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất du lịch hỗn hợp**	**1.167.754,6**	**90,75**
1	Đất dự án khách sạn	719.813,9	55,94
2	Đất dịch vụ du lịch	195.229,4	15,17
3	Đất giao thông	117.865,4	9,16
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	13.342,0	1,04
5	Đất cây xanh	112.684,0	8,76
6	Đất không gian mở - mặt nước	6.051,9	0,47

7	Đất du lịch văn hóa lịch sử	2.768,0	0,21
II	**Đất quảng trường (theo quy hoạch chung được duyệt)**	**20.638,0**	**1,60**
III	**Đất giao thông đối ngoại (theo quy hoạch chung được duyệt)**	**50.049,0**	**3,89**
IV	**Đất bãi cát, bãi đá**	**48.380,5**	**3,76**
	Tổng cộng	**1.286.822,1**	**100,00**

7. Các chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (Tầng)	Hệ số SDD (lần)
A	**Khu vực Bãi Khem**		**864.869,0**			
I	**Đất du lịch hỗn hợp**		**794.182,0**	**25**		**1,07**
1	Đất dự án khách sạn		475.945,5			
1.1	*Đất biệt thự du lịch*		*360.801,6*			
		BTDL-1	*64.317,0*	*20-55*	*2*	*0,4-1,1*
		BTDL-2	*92.300,0*			
		BTDL-3	*25.750,0*			
		BTDL-4	*8.050,0*			
		BTDL-5	*11.370,0*			
		BTDL-6	*11.990,0*			
		BTDL-7	*17.611,0*			
		BTDL-8	*8.300,0*			
		BTDL-9	*3.312,0*			
		BTDL-10	*10.542,0*	*15-40*	*2*	*0,3-0,8*
		BTDL-11	*3.014,0*			
		BTDL-12	*9.161,0*	*25-55*	*3*	*0,75-1,65*
		BTDL-13	*5.133,6*			
		BTDL-14	*7.090,0*			
		BTDL-15	*17.730,0*			

		BTDL-16	*15.753,0*			
		BTDL-17	*38.000,0*			
		BTDL-18	*5.179,0*			
		BTDL-19	*6.199,0*			
1.2	*Đất khách sạn nghỉ dưỡng*	*KS*	*115.143,9*			
		KS1	*65.342,4*	*31- 46*	*8*	*2,48-3,68*
		KS2	*39.484,8*	*30-40*	*14**	*4,2-5,6*
		KS3	*10.316,7*	*30- 60*	*8*	*2,4-4,8*
2	Đất dịch vụ du lịch		170.442,5			
2.1	*Đất công trình dịch vụ du lịch*		*64.096,8*			
		CCDV-1	*18.906,0*			
		CCDV-2	*7.000,0*	*25-60*	*2*	*0,5-1,2*
		CCDV-3	*7.150,0*			
		CCDV-4	*7.313,0*	*25-70*	*2*	*0,5-1,4*
		CCDV-5	*9.387,0*	*25-60*	*2*	*0,5-1,2*
		CCDV-6	*8.738,0*			
		CCDV-7	*5.602,8*	*63-70*	*3*	*1,89-2,1*
2.2	*Đất công trình dịch vụ thương mại du lịch*		*59.167,7*			
		DVLK-1	*21.776,8*			
		DVLK-2	*32.586,9*	*40-80*	*5*	*2-4*
		DVLK-3	*4.804,0*			
2.3	*Quảng trường biển*		*47.178,0*			
		QT-3	*5.590,0*			
		QT-4	*26.431,0*	*5*	*2*	*0,10*
		QT-5	*15.157,0*			
3	Đất giao thông		76.670,7			
3.1	*Đất bãi đỗ xe*		*18.881,8*			
		P-1	*8.023,3*			
		P-2	*9.822,0*			

		P-3	*1.036,5*			
3.2	*Đất đường giao thông nội bộ*		*57.788,9*			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật		7.830,5			
		HT-1	*2.661,7*	*5*	*1*	*0,05*
		HT-2	*1.642,5*	*40*	*1*	*0,40*
		HT-3	*1.926,9*	*5*	*1*	*0,05*
		HT-4	*1.599,4*	*60*	*2*	*1,20*
5	Đất cây xanh		63.292,8			
		CX-1	*1.818,2*			
		CX-2	*3.437,7*			
		CX-3	*934,2*			
		CX-4	*2.058,6*			
		CX-5	*500,2*			
		CX-6	*1.422,8*			
		CX-7	*1.784,5*			
		CX-8	*472,5*			
		CX-9	*7.752,8*			
		CX-10	*1.012,7*			
		CX-11	*5.267,4*			
		CX-12	*4.156,0*			
		CX-13	*4.466,6*			
		CX-14	*4.672,3*			
		CX-15	*854,5*			
		CX-16	*3.327,0*			
		CX-17	*228,0*			
		CX-18	*6.274,3*			
		CX-19	*4.182,0*			
		CX-20	*8.670,5*			
II	**Đất Quảng trường (theo quy hoạch chung được duyệt)**		**20.638,0**	**5**	**2**	**0,10**

		QT-1	*7.846,4*	*5*	*2*	*0,10*
		QT-2	*12.791,6*			
III	**Đất giao thông đối ngoại (theo quy hoạch chung được duyệt)**		**50.049,0**			
B	**Khu vực Mũi Ông Đội**		**421.953,1**			
I	**Đất du lịch hỗn hợp**		**373.572,6**	**25**		**0,7**
1	Đất dự án khách sạn		243.868,4			
1.1	*Đất biệt thự du lịch*		*243.868,4*			
		BTND-01	*5.297,0*	*40*	*3*	*1,20*
		BTND-02	*1.663,2*			
		BTND-03	*1.923,6*			
		BTND-04	*1.820,7*			
		BTND-05	*1.930,0*			
		BTND-06	*2.674,4*			
		BTND-07	*4.986,0*			
		BTND-08	*5.970,0*	*20-45*	*3*	*0,6-1,35*
		BTND-09	*4.606,0*			
		BTND-10	*5.834,0*			
		BTND-11	*4.738,0*			
		BTND-12	*7.214,1*			
		BTND-13	*7.986,5*			
		BTND-14	*5.968,0*			
		BTND-15	*38.609,0*			
		BTND-16	*7.702,0*			
		BTND-17	*4.118,3*			
		BTND-18	*4.965,6*			
		BTND-19	*12.714,0*			
		BTND-20	*10.183,0*			
		BTND-21	*8.577,0*			

		BTND-22	*1.100,0*			
		BTND-23	*5.691,0*			
		BTND-24	*16.680,0*			
		BTND-25	*2.910,0*			
		BTND-26	*15.936,0*			
		BTND-27	*12.293,0*			
		BTND-28	*5.502,0*			
		BTND-29	*4.352,0*			
		BTND-30	*6.054,0*			
		BTND-31	*5.650,0*			
		BTND-32	*9.870,0*			
		BTND-33	*8.350,0*			
2	Đất dịch vụ du lịch		24.786,9			
		CCDV-8	*577,9*	*60*	*2*	*1,20*
		CCDV-9	*1.200,0*			
		CCDV-10	*6.655,0*	*20-60*	*2*	*0,4-1,2*
		CCDV-11	*786,0*			
		CCDV-12	*9.978,0*			
		CCDV-13	*3.246,0*			
		CCDV-14	*2.344,0*			
3	Đất giao thông		41.194,7			
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT-5	5.511,5	55	2	1,10
5	Đất cây xanh		49.391,2			
		CXCQ-1	*2.555,4*			
		CXCQ-2	*642,0*			
		CXCQ-3	*1.490,9*			
		CXCQ-4	*7.691,8*			
		CXCQ-5	*775,3*			
		CXCQ-6	*781,2*			
		CXCQ-7	*2.823,2*			
		CXCQ-8	*9.956,0*			
		CXCQ-9	*1.078,3*			

		CXCQ-10	*1.518,7*			
		CXCQ-11	*232,1*			
		CXCQ-12	*1.060,0*			
		CXCQ-13	*1.285,0*			
		CXCQ-14	*1.654,3*			
		CXCQ-15	*814,2*			
		CXCQ-16	*2.063,7*			
		CXCQ-17	*1.687,0*			
		CXCQ-18	*566,7*			
		CXCQ-19	*4.961,0*			
		CXCQ-20	*4.040,1*			
		CXCQ-21	*1.714,3*			
6	Đất không gian mở - mặt nước		6.051,9			
		KGM-1	*3.974,1*	*5*	*1*	*0,05*
		KGM-2	*2.077,8*	*5*	*1*	*0,05*
7	Đất du lịch văn hóa lịch sử	DTLS	2.768,0			
II	**Đất bãi cát, bãi đá**		**48.380,5**			
		BCD-1	*2.277,7*			
		BCD-2	*454,0*			
		BCD-3	*265,5*			
		BCD-4	*60,2*			
		BCD-5	*398,4*			
		BCD-6	*523,3*			
		BCD-7	*493,8*			
		BCD-8	*392,7*			
		BCD-9	*805,0*			
		BC-1	*5.098,1*			
		BC-2	*8.888,8*			
		BC-3	*11.880,0*			
		BC-4	*16.843,0*			

Tổng cộng		**1.286.822,1**			

Ghi chú:

(*): Tổng chiều cao công trình không vượt quá 60m (trên cốt đất tự nhiên hiện hữu khoảng +5,5m) theo Văn bản số 386/TC-QC ngày 03/11/2016 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam và sẽ được cụ thể hoá trong bước lập quy hoạch chi tiết. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm liên hệ xin cấp phép xây dựng không quá độ cao tĩnh không cho phép; lắp đặt và duy trì hoạt động của hệ thống cảnh báo hàng không theo quy định tại Phụ lục IV Nghị định số 32 theo ý kiến tại mục số 2 của Văn bản số 386/TC-QC ngày 03/11/2016 của Cục Tác chiến Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam.

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Định hướng phát triển không gian khu vực lập quy hoạch thành 02 khu vực chức năng chính: Khu vực Bãi Khem và Khu vực Mũi Ông Đội được kết nối với trục giao thông đối ngoại là đường Nguyễn Văn Cừ (đường tỉnh 973).

+ Khu vực Bãi Khem nằm ở phía Bắc của khu vực quy hoạch: Định hướng phát triển các công trình khách sạn cao cấp, các khu biệt thự du lịch, các công trình dịch vụ, thương mại, du lịch. Bố trí quảng trường biển công cộng để phục vụ cho người dân và du khách theo quy hoạch chung được duyệt. Ngoài ra bố trí các quảng trường biển kết hợp với cây xanh không gian mở tạo không gian kết nối hài hoà với các khu dịch vụ du lịch và biệt thụ du lịch. Bố trí các khu khách sạn cao khoảng 8 - 14 tầng ở cuối trục đường chính (trục đường kết nối với đường tỉnh 973) tiếp giáp với quảng trường công cộng làm điểm nhấn cho toàn khu vực. Phát triển các khu dịch vụ du lịch ven biển kết hợp với nghiên cứu phát triển các loại hình thể thao trên biển.

+ Khu vực Mũi Ông Đội nằm ở phía Nam của khu vực quy hoạch: Định hướng phát triển các công trình khách sạn cao cấp, các khu biệt thự du lịch theo xu hướng sinh thái cao cấp, các khu dịch vụ du lịch đẳng cấp quốc tế.

- Toàn bộ không gian cây xanh, quảng trường ven biển được tổ chức thành không gian mở công cộng, cho người dân và du khách tiếp cận, sử dụng. Các khu cây xanh, mặt nước bên trong các khu biệt thự du lịch, dịch vụ du lịch tạo môi trường sống trong lành, hình thành không gian cảnh quan sinh thái biển. Ngoài ra các khu cây xanh cảnh quan được bố trí đan xen tại khu vực các công trình kiến trúc. Kiến trúc cảnh quan cây xanh, vườn hoa là tổ hợp của nhiều thành phần như: Công trình kiến trúc nhỏ, đường dạo, cây xanh thảm cỏ,… kết hợp thành một tổng thể chung.

- Giải pháp thiết kế được cụ thể hoá trong sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các bản vẽ định hướng, quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu.

9. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm

- Quy định không gian xây dựng ngầm tại khu vực quy hoạch như sau:

+ Đối với các khu đất có chức năng đất khách sạn nghỉ dưỡng được xây dựng tối đa 3 tầng hầm.

+ Đối với các khu đất có chức năng đất dịch vụ du lịch, đất công trình dịch vụ thương mại du lịch, đất biệt thự nghỉ dưỡng, đất quảng trường, đất cây xanh được xây dựng tối đa 2 tầng hầm.

- Nghiên cứu ngầm hoá các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và khuyến khích phát triển các công trình giao thông ngầm nhưng phải đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển không gian ngầm của quy hoạch chung được duyệt và đảm bảo tuân thủ các quy định tại Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ, Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng *(QCVN 01:2021/BXD),* các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp khác có liên quan.

10. Giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật

10.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Tuyến đường Nguyễn Văn Cừ *(Đường tỉnh 973, tỉnh lộ 46 cũ)* có ký hiệu mặt cắt A-A: Lộ giới rộng 60m *(thực hiện theo quy hoạch chung được duyệt)*.

- Tuyến đường kết nối khu vực quy hoạch với đường Nguyễn Văn Cừ:

+ Đoạn (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 40m, mặt đường rộng 2x7,5m, dải phân cách rộng 15m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m;

+ Đoạn (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 30m, mặt đường rộng 14m, dải phân cách giữa rộng 4m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

b) Giao thông đối nội

- Đường đấu nối với tuyến đường hiện trạng (kết nối khu vực Bãi Khem với khu vực Mũi Ông Đội) đi qua khu vực rừng phòng hộ (nằm ngoài ranh ranh quy quy hoạch) có ký hiệu mặt cắt 3-3: Lộ giới rộng 22,5m, mặt đường rộng 19,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Đường kết nối với phía bắc khu vực Bãi Khem có *ký hiệu* mặt cắt 4-4: Lộ giới rộng 18m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Các đường có ký hiệu mặt cắt 5-5: Lộ giới rộng 11m - 13m, mặt đường rộng từ 6m đến 7m, vỉa hè mỗi bên rộng từ 2,5m đến 3m.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 6-6: Lộ giới rộng 11,5 m, mặt đường rộng 8,5m; vỉa hè một bên rộng 3m.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 7-7: Lộ giới rộng từ 4 m - 5,4m, mặt đường rộng 3,5m, vỉa hè một bên rộng từ 0,5m đến 1,9m.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 8-8: Lộ giới rộng 3,5m, mặt đường rộng 3,5m.

- Đường có ký hiệu mặt cắt 9-9: Lộ giới rộng 4,5m, mặt đường rộng 3,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 0,5m.

- Các đường có ký hiệu mặt cắt 10-10: Lộ giới rộng 5,5m, mặt đường rộng 4,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 0,5m.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản

đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

10.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) Cao độ san nền: Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền khống chế theo Quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973) và đường kết nối khu vực quy hoạch với đường Nguyễn Văn Cừ đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng. Cao độ khống chế xây dựng của khu vực lập quy hoạch: H ≥ +3m.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới, tách riêng với hệ thống thoát nước thải, qua hệ thống thu gom bằng các tuyến cống nội bộ, tập trung về các tuyến cống chính nằm dọc theo trục giao thông và thoát ra biển qua các cửa xả.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

10.3. Cấp nước

- Nguồn nước: Dự kiến được đấu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973).

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng 6.809 m^3/ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống được thiết kế mạng hỗn hợp.

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

10.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại, thu gom bằng các tuyến cống dẫn về các trạm xử lý nước thải được phân bố theo các trục đường giao thông chính. Nước thải phải được thu gom và xử lý theo quy định.

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải khoảng 6.000 m^3/ngày đêm.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, được tái sử dụng cho mục đích sản xuất, tưới cây, rửa đường.

b) Vệ sinh môi trường

- Rác thải sinh hoạt sau khi được thu gom từ các điểm tập trung chất thải rắn trong khu vực quy hoạch, được vận chuyển về các cơ sở xử lý chất thải rắn trên địa bàn đặc khu Phú Quốc theo quy hoạch chung được duyệt.

- Tổng nhu cầu xử lý chất thải rắn khoảng 26 tấn/ngày đêm.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường.

10.5. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho khu vực quy hoạch được đấu nối với các tuyến trung thế hiện trạng 22kV trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973).

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 25.894 kVA.

- Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được bố trí ngầm. Sử dụng đèn Led tiết kiệm điện năng thân thiết với môi trường.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

10.6. Thông tin liên lạc

- Nguồn cung cấp lấy từ mạng viễn thông và các tuyến cáp chính trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973) kết nối với các tủ phân phối thuộc khu vực quy hoạch.

- Tổng thuê bao dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 5.755 thuê bao.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

11. Giải pháp bảo vệ môi trường: Được thể hiện trong bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược và thuyết minh quy hoạch đảm bảo theo các quy định hiện hành.

12. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

12.1 Những hạng mục ưu tiên đầu tư

Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, …), hệ thống hạ tầng xã hội, các khu khách sạn nghỉ dưỡng, các khu biệt thự du lịch, các khu dịch vụ du lịch, các công trình dịch vụ thương mại du lịch, quảng trường biển, cây xanh,…đồng bộ, hoàn chỉnh.

12.2. Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn vốn ngân sách và nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị có liên quan

1. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang *(nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang),* tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha và bảo đảm nội dung, trình tự, thủ tục, thẩm quyền, tham mưu trình UBND tỉnh ban hành Quyết định đúng theo quy định pháp luật.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chịu trách nhiệm về tính chính xác của tài liệu, cơ sở dữ liệu *(số liệu, bản đồ)*, sự thống nhất của toàn bộ đồ án quy hoạch tại các bản vẽ và thuyết minh.

3. Giao Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc chịu trách nhiệm phối hợp với Công ty Cổ phần Kiến trúc Vina, Sở Xây dựng, UBND đặc khu Phú Quốc và các sở, ngành có liên quan: Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang *(nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang)*, tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha; Lập, phê duyệt hồ sơ mốc giới, triển khai cắm mốc theo quy hoạch được duyệt ngoài thực địa để các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan biết và giám sát thực hiện; Tổ chức quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

4. Các Sở, ban ngành có liên quan chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Ban Quản lý khu kinh tế Phú Quốc, UBND Đặc khu Phú Quốc thực hiện Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang *(nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang)*, tỷ lệ 1/2.000, quy mô 128,68ha theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính; Nông nghiệp và Môi trường; Khoa học và Công nghệ; Công Thương; Du lịch; Văn hoá và Thể thao; Chủ tịch Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc; Thủ trưởng các cơ quan và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, các PCT. UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (09b);
- Công báo tỉnh, Website An Giang;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT, dtphuong.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Ngô Công Thức

UBND TỈNH AN GIANG
BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

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

Số : 809 /BQLKKTPQ-QLQH

Phú Quốc, ngày 27 tháng 10 năm 2025

V/v trả lời nội dung đề nghị của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc tại Công văn số 343/2025/CV-PQC/SG ngày 23/10/2025.

Kính gửi: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc

Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc nhận được Công văn số 343/2025/CV-PQC/SG ngày 23/10/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc về việc xin chủ trương điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/500.

Sau khi xem xét nội dung đề nghị, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc có ý kiến như sau:

- Thống nhất chủ trương cho Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang theo nội dung đề nghị tại Công văn số 343/2025/CV-PQC/SG ngày 23/10/2025. Việc điều chỉnh quy hoạch đảm bảo phù hợp với Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 và phù hợp với quy hoạch cấp trên theo quy định.

- Thời hạn nộp hồ sơ tối đa là 30 ngày kể từ ngày ban hành Công văn này.

Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc có ý kiến nêu trên để cho Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc được biết, thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lãnh đạo Ban;
- Lãnh đạo Văn phòng và các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, ntthuyen.

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC TỈNH AN GIANG

Nguyễn Thanh Tùng

UBND TỈNH AN GIANG **SỞ XÂY DỰNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 5278 /SXD-QH&PTĐT V/v ý kiến đối với nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc	*An Giang, ngày 05 tháng 12 năm 2025*

Kính gửi: Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

Sở Xây dựng nhận được Công văn số 1043/BQLKKTPQ-QLQH ngày 27/11/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thống nhất với nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort, quy mô khoảng 37,78ha *(kèm theo file mềm: hồ sơ điều chỉnh quy hoạch chi tiết)*.

Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

- Sở Xây dựng đã có ý kiến đối với hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch và Quy hoạch chi tiết Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang tại Công văn số 5024/SXD-QH&PTĐT ngày 28/11/2025.

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP: *"2. Cấp phê duyệt quy hoạch căn cứ Tờ trình, kèm theo hồ sơ quy hoạch đô thị và nông thôn đã được hoàn thiện của cơ quan tổ chức lập quy hoạch và văn bản báo cáo thẩm định của cơ quan thẩm định quy hoạch để xem xét, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn"*.

- Tại Công văn số 1043/BQLKKTPQ-QLQH ngày 27/11/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, không trình bày nội dung dự kiến phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Cho nên, Sở Xây dựng chưa có cơ sở cho ý kiến theo quy định tại khoản 4 Điều 41 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Do đó, đề nghị Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, chỉ đạo *Cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn trực thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc* và các đơn vị có liên *quan tổ chức rà soát, đánh giá* quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; *kiểm tra, thẩm định* hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết phải đảm bảo các yêu cầu sau:

+ Các căn cứ pháp lý để tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết, phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch chi tiết phải đảm bảo đầy đủ tính pháp lý theo các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn, xây dựng, đầu tư, đấu thầu, đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan để triển khai thực hiện.

+ Nội dung điều chỉnh quy hoạch chi tiết đảm bảo phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung đã được phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ, Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày

22/8/2025 và Quyết định số 1314/QĐ-UBND ngày 01/10/2025 của UBND tỉnh An Giang; tuân thủ các định hướng về tính chất, chức năng, các chỉ tiêu về dân số, cơ cấu sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất, hệ thống hạ tầng xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh đã được xác định trong Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt tại Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô 128,68ha; đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2021/BXD) được ban hành tại Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan; tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan.

+ Trình tự, thủ tục rà soát, lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phải được thực hiện đảm bảo theo quy định pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn: Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Sở Xây dựng có ý kiến để Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc nghiên cứu, thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- UBND đặc khu Phú Quốc;
- BGĐ Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, P.QH&PTĐT, thanh(HT).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ XÂY DỰNG
TỈNH AN GIANG

Nguyễn Ngọc Lân

UBND TỈNH AN GIANG **BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số : 194/QĐ-BQLKKTPQ	*Phú Quốc, ngày 30 tháng 11 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, quy mô khoảng 37,78ha

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1216/QĐ-BXD ngày 05/8/2025 của Bộ Xây dựng về việc đính chính Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thông, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Quyết định số 18/2025/QĐ-TTg ngày 28/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục Quy hoạch đô thị và nông thôn được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức lập;

Căn cứ Quyết định số 150/QĐ-TTg, ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22/8/2025 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 (đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024);

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 30/7/2025 của UBND tỉnh An

Giang về việc quy định chúc năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô 128,68ha;

Căn cứ Quyết định số 286/QĐ-BQLKKTPQ ngày 16/12/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 377.846,2m^2;

Căn cứ Chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 thay đổi lần thứ: 07, ngày 19/7/2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Công văn số 809/BQLKKTPQ-QLQH ngày 27/10/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc trả lời nội dung đề nghị của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc tại Công văn số 343/2025/CV-PQC/SG ngày 23/10/2025;

Căn cứ Biên bản số 236/BB-UBND ngày 29/10/2025 của UBND đặc khu Phú Quốc về việc tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức cá nhân và địa diện cộng đồng dân cư có liên quan đối với Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Công văn số 379/2025/TTr-PQC ngày 12/11/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc về việc tiếp thu và giải trình ý kiến cộng đồng dân cư đới với Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 169/QĐ-BQLKKTPQ ngày 12/11/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thành lập Hội đồng thẩm định Điều chỉnh Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, quy mô điều chỉnh 37,78ha;

Căn cứ Biên bản họp số 62/BB-BQLKKTPQ ngày 26/11/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc họp Hội đồng thẩm định Điều chỉnh Nhiệm vụ và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, quy mô 37,78ha;

Căn cứ Công văn số 406A/2025/CV-PQC ngày 26/11/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc về việc tiếp thu và giải trình các ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia; ý kiến Hội đồng thẩm định và Biên bản họp số 61/BB-BQLKKTPQ đối với Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch và Đồ

án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, quy mô 37,78ha;

Theo đề nghị của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc tại Tờ trình số 405/2025/TTr-PQC ngày 26/11/2025 về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, quy mô 37,78ha; Báo cáo thẩm định, trình phê duyệt số 38/BC-QLQH, ngày 28/11/2025 của phòng Quản lý Quy hoạch thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, quy mô 37,78ha, với các nội dung cụ thể như sau:

1. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH:

Điều chỉnh đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu xây dựng đã được UBND tỉnh phê duyệt tai Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 và theo Công văn số 809/BQLKKTPQ-QLQH ngày 27/10/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

2. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch:

Phạm vi nghiên cứu, lập Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết có quy mô khoảng 37,78ha tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang. Ranh giới 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.

2. Tính chất, chức năng quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu dịch vụ du lịch, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, thể thao biển với các chức năng chính như: Khu biệt thự du lịch, khu dịch vụ du lịch, khu lịch sử văn hóa, khu không gian mở, hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh,…... đáp ứng các nhu cầu về lưu trú, nghỉ dưỡng, tham quan các hoạt động vui chơi giải trí cho du khách trong và ngoài nước.

3. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Chỉ tiêu cơ bản về dân số:

- Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ của khu quy hoạch từ 2.500 - 2.800 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.

3.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa là 25%.

- Tầng cao xây dựng tối đa 03 tầng.

- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa là 0,70 lần.

- Mật độ xây dựng (gộp) và hệ số sử dụng toàn khu tuân thủ theo Quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1635/QĐUBND ngày 22/10/2025. Chỉ tiêu sử dụng đất của một số loại đất cụ thể như sau:

- Mật độ xây dựng - tầng cao xây dựng - hệ số sử dụng đất:

Loại đất	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
Đất biệt thự du lịch	45	3	1,35
Đất công trình dịch vụ du lịch	60	2	1,20
Đất không gian mở - mặt nước	5	1	0,05
Đất du lịch văn hóa lịch sử	-	-	-
Đất giao thông	-	-	-
Đất hạ tầng kỹ thuật	55	2	1,10
Đất cây xanh	-	-	-
Đất bãi cát, bãi đá	-	-	-

4. Quy hoạch về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước phục vụ cho:

+ Du lịch : 250 - 300 lít/người/ngày;

+ Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m^2sàn/ngày;

+ Chữa cháy : 15 l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong 03 giờ.

+ Tưới cây, rửa đường : tối thiểu 8,0% lưu lượng nước sinh hoạt.

- Cấp điện:

+ Khách sạn : 2-3,5KW/giường/ngày;

+ Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m^2 sàn.

Thu gom, xử lý nước thải: tối thiểu 100% lượng nước thải phát sinh.

- Thu gom, xử lý chất thải rắn: ≤ 1,3 kg/người/ngày.

- Thông tin liên lạc:

+ Sinh hoạt: 01 thuê bao/người;

+ Du lịch, dịch vụ: 01 thuê bao/200 m^2 sàn.

5. Các yêu cầu và nguyên tắc về tổ chức không gian, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn (bố cục không gian kiến trúc toàn khu; các khu vực trung tâm, khu vực trọng tâm, tuyến đường chính, các điểm nhấn và các không gian trọng tâm).

- Tổ chức các hạng mục công trình nhằm đảm bảo sự gắn kết và liên hệ giữa các chức năng trong khu vực, các khu vực cận kề về không gian kiến trúc cảnh quan cũng như hạ tầng kỹ thuật.

- Tổ chức các công trình đan xen với khoảng trống hợp lý, tránh ảnh hưởng tới tầm nhìn và cảnh quan tự nhiên. Hạn chế tối đa san gạt địa hình.

- Đưa ra mô hình cụ thể và giải pháp đối với các công trình xây dựng ở khu vực có độ dốc lớn, các công trình mang tính đặc thù, tạo hình ảnh khu vực đặc trưng.

- Cần làm rõ ranh giới, quy mô diện tích các khu chức năng; quy định về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa và tối thiểu của công trình; nguyên tắc phát triển, yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng khu vực và các khu chức năng.

- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất phát triển; xác định cốt xây dựng cho toàn khu và từng khu vực.

- Xác định mạng lưới giao thông, vị trí và quy mô các công trình đầu mối giao thông; Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng các trục giao thông và hệ thống taluy kỹ thuật.

- Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp nước, điện năng; tổng lượng nước thải, rác thải; Vị trí quy mô các công trình truyền tải, phân phối của hệ thống cấp nước, năng lượng và chiếu sáng, thông tin liên lạc, thoát nước; Vị trí quy mô các công trình xử lý chất thải rắn và các công trình khác.

6. Danh mục hồ sơ:

Thành phần, số lượng hồ sơ Quy hoạch theo Điều 19 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

7. Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:

Hồ sơ lấy ý kiến cộng đồng và hồ sơ lấy ý kiến cơ quan, tổ chức thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng.

8. Chi phí và thời gian lập quy hoạch:

8.1. Chi phí lập quy hoạch:

- Chi phí thực hiện quy hoạch theo quy định tại Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức, phương pháp lập quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn và các quy định có liên quan, cụ thể như sau:

- Tổng chi phí lập quy hoạch là: **1.200.875.667** *(Bằng chữ: Một tỷ, hai trăm triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm sáu mươi bảy đồng), trong đó:*

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Chi phí lập Nhiệm vụ Điều chỉnh quy hoạch	88.441.200
2	Chi phí lập Đồ án Điều chỉnh quy hoạch	932.994.374
3	Phí thẩm định Điều chỉnh quy hoạch	68.318.936
4	Chi phí quản lý nghiệp vụ công tác lập Điều chỉnh quy hoạch	64.471.439
5	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư (tạm tính)	18.659.887
6	Chi phí công bố Điều chỉnh quy hoạch	27.989.831
Tổng		**1.200.875.667**

- Nguồn vốn: Vốn Nhà đầu tư.

8.2. Thời gian lập Đồ án Quy hoạch: Không quá 06 tháng kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

9. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập Điều chỉnh quy hoạch: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc.

- Đơn vị tư vấn lập Điều chỉnh quy hoạch: Công ty TNHH TV Xây dựng Ánh Dương.

- Cơ quan thẩm định Điều chỉnh quy hoạch: Hội đồng thẩm định và Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

- Cơ quan phê duyệt Đồ án quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

- Cơ quan phê duyệt Đồ án quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

Điều 2. Giao Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc cùng các Sở, ngành có liên quan tiến hành lập

Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, quy mô khoảng 37,78ha, theo nội dung nêu tại Điều 1 của Quyết định này và các quy định khác của luật hiện hành.

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

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (báo cáo);
- Lãnh đạo Ban;
- Lãnh đạo các Phòng chuyên môn;
- Lưu: VT, Phòng QLQH, ntthuyen.

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC TỈNH AN GIANG

Nguyễn Thanh Tùng

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 3362/QĐ-BTNMT	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 36/2017/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29 tháng 5 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường;

Theo đề nghị của Chủ tịch hội đồng thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" họp ngày 18 tháng 6 năm 2019;

Xét nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" đã được chỉnh sửa, bổ sung gửi kèm Văn bản số 270/DTM-PQC ngày 05 tháng 9 năm 2019 của Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc;

Xét đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" (sau đây gọi là Dự án) của Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với các nội dung chính tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm:

1. Niêm yết công khai quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định pháp luật.

2. Thực hiện nghiêm túc nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường đã được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này.

Điều 3. Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án là căn cứ để cơ quan nhà nước có thẩm quyền kiểm tra, thanh tra, giám sát việc thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường của Dự án.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc;
- Bộ trưởng Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- UBND tỉnh Kiên Giang;
- Sở TN&MT tỉnh Kiên Giang;
- Lưu: VT, VPMC, TCMT (03). VH (12).

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Võ Tuấn Nhân

Phụ lục

CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN "KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHÚ QUỐC RESORT"

(Kèm theo Quyết định số 3362/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 12 năm 20... của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

1. Thông tin về Dự án

- Tên Dự án: Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort.

- Địa điểm thực hiện Dự án: thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc.

- Địa chỉ liên hệ: Tầng 2, Tòa nhà Sunhome Phú Quốc, Khu phố 06, thị Trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

1.1. Phạm vi, quy mô, công suất của Dự án:

Tổng diện tích Dự án theo quy hoạch khoảng 116,93 ha thuộc địa phận thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; được chia thành 02 khu: khu vực Mũi Ông Đội (diện tích khoảng 75,18ha) và khu vực Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài (diện tích khoảng 41,75ha).

Phạm vi điều chỉnh cục bộ là khu vực Mũi Ông Đội theo Quyết định số 55/QĐ-BQLKKTPQ của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc ngày 22 tháng 3 năm 2018 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc resort tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô điều chỉnh 751.876m^2.

(a) Các nội dung được xem xét đánh giá tác động môi trường bao gồm:

- Các hoạt động xây dựng, sửa chữa, hoàn thiện công trình trên diện tích được điều chỉnh cục bộ bao gồm: 40 căn biệt thự nghỉ dưỡng cảnh quan; 26 căn biệt thự lều; 12 căn biệt thự rock villas; nhà hàng, quán bar - spa, bến thuyền, khu câu lạc bộ, khu mua sắm - ẩm thực, hệ thống cây xanh - mặt nước cảnh quan, khu vui chơi giải trí cho trẻ em, các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác tại khu vực Mũi Ông Đội;

- Xây dựng, hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của toàn bộ Dự án, bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ; cấp nước; cấp điện; chiếu sáng; thông tin liên lạc; thu gom và tiêu thoát nước mưa; cây xanh, tiểu cảnh...;

- Xây dựng và hoàn thiện đồng bộ hệ thống thu gom nước thải sinh hoạt và 06 trạm xử lý nước thải sinh hoạt có tổng công suất là 120 m^3/ngày.đêm, bao gồm: trạm 1 có công suất 10 m^3/ ngày.đêm tại khu Sun set Bar; trạm 2 có công suất 15 m^3/ ngày.đêm tại khu biệt thự lều phía Tây Nam; trạm 3 có công suất 05

m^3/ngày.đêm tại khu biệt thự lều phía Tây Bắc; trạm 4 có công suất 20 m^3/ ngày.đêm tại khu nhà hàng - ẩm thực; trạm 5 có công suất 35 m^3/ ngày.đêm xử lý nước thải tại khu dịch vụ cộng đồng và một số biệt thự cảnh quan; trạm 6 có công suất 35 m^3/ ngày.đêm xử lý nước thải tại khu biệt thự cảnh quan và nhà hàng;

- Xây dựng các bể lưu chứa nước thải sau xử lý phục vụ mục đích tuần hoàn tái sử dụng và ứng phó các sự cố với trạm xử lý nước thải;

- Xây dựng 06 căn biệt thự lều; 11 chòi picnic; khu vực nhà hàng và biệt thự trên mặt nước (nằm ngoài ranh giới của diện tích quy hoạch rừng phòng hộ) tại khu Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài có diện tích chiếm đất và kiến trúc theo quy hoạch chi tiết được Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2014 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz-Carlton Resort & Spa Mặt trời Phú Quốc tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.155.426 m^2.

- Hoạt động khai thác, cung cấp dịch vụ du lịch trong giai đoạn vận hành của Dự án.

(b) Các nội dung không thuộc phạm vi của báo cáo đánh giá tác động môi trường bao gồm: hoạt động san lấp, chuẩn bị mặt bằng, các hạng mục đã xây dựng tại khu vực Mũi Ông Đội theo Quyết định số 1587/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2014 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz-Carlton Resort & Spa Mặt trời Phú Quốc tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, quy mô 1.155.426 m^2 (tên gọi trước đây của Dự án) và Quyết định số 285/QĐ-UBND ngày 06 tháng 2 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án trên.

1.2. Công nghệ vận hành của Dự án:

- Hoạt động vận chuyển đưa đón khách du lịch ra vào khu nghỉ dưỡng bằng xe du lịch (khu vực Mũi Ông Đội) và tàu du lịch (khu vực hòn Dăm Trong và hòn Dăm Ngoài)

- Hoạt động của khu nghỉ dưỡng, khu đón tiếp: tiếp đón khách, cung cấp các dịch vụ nghỉ dưỡng .

- Hoạt động của khu nhà hàng: trong khu vực dự án bố trí nhà hàng để phục vụ ăn uống cho du khách, quy trình phục vụ ăn uống trực tiếp tại nhà hàng.

- Quy trình chăm sóc, bảo dưỡng cây xanh: làm đất, trồng cỏ, tưới nước, bón phân, phun thuốc bảo vệ thực vật chăm sóc cỏ.

2. Các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh từ dự án

2.1. Các tác động môi trường chính của Dự án:

- Bụi, khí thải từ hoạt động của các phương tiện giao thông.

- Dư lượng phân bón và hóa chất bảo vệ thực vật từ hoạt động chăm sóc cây xanh.

- Nước thải sinh hoạt phát sinh từ sinh hoạt của du khách, cán bộ nhân viên khu nghỉ dưỡng.

- Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn thông thường, chất thải nguy hại từ hoạt động hàng ngày của khu nghỉ dưỡng.

2.2. Quy mô, tính chất của nước thải:

- Nước thải sinh hoạt từ hoạt động sinh hoạt của các phân khu: (i) khu Mũi Ông Đội khoảng 335,4 m^3/ngày.đêm, (ii) khu Hòn Dăm Trong khoảng 24 m^3/ngày.đêm, (iii) khu Hòn Dăm Ngoài khoảng 36 m^3/ngày.đêm. Thành phần nước thải: chất rắn lơ lửng (SS), BOD, COD, nitơ (N), phốt pho (P), coliform...

- Nước mưa chảy tràn qua các khu vực có hoạt động chăm sóc cây cỏ có khả năng tồn dư phân bón, hóa chất bảo vệ thực vật (BVTV). Thành phần chủ yếu bao gồm: SS, hợp chất Nitơ, hợp chất Phốt pho, các hóa chất BVTV,....

2.3. Quy mô, tính chất của bụi, khí thải:

- Khí thải từ quá trình đốt nhiên liệu của động cơ phát sinh các khí thải bao gồm carbon dioxide (CO_2), hơi nước và các sản phẩm phát sinh từ quá trình đốt cháy không đầy đủ và hoàn chỉnh như oxit nitơ (NOx), carbon monoxide (CO), hydrocarbon không cháy (CH_4) và một lượng nhỏ bồ hóng và lưu huỳnh oxit (SO_2).

- Ô nhiễm từ hoạt động phun thuốc bảo vệ thực vật: nồng độ tối đa phát tán hơi hóa chất bảo vệ thực vật khi phun thuốc đến môi trường lớn nhất ở khoảng cách 100m tới nguồn phun, nồng độ tại điểm này phụ thuộc vào lượng thuốc BVTV được phun và thời tiết. Thành phần khí thải chủ yếu gồm các hợp chất hữu cơ tồn tại dưới dạng hạt sương mang theo chất ô nhiễm là các hạt aerosol.

- Mùi hôi từ khu lưu trữ chất thải, trạm xử lý nước thải tập trung…

- Tiếng ồn từ quá trình hoạt động của các phương tiện cơ giới.

2.4. Quy mô, tính chất của chất thải rắn (CTR) công nghiệp thông thường:

- CTR sinh hoạt (khách du lịch, nhân viên phục vụ) phát sinh tại khu vực Mũi Ông Đội khoảng 4,106 tấn/ngày; khu vực hòn Dăm Trong và hòn Dăm Ngoài khoảng 0,345 tấn/ngày. Thành phần chủ yếu: giấy, bìa, nilon, chất hữu cơ dễ phân hủy,…

- Bùn cặn phát sinh từ các hố ga thu nước mưa, phân bùn bể phốt từ hệ thống các bể tự hoại và bể xử lí nước thải của dự án: 350 m^3/năm.

2.5. Quy mô, tính chất của CTNH:

Khối lượng CTNH phát sinh trong giai đoạn vận hành khoảng 130 kg/năm, bao gồm: giẻ lau nhiễm các thành phần nguy hại, bóng đèn huỳnh quang thải, pin ắc quy thải,...

3. Công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của Dự án

3.1. Về thu gom nước mưa:

(1) Khu vực Mũi Ông Đội:

- Căn cứ vào đặc điểm khu vực dự án đều tiếp giáp với biển nên dự án chia ra các khu vực nhỏ để thoát nước trực tiếp ra biển. Trong nội bộ mỗi lưu vực, xây dựng hệ thống các tuyến cống nhánh kích thước D600mm trên các tuyến đường nội bộ thu gom nước mưa của khu đất rồi thoát vào các tuyến cống chính của khu vực Dự án; khi có hiện tượng ngập úng cục bộ, sẽ tiến hành bơm thoát nước cưỡng bức đảm bảo khu vực không bị ngập úng.

- Mạng lưới đường cống được bố trí bám theo các trục giao thông của khu vực.

(2) Khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài:

- Do đặc điểm địa hình khu vực là sườn dốc tự nhiên và bao quanh là mặt biển nên quy hoạch tiêu thoát mưa tự nhiên theo địa hình khu vực.

3.2. Về thu gom và xử lý nước thải:

(1) Khu vực Mũi Ông Đội:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải, đảm bảo thoát nước triệt theo nguyên tắc tự chảy cho từng công trình. Nước thải từ các công trình được thoát vào các tuyến cống dự kiến xây dựng trên các tuyến đường giao thông trong khu vực và được thu gom tập trung vào hệ thống xử lý nước thải công suất 350 m^3 /ngày.đêm; dự kiến đặt tại lô hạ tầng kỹ thuật BOH với diện tích khoảng 480m^2.

- Nước thải sau khi được xử lý có đầu ra đảm bảo đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14: 2008/BTNMT cộtA, hệ số K=1 và bảo đảm đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt QCVN 08-MT:2015/BTNMT cột B_1 được dẫn về bể lưu chứa có dung tích 300m^3 (được xây dựng bên cạnh trạm xử lý nước thải tập trung) trước khi tuần hoàn tái sử dụng vào mục đích tưới cây, rửa đường, vệ sinh khu vực và xả ra môi trường. Xây dựng 01 bể dự phòng dung tích 90m^3 để bảo đảm công tác phòng ngừa ứng phó sự cố với trạm xử lý nước thải.

(2) Khu vực Hòn Dăm Trong, Hòn Dăm Ngoài:

- Nước thải từ các công trình được dẫn qua hệ thống ống gom HDPE tập trung vào hệ thống xử lý nước thải; xây dựng bể xử lý nước thải dạng modul cho từng khu, gồm 01 modul công suất 30 m^3/ngày.đêm tại khu vực Hòn Dăm Trong và 01 modul 40 m^3/ngày.đêm tại khu vực Hòn Dăm Ngoài. Bể xử lý nước thải được xây dựng kiểu hợp khối, xử lý sinh học theo công nghệ MBBR, xây ngầm để tiết kiệm diện tích và hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan môi

trường. Nước thải sau khi được xử lý có đầu ra đảm bảo đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt QCVN 14:2008/BTNMT cột A, hệ số K=1 và bảo đảm đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước mặt QCVN 08-MT:2015/BTNMT cột B_1, sau đó chứa lại tại các bể lưu chứa để tái sử dụng cho việc tưới cây và rửa đường. Các bể lưu chứa có dung tích lần lượt là $30m^3$ và $40m^3$ được xây dựng bên cạnh bể xử lý nước thải khu vực Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài. Các bể lưu chứa được chia 02 ngăn riêng biệt có kết nối nhau: ngăn dự phòng dung tích $10m^3$ và ngăn còn lại để lưu trữ nước.

3.3. Về thu gom và xử lý khí thải:

a) Giảm thiểu ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông:

- Bố trí cây xanh hợp lý nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí tại bãi đỗ xe, khu dịch vụ, cây xanh hai bên đường giao thông.

- Sử dụng các xe phun nước trên đường nhằm làm sạch bụi, lắp đặt các đường phun tia tại các bãi cỏ, vườn hoa.

- Phân luồng và quy định thời gian ra vào của xe phục vụ hoạt động của Dự án.

b) Giảm thiểu ô nhiễm không khí từ khu nhà vệ sinh và hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt:

- Lắp đặt các hệ thống hút thải cưỡng bức với các quạt và các miệng hút bố trí trên trần các khu nhà vệ sinh, trang bị hệ thống vệ sinh cao cấp.

- Tại khu vực trạm xử lý nước thải (XLNT) tại Mũi Ông Đội, lắp đặt hệ thống xử lý khí thải với quạt hút mùi và bồn hấp thụ để đảm bảo môi trường không khí khu vực trạm XLNT tập trung đạt Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về một số chất độc hại trong không khí xung quanh QCVN 06:2009/BTNMT.

c) Giảm thiểu ô nhiễm không khí do hoạt động đun nấu trong khu nhà hàng, dịch vụ ăn uống:

- Sử dụng chất đốt sạch như khí gas thay cho loại chất đốt than, củi gây ô nhiễm môi trường.

- Lắp đặt hệ thống hút khói ở mỗi bếp nấu ăn.

d) Giảm thiểu tác động do hoạt động của trạm phát điện dự phòng:

- Các máy phát điện dự phòng được đặt trong phòng cách âm. Tại các khu vực để máy phát điện dự phòng sẽ được trang bị quạt thông gió nhằm tránh khả năng tích tụ khí thải ở nồng độ lớn.

e) Giảm thiểu ô nhiễm mùi tại khu lưu chứa rác:

- Rác thải của dự án được Chủ dự án thuê đơn vị có chức năng thu gom và vận chuyển, đảm bảo không gây tồn ứ rác; khu vực lưu chứa rác thường xuyên được vệ sinh tẩy uế để hạn chế ô nhiễm mùi do sự phân hủy các chất hữu cơ trong rác thải.

3.4. Về thu gom và xử lý CTR thông thường:

- Tổ chức phân loại rác tại nguồn. Tại mỗi căn biệt thự ở sẽ trang bị hai thùng chứa rác:

+ Thùng chứa rác không tái chế: rác thực phẩm và chất hữu cơ dễ phân hủy.

+ Thùng chứa rác tái chế: các loại rác còn lại (nilon, nhựa, da, cao su, thủy tinh, gỗ,...).

- Bố trí đặt các thùng rác dọc các tuyến đường giao thông với khoảng cách mỗi thùng rác từ 150-200m.

- Rác thải được vận chuyển hàng ngày về khu tập kết rác thải tạm thời trong khu vực.

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom rác từ khu tập kết và xử lý chất thải rắn phát sinh từ dự án với tần suất 1 ngày/1 lần.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: thu gom, xử lý các loại chất thải sinh hoạt và chất thải rắn công nghiệp thông thường phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu và Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường.

3.5. Về thu gom và xử lý chất thải nguy hại (CTNH):

- Bố trí khu vực lưu chứa CTNH tại gần khu tập kết rác thải chung của khu vực Mũi Ông Đội tại lô BOH với diện tích khoảng 20m^2; khu vực này được xây dựng riêng biệt, dán nhãn cảnh báo, có mái che, xung quanh có gờ bao đề phòng khi có sự cố đổ vỡ, chất thải tràn ra ngoài gây nguy hiểm hoặc chất thải có thể lẫn vào nước mưa gây ô nhiễm môi trường; bố trí các nhà lưu chứa CTNH lưu động tại gần khu vực tập kết rác thải chung của khu vực hòn Dăm Trong, hòn Dăm Ngoài với diện tích khoảng 5m^2 đảm bảo đúng theo các quy định về quản lý chất thải nguy hại tại Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại.

- Bùn từ các hệ thống XLNT được coi như CTNH và được quản lý theo Thông tư 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại.

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng chuyên thu gom, vận chuyển và xử lý CTNH theo đúng quy định. Đơn vị thu gom, vận chuyển và xử lý có các biện pháp để đề phòng và kiểm soát sự cố trong quá trình vận chuyển CTNH.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: thu gom, xử lý chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình thực hiện Dự án đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng

6 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải nguy hại.

3.6. Biện pháp giảm thiểu tiếng ồn, độ rung:

- Thực hiện biện pháp giảm thiểu tiếng ồn và độ rung: thiết kế các bộ phận giảm âm, lắp đệm chống ồn trong quá trình vận hành Dự án.

- Trồng cây xanh, thảm cỏ xung quanh Dự án để giảm thiểu bụi, tiếng ồn phát sinh tới môi trường xung quanh.

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường: tuân thủ QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn, QCVN 27:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về độ rung và các quy chuẩn môi trường hiện hành khác có liên quan, đảm bảo các điều kiện an toàn, vệ sinh môi trường trong quá trình vận hành Dự án.

3.7. Biện pháp giảm thiểu rủi ro, sự cố:

- Công tác phòng cháy và chữa cháy: lắp đặt hệ thống báo cháy, ngăn cháy, phương tiện phòng cháy và chữa cháy phù hợp với tính chất, đặc điểm của Dự án, đảm bảo chất lượng và hoạt động theo phương án được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các tiêu chuẩn về phòng cháy và chữa cháy. Đặc biệt lưu ý phối hợp với Ban quản lý rừng phòng hộ và các lực lượng phòng cháy chữa cháy PCCC địa phương trong công tác phòng chống cháy rừng.

- Công tác phòng chống sự cố trạm xử lý nước thải: xây dựng các bể chứa nước thải sau xử lý và bể dự phòng với dung tích như sau:

+ Khu vực Mũi Ông Đội: Bể lưu chứa dung tích 300m^3 và bể dự phòng có dung tích 90m^3

+ Khu vực Hòn Dăm Trong: Bể lưu chứa dung tích 30m^3 và bể dự phòng có dung tích 10m^3

+ Khu vực Hòn Dăm Ngoài: Bể lưu chứa dung tích 40m^3 và bể dự phòng có dung tích 10m^3

Khi hệ thống XLNT gặp sự cố, nước thải sẽ được dẫn tức thời về bể dự phòng để lưu giữ, đồng thời van xả của bể lưu trữ được mở để xả nước sạch lưu chứa trong bể ra ngoài, lấy không gian tiếp tục tiếp nhận nước thải trong trường hợp bể dự phòng đầy. Khi khắc phục xong sẽ bơm nước tuần hoàn trở lại hệ thống xử lý nước thải để tiếp tục xử lý, đảm bảo nước thải không đổ trực tiếp ra môi trường biển.

Theo kế hoạch ứng phó sự cố hệ thống XLNT, khi xảy ra sự cố, các van dẫn nước thải từ các nguồn về hệ thống XLNT và van đầu vào tại hệ thống XLNT sẽ được đóng lại ngay lập tức. Khi đó thì nước thải trong các đường ống dẫn sẽ được giữ nguyên, không thể tiếp tục chảy về hệ thống XLNT.

3.8. Biện pháp giảm thiểu tác động tới hệ sinh thái rừng và biển khu vực thực hiện Dự án:

- Đối với các căn biệt thự trong rừng cần giữ môi trường yên tĩnh hạn chế đến mức thấp nhất tác động đến các loài động vật sống ở đây.

- Nghiêm cấm các hành động chặt cây, bẻ cành, săn bắn chim thú tại những khu vực nằm trong rừng phòng hộ, nếu du khách nào vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định của khu du lịch.

- Tích cực tuyên truyền bảo vệ rừng, đảm bảo tính toàn vẹn cho khu rừng phòng hộ được giao cho Chủ đầu tư dịch vụ môi trường rừng; lập phương án PCCC rừng gửi cơ quan kiểm lâm PCCC tham gia ý kiến và phối hợp với các đơn vị quản lý rừng thực hiện công tác kiểm tra, kiểm soát định kỳ.

- Thường xuyên vệ sinh bờ biển tránh trường hợp vứt rác gây ô nhiễm môi trường biển ảnh hưởng đến hệ sinh thái dưới nước.

- Các loại thuyền vận tải trên biển cần được kiểm tra và bảo dưỡng định kỳ tránh trường hợp rò rỉ dầu mỡ gây tác động xấu đến hệ sinh thái biển.

- Lập các bảng hiệu, bảng chỉ dẫn, biển cấm tại các khu vực cần thiết hoặc các khu vực bảo tồn trong rừng phòng hộ thuộc phạm vi dự án; đưa ra các quy định cụ thể tại từng khu vực có các hoạt động du lịch như tắm biển, leo núi, tham quan rừng phòng hộ…và yêu cầu các du khách khi tham gia phải tuân thủ các nội dung yêu cầu của khu du lịch; bố trí các nhân viên trực và nhân viên y tế để đảm bảo an toàn sức khỏe và tính mạng cho du khách.

- Quản lý các cán bộ, công nhân viên, khách du lịch nhằm hạn chế các tác động do xâm hại đối với hệ sinh thái, thảm thực vật trên trên cạn của khu vực dự án.

4. Danh mục công trình bảo vệ môi trường chính của Dự án

- Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt công suất 350 m^3/ngày.đêm tại lô hạ tầng kỹ thuật BOH của khu vực Mũi Ông Đội.

- Modul xử lý nước thải sinh hoạt công suất 30 m^3/ngày.đêm tại khu vực Hòn Dăm Trong và modul xử lý nước thải sinh hoạt 40 m^3/ngày.đêm tại khu vực Hòn Dăm Ngoài.

5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của Chủ dự án

5.1. Giai đoạn thi công xây dựng dự án:

a) Giám sát chất thải rắn và chất thải nguy hại

- Giám sát khối lượng phát sinh, chủng loại chất thải rắn nguy hại, dầu mỡ thải và tình trạng thu gom, quản lý chất thải nguy hại tại công trường thi công.

- Thực hiện chương trình báo cáo định kỳ chất thải nguy hại 02 lần/năm theo quy định của Nghị định số 38/2015/NĐ-CP, ngày 24 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu và hướng dẫn của Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

b) Giám sát chất lượng nước thải thi công

- Lựa chọn vị trí giám sát: 01 điểm đối với 01 nguồn xả nước thải từ khu vực công trường chảy ra nguồn tiếp nhận; tổng cộng 03 điểm tương ứng với 03 điểm xả nước thải tạm thời từ công trường xây dựng của khu vực Mũi Ông Đội, Hòn Dăm trong, Hòn Dăm ngoài ra biển.

- Thông số giám sát: pH, độ đục, hàm lượng cặn lơ lửng, BOD_5 (20^0C), COD, NH_4^+, Tổng nitơ; Tổng phốt pho, kim loại nặng (As, Pb, Cd, Hg), Dầu mỡ khoáng, coliform.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần

c) Giám sát chất lượng nước biển ven bờ

- Lựa chọn vị trí giám sát: 03 mẫu nước biển ven bờ 03 khu vực: Mũi Ông Đội, Hòn Dăm trong, Hòn Dăm ngoài.

- Thông số giám sát: pH, DO, TSS, BOD_5 (20^0C), COD, NH_4^+, Tổng nitơ ; Tổng phốt pho kim loại nặng (Cr, As, Pb, Cd, Mn, Hg), Tổng dầu mỡ khoáng, coliform.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 10-MT: 2015/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển ven bờ, áp dụng cho vùng bãi tắm, thể thao dưới nước

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần

5.2. Giai đoạn hoạt động của dự án:

a) Giám sát nước thải sinh hoạt

- Lựa chọn vị trí giám sát: 03 vị trí tại bể lưu chứa nước thải đầu ra sau xử lý của trạm XLNT: (1) Nước thải đầu ra trạm xử lý nước thải tập trung khu vực Mũi Ông Đội; (2) nước thải đầu ra của hệ thống xử lý nước thải tập trung khu vực hòn Dăm Trong; (3) nước thải đầu ra của hệ thống xử lý nước thải tập trung khu vực hòn Dăm Ngoài.

- Thông số giám sát: pH, BOD_5 (20^0C), TSS, TDS, Sunfua, Amoni, Nitrat, Dầu mỡ động thực vật tổng các chất hoạt động bề mặt, phosphat, tổng Coliform.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT (cột A, K=1) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và QCVN 08-MT:2015/BTNMT (cột B_1) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.

b) Giám sát chất lượng nước biển ven bờ

- Lựa chọn vị trí giám sát: 03 vị trí tại gần điểm xả nước mưa của (1) khu vực Mũi Ông Đội; (2) khu vực Hòn Dăm Trong; (3) khu vực Hòn Dăm Ngoài.

- Thông số giám sát: pH, $BOD_5(20^0C)$, TSS, TDS, Sunfua, Amoni, Nitrat, Dầu mỡ động thực vật tổng các chất hoạt động bề mặt, phosphat, As, Pb, Cu, Fe, Tổng Phenol, DDTs, tổng Coliform.

- Tần suất giám sát: 06 tháng/lần

- Quy chuẩn so sánh: QCVN 10-MT: 2015/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển ven bờ, áp dụng cho vùng bãi tắm, thể thao dưới nước

c) Giám sát chất thải rắn và chất thải nguy hại

- Giám sát khối lượng phát sinh, chủng loại chất thải rắn nguy hại, dầu mỡ thải và tình trạng thu gom, quản lý chất thải nguy hại tại dự án.

- Thực hiện chương trình báo cáo định kỳ chất thải nguy hại 02 lần/năm theo quy định của Nghị định số 38/2015/NĐ-CP, ngày 24 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý chất thải và phế liệu và hướng dẫn của Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 06 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Thông tư số 08/2017/TT-BXD ngày 16/5/2017 của Bộ Xây dựng quy định về quản lý chất thải rắn xây dựng.

d) Giám sát việc bảo tồn diện tích rừng phòng hộ trong phạm vi dự án

- Thực hiện giám sát diện tích rừng trong toàn bộ giai đoạn vận hành dự án với các nội dung: Giám sát diện tích rừng phòng hộ, hiện trạng xây dựng các công trình trong diện tích rừng phòng hộ, giám sát chặt chẽ việc chặt hạ cây cối và xử lý gỗ thực bì bảo toàn diện tích rừng phòng hộ trong phạm vi dự án.

e) Giám sát khác

- Giám sát an toàn du khách khu tham gia các hoạt động tắm, lặn biển, leo núi; Thực hiện giám sát hoạt động bãi tắm và các giám sát khác theo yêu cầu của các cơ quan chức năng (nếu có).

6. Các điều kiện có liên quan đến môi trường

6.1. Chỉ được phép triển khai thực hiện Dự án sau khi đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận về việc giao đất, giao rừng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng (nếu có) theo đúng quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017, Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp 2017, các văn bản quy phạm pháp luật liên quan và quy định của địa phương; bảo vệ và phát triển tài nguyên rừng và đa dạng sinh học của khu vực theo đúng quy định của pháp luật.

6.2. Chỉ được thực hiện các công trình xây dựng trên các khoảng đất trống không có rừng và đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật theo quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017 và Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp 2017. Bảo đảm thiết kế, xây dựng các công trình phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường, không ảnh hưởng đến mục tiêu bảo tồn, không

tác động đến hệ sinh thái rừng, không phá vỡ cảnh quan môi trường và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

6.3. Tuân thủ các yêu cầu về an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp, phòng chống cháy, nổ trong quá trình thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành; thực hiện các biện pháp phòng chống và xây dựng kế hoạch ứng cứu đối với các sự cố xảy ra trong quá trình thi công xây dựng, vận hành Dự án như: sự cố tràn dầu trên biển, sụt lún, sạt lở, tai nạn lao động, tai nạn giao thông biển, cháy nổ, cháy rừng và các sự cố môi trường khác.

6.4. Phối hợp với các cơ quan liên quan bảo vệ, bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa, lịch sử của khu di tích Giếng Tiên.

6.5. Trong giai đoạn xây dựng Dự án, thiết lập hệ thống cảnh báo và có các biện pháp thông báo tới các chủ phương tiện lưu thông trong khu vực, khách du lịch về các hoạt động của Dự án; phòng tránh các sự cố tai nạn, bảo đảm an toàn cho người dân, khách du lịch, công nhân tham gia thi công và các công trình trong khu vực. Trường hợp xảy ra sự cố ô nhiễm môi trường, cháy rừng, các sự cố gây tác động tiêu cực tới đa dạng sinh học của khu vực, Chủ dự án phải dừng ngay các hoạt động thi công, thực hiện các biện pháp ứng phó sự cố, khắc phục thiệt hại theo đúng quy định của pháp luật.

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 99 /QĐ-BTNMT	
	Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo 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)", tại phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

BỘ TRƯỞNG BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 68/2022/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Xét Văn bản số 7049/BTNMT-TCMT ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc thông báo kết quả thẩm định và báo cáo của Vụ Môi trường về kết quả thẩm định báo cáo 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)", phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo 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)" (sau đây gọi là Dự án) của Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc (sau đây gọi là Chủ dự án) thực hiện tại phường An Thới, thành phố

Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với các nội dung, yêu cầu về bảo vệ môi trường ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Chủ dự án có trách nhiệm thực hiện quy định tại Điều 37 Luật Bảo vệ môi trường về trách nhiệm của chủ dự án đầu tư sau khi có quyết định phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 3362/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" tại thị trấn An Thới và xã Hòn Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc;
- PTTgCP, Bộ trưởng Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- UBND tỉnh Kiên Giang;
- Sở TN&MT tỉnh Kiên Giang;
- BQL Khu kinh tế Phú Quốc;
- Bộ TN&MT: Cục KSONMT;
- Lưu: VT, VPMC, MT, VH.

KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG

Võ Tuấn Nhân

CÁC NỘI DUNG, YÊU CẦU VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN "KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHÚ QUỐC RESORT (ĐIỀU CHỈNH)", TẠI PHƯỜNG AN THỚI, THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-BTNMT ngày tháng năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường)

1. Thông tin về dự án:

1.1. Thông tin chung:

- Tên dự án: "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort (điều chỉnh)" (gọi tắt là Dự án).

- Địa điểm thực hiện: phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Chủ dự án: Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc.

- Địa chỉ liên hệ: Tầng 2, Tòa nhà Sunhome Phú Quốc, Khu phố 06, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

1.2. Phạm vi, quy mô, công suất:

Điều chỉnh xây dựng cục bộ các công trình trong ranh giới của Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổng diện tích của Dự án khoảng 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 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường) có cơ cấu sử dụng đất như sau:

- Khu Mũi Ông Đội có diện tích khoảng 75,18 ha, bao gồm:

+ Đất rừng phòng hộ 370.367 m^2 (giữ nguyên hiện trạng làm cảnh quan, bảo vệ và phát triển; không xây dựng công trình trên diện tích đất này).

+ Đất du lịch 378.029 m^2.

+ Đất bãi cát, bãi đá 3.480 m^2.

- Khu hòn Dăm có diện tích khoảng 41,75 ha (Chủ dự án thực hiện thủ tục thuê môi trường rừng tuân thủ Luật Lâm nghiệp 2017 và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan), bao gồm:

+ Đất Hòn Dăm Trong 202.730 m^2.

+ Đất Hòn Dăm Ngoài 206.982 m^2.

+ Đất xây dựng công trình Water Villas (xây dựng trên các trụ bê tông về phía biển) 7.706 m^2.

- Quy mô đón tiếp du khách khoảng 1.772 lượt khách/ngày.

- Toàn bộ công trình xây dựng tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo đảm hành lang bảo vệ bờ biển.

- Phạm vi đánh giá tác động môi trường bao gồm các hạng mục điều chỉnh (*theo Quyết định số 286/QĐ-BQLKKTPQ ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort với quy mô điều chỉnh cục bộ 377.846,2 m^2)*, cụ thể: hoạt động xây dựng bổ sung 34 căn biệt thự trên tổng diện tích 20.303,9 m^2 tại khu vực Mũi Ông Đội; xây dựng các công trình biệt thự lều, chòi picnic, nhà dịch vụ tại Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài; xây dựng, hoàn thiện hạ tầng

kỹ thuật; xây dựng, nâng cấp các công trình xử lý môi trường; hoàn thiện và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của toàn Dự án; tác động của hoạt động kinh doanh dịch vụ, du lịch của toàn Dự án.

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

1.3.1. Các hạng mục công trình:

1.3.1.1. Xây dựng điều chỉnh và hoàn thiện các hạng mục công trình đã được đánh giá tác động môi trường theo Quyết định số 3362/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường

- Các công trình xây dựng tại Khu Mũi Ông Đội:

+ Đất ở xây dựng biệt thự du lịch (không hình thành đơn vị ở) có tổng diện tích 21.733 m^2 gồm 129 căn biệt thự;

+ Đất xây dựng biệt thự có tổng diện tích 71.298 m^2 gồm 87 căn biệt thự;

+ Đất cây xanh cảnh quan: diện tích 179.174 m^2;

+ Đất công trình dịch vụ du lịch có tổng diện tích 21.732 m^2 đã xây dựng các công trình: Công trình nhà hàng đặc sản; Khối dịch vụ du lịch; Khu chăm sóc sức khỏe; Juice Bar;

+ Đất không gian mở có tổng diện tích 6.092 m^2 là không gian dự trữ phát triển cảnh quan;

+ Đất công trình tâm linh (di tích lịch sử - văn hóa Giếng Tiên) nằm ở khu vực cuối bãi biển phía Đông bao gồm di tích Giếng Tiên và Miếu Vua Gia Long có diện tích khoảng 2.768m^2. (bảo vệ, giữ nguyên trạng theo các quy định của pháp luật về di tích văn hóa, lịch sử).

+ Các đường đi nội bộ lát bê tông và lát gỗ, hạ tầng kỹ thuật cấp điện, hạ tầng thông tin và hạ tầng cấp thoát nước của khu Mũi Ông Đội.

+ Phần bãi cát, bãi đá thuộc diện tích đất du lịch gồm bãi cát, bãi đá nguyên trạng với tổng diện tích 44.755,0m^2.

+ Hệ thống thu gom nước thải và 01 Trạm xử lý nước thải tập trung (XLNT TT) gồm 1 mô-đun xử lý nước thải sinh hoạt có công suất thiết kế 350 m^3/ngày.đêm tại khu Mũi Ông Đội.

1.3.1.2. Các hạng mục xây mới

- Xây dựng bổ sung 34 căn biệt thự tại khu Mũi Ông Đội (01 biệt thự nghỉ dưỡng loại B-DN-BF tại lô 38, 01 biệt thự nghỉ dưỡng loại C-DN tại lô 9 và 32 biệt thự nghỉ dưỡng loại PV3 tại lô 1-32), tổng diện tích 20.303,9 m^2 thuộc diện tích đất du lịch.

- Xây mới 01 mô-đun xử lý nước thải sinh hoạt thuộc Trạm XLNT TT tại khu Mũi Ông Đội công suất thiết kế 350 m^3/ngày.đêm để nâng công suất Trạm XLNT TT của Mũi Ông Đội lên 700 m^3/ngày.đêm.

- Xây dựng các công trình tại Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài tại các vị trí đất trống, trảng cỏ, đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi theo tuân thủ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan, cụ thể:

+ Tại Hòn Dăm Trong, diện tích xây dựng khoảng 1.500 m^2 bao gồm xây nhà đón tiếp, nhà hàng, biệt thự lều (6 căn, 1 tầng), chòi nghỉ picnic (12 căn, 1 tầng), nhà hàng tiệc cưới, đường giao thông và vị trí cập thuyền, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và 1 mô-đun xử lý nước thải sinh hoạt công suất 30m^3/ngày.đêm;

+ Tại Hòn Dăm Ngoài, diện tích xây dựng khoảng 220 m^2 bao gồm: xây chòi nghỉ picnic (11 căn, 1 tầng); biệt thự Water villas (về phía mặt biển, không nằm trong đất rưng phòng hộ), đường giao thông nội bộ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và 1 mô-đun xử lý nước thải sinh hoạt công suất 40m^3/ngày.đêm;

1.3.2. Các hoạt động của dự án đầu tư:

- Giai đoạn thi công:

+ Hoạt động xây dựng các công trình: đào móng, xây dựng các công trình, hạ tầng kỹ thuật và kết hối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực đã hoàn thiện xây dựng.

+ Xây dựng và lắp đặt bổ sung 01 mô-đun xử lý nước thải sinh hoạt thuộc Trạm XLNT TT tại khu Mũi Ông Đội công suất thiết kế 350 m^3/ngày.đêm; 02 mô-đun xử lý nước thải tại Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài.

+ Hoạt động khác: (i) Hoạt động của cán bộ công nhân tham gia thi công các hạng mục công trình dự án; (ii) Hoạt động của máy móc, thiết bị, phương tiện tham gia thi công các hạng mục công trình, các phương tiện vận chuyển vật liệu xây dựng tới Dự án.

+ Hoạt động khai thác, kinh doanh dịch vụ du lịch ở các khu vực đã hoàn thiện xây dựng của Dự án.

- Giai đoạn vận hành:

+ Hoạt động giao thông chuyên chở du khách ra vào Dự án, vận chuyển nguyên vật liệu, thức ăn, hàng hóa,… phục vụ kinh doanh dịch vụ tại Dự án.

+ Các hoạt động du lịch của du khách: du lịch nghỉ dưỡng, tham quan, vui chơi, giải trí trên biển (tắm biển, lặn biển, tổ chức hoạt động giải trí bãi biển), ăn uống, tổ chức sự kiện,…

+ Các hoạt động sinh hoạt của cán bộ, nhân viên làm việc tại Dự án.

1.4. Các yếu tố nhạy cảm về môi trường:

Trong diện tích của Dự án có đất rừng phòng hộ diện tích khoảng 78,01 ha. Chủ dự án thực hiện thủ tục thuê môi trường rừng tuân thủ Luật Lâm nghiệp 2017, Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành môt số điều của Luật Lâm nghiệp và Nghị định số 83/2020/NĐ-CP ngày 15 ngày 7 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành môt số điều của Luật Lâm nghiệp. Không xây dựng công trình trên diện tích đất rừng phòng hộ tại khu vực Mũi Ông Đội.

2. Hạng mục công trình và hoạt động của dự án đầu tư có khả năng tác động xấu đến môi trường:

- Giai đoạn thi công:

- Giai đoạn thi công:

+ Hoạt động phát quang thực vật, làm sạch mặt bằng, chuẩn bị nền thi công: phát sinh chất thải rắn do sinh khối phát quang; phát sinh bụi, khí thải, tiếng ồn từ các hoạt động thi công và trút đổ vật liệu xây dựng.

+ Hoạt động thi công xây dựng các hạng mục công trình và thi công hạ tầng: phát sinh bụi, khí thải, tiếng ồn từ các hoạt động thi công; phát sinh nước thải xây dựng; chất thải rắn xây dựng.

+ Hoạt động của công nhân tham gia thi công: phát sinh chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt.

+ Hoạt động của phương tiện vận chuyển vật liệu thi công: phát sinh bụi, khí thải, tiếng ồn.

+ Hoạt động của máy móc, thiết bị thi công: phát sinh bụi, khí thải, tiếng ồn; phát sinh chất thải nguy hại do bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa các máy móc, thiết bị thi công; phát sinh nước thải xây dựng do vệ sinh máy móc, thiết bị thi công.

+ Hoạt động khai thác, kinh doanh dịch vụ du lịch ở các khu vực đã hoàn thiện xây dựng của Dự án: phát sinh nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt, tiếng ồn, và các tác động khác đến môi trường xã hội, môi trường sinh thái.

- Giai đoạn vận hành:

+ Hoạt động giao thông chuyên chở du khách ra vào Dự án, vận chuyển nguyên vật liệu, thức ăn, hàng hóa,… phục vụ kinh doanh dịch vụ tại Dự án.

+ Các hoạt động du lịch của du khách: du lịch nghỉ dưỡng, tham quan, vui chơi, giải trí trên biển (tắm biển, lặn biển, tổ chức hoạt động giải trí bãi biển), ăn uống, tổ chức sự kiện,…

+ Các hoạt động sinh hoạt của cán bộ, nhân viên làm việc tại Dự án.

- Giai đoạn vận hành:

+ Hoạt động giao thông chuyên chở du khách ra vào Dự án, vận chuyển nguyên vật liệu, thức ăn, hàng hóa,… phục vụ kinh doanh dịch vụ tại Dự án.

+ Các hoạt động du lịch của du khách: du lịch nghỉ dưỡng, tham quan, vui chơi, giải trí trên biển (tắm biển, lặn biển, tổ chức hoạt động giải trí bãi biển), ăn uống, tổ chức sự kiện,…

+ Các hoạt động sinh hoạt của cán bộ, nhân viên làm việc tại Dự án.

3. Dự báo các tác động môi trường chính, chất thải phát sinh theo các giai đoạn của dự án đầu tư:

3.1. Nước thải, khí thải:

3.1.1. Nước thải:

- Giai đoạn thi công:

+ Nước thải sinh hoạt: hoạt động của công nhân phát sinh nước thải sinh hoạt khoảng 5 m^3/ngày.đêm ở khu Mũi Ông Đội, khoảng 5 m^3/ngày.đêm ở hòn Dăm Trong và khoảng 5 m^3/ngày.đêm ở hòn Dăm Ngoài. Thành phần các thông số ô nhiễm chủ yếu là các chất cặn bã, các chất rắn lơ lửng (SS), chất hữu cơ, các chất dinh dưỡng (N, P) và các vi sinh vật.

+ Nước thải phát sinh từ hoạt động vệ sinh xe, máy móc, thiết bị thi công, nước thải từ bảo dưỡng bê tông dự tính khoảng 3 m^3/ngày.đêm ở khu Mũi Ông Đội, khoảng 4 m^3/ngày.đêm ở hòn Dăm Trong và khoảng 4 m^3/ngày.đêm ở hòn Dăm Ngoài; thông số ô nhiễm chủ yếu gồm chất rắn lơ lửng (SS), vi sinh vật, kim loại nặng, dầu mỡ khoáng, chất hoạt động bề mặt.

- Giai đoạn vận hành:

+ Nước thải sinh hoạt: tổng lượng nước thải sinh hoạt từ các hoạt động của cán bộ, nhân viên và du khách đến sử dụng dịch vụ tại Dự án khoảng 575

m^3/ngày.đêm trong đó khoảng 515 m^3/ngày.đêm ở khu Mũi Ông Đội, khoảng 24 m^3/ngày.đêm ở hòn Dăm Trong và khoảng 36 m^3/ngày.đêm ở hòn Dăm Ngoài. Nước thải sinh hoạt phát sinh chứa các chất hữu cơ dễ bị phân hủy sinh học như cacbon hydrat, protein, mỡ, chất dinh dưỡng (N, P), chất rắn lơ lửng, vi sinh vật gây bệnh.

+ Nước mưa chảy tràn tại khu vực Dự án: lưu lượng nước mưa lớn nhất chảy tràn trong khu vực Dự án khoảng 1,65 m^3/s. Chất ô nhiễm trong nước mưa bao gồm các chất lơ lửng, dầu mỡ và các tạp chất khác.

3.1.2. Bụi, khí thải:

- Giai đoạn thi công: Khí thải, bụi phát sinh từ các hoạt động san gạt, đào đắp mặt bằng, vận chuyển nguyên vật liệu, nạo vét nền đất yếu và phát sinh do phương tiện, máy móc sử dụng động cơ đốt trong dùng nhiên liệu Diezel, thành phần khì thải gồm: TSP, SO_2, NO_x, CO, hydrocacbon và VOC.

- Giai đoạn vận hành:

+ Hoạt động của các phương tiện giao thông chuyên chở du khách, vận chuyển nguyên vật liệu, thức ăn, hàng hóa,… phục vụ kinh doanh dịch vụ tại Dự án phát sinh khí thải chứa: bụi, CO, SO_2, NO_X, hydrocacbon.

+ Các hoạt động nấu nướng của bếp ăn sử dụng nhiên liệu gas và điện, là các nguồn năng lượng sạch không phát sinh khí thải gây ô nhiễm. Khói thải trong quá trình đun nấu có nhiệt độ cao, hơi nước và các chất hữu cơ gây mùi ảnh hưởng đến mỹ quan, cảm quan và trải nghiệm của du khách đến sử dụng dịch vụ tại Dự án.

+ Hoạt động của máy phát điện dự phòng sử dụng dầu DO phát sinh khí thải chứa: bụi, CO, SO_2, NO_X, hydrocacbon.

+ Hoạt động phân hủy các chất hữu cơ trong các bể xử lý thiếu khí của các trạm xử lý nước thải, phân hủy thiếu khí không hoàn toàn rác thải sinh hoạt tại các điểm thu gom và tập kết tạm thời chất thải rắn sinh hoạt và phân hủy thiếu khí không hoàn toàn chất hữu cơ lắng đọng trong các đường ống của hệ thống thu gom nước thải phát sinh khí thải có mùi hôi, thành phần gồm H_2S, CO_2, CH_4, mecaptan,… Trong đó, H_2S và mecaptan là các chất gây mùi hôi chính, CH_4 là chất gây cháy nổ nếu bị tích tụ tới ngưỡng nồng độ nhất định.

3.2. Chất thải rắn, chất thải nguy hại:

3.2.1. Chất thải rắn thông thường:

- Giai đoạn thi công:

+ Chất thải rắn xây dựng thải bỏ phát sinh trong giai đoạn thi công xây dựng ước tính khoảng 1.127 tấn, thành phần chủ yếu là gạch, đá, xi măng, sắt thép, gỗ, giấy….

+ Chất thải rắn sinh hoạt như: chất hữu cơ, bao bì, nylon và các chất dễ phân hủy khoảng 125 kg/ngày gồm khoảng 25 kg/ngày ở khu Mũi Ông Đội, khoảng 50 kg/ngày ở hòn Dăm Trong và khoảng 50 kg/ngày ở hòn Dăm Ngoài.

- Giai đoạn vận hành:

+ Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại Dự án có thành phần chính là các chất hữu cơ dễ phân huỷ, bao bì, nylon, trong đó tỷ lệ rác thải nhựa và nilon cao hơn so với chất thải rắn sinh hoạt phát sinh tại các khu dân cư do đặc thù của hoạt động dịch vụ du lịch; ước tính khoảng 4,451 tấn/ngày trong đó 4,106 tấn/ngày ở

khu Mũi Ông Đội và 0,345 tấn/ngày ở hòn Dăm Trong và hòn Dăm Ngoài.

+ Khối lượng bùn đất phát sinh từ nạo vét định kì từ hố ga của hệ thống thu gom, thoát nước trên toàn bộ dự án khoảng 550 m^3/năm.

3.2.2. Chất thải nguy hại (CTNH):

- Giai đoạn thi công:

+ CTNH gồm: bao bì dính dầu mỡ, giẻ lau dính dầu, bóng đèn huỳnh quang, dầu thải… phát sinh trong giai đoạn thi công xây dựng các hạng mục Dự án, ước tính khoảng 12,8 kg CTNH rắn và 149,12 lít CTNH dạng lỏng trong giai đoạn thi công tại Mũi Ông Đội và khoảng 10 kg CTNH rắn và 116,50 lít CTNH dạng lỏng trong giai đoạn thi công tại khu vực Hòn Dăm.

- Giai đoạn vận hành: Chất thải nguy hại phát sinh từ toàn bộ Dự án bao gồm: Bóng đèn huỳnh quang hỏng, pin, ắc quy thải, vỏ bình xịt muỗi, gián, chất thải phát sinh từ hoạt động chăm sóc cây, vườn hoa, cỏ (vỏ bao bì chứa hóa chất bảo vệ thực vật), chất thải phát sinh từ hoạt động bảo dưỡng, sửa chữa máy móc (găng tay, giẻ lau dính dầu, dính sơn...), hộp mực in, ắc quy, găng tay, giẻ lau,... ước tính khối lượng phát sinh khoảng 297 kg/năm.

3.2.3. Bùn thải từ các trạm xử lý nước thải tập trung: phát sinh khoảng 7,7 kg/ngày tính trên tổng công suất thiết kế các trạm XLNT là 760 m^3/ngày.đêm.

3.3. Tiếng ồn, độ rung:

- Giai đoạn thi công: tiếng ồn, độ rung từ máy móc, thiết bị phục vụ hoạt động thi công xây dựng Dự án.

- Giai đoạn vận hành: tiếng ồn do hoạt động của các phương tiện giao thông, tiếng ồn phát sinh trong quá trình vận hành máy phát điện dự phòng, các máy điều hòa nhiệt độ và các máy nén khí, động cơ công suất lớn (bơm, sục khí) của hệ thống xử lý nước thải tập trung.

3.4. Các tác động khác:

- Giai đoạn thi công: tai nạn lao động, sự cố cháy nổ,…

- Giai đoạn vận hành: sự cố cháy nổ, sự cố chập điện, sét đánh, sự cố cháy rừng, sự cố đuối nước, sự cố ngộ độc thực phẩm, tai nạn giao thông đường bộ, đường biển và sự cố của trạm xử lý nước thải tập trung.

4. Các công trình và biện pháp bảo vệ môi trường của dự án đầu tư:

4.1. Các công trình và biện pháp thu gom, xử lý nước thải, khí thải:

4.1.1. Đối với thu gom và xử lý nước thải:

a) Giai đoạn thi công:

- Nước thải sinh hoạt: toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân tại các công trường thi công được thu gom vào 06 nhà vệ sinh (NVS) lưu động (02 NVS ở mỗi khu Mũi Ông Đội, Hòn Dăm Trong vầ Hòn Dăm Ngoài); hợp đồng với đơn vị có chức năng định kỳ hút, vận chuyển và xử lý khi đầy bể, không xả thải ra môi trường.

- Nước thải thi công: Mỗi công trường trong khu Mũi Ông Đội, Hòn Dăm Trong vầ Hòn Dăm Ngoài bố trí 1 hố lắng tạm cấu tạo 03 ngăn, dung tích khoảng 1,5 m^3/hố để thu gom, lắng lọc toàn bộ nước thải từ hoạt động rửa phương tiện, thiết bị thi công. Nước thải sau khi được bẫy dầu, lắng, lọc được tái sử dụng vào mục đích rửa thiết bị, dụng cụ, làm ẩm nguyên vật liệu thi công, đất đá thải trước khi vận chuyển, tưới nước dập bụi trên công trường thi công, không xả thải ra môi

trường. Đất, cát tại hố lắng được nạo vét và chuyển giao, xử lý cùng chất thải thi công; váng dầu mỡ được thu gom định kỳ và vận chuyển đến kho lưu chứa chất thải nguy hại tạm thời của Dự án.

Quy trình xử lý: nước thải xây dựng → hố lắng → tách dầu → lắng cặn → tuần hoàn rửa thiết bị, dụng cụ, làm ẩm vật liệu thi công, đất, đá thải trước khi vận chuyển, tưới nước dập bụi.

- Nước mưa chảy tràn: được thu gom vào hệ thống mương, rãnh tạm xung quanh khu vực thi công chảy về hệ thống các hố lắng tạm, bố trí dọc theo hướng thoát nước, nước mưa chảy tràn sau lắng cặn được dẫn ra biển.

b) Giai đoạn vận hành:

- Nước mưa chảy tràn:

+ Nước mưa chảy tràn được thiết kế tách biệt với hệ thống thoát nước thải, mạng lưới thoát nước mưa với hướng thoát theo hướng dốc chung của nền địa hình → thoát ra biển.

+ Tuyến cống thoát nước được xây dựng theo nguyên tắc tự chảy và tận dụng tối đa độ dốc tự nhiên, độ dốc san nền.

+ Bố trí các hố ga trên hệ thống thoát nước.

- Nước thải sinh hoạt: nước thải sinh hoạt của du khách và cán bộ nhân viên làm việc tại Dự án được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn (đối với nước thải xí tiểu) và xử lý sơ bộ bằng bẫy tách dầu mỡ và bể tách dầu mỡ (đối với nước thải bếp ăn) sau đó được thu gom về các trạm XLNT tập trung để tiếp tục xử lý đạt quy chuẩn theo quy định.

Chủ dự án xây dựng các trạm XLNT tập trung có tổng công suất 770 m^3/ngày.đêm tại các vị trí như sau:

+ 01 trạm xử lý nước thải có công suất 700 m^3/ngày.đêm tại khu Mũi Ông Đội gồm 2 mô-đun song song, độc lập, công nghệ giống nhau và có công suất thiết kế mỗi mô-đun là 350 m^3/ngày.đêm; hiện tại đã hoàn thiện xây dựng và lắp đặt 1 mô-đun theo Quyết định phê duyệt số 3362/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Mô-đun còn lại sẽ được xây dựng và lắp đặt trong giai đoạn thi công Dự án. Công nghệ xử lý của trạm:

Nước thải → Bể tự hoại → Bể điều hòa → Bể HV-MBBR → Bể HV-FBR → Bể lắng → Khử trùng →Lọc áp lực → Đạt QCVN 14:2008/BTNMT (cột A, K=1) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và QCVN 08:MT2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt cột B_1 → Bể chứa nước sau xử lý để tái sử dụng.

+ 01 mô-đun xử lý nước thải sinh hoạt có công suất thiết kế 30 m^3/ngày.đêm tại khu Hòn Dăm Trong. Bể xử lý nước thải được xây dựng kiểu hợp khối, xử lý sinh học theo công nghệ MBBR, xây ngầm để tiết kiệm diện tích và hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường; xử lý nước thải đạt QCVN 14:2008/BTNMT (cột A, K=1) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, sau đó được tuần hoàn tái sử dụng cho các mục đích khác nhau của Dự án.

+ 01 mô-đun xử lý nước thải sinh hoạt có công suất thiết kế 40 m^3/ngày.đêm tại khu Hòn Dăm Ngoài. Bể xử lý nước thải được xây dựng kiểu hợp khối, xử lý sinh học theo công nghệ MBBR, xây ngầm để tiết kiệm diện tích và hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường; xử lý nước thải đạt QCVN 14:2008/BTNMT

(cột A, K=1) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt, sau đó được tuần hoàn tái sử dụng cho các mục đích khác nhau của Dự án.

- Nước thải sau xử lý được đưa về các bể chứa tổng dung tích 770m^3 (01 bể chứa 700 m^3 khu Mũi Ông Đội, 01 bể chứa 30 m^3 khu Hòn Dăm Trong và 01 bể chứa 40 m^3 khu Hòn Dăm Ngoài) sau đó tái sử dụng hoàn toàn, không xả thải ra môi trường. Mỗi bể chứa nước có thiết kế 2 ngăn riêng biệt kết nối nhau, được xây dựng bên cạnh các bể XLNT.

4.1.2. Đối với thu gom và xử lý bụi, khí thải:

- Giai đoạn thi công:

+ Đóng cọc và làm hàng rào bằng tôn che chắn xung quanh khu vực xây dựng để cách ly và giảm thiểu tác động của bụi tới môi trường xung quanh.

+ Chỉ sử dụng những phương tiện, máy móc đã được đăng kiểm; phương tiện vận chuyển chở đúng trọng tải quy định; che phủ bạt đối với tất cả các phương tiện chuyên chở nguyên vật liệu, đất thải, phế thải,...; thường xuyên thu dọn đất, cát, vật liệu rơi vãi tại khu vực thi công và đường tiếp cận; phun nước giảm bụi, thu gom chất thải rơi vãi trên công trường; rửa tất cả các xe vận chuyển trước khi ra khỏi công trường.

- Giai đoạn vận hành:

+ Tại các khu vực công cộng, Chủ dự án bố trí đủ các thùng thu gom rác thải có dung tích, hình dáng và kích thước phù hợp với kiến trúc đô thị, bố trí dọc các đường giao thông, ký hợp đồng với đơn vị vệ sinh môi trường địa phương thu gom vận chuyển chất thải rắn sinh hoạt tối thiểu 01 lần/ngày để hạn chế rác thải sinh hoạt phát tán, phân hủy gây ra mùi hôi, thối.

+ Các nắp cống, hố ga được đậy kín để tránh phát tán mùi hôi. Đậy kín các bể có khả năng gây mùi hôi thối cao và bể chứa bùn thải bằng cách đậy kín bằng các tấm đan bê tông. Xung quanh trạm XLNTTT được trồng cây xanh để giúp làm giảm thiểu các tác động đến môi trường.

+ Thiết kế và xây dựng các trạm XLNTTT có tích hợp các thiết bị thu khí và xử lý mùi ở những công đoạn có phát sinh mùi.

+ Lắp đặt các chụp hút mùi ở bếp ăn để thu khói thải và xử lý mùi phát sinh từ bếp ăn.

+ Trồng cây xanh trong khuôn viên, bố trí các bãi đỗ xe hợp lý, bố trí cán bộ điều phối giao thông trong khuôn viên Dự án.

+ Thành lập tổ vệ sinh chuyên trách, thường xuyên vệ sinh, quét dọn khu vực Dự án.

4.2. Các công trình, biện pháp quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại:

Thu gom, xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 1 năm 2022 quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường và các quy định có liên quan của tỉnh Kiên Giang.

4.2.1. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải rắn thông thường:

- Giai đoạn thi công:

+ Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh: Mỗi công trường trong khu Mũi Ông Đội, Hòn Dăm Trong vầ Hòn Dăm Ngoài trang bị 02 thùng đựng rác có nắp đậy

thể tích 120 lít có nắp đậy kín đặt gần khu lán trại nghỉ của công nhân, 02 thùng dung tích 40 lít tại nhà vệ sinh để thu gom rác sinh hoạt, bố trí công nhân quét dọn hàng ngày, chuyển giao cho đơn vị chức năng vận chuyển, xử lý hàng ngày tại khu Mũi Ông Đội và 2 lần/tuần tại khu Hòn Dăm theo đúng quy định.

+ Chất thải rắn xây dựng: thuê công nhân có tay nghề lao động và ý thức cao để hạn chế chất thải rắn xây dựng phát sinh do vật liệu xây dựng hư hỏng; thu gom, xử lý chất thải rắn xây dựng đảm bảo các yêu cầu về an toàn và vệ sinh môi trường. Các biện pháp quản lý, xử lý gồm:

(i) Đất, đá thải phát sinh từ quá trình phát quang chuẩn bị mặt bằng, đào móng được thu gom, tận dụng để tôn nền công trình hoặc sử dụng trồng cây xanh trong khu vực Dự án.

(ii) Thu gom đất đá, vật liệu xây dựng, vỏ các bao bì xi măng, cót ép, gỗ đưa vào các vị trí trên khuôn viên khu đất xây dựng Dự án. Bao bì, cót ép, gỗ… được tái sử dụng vào các mục đích khác hoặc bán phế liệu, đất đá vật liệu xây dựng được tận dụng san gạt mặt bằng.

(iii) Thực hiện tốt việc phân loại chất thải rắn và thường xuyên vệ sinh trong suốt giai đoạn xây dựng. Hạn chế các chất thải phát sinh trong thi công.

(iv) Tận dụng triệt để các loại phế liệu xây dựng phục vụ cho chính hoạt động xây dựng của Dự án.

(v) Các phế thải còn lại không sử dụng được thu gom cùng rác thải sinh hoạt của công nhân vận chuyển đi xử lý bởi đơn vị có chức năng.

- Giai đoạn vận hành:

(+ Thu gom, phân loại chất thải rắn sinh hoạt thành các nhóm: rác thải có thể tái chế được thu gom riêng đưa về khu vực nhà tập kết rác của dự án và định kỳ bán cho các đơn vị thu mua phế liệu; đối với chất thải rắn đặc thù, có kích thước lớn (thiết bị, đồ gia dụng bị hỏng: tủ lạnh, ti vi, điều hòa, bàn ghế giường tủ,...) khi phát sinh sẽ được nhân viên phục vụ thu gom và phân loại ngay cho mục đích tái sử dụng hoặc chuyển giao cho các đơn vị xử lý chất thải trên địa bàn, không lưu trữ tạm thời nguồn chất thải rắn này tại Dự án; rác thải sinh hoạt còn lại được hợp đồng với các đơn vị có chức năng để chuyển giao và xử lý trong ngày, tần suất: 01-02 lần/ngày.

+ Nhà biệt thự: mỗi nhà bố trí 04 thùng rác 5-20 lít tại khu nhà vệ sinh, phòng khách và bếp, phòng ngủ.

+ Khu khách sạn và các nhà chức năng cao tầng: mỗi phòng nghỉ của khách sạn bố trí 02 thùng rác 5-10 lít đặt tại phòng nghỉ và phòng vệ sinh; mỗi tầng bố trí 01 thùng rác 60 lít đặt gần khu vực cầu thang hoặc cuối hành lang các tầng; khu vực bếp ăn bố trí 02 thùng rác loại 60 lít.

+ Các nhà hàng: mỗi tầng bố trí 02 thùng rác 60 lít đặt gần khu vực cầu thang hoặc cuối hành lang các tầng; mỗi khu vực bếp ăn bố trí 02 thùng rác loại 60 lít; khu vực thể thao và các khu dịch vụ giải trí, trung tâm thương mại: bố trí 02 thùng rác 60 lít đặt ở khuôn viên trên các tuyến đường trong khu vực, 04 thùng 40 lít khu nhà vệ sinh công cộng.

+ Dọc theo các tuyến đường nội bộ, khuôn viên công cộng của dự án bố trí 40 thùng thu gom rác 2 ngăn đặt trên vỉa hè.

+ Bố trí nhân viên vệ sinh thu gom rác thải ở từng khu vực dự án về các xe

tải nhỏ chở rác và 01 lần/ngày đơn vị được thuê xử lý sẽ đến để nhận chuyển giao chất thải rắn. Điểm tập kết và lưu trữ tạm thời rác thải được bố trí tại khu vực Mũi Ông Đội. Rác thải sinh hoạt sẽ được thu gom đưa về điểm này để đợi các xe vận chuyển rác thải chuyên dụng đến thu gom và chuyển ra khu xử lý rác thải tập trung của địa phương.

+ Đối với bùn từ hệ thống cống thoát nước thải, nước mưa sẽ được hợp đồng với đơn vị chức năng tiến hành nạo vét, thu gom và xử lý định kỳ 01 năm/lần đối với hệ thống cống thoát nước thải và 06 tháng/lần đối với hệ thống cống thoát nước mưa.

+ Đối với bùn thải từ quá trình xử lý nước thải sẽ được thu gom, đưa qua máy ép bùn để tách nước, sau đó hợp đồng với đơn vị chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định.

4.2.2. Công trình, biện pháp thu gom, lưu giữ, quản lý, xử lý chất thải nguy hại:

- Giai đoạn thi công:

+ Dự án không sửa chữa máy móc tại Dự án.

+ Bố trí 01 thùng chứa dầu mỡ thải, 01 thùng chứa giẻ lau dính dầu. Tổng số thùng chứa CTNH: 02 thùng, dung tích 240 lít (có nắp, bánh xe, dán nhãn). Các thùng được đặt trong kho chứa CTNH tạm thời diện tích khoảng 5 m^2, có mái tôn, nền láng xi măng, bố trí gần khu tập kết nguyên vật liệu và bãi tập kết máy móc, thiết bị thi công.

+ Thùng sơn sau khi sử dụng được xếp chồng lên nhau và để vào góc công trình để chờ đưa đi xử lý.

+ Chủ dự án hợp đồng thuê các đơn vị có chức năng thu gom và xử lý chất thải nguy hại đúng theo quy định của pháp luật.

+ Dán nhãn, mã CTNH cho từng loại, đồng thời treo biển cảnh báo theo quy định.

- Giai đoạn vận hành:

+ Thu gom: Để thu gom rác thải nguy hại, Dự án xây dựng 01 kho chứa CTNH bằng bê tông cốt thép (2×5×2m) đặt tại lô đất hạ tầng BOH diện tích 20 m^2 ở khu Mũi Ông Đội. Các chất thải nguy hại của dự án được thu gom và tập kết riêng vào kho chứa này. Kho chứa CTNH được xây dựng tuân thủ theo các quy định có trong Nghị định 08/2022/NĐ-CP và Thông tư 02/2022/TT-BTNMT.

+ Lưu giữ: kho được thiết kế phù hợp với phương án phòng cháy, rò rỉ, tràn đổ và bảo đảm tách riêng các chất không tương thích. Quy mô kho chứa và các yêu cầu kỹ thuật đáp ứng quy định hiện hành có liên quan.

+ Chủ dự án ký hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý theo quy định.

4.3. Biện pháp giảm thiểu tác động do tiếng ồn:

- Giai đoạn thi công: sử dụng các thiết bị, phương tiện tham gia thi công, vận chuyển nguyên vật liệu phải được kiểm định, đăng kiểm và bảo dưỡng định kỳ theo quy định.

- Giai đoạn vận hành:

+ Phương tiện vận chuyển lưu thông trong Dự án được thực hiện đăng kiểm, kiểm định theo quy định.

+ Trồng cây xanh dọc theo các tuyến đường của Dự án,

+ Tiến hành duy tu, sửa chữa tuyến đường giao thông trong khu vực Dự án khi có hư hỏng.

+ Đặt biển báo quy định hạn chế tốc độ trong khuôn viên của đường vào khu vực Dự án.

+ Lắp đặt các thiết bị như máy phát điện, hệ thống điều hòa... của các hãng có uy tín, chế độ bảo hành tốt trên thị trường. Định kỳ bảo dưỡng các thiết bị như máy phát điện, hệ thống điều hòa...

4.4. Các biện pháp bảo vệ môi trường khác:

4.4.1. Giai đoạn thi công:

- Biện pháp an toàn lao động: xây dựng và ban hành nội quy làm việc tại công trường, bao gồm nội quy ra vào công trường, nội quy về an toàn lao động, các quy định về việc sử dụng các máy móc, thiết bị; công nhân tham gia lao động trên công trường xây dựng được phổ biến về các quy định an toàn và vệ sinh lao động; trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động cho công nhân.

- Biện pháp an toàn về cháy, nổ: phương án phòng chống cháy, nổ phải được các cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định; các thiết bị điện được cách điện an toàn trong quá trình thi công xây dựng; trên công trường sẽ bố trí các bình chữa cháy nhằm bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy.

4.4.2. Giai đoạn vận hành:

- Biện pháp phòng ngừa, ứng phó sự cố nước thải:

+ Thực hiện chuyển giao và đào tạo nhân lực để vận hành trạm XLNTTT theo hướng dẫn của nhà cung cấp thiết bị.

+ Vận hành trạm XLNTTT theo đúng quy trình kỹ thuật. Thường xuyên bảo dưỡng, thay thế các thiết bị (nếu cần).

+ Luôn dự trữ các thiết bị có nguy cơ hỏng cao như: các máy bơm, phao, van, thiết bị sục khí, cánh khuấy và các thiết bị chuyển động khác,... để kịp thời thay thế khi hỏng hóc.

+ Chủ dự án xây dựng các bể lưu chứa nước thải sau xử lý: 01 bể chứa dung tích 700m^3 khu Mũi Ông Đội, 01 bể chứa 30m^3 khu Hòn Dăm Trong và 01 bể chứa 40m^3 khu Hòn Dăm Ngoài. Khi trạm XLNTTT gặp sự cố, các van dẫn nước thải từ các nguồn về trạm XLNTTT và van đầu vào tại trạm XLNTTT sẽ được đóng lại ngay lập tức. Khi đó thì nước thải trong các đường ống dẫn sẽ tạm thời được giữ nguyên, không thể tiếp tục chảy về trạm XLNTTT, đồng thời van xả của bể lưu trữ được mở để xả nước sạch lưu chứa trong bể ra ngoài, lấy không gian tiếp nhận nước thải trong trường hợp sự cố. Khi khắc phục xong sự cố, nước chưa xử lý sẽ bơm trở lại hệ thống để tiếp tục xử lý bảo đảm nước thải không chảy ra môi trường.

- Biện pháp an toàn cháy nổ, cháy rừng: trang bị các thiết bị phòng cháy, chữa cháy được thẩm định, phê duyệt theo quy định; bố trí nhân sự quản lý và thực hiện các biện pháp về PCCC rừng phòng hộ; nghiêm cấm hút thuốc lá, đun nấu, đốt lửa trại trong khu vực rừng phòng hộ; phối hợp với chính quyền địa phương và cơ quan chuyên môn tổ chức diễn tập ứng phó với các sự cố cháy rừng phòng hộ theo quy định.

- Sự cố mất an toàn giao thông: bố trí các trang bị biển báo chỉ dẫn tại các nút giao thông, phân luồng đường và bố trí đèn tín hiệu giao thông tại các ngã tư trong khuôn viên Dự án theo quy định, lắp các bảng chỉ dẫn giao thông phù hợp trên tất cả các tuyến; bố trí nhân sự phụ trách tiếp đón khách và điều phối giao thông.

- Sự cố do thiên tai và ác hiện tượng thời tiết cực đoan:

+ Thường xuyên cập nhập tình hình thời tiết trên địa bàn để có kế hoạch ứng phó kịp thời.

+ Hệ thống thoát nước mưa của dự án được xây dựng kiên cố, đảm bảo độ dốc và hướng thoát nước theo đúng thiết kế để thoát nước nhanh và tránh gây hiện tượng ngập úng khi xảy ra mưa to, lũ lụt. Trong quá trình đưa vào sử dụng nếu hệ thống thoát nước không tốt chủ dự án sẽ bố trí các trạm bơm để thoát nước cho khu vực.

+ Chuẩn bị các phương tiện, vật liệu phòng chống khi có mưa bão xảy ra như: Neo giữ các vật dụng trên mái (bể chứa nước); dây thép để giằng buộc các cửa sổ; vật tư y tế thuốc men cứu hộ cho khách du lịch, nhân viên khi cần thiết, các bao nilon, xe cộ để sẵn sàng di chuyển khi cần thiết.

- Sự cố đuối nước:

+ Thường xuyên cập nhập tình hình thời tiết trên địa bàn để có kế hoạch ứng phó kịp thời.

+ Bố trí đủ số lượng áo phao cứu hộ. Dán các khuyến cáo về đuối nước tại các vị trí dễ quan sát như tại khu vực chờ, hành lang,...

+ Thực hiện nghiêm túc các quy định an toàn tại khu vui chơi dưới nước như: yêu cầu về chất lượng nước, về y tế (có dụng cụ cấp cứu ngạt nước; đảm bảo về mật độ người tham gia,...), về điều kiện trang thiết bị, về điều kiện về nhân viên chuyên môn (đảm bảo số lượng nhân viên cứu hộ,...).

+ Nghiêm cấm các hoạt động tại khu vực biển và ven biển khi có hiện tượng thời tiết cực đoan (mưa lớn, bão, áp thấp nhiệt đới, sóng thần,...).

4.4.3.Các biện pháp bảo vệ, phát triển diện tích rừng trong khu vực Dự án

- Thực hiện các nội dung thuê môi trường rừng tuân thủ đúng theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp. Thực hiện các giải pháp về bảo vệ, phát triển tài nguyên rừng, bảo tồn thiên nhiên đa dạng sinh học theo quy định.

- Phối hợp với các cơ quan chức năng thành lập tổ giám sát thi công riêng cho dự án; tổ chức tuần tra, giám sát các bước thi công của dự án trên hiện trường theo đúng hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt.

- Phối hợp với các đơn vị có chức năng thiết lập và đảm bảo thực hiện đúng các quy định của pháp luật về hành lang bảo vệ bờ biển.

- Tuyên truyền, nâng cao nhận thức cho người dân, nhân viên và du khách về bảo vệ môi trường, đa dạng sinh học và tài nguyên rừng; đặt các bảng tuyên truyền ở những nơi cần thiết.

5. Chương trình quản lý và giám sát môi trường của chủ dự án đầu tư:

5.1. Trong giai đoạn xây dựng:

a) Giám sát chất lượng nước thải xây dựng

- Vị trí giám sát: 01 điểm tại sau các hố lăng tạm tại khu vực công trường thi công của khu Mũi Ông Đội, Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài.

- Thông số giám sát: pH, độ đục, hàm lượng cặn lơ lửng, BOD_5, COD, NH_4^+, tổng nitơ, tổng phốt pho, kim loại nặng (As, Pb, Cd, Hg), dầu mỡ khoáng, Coliform.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp, cột B.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

b) Giám sát chất thải rắn và chất thải nguy hại

- Thực hiện chương trình giám sát chất thải rắn và chất thải nguy hại trong toàn bộ giai đoạn thi công dự án với các nội dung: Giám sát khối lượng phát sinh, chủng loại chất thải rắn nguy hại, dầu mỡ thải và tình trạng thu gom, quản lý chất thải nguy hại tại công trường thi công.

- Thực hiện chương trình báo cáo định kỳ chất thải nguy hại theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP và Thông tư 02/2022/TT-BTNMT.

c) Giám sát chất lượng nước biển

- Lựa chọn vị trí giám sát: 01 điểm gần vị trí thi công của mỗi khu vực.

- Thông số giám sát: pH, DO, TSS, BOD_5, COD, NH_4^+, tổng nitơ; tổng phốt pho, kim loại nặng (Cr, As, Pb, Cd, Mn, Hg), tổng dầu mỡ khoáng, Coliform.

- Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 10-MT:2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển ven bờ, áp dụng cho vùng bãi tắm, thể thao dưới nước.

- Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

5.2. Trong giai đoạn vận hành

a) Thực hiện xây lắp, hoàn thiện và vận hành thử nghiệm các công trình xử lý chất thải của Dự án tuân thủ các quy định tại Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

b) Giám sát nước thải sinh hoạt:

- Giám sát lưu lượng thải: Giám sát lưu lượng nước thải thông qua đồng hồ đo lưu lượng (lưu lượng trước khi vào hệ thống xử lý nước thải).

- Giám sát chất lượng nước thải:

+ Vị trí giám sát: 01 vị trí tại bể lưu chứa nước thải đầu ra sau xử lý của các trạm XLNTTT, mô-đun xử lý nước thải.

+ Thông số giám sát: pH, BOD_5, TSS, TDS, sunfua, amoni, nitrat, dầu mỡ động thực vật, tổng các chất hoạt động bề mặt, phosphat, tổng Coliforms.

+ Tần suất giám sát: 03 tháng/lần.

+ Quy chuẩn so sánh: QCVN 14:2008/BTNMT (cột A, K=1) - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và QCVN 08:MT2015/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt (cột B_1).

c) Giám sát chất thải rắn và chất thải nguy hại

- Thực hiện chương trình giám sát chất thải rắn và chất thải nguy hại trong toàn bộ giai đoạn thi công dự án với các nội dung: giám sát khối lượng phát sinh, chủng loại chất thải rắn nguy hại, dầu mỡ thải và tình trạng thu gom, quản lý chất thải nguy hại tại công trường thi công.

- Thực hiện chương trình báo cáo định kỳ chất thải nguy hại theo quy định của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP và Thông tư 02/2022/TT-BTNMT.

d) Giám sát khác:

- Giám sát việc bảo tồn diện tích rừng phòng hộ trong phạm vi dự án: thực hiện giám sát diện tích rừng trong toàn bộ giai đoạn vận hành dự án với các nội dung: Giám sát diện tích rừng phòng hộ, hiện trạng xây dựng các công trình trong diện tích rừng phòng hộ, giám sát chặt chẽ việc chặt hạ cây cối và xử lý gỗ thực bì bảo toàn diện tích rừng phòng hộ trong phạm vi dự án. Kiểm tra, giám sát tính toàn vẹn của rừng phòng hộ trong phạm vi Dự án.

- Giám sát an toàn: giám sát an toàn du khách khu tham gia các hoạt động tắm biển, lặn biển, vui chơi nghỉ dưỡng; thực hiện giám sát hoạt động bãi tắm và các giám sát khác theo yêu cầu của các cơ quan chức năng (nếu có).

6. Các yêu cầu về bảo vệ môi trường khác:

Chủ Dự án có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau:

- Chỉ triển khai xây dựng Dự án sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận cấp phép về xây dựng, xây dựng các công trình đúng với thiết kế đã được phê duyệt để hạn chế gây ảnh hưởng đến diện tích đất rừng phòng hộ, đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật để giảm thiểu khả năng ảnh hưởng đến các cơ sở khác và các đối tượng kinh tế - xã hội xung quanh Dự án và đảm bảo hành hành lang bảo vệ bờ biển theo quy định.

- Chỉ được phép triển khai Dự án sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí của Dự án phù hợp với phương án quản lý rừng bền vững. Lập thiết kế cơ sở xây dựng các công trình bảo đảm các hạng mục xây dựng phải được thực hiện ở những nơi đất trống không có rừng, hoặc đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi; không ảnh hưởng đến mục tiêu bảo tồn, không phá vỡ cảnh quan môi trường được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Chỉ được phép triển khai xây dựng sau khi phối hợp với Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Kiên Giang và Cơ quan quản lý Vườn Quốc gia Phú Quốc điều tra, khảo sát và xác định vị trí đặt công trình tại khu vực Hòn Dăm Trong và Hòn Dăm Ngoài; chỉ được thực hiện các công trình xây dựng tại những vị trí đất trống không có rừng, hoặc đất có cây bụi không có khả năng tự phục hồi tuân thủ các quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017 và Nghị định 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp 2017. Bảo đảm thiết kế, xây dựng các công trình phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường, không ảnh hưởng đến mục tiêu bảo tồn, không tác động đến hệ sinh thái rừng, không phá vỡ cảnh quan môi trường và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang và Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc tổ chức thực hiện các công tác bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động, phòng ngừa phó sự cố môi trường đối với khu vực ven biển trong khu vực Dự án; bảo vệ hệ sinh thái biển; tổ chức kiểm tra, thanh tra, tuyên truyền và giáo dục cho cộng đồng về bảo vệ tài nguyên môi trường biển theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đúng quy định về bảo đảm diện tích cây xanh, diện tích cây xanh cách ly với các công trình công cộng, di tích văn hóa - lịch sử; bảo đảm khoảng

cách an toàn đối với các công trình của Dự án tuân thủ theo các quy định của pháp luật về xây dựng và an toàn lao động trong xây dựng.

- Quản lý chặt chẽ đội ngũ cán bộ, lực lượng lao động, du khách nhằm ngăn chặn các hành vi xâm hại hệ sinh thái của khu vực; phối hợp với các cơ quan có chức năng hướng dẫn du khách tuân thủ nghiêm các quy định về bảo tồn đa dạng sinh học và bảo vệ môi trường. Có các biện pháp phù hợp nhằm giảm thiểu tác động của Dự án tới các hoạt động bảo vệ rừng; không được làm ảnh hưởng đến các hoạt động an ninh quốc phòng, cứu hộ, cứu nạn và các hoạt động bảo vệ, bảo tồn, du lịch trong khu vực.

- Trong giai đoạn xây dựng Dự án, thiết lập hệ thống cảnh báo và có các biện pháp thông báo tới các chủ phương tiện lưu thông trong khu vực, khách du lịch về các hoạt động của Dự án; phòng tránh các sự cố tai nạn, bảo đảm an toàn cho người dân, khách du lịch, công nhân tham gia thi công và các công trình trong khu vực.

- Tuân thủ các yêu cầu về an toàn lao động, vệ sinh công nghiệp, phòng chống cháy, nổ trong quá trình thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật hiện hành; thực hiện các biện pháp phòng chống và xây dựng kế hoạch ứng cứu đối với các sự cố xảy ra trong quá trình thi công xây dựng, vận hành Dự án, đặc biệt các sự cố sụt lún, sạt lở, tai nạn lao động, tai nạn giao thông, cháy nổ, sự cố cháy rừng và các sự cố môi trường khác. Trường hợp xảy ra sự cố, Chủ dự án phải dừng ngay các hoạt động thi công, thực hiện các biện pháp ứng phó sự cố, khắc phục thiệt hại theo đúng quy định của pháp luật.

- Chỉ được sử dụng những giống sinh vật bản địa, hóa chất bảo vệ thực vật hữu cơ được phép sử dụng và lưu hành tại Việt Nam trong quá trình thực hiện Dự án.

- Thu gom, xử lý toàn bộ nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp phát sinh trong giai đoạn xây dựng Dự án, bảo đảm tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành về môi trường; thực hiện các biện pháp ngăn ngừa ô nhiễm nước mặt tại hồ cảnh quan; bảo đảm vệ sinh môi trường và giảm thiểu các tác động xấu tới cộng đồng dân cư xung quanh và hệ thủy sinh trong khu vực.

- Đảm bảo tính chính xác và chịu trách nhiệm trước pháp luật về các thông tin, số liệu và kết quả tính toán trong báo cáo đánh giá tác động môi trường. Thực hiện chương trình giám sát môi trường và các công trình, biện pháp bảo vệ môi trường khác như đã đề xuất trong báo cáo đánh giá tác động môi trường; cập nhật, lưu giữ số liệu giám sát để cơ quan quản lý nhà nước về bảo vệ môi trường kiểm tra khi cần thiết.

- Thực hiện việc cấp giấy phép môi trường, vận hành thử nghiệm công trình xử lý chất thải theo quy định pháp luật hiện hành về bảo vệ môi trường./.

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 150/QĐ-TTg	*Hà Nội, ngày 06 tháng 02 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ 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 Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030;

Căn cứ Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 767/QĐ-TTg ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang tại Tờ trình số 71/TTr-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2023, Tờ trình số 434/TTr-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2023 và Báo cáo thẩm định số 08/BC-BXD ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Bộ Xây dựng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 với những nội dung sau:

1. Phạm vi, ranh giới, thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

Phạm vi lập quy hoạch là toàn bộ diện tích đất tự nhiên 589,27 km^2 của thành phố Phú Quốc gồm: 02 phường (Dương Đông, An Thới), 7 xã (Cửa Cạn, Gành Dầu, Bãi Thơm, Hàm Ninh, Cửa Dương, Dương Tơ, Thổ Châu) và các khu vực nghiên cứu khả năng phát triển, xây dựng trên biển tại phía Bắc và phía Nam đảo Phú Quốc.

b) Thời hạn lập quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030, giai đoạn dài hạn đến năm 2040.

2. Mục tiêu lập quy hoạch

- Định hướng phát triển thành phố Phú Quốc đến năm 2040 đáp ứng yêu cầu phát triển đến năm 2030 phù hợp với Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03 tháng 11 năm 2023 thông qua chiến lược phát triển toàn diện, cân bằng và bền vững, hài hòa giữa phát triển kinh tế với bảo vệ môi trường, bảo tồn di tích lịch sử, văn hóa và bảo đảm an ninh, quốc phòng; có tính kế thừa các quy hoạch đã được phê duyệt phù hợp với điều kiện thực tiễn, đúng quy định pháp luật; bảo đảm khả năng đáp ứng nhu cầu phát triển trong trường hợp hình thành đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt và tách xã đảo Thổ Châu (Thổ Chu) thành huyện đảo riêng.

- Phát triển thành phố Phú Quốc trở thành một đô thị biển đảo; trung tâm dịch vụ du lịch, nghỉ dưỡng chất lượng cao, có bản sắc, có sức hấp dẫn đối với du khách trong nước và quốc tế; trung tâm thương mại, dịch vụ và trung tâm chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng ứng dụng công nghệ cao tầm cỡ khu vực và quốc tế; trung tâm chính trị - văn hóa; không gian sống có chất lượng và gắn bó của người dân trên đảo; phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, thông minh, tiết kiệm năng lượng và thích ứng với biến đổi khí hậu, tạo nguồn lực cho đầu tư phát triển.

- Làm cơ sở pháp lý để quản lý, thu hút đầu tư và triển khai: lập kế hoạch và thực hiện quy hoạch, chương trình phát triển đô thị, lập các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung thành phố Phú Quốc.

3. Tính chất

- Là đô thị biển - đảo có sức hấp dẫn, đạt tiêu chuẩn đô thị loại I.

- Là khu kinh tế biển có vị thế đặc biệt; trung tâm dịch vụ du lịch, sinh thái biển - đảo tổng hợp, với nhiều giá trị khác biệt, chất lượng của quốc gia và quốc tế; trung tâm thương mại, dịch vụ tầm cỡ khu vực và quốc tế; trung tâm chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng ứng dụng công nghệ cao của khu vực và quốc tế.

- Là đầu mối quan trọng về giao thông vận tải nội vùng, cảng biển và cảng hàng không quốc tế.

- Là trung tâm nghiên cứu khoa học công nghệ, bảo tồn đa dạng sinh học rừng và biển của quốc gia và khu vực.

- Có vị trí đặc biệt quan trọng về an ninh và quốc phòng của Quốc gia.

4. Các dự báo phát triển đô thị

a) Quy mô dân số:

- Đến năm 2030, dự báo dân số toàn đô thị khoảng 400.000 người, gồm dân số chính thức khoảng 255.000 người và các thành phần dân số khác như khách du lịch, lao động,...

- Đến năm 2040, dự báo dân số toàn đô thị khoảng 680.000 người, gồm dân số chính thức khoảng 430.000 người và các thành phần dân số khác như khách du lịch, lao động,...

b) Quy mô đất đai:

- Đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị khoảng 9.950 ha (gồm 5.590 ha hiện trạng, 4.360 ha xây dựng mới); trong đó: đất dân dụng khoảng 3.032 ha, (chỉ tiêu khoảng 77 m^2/người), đất ngoài dân dụng khoảng 6.918 ha.

- Đến năm 2040: Đất xây dựng đô thị khoảng 14.785 ha, trong đó: đất dân dụng khoảng 6.042 ha, (chỉ tiêu khoảng 89 m^2/người), đất ngoài dân dụng khoảng 8.743 ha.

5. Định hướng phát triển không gian

a) Mô hình cấu trúc phát triển đô thị

Thành phố Phú Quốc phát triển theo mô hình đa trung tâm, hình thành chuỗi đô thị tập trung bao gồm:

- Trung tâm đô thị - du lịch chính tại khu vực phường hiện hữu (Dương Đông, An Thới) và các trung tâm mới tại Cửa Cạn, Bãi Trường.

- Chuỗi đô thị - du lịch với mật độ thấp theo trục chính Bắc - Nam An Thới - Cầu Trắng, trục giao thông vòng quanh đảo Bãi Vòng - Bãi Thơm - Rạch Tràm - Rạch Vẹm - Gành Dầu - Cửa Cạn - Dương Đông - Bãi Trường - Bãi Khem kết nối cảng biển An Thới, Bãi Đất Đỏ, Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc.

- Khung thiên nhiên gồm vườn quốc gia, rừng phòng hộ, các công viên đô thị, công viên chuyên đề và không gian mở được bảo vệ và phục hồi hệ sinh thái tự nhiên, tạo lập không gian cảnh quan thiên nhiên hấp dẫn cho người dân và du khách đến trải nghiệm.

b) Phân vùng phát triển

Không gian thành phố Phú Quốc được chia thành 13 khu vực phát triển, cụ thể như sau:

- Phân khu 1 (Khu vực Dương Đông)

+ Thuộc phường Dương Đông và một phần xã Cửa Dương, xã Dương Tơ, có phạm vi, ranh giới như sau: phía Bắc giáp núi Ông Lang, núi Khu Tượng (xã Cửa Dương); phía Nam giáp sân bay (xã Dương Tơ); phía Đông giáp rừng quốc gia và núi Suối Đá; phía Tây giáp biển. Quy mô khoảng 6.192 ha.

+ Tính chất: Là trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa, thể dục thể thao; trung tâm tài chính, trung tâm đô thị du lịch và thương mại, khu đô thị - du lịch hỗn hợp chính của thành phố Phú Quốc.

+ Định hướng phát triển:

. Phát triển khu chức năng hỗn hợp đô thị - du lịch, thương mại tài chính mới, hiện đại tại khu vực sân bay cũ và khu vực ven biển. Cải tạo, hình thành dải không gian công cộng và tuyến phố trung tâm dọc theo sông Dương Đông. Tổ chức không gian đô thị lấy cảnh quan mặt nước trung tâm, giữ lại cấu trúc sông gắn với cảnh quan cây xanh và đô thị ven sông, bổ sung mặt nước, công viên và không gian công cộng cho các phân khu đô thị kết nối với hệ thống mặt nước chính này.

. Cấu trúc đô thị mở chức năng sử dụng hỗn hợp, gắn với công viên công cộng ven biển.

. Cải tạo, nâng cấp trên cơ sở các cấu trúc không gian hiện hữu và gắn kết với các khu vực phát triển mới. Phát triển đô thị gắn với sinh thái nông nghiệp tại một số khu vực.

- Phân khu 2 (Khu vực Bãi Trường)

+ Thuộc xã Dương Tơ, có phạm vi, ranh giới như sau: phía Bắc giáp sân bay; phía Nam giáp phường An Thới; phía Đông giáp dãy núi Bảy Rồng; phía Tây giáp biển. Quy mô khoảng 2.485 ha.

+ Tính chất: Là khu chức năng đô thị - du lịch hỗn hợp chính, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, dịch vụ công cộng.

+ Định hướng phát triển:

. Tổ chức dải công viên, quảng trường công cộng ven biển và các trục cảnh quan, không gian công cộng kết nối khu vực ven biển và khu vực núi phía Đông.

. Tổ chức không gian mặt nước trên cơ sở cải tạo, khai thác các khu vực địa hình trũng, phát huy hệ thống khu vực trũng và suối hiện trạng, tạo thành chuỗi hồ cảnh quan xen kẽ trong các khu đô thị, đồng thời đóng vai trò điều hòa, hỗ trợ thoát nước.

. Phát triển các khu đô thị du lịch hỗn hợp, khu tái định cư, khu trung tâm thể dục thể thao.

. Phát triển cải tạo, chỉnh trang, mở rộng xây dựng mới khu vực dân cư hiện hữu, một số khu vực địa hình thuận lợi nằm dưới chân các dãy núi.

. Tận dụng khu vực dân cư hiện hữu, một số khu vực địa hình thuận lợi nằm dưới chân các dãy núi để phát triển cải tạo chỉnh trang và mở rộng xây dựng các đơn vị ở mới.

. Khu thể dục thể thao đan xen với các khu đô thị bảo đảm phạm vi phục vụ phù hợp, không tạo sự chia cắt trong đô thị và hạn chế tác động tiêu cực đến giao thông.

- Phân khu 3 (Khu vực Bãi Ông Lang - Cửa Cạn)

+ Thuộc xã Cửa Dương và xã Cửa Cạn, có phạm vi, ranh giới như sau: phía Bắc và phía Đông giáp rừng quốc gia; phía Nam giáp núi Ông Lang, núi Khu Tượng; phía Tây giáp biển. Quy mô khoảng 4.461 ha.

+ Tính chất: Là khu đô thị - du lịch hỗn hợp chính phía Bắc của thành phố, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch, trung tâm giáo dục chuyên nghiệp và công nghệ cao; khu đô thị sinh thái kết hợp sân gôn và khu tái định cư.

+ Định hướng phát triển:

. Tổ chức không gian quảng trường và dải công viên công cộng ven biển.

. Phát triển mới khu đô thị khoa học Cửa Cạn với cấu trúc mở, sử dụng hỗn hợp, đa chức năng.

. Cải tạo, nâng cấp khu dân cư hiện hữu, bổ sung các chức năng xây dựng mới và tổ chức quảng trường, không gian công cộng ven sông và ven biển.

- Phân khu 4 (Khu vực Bãi Vòng)

+ Thuộc khu vực phía Nam xã Hàm Ninh, có phạm vi, ranh giới như sau: phía Bắc giáp hồ Rạch Cá và rừng quốc gia; phía Nam giáp dãy núi Bảy Rồng; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp núi Suối Đá và sân bay. Quy mô khoảng 2.132 ha.

+ Tính chất: Là khu đô thị phía Đông sân bay gồm chức năng dịch vụ du lịch hỗn hợp, khu đô thị sinh thái kết hợp sân gôn, bảo tồn phát huy giá trị khu dân cư làng chài ven biển.

+ Định hướng phát triển:

. Phát triển khu đô thị du lịch hỗn hợp khai thác hiệu quả không gian ven biển. Phát triển cụm công nghiệp, khu phi thuế quan gắn kết với sân bay quốc tế Phú Quốc và cảng biển Bãi Vòng.

. Phát triển khu đô thị sinh thái mật độ thấp gắn với sân gôn.

. Nghiên cứu phát triển du lịch gắn với các hoạt động thể thao giải trí trên biển.

- Phân khu 5 (Khu vực Bãi Sao)

+ Thuộc phường An Thới, có phạm vi, ranh giới như sau: phía Bắc giáp rạch Cầu Sấu; phía Nam giáp rừng phòng hộ; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp đường tỉnh 973. Quy mô khoảng 442 ha.

+ Tính chất: Là khu đô thị du lịch hỗn hợp với cấu trúc mở, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, thể thao biển.

+ Định hướng phát triển:

. Quy hoạch xây dựng trung tâm đô thị gắn với công viên, quảng trường và không gian mở công cộng ven hệ thống rạch, khuyến khích tổ chức khu đô thị gắn với cấu trúc nước, thuận lợi cho thuyền và ca nô tiếp cận.

. Cấu trúc địa hình và cảnh quan núi trong khu vực đô thị cần được bảo tồn và khai thác để nâng cao giá trị và tạo bản sắc cho đô thị.

. Cải tạo chỉnh trang các khu dân cư tập trung hiện hữu.

- Phân khu 6 (Khu vực An Thới)

+ Thuộc phường An Thới, có phạm vi, ranh giới như sau: phía Bắc giáp xã Dương Tơ; phía Nam và phía Tây giáp biển; phía Đông giáp đường tỉnh 973. Quy mô khoảng 1.454 ha.

+ Tính chất: Là đô thị chức năng du lịch hỗn hợp, khu đô thị cảng, thương mại, dịch vụ du lịch; không gian bảo tồn, gìn giữ các giá trị văn hóa, lịch sử và truyền thống cách mạng.

+ Định hướng phát triển:

. Quản lý, bảo vệ, phát huy giá trị Di tích lịch sử quốc gia đặc biệt Trại giam Phú Quốc thực hiện theo quy định của pháp luật về di sản văn hóa.

. Khai thác không gian mặt nước biển, cải tạo bãi Đất Đỏ và Bãi Xếp thành bãi tắm gắn với công viên - quảng trường công cộng; tổ chức quảng trường trung tâm và các khu vực kết nối giữa công viên và bãi tắm với đường cơ giới.

. Tổ chức các khu trung tâm đô thị trên cơ sở lựa chọn các quỹ đất tiếp

giáp với không gian cây xanh mặt nước, thuận lợi về giao thông và khả năng tiếp cận của người dân.

. Tổ chức khu đô thị dịch vụ cửa ngõ (khu vực ga đi cáp treo). Chú trọng khai thác và nhấn mạnh giá trị của cấu trúc địa hình núi ven biển, tạo hướng mở và kết nối từ trên núi ra biển.

. Bổ sung hệ thống không gian cây xanh và không gian mở trong khu đô thị, đảm bảo chất lượng đô thị du lịch.

. Duy trì, cải tạo, chỉnh trang một số khu dân cư hiện trạng có mật độ tương đối tập trung, hạn chế quy mô di dời dân ở mức tối thiểu.

. Bổ sung một số không gian phát triển mới nhằm gia tăng không gian dịch vụ cho khu vực cảng và tạo động lực phát triển cho phường An Thới hiện hữu.

. Xác định khu tái định cư phục vụ cho dự án cải tạo, mở rộng cảng và nâng cấp hạ tầng.

- Phân khu 7 (Khu vực Vịnh Đầm)

+ Thuộc xã Dương Tơ, có phạm vi, ranh giới như sau: phía Bắc giáp núi Vô Hương và dãy núi Bảy Rồng; phía Nam giáp rạch Cầu Sấu; phía Đông giáp biển; phía Tây giáp Bãi Trường. Quy mô khoảng 482 ha.

+ Tính chất: Là khu đô thị du lịch hỗn hợp, giải trí du lịch biển; khu tiểu thủ công nghiệp và dịch vụ hậu cần cảng.

+ Định hướng phát triển:

. Phát triển khu đô thị gắn hỗ trợ khu cảng - thương mại dịch vụ tổng hợp. Trong khu vực cảng nghiên cứu bổ sung bố trí quỹ đất nhà ở công nhân, hệ thống hạ tầng xã hội phục vụ cho khu cảng, quy hoạch các tuyến đường tiếp cận thuận lợi với khu cảng.

. Nghiên cứu khả năng phát triển, xây dựng trên biển, kết nối với không gian khu vực Vịnh Đầm.

- Phân khu 8 (Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội)

+ Thuộc phường An Thới, có phạm vi, ranh giới như sau: phía Bắc giáp rừng phòng hộ; phía Đông và phía Nam giáp biển; phía Tây giáp đường tỉnh 973. Quy mô khoảng 187 ha.

+ Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, thể thao biển.

+ Định hướng phát triển:

. Không gian ven biển được tổ chức hệ thống công viên gắn với bãi tắm công cộng, bảo đảm tuyến đường kết nối xuống khu vực công viên ven biển. Không xây dựng cổng, hàng rào đóng kín với khu vực này.

. Nghiên cứu khả năng phát triển, xây dựng trên biển tại khu vực phía Đông Nam cho giai đoạn sau năm 2040 để phát huy giá trị đặc trưng và bản sắc đô thị biển đảo

- Phân khu 9 (Khu vực ven biển phía Đông)

+ Thuộc xã Bãi Thơm, có ranh giới như sau: phía Bắc và phía Tây giáp dãy núi Hàm Ninh; phía Nam giáp suối Rạch Cá; phía Đông giáp biển. Quy mô khoảng 2.015 ha.

+ Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, khu đô thị - du lịch hỗn hợp, khu nghỉ dưỡng sinh thái, khu giải trí thể thao biển, sân gôn.

+ Định hướng phát triển:

. Phát triển các khu dịch vụ du lịch, bảo đảm không gian kết nối với các quảng trường công cộng ven biển. Phát triển một số khu vực theo hướng khu đô thị du lịch hỗn hợp.

. Cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp chuỗi không gian xây dựng hiện hữu, trong đó đan xen các chức năng xây dựng mới và tổ chức các điểm quảng trường và không gian công cộng ven biển.

- Phân khu 10 (Khu vực ven biển phía Bắc)

+ Thuộc xã Gành Dầu, gồm 3 khu vực: Gành Dầu, Rạch Vẹm, Rạch Tràm. Quy mô khoảng 713 ha.

+ Tính chất: Là khu đô thị du lịch hỗn hợp; khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, kết hợp tham quan rừng; tham quan làng nghề, khu bảo tồn sinh vật biển.

+ Định hướng phát triển:

. Duy trì, cải tạo, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng tại khu vực Rạch Vẹm.

. Phát triển các khu du lịch, khu đô thị du lịch hỗn hợp đáp ứng nhu cầu nâng cấp đô thị, thành lập phường.

. Nghiên cứu khả năng phát triển, xây dựng trên biển tại khu vực Rạch Tràm để phát huy giá trị đặc trưng và bản sắc đô thị biển đảo.

- Phân khu 11 (Khu vực ven biển phía Tây Bắc)

+ Thuộc xã Gành Dầu và xã Cửa Cạn, có phạm vi, ranh giới như sau: phía Bắc và phía Đông giáp rừng quốc gia và đường tỉnh 975B; phía Nam giáp núi Ông Quới; phía Tây giáp biển. Quy mô khoảng 1.208 ha.

+ Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch; khu nghỉ dưỡng cao cấp, giải trí sân gôn có casino gắn với các khu resort, thể thao biển, tham quan làng nghề...

+ Định hướng phát triển:

. Phát triển khu du lịch, các công trình nghỉ dưỡng cao cấp, dịch vụ du lịch chất lượng cao và vui chơi giải trí tổng hợp, sân gôn có casino gắn với khu thể

thao biển tại Bãi Dài.

. Cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu và bổ sung chức năng mới tại vị trí đối diện với khu du lịch Vũng Bầu để hỗ trợ cho hoạt động của các khu du lịch.

. Quy hoạch mới sân gôn tại khu vực Bãi Vũng Bầu.

- Phân khu 12 (Khu vực quần đảo Nam An Thới)

+ Phạm vi, ranh giới: gồm toàn bộ các đảo phía Nam An Thới, thuộc phường An Thới. Quy mô khoảng 738 ha.

+ Tính chất: Là khu dịch vụ du lịch, khai thác tổ chức các hoạt động tham quan, ngắm cảnh, bảo tồn môi trường biển; vui chơi, giải trí biển.

+ Định hướng phát triển:

. Phát triển quần đảo Nam An Thới thành không gian dịch vụ du lịch, khai thác tổ chức các hoạt động tham quan, ngắm cảnh,... để bổ sung thêm các sản phẩm du lịch đặc sắc.

. Nâng cấp, cải tạo một số khu vực dân cư hiện hữu; tổ chức các dịch vụ du lịch cộng đồng, điểm dừng chân trên biển của tuyến du lịch ngắm cảnh.

- Khu vực đảo Thổ Châu

+ Phạm vi, ranh giới: Thuộc xã Thổ Châu. Quy mô khoảng 1.398 ha.

+ Tính chất: Là trung tâm xã theo tiêu chí nông thôn mới, có vị trí đặc biệt quan trọng về quốc phòng - an ninh, về lâu dài trở thành trung tâm huyện đảo Thổ Châu trong trường hợp chia tách huyện.

+ Định hướng phát triển:

. Quy hoạch điểm dân cư: Quy hoạch chủ yếu dựa trên đất ở hiện trạng, tránh làm ảnh hưởng xáo trộn đến đời sống người dân. Xây dựng điểm dân cư trung tâm tại ấp Bãi Ngự. Bổ sung các hoạt động dịch vụ du lịch nhằm khai thác các tài nguyên thiên nhiên sẵn có của Thổ Châu, thu hút khách du lịch đến và lưu trú dài ngày.

. Quy hoạch các công trình hạ tầng xã hội: Quy hoạch hệ thống công trình công cộng phục vụ cho người dân trên đảo, nâng cấp mở rộng trụ sở các cơ quan hành chính, đáp ứng các tiêu chí cho việc nâng cấp thành đơn vị hành chính cấp huyện trong tương lai.

. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Giao thông: Nâng cấp, cải tạo các tuyến đường xuyên đảo và đường vành đai ven biển.

Cấp nước: Sử dụng nhiều hình thức cấp nước như cấp nước tập trung, giếng khoan, nước mặt qua xử lý lắng lọc, nước mưa..., bảo đảm nhu cầu dùng

nước và tiêu chuẩn nước sạch cho các hộ dân.

Cấp điện: Đầu tư đồng bộ hệ thống máy phát mới đồng thời cải tạo nâng cấp lưới điện hạ thế đạt tiêu chuẩn của ngành điện, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, chính trị, xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng biển đảo. Ngoài hệ thống điện máy phát, nghiên cứu đầu tư xây dựng các trạm điện gió và năng lượng mặt trời để đảm bảo nguồn điện xanh bền vững.

Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Hệ thống thoát nước thải tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải từ các hộ gia đình và các trụ sở cơ quan phải được xử lý cục bộ tại hầm tự hoại trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung. Vệ sinh môi trường: Khu vực trung tâm và các điểm dân cư tập trung được tổ chức thu gom rác bằng các thùng đựng rác, hàng ngày được vận chuyển đến nơi xử lý rác tập trung trên đảo.

6. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội

a) Hệ thống hạ tầng xã hội:

- Trung tâm hành chính, cơ quan:

+ Trụ sở hành chính, cơ quan cấp thành phố: Xây dựng mới tại khu vực hai bên đường Cách Mạng Tháng 8 (cuối khu vực sân bay cũ) - phường Dương Đông (khoảng 16 ha).

+ Trụ sở hành chính, cơ quan cấp phường: bố trí theo quy hoạch phân khu; có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.

- Trung tâm văn hoá - thể dục thể thao:

Mở rộng, nâng cấp trung tâm văn hoá, sân thể dục thể thao hiện trạng (phía Nam đường Nguyễn Trung Trực). Xây dựng mới hai trung tâm văn hóa, thể dục thể thao:

+ Trung tâm văn hoá, thể dục thể thao tại khu vực Đồng Cây Sao - xã Cửa Dương (khoảng 41 ha).

+ Trung tâm thể dục thể thao (Trung tâm huấn luyện thể dục thể thao quốc tế - trường đua ngựa) - xã Dương Tơ (khoảng 161,5 ha).

- Trung tâm y tế - giáo dục:

+ Bổ sung trung tâm y tế, dịch vụ y tế, chăm sóc sức khỏe, điều dưỡng tại các xã Cửa Dương (khoảng 13 ha), xã Dương Tơ (khoảng 7,5 ha).

+ Cải tạo chỉnh trang khu giáo dục chuyên nghiệp, dạy nghề hiện hữu; phát triển mới các trung tâm giáo dục chuyên nghiệp tại khu vực Đồng Cây Sao - xã Cửa Dương.

+ Bổ sung khoảng 126 ha đất trường trung học phổ thông tại các xã Cửa Dương, Cửa Cạn, Dương Tơ, Hàm Ninh, Thổ Châu, phường An Thới và tại các khu đô thị.

- Các khu dân cư và nhà ở: tổng diện tích quỹ đất quy hoạch dành cho phát triển các đơn vị ở khoảng 3.236 ha. Các công trình hạ tầng xã hội trong các đơn vị ở; các công trình thương mại - dịch vụ; các công trình văn hóa, thể dục thể thao; cây xanh vườn hoa, công viên,... phục vụ nhu cầu thường xuyên, hàng ngày của cộng đồng dân cư được bố trí theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, có thể nghiên cứu bổ sung theo nhu cầu phát triển của đô thị.

- Hệ thống công viên, cây xanh: hệ thống cây xanh được tổ chức trên cơ sở nâng cấp các không gian xanh, công viên hiện có và phát triển mới đảm bảo các tiện ích công cộng. Tổng diện tích đất cây xanh sử dụng công cộng khoảng 942 ha, đất khu công viên chuyên đề khoảng 400 ha.

b) Hệ thống hạ tầng kinh tế:

- Các cơ sở kinh tế thương mại, dịch vụ, du lịch khoảng 7.675 ha. Ngoài ra, bố trí thêm các chức năng dịch vụ trong các khu đô thị hỗn hợp và các khu đơn vị ở. Phát triển khu vực sân bay Phú Quốc cũ trở thành trung tâm tài chính, thương mại của thành phố.

- Phát triển mạng lưới trung tâm thương mại, hội chợ triển lãm, trung tâm sự kiện tại các khu đô thị chính của thành phố: Dương Đông, An Thới, Cửa Cạn, Bãi Trường.

- Phát triển mạng lưới chợ, gồm: 02 chợ cấp đô thị tại phường Dương Đông, phường An Thới và hệ thống chợ tại các phường.

- Khu phi thuế quan (phía Nam cảng hàng không Phú Quốc) với quy mô 29 ha.

7. Định hướng sử dụng đất quy hoạch

Diện tích tự nhiên thành phố Phú Quốc là 58.927 ha, định hướng sử dụng đất quy hoạch thành phố Phú Quốc theo các giai đoạn quy hoạch như sau:

a) Đến năm 2030

- Đất xây dựng đô thị khoảng 9.950 ha, trong đó: Đất dân dụng khoảng 3.032 ha (bình quân khoảng 77 m^2/người), bao gồm: Đất đơn vị ở khoảng 1.847 ha (bình quân 46 m^2/người); đất dịch vụ - công cộng đô thị khoảng 183 ha (bình quân khoảng 5 m^2/người); đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị khoảng 377 ha (bình quân 9 m^2/người); đất giao thông đô thị khoảng 625 ha. Đất ngoài dân dụng: khoảng 6.918 ha.

- Đất nông nghiệp khoảng 2.508 ha.

- Đất lâm nghiệp khoảng 37.196 ha.

- Đất khác khoảng 9.273 ha.

b) Đến năm 2040

- Đất xây dựng đô thị khoảng 14.785 ha, trong đó: đất dân dụng khoảng

6.042 ha (bình quân khoảng 89 m^2/người), bao gồm: Đất đơn vị ở khoảng 3.236 ha (bình quân khoảng 48 m^2/người); đất dịch vụ - công cộng đô thị khoảng 340 ha (bình quân khoảng 5 m^2/người); đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị khoảng 942 ha (bình quân khoảng 14 m^2/người); đất giao thông đô thị khoảng 1.524 ha. Đất ngoài dân dụng: khoảng 8.743 ha.

- Đất nông nghiệp khoảng 2.508 ha.

- Đất lâm nghiệp khoảng 37.196 ha.

- Đất khác khoảng 4.439 ha.

(Tổng hợp sử dụng đất quy hoạch tại Phụ lục kèm theo Quyết định này).

8. Thiết kế đô thị

a) Khung thiết kế đô thị tổng thể

- Các trục phát triển: kiểm soát tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi và hình thức kiến trúc công trình đối với trục phát triển chính đô thị theo hướng Bắc Nam; trục dọc bờ biển và 02 trục chính đô thị hướng ra biển tại Bãi Trường.

- Các không gian công cộng ven biển: Toàn bộ không gian cây xanh công viên, quảng trường ven biển của thành phố đều được tổ chức thành không gian mở công cộng, cho người dân và du khách tiếp cận, sử dụng. Khuyến khích phát triển các công trình cảnh quan làm biểu tượng, cầu cảnh quan trên biển nhằm tạo thêm điểm nhìn từ biển vào bờ tại các khu vực công cộng (như Bà Kèo, Dương Đông, Bãi Trường, Bãi Ông Lang, Cửa Cạn, Bãi Dài, Bãi Vòng, Bãi Sao, Rạch Vẹm, Bãi Thơm...).

- Các không gian công cộng ven sông Dương Đông, sông Cửa Cạn và các nhánh suối, kênh, các hồ Suối Lớn, hồ Rạch Cá, hồ Dương Đông: Cải tạo, hình thành dải không gian công cộng, quảng trường và tuyến phố trung tâm dọc theo sông Dương Đông trên cơ sở giữ lại cấu trúc mặt nước hiện hữu gắn với cảnh quan cây xanh và đô thị ven sông, đồng thời bổ sung mặt nước, quảng trường, công viên để kết nối liên hoàn hệ thống nước, cây xanh sinh thái và các quảng trường - công viên công cộng ven sông Cửa Cạn và các hồ lớn trên địa bàn.

b) Các trục không gian chính

- Các trục Bắc - Nam: đường Dương Đông - Cửa Cạn - Gành Dầu (đường tỉnh 975B), đường An Thới - Dương Đông - Bãi Thơm (đường tỉnh 973); đường nối Bãi Thơm - Hàm Ninh (đường tỉnh 975C).

- Các trục Đông - Tây: trục đường nối đường tránh Dương Đông đi ĐT.973C (Hàm Ninh).

- Các tuyến cảnh quan: Tuyến cảnh quan ven biển (tuyến cảnh quan chạy dài từ bãi Cửa cạn đến Mũi Xếp - An Thới và tuyến cảnh quan từ Bãi Thơm chạy xuống Bãi Vòng). Tuyến cảnh quan ven sông Dương Đông, sông Cửa Cạn, rạch Cầu Sấu. Tuyến cảnh quan dọc các mạch suối và các khu vực hồ

nước cảnh quan xuyên suốt trong từng khu vực phát triển đô thị.

c) Hệ thống khu vực cửa ngõ

- Với đặc trưng của một thành phố biển đảo, cửa ngõ tiếp cận đô thị Phú Quốc bằng đường thủy là khu vực cửa ngõ quan trọng - tạo ấn tượng đối với du khách khi đến với Phú Quốc, cụ thể: Cảng hành khách quốc tế Dương Đông, An Thới, Bãi Vòng hiện hữu (mở rộng, nâng cấp) và khu vực cảng Vịnh Đầm (quy hoạch nâng cấp, mở rộng). Thiết kế các khu cảng với đường nét hiện đại, dễ tiếp cận và thuận lợi cho hoạt động của cảng (chủ yếu là dịch vụ nghề biển), kết hợp với quảng trường và các dãy phố dịch vụ, tạo không gian nhộn nhịp sầm uất của phố cảng.

- Cửa ngõ tại khu vực ngã ba Suối Mây: Là điểm đón hướng tiếp cận từ Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc hướng trung tâm thành phố tại phường Dương Đông. Vị trí này có tầm nhìn đẹp, cần được thiết kế ấn tượng và khai thác lợi thế về hướng nhìn để tạo cho du khách cảm nhận về một thành phố Phú Quốc hiện đại, phát triển, tuy nhiên vẫn phải ứng xử hài hòa với thiên nhiên.

- Cửa ngõ khu vực đô thị phía Nam: Là điểm đón hướng tiếp cận từ Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc hướng khu vực đô thị phía Nam đảo (An Thới), tổ chức tại phía Bắc rạch Cầu Sấu thuộc dự án khu đô thị hồ Suối Lớn. Khuyến khích tổ chức các quảng trường, khoảng lùi tạo ấn tượng không gian đón tiếp vào đô thị.

d) Quản lý chiều cao và mật độ xây dựng công trình

- Trong phạm vi hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích tăng chiều cao xây dựng để giảm mật độ xây dựng đảm bảo theo quy định.

- Hệ số sử dụng đất cũng phải đồng thời đảm bảo phù hợp với khả năng cung cấp hạ tầng của khu vực lập quy hoạch và đồng thời đảm bảo tuân thủ các quy định về sử dụng đất.

- Quy định về chiều cao công trình: Căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị, điều kiện hiện trạng và định hướng phát triển của từng khu vực, cũng như các quy định chuyên ngành đối với các công trình công cộng, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được thực hiện ở các bước tiếp theo và không mâu thuẫn với các quy định sau:

+ Các khu chức năng xây dựng trên các sườn núi hoặc các đỉnh núi không cao nhất trong mỗi khu vực núi, chiều cao công trình được xác định trong đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, đảm bảo sự hài hòa trong cảnh quan sinh thái chung của cả khu vực.

+ Trong các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, quy định chiều cao xây dựng tương đối linh hoạt trong ngưỡng cho phép, đặc biệt là đối với nhà liên kế, đơn lẻ hoặc song lập để linh hoạt đáp ứng nhu cầu sử dụng thực tế trong mỗi giai đoạn phát triển, nâng cao cơ hội được đưa vào sử dụng và

nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Đối với các khu vực quy hoạch chi tiết phân lô xây dựng dạng nhà liên kế, đơn lập hoặc song lập, khuyến khích hợp các lô đất lại thành các lô lớn hơn để tạo sự đa dạng về khối tích công trình và thuận lợi phát triển kinh tế và hoạt động đô thị (phù hợp với các quy định hiện hành). Các lô đất sau khi hợp lại thành lô lớn hơn, áp dụng các chỉ tiêu sử dụng đất chung của toàn dãy phố liên kế. Ngoại trừ các khu vực có quy định đặc biệt, khuyến khích nâng tầng cao xây dựng và giảm mật độ xây dựng tương ứng trong các khu vực phù hợp.

9. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật

a) Định hướng quy hoạch giao thông

- Cảng hàng không:

Nâng cấp, cải tạo Cảng hàng không quốc tế Phú Quốc. Đến năm 2030: Công suất 10 triệu hành khách/năm; sau năm 2030: Công suất 18 triệu hành khách/năm.

- Cảng biển

+ Khu bến Phú Quốc

. Phạm vi quy hoạch: Vùng đất và vùng nước khu vực đảo Phú Quốc.

. Chức năng: Phục vụ phát triển kinh tế - xã hội thành phố Phú Quốc; có bến hành khách quốc tế kết hợp làm hàng tổng hợp.

. Cỡ tàu: Tàu khách quốc tế đến 225.000 GT, tàu tổng hợp đến 30.000 tấn.

+ Các bến cảng An Thới, Vịnh Đầm, Bãi Vòng, Mũi Đất Đỏ

. Chức năng: Phục vụ phát triển kinh tế - xã hội thành phố Phú Quốc; có bến tổng hợp bến khách, phà biển, bến du thuyền.

. Cỡ tàu: Trọng tải đến 3.000 tấn.

+ Bến cảng Thổ Châu: Bến tiếp nhận hành khách, hàng hóa phục vụ du lịch và kinh tế - xã hội đảo Thổ Châu và các đảo lân cận.

- Đường bộ

+ Nâng cấp, cải tạo kết hợp mở mới hệ thống trục đường chính Bắc Nam (40 - 60 m), một số trục đường ngang Đông Tây (30 - 40 m).

+ Xây dựng hệ thống đường khu vực (15 - 30 m) tại các khu du lịch, khu vực phát triển đô thị (Bãi Trường, Bãi Vòng, Bãi Cửa Cạn, Bãi Ông Lang), phường Dương Đông, An Thới.

+ Khuyến khích phát triển giao thông phi cơ giới: Bố trí hệ thống đường dành riêng cho khách du lịch và cư dân có nhu cầu đi xe đạp và xe đạp điện, hệ thống đường dạo ven biển với mục đích thể thao, bảo vệ môi trường. Xây dựng hệ thống các điểm sạc điện, thuê xe thích hợp. Nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang

hệ thống vỉa hè tạo điều kiện thuận lợi cho người đi bộ.

- Giao thông thủy:

Khuyến khích phát triển nâng cấp, cải tạo giao thông thuỷ trên sông Dương Đông, kết hợp khai thác du lịch sinh thái, sông nước và cảnh quan. Nâng cấp, cải tạo kết hợp xây dựng mới hệ thống cảng, bến thủy nội địa phục vụ du lịch quanh đảo. Ưu tiên kết nối với các điểm trung chuyển giao thông đường bộ.

- Công trình giao thông

+ Nâng cấp, xây dựng hệ thống bãi đỗ xe tập trung tại khu vực cảng hàng không, khu vực các bến cảng, bến thủy nội địa.

- Giao thông công cộng

+ Xây dựng 02 tuyến giao thông công cộng chuyên chở khối lượng lớn chạy trên trục đường chính Bắc Nam (ngắn hạn: Buýt nhanh BRT. Dài hạn: Tàu điện nhẹ LRT/MRT).

+ Bố trí các tuyến xe buýt và các tuyến taxi để phục vụ du khách, khuyến khích sử dụng các phương tiện thân thiện với môi trường. Tại các ga BRT/LRT/MRT đều bố trí các bến đỗ xe buýt liên thông kết hợp phát triển loại hình TOD tại các điểm đầu mối này.

+ Xây dựng tuyến cáp treo mới (hướng tuyến song song với tuyến cũ) kết nối khu vực đảo An Thới.

+ Bến xe khách, bến xe buýt, taxi: Được đặt theo vị trí của các đầu mối giao thông như sân bay, bến cảng, bến tàu, các trạm dừng của tàu điện, khu trung tâm các đô thị.

+ Tổ chức các tuyến taxi biển vòng quanh đảo nối các điểm đô thị, các khu du lịch nhằm phục vụ du khách.

+ Từng bước nghiên cứu hạn chế phương tiện giao thông cá nhân kết hợp phát triển giao thông công cộng xanh, thân thiện với môi trường.

b) Định hướng quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa

- San nền

+ Đối với khu vực ven biển đảo Phú Quốc cao độ xây dựng được xác định phù hợp kịch bản biến đổi khí hậu và nước biển dâng cho Việt Nam (khu vực tỉnh Kiên Giang), chiều cao sóng lớn nhất (phía Tây và phía Đông đảo), dự phòng an toàn 0,3 m.

+ Đối với khu vực không chịu ảnh hưởng của sóng biển, tuân thủ theo cao độ nền khống chế đã được phê duyệt, cao độ xây dựng Hxd $\geq$3,0 m.

+ Đối với những khu vực hiện trạng đang có cốt nền xây dựng thấp, cần nâng dần cao độ lên 3 m theo quy hoạch được duyệt.

+ Nền xây dựng không ngập úng, dự kiến giữ cao độ như nền hiện có chỉ san lấp cục bộ nhằm ổn định nền xây dựng.

- Thoát nước mưa

+ Nước mưa khu vực nội khu đô thị sẽ được thoát vào hệ thống cống thoát nước mưa dọc đường, rồi thoát ra các trục tiêu lân cận, sau đó thoát ra biển.

+ Vị trí cửa xả được xây dựng ở vị trí thích hợp, tránh ảnh hưởng đến cảnh quan du lịch, bãi tắm.

+ Xây dựng hệ thống cống ngầm, mương nắp đan kết nối với hệ thống các tuyến cống thoát nước chính hiện trạng.

+ Xây dựng hệ thống mương hở đón nước sườn núi để đón nước mưa từ các khu vực đồi núi xuống khu vực đô thị.

- Các giải pháp kỹ thuật khác

+ Xây dựng taluy, tường chắn bảo vệ đường và khu đất với những khu chênh cao >1 m.

+ Nạo vét, khơi thông, kè bờ sông, suối với vật liệu thân thiện với cảnh quan môi trường, đảm bảo cảnh quan tự nhiên và cảnh quan khu du lịch.

c) Định hướng quy hoạch cấp nước

- Lựa chọn nguồn nước: Sử dụng các hồ Dương Đông, Suối Lớn, Cửa Cạn, Rạch Tràm, Rạch Cá và ngoài ra sử dụng thêm nước mưa, nước tái sử dụng.

+ Nước hồ sẽ là nguồn nước cấp chính cho thành phố Phú Quốc.

- Công trình đầu mối

+ Giai đoạn 2030:

. Nâng công suất nhà máy nước Dương Đông lên 45.000 m^3/ngày đêm.

. Xây mới hồ Cửa Cạn dung tích 10 triệu m^3, tại khu vực này xây dựng nhà máy nước hồ Cửa Cạn, công suất dự kiến 50.000 m^3/ngày đêm.

. Xây mới hồ Rạch Cá, dung tích 02 triệu m^3, tại khu vực này xây dựng nhà máy nước hồ Rạch Cá, công suất dự kiến 12.000 m^3/ngày đêm.

. Xây mới hồ Suối Lớn, dung tích 04 triệu m^3, tại khu vực này xây dựng nhà máy nước hồ Suối Lớn, công suất dự kiến 25.000 m^3/ngày đêm.

+ Giai đoạn 2040:

. Nâng công suất nhà máy nước hồ Cửa Cạn lên 70.000 m^3/ngày đêm và xem xét nâng công suất các hồ chứa hiện hữu để đáp ứng yêu cầu cấp nước cho thành phố.

. Xây mới hồ Rạch Tràm, dung tích 03 triệu m^3, tại khu vực này xây dựng nhà máy nước hồ Rạch Tràm, công suất dự kiến 15.000 m^3/ngày đêm.

. Để phục vụ nhu cầu cấp nước bền vững và lâu dài cần có các giải pháp khác như: Xây bể tích trữ nước mưa trong từng công trình và nghiên cứu phương án tái sử dụng nước, làm sạch nước thải tới mức có thể sử dụng được cho việc dùng cho vệ sinh, rửa sàn, tưới cây, sân gôn.... Nước sạch chỉ dùng cho mục đích ăn uống, tắm.

d) Định hướng quy hoạch cung cấp năng lượng

- Nguồn điện cấp cho thành phố Phú Quốc được cấp từ hệ thống điện quốc gia thông qua các trạm nguồn hiện có và xây mới. Nghiên cứu, khai thác tiềm năng điện năng lượng tái tạo ở các khu vực có điều kiện thuận lợi như tại xã đảo Thổ Châu, quần đảo Nam An Thới; khuyến khích phát triển điện năng lượng tái tạo tự sản tự tiêu tại các dự án, nhà ở, công trình công cộng.

- Lưới điện cao thế:

+ Tiếp tục hoàn thiện tuyến đường dây mạch kép 220 kV Kiên Bình - Phú Quốc, giai đoạn đầu vận hành ở cấp điện áp 110 kV.

+ Xây dựng mới tuyến đường dây mạch kép 110 kV Phú Quốc - 110 kV Nam Phú Quốc, đoạn qua khu vực loa tĩnh không sân bay Phú Quốc sử dụng cáp ngầm.

+ Xây dựng mới tuyến đường dây mạch kép 110 kV Phú Quốc - 110 kV Bắc Phú Quốc.

- Lưới trung thế:

+ Lưới trung thế phải đảm bảo cung cấp điện liên tục, ổn định và an toàn, đáp ứng nhu cầu dân sinh và phát triển kinh tế - xã hội của thành phố; hoàn thiện hệ thống lưới điện theo tiêu chí N-1. Lưới điện trung thế được thiết kế mạch vòng, vận hành hở, sử dụng cấp điện áp 22 kV.

+ Tiếp tục phát triển thêm các trạm biến áp phân phối 22/0,4 kV để đáp ứng phụ tải của khu vực. Các trạm phân phối khu vực trung tâm dùng trạm xây hoặc trạm kios, các khu vực khác phân tán hoặc công nghiệp có thể dùng trạm treo, trạm xây. Bán kính cấp điện của mỗi trạm phân phối <300 m.

- Lưới điện hạ thế: Hệ thống điện hạ thế được thiết kế hình tia trừ các phụ tải khu vực trung tâm có yêu cầu đặc biệt thì thiết kế mạch vòng, sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha 04 dây trung tính nối đất trực tiếp. Bán kính lưới điện hạ thế đối với khu vực dân cư phân tán không quá 500 m, ở khu vực dân cư tập trung bán kính hạ thế không quá 300 m.

đ) Định hướng quy hoạch thoát nước thải

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước.

- Dự kiến xây dựng các trạm xử lý nước thải sinh hoạt:

+ Khu vực Dương Đông: Xây dựng 05 trạm xử lý nước thải sinh hoạt, tổng công suất 40.000 m^3/ngày đêm.

+ Khu vực Bãi Trường: Xây dựng 03 trạm xử lý nước thải sinh hoạt, tổng công suất 21.000 m^3/ngày đêm.

+ Khu vực Bãi Ông Lang Cửa Cạn: Xây dựng 06 trạm xử lý nước thải sinh hoạt, tổng công suất 16.000 m^3/ngày đêm.

+ Khu vực Bãi Vòng: Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải sinh hoạt, tổng công suất 9.000 m^3/ngày đêm.

+ Khu vực An Thới: Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải sinh hoạt, tổng công suất 15.000 m^3/ngày đêm.

+ Khu vực Vịnh Đầm: Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt, công suất 3.000 m^3/ngày đêm.

+ Khu vực ven biển phía Đông rừng quốc gia: Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải sinh hoạt, công suất 3.000 m^3/ngày đêm.

+ Khu vực ven biển phía Bắc rừng quốc gia: Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải sinh hoạt, tổng công suất 3.000 m^3/ngày đêm.

+ Khu vực ven biển phía Tây Bắc rừng quốc gia: Xử lý nước thải cục bộ tại dự án.

+ Khu vực quần đảo Nam An Thới: Xử lý nước thải cục bộ tại dự án.

+ Khu vực xã Thổ Châu: Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải, công suất 500 m^3/ngày đêm.

- Nước thải sau xử lý đạt loại A, theo QCVN 14:2008/BTNMT.

- Nước thải tiểu thủ công nghiệp: Xây dựng các trạm xử lý cục bộ đảm bảo quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT.

e) Định hướng quy hoạch quản lý chất thải rắn (CTR)

- Chất thải rắn sinh hoạt: Được thu gom, phân loại tại nguồn phát sinh thành hai loại vô cơ và hữu cơ, sau đó vận chuyển đưa về khu xử lý CTR tập trung của thành phố.

- Tiếp tục đầu tư, nâng công suất khu xử lý rác thải tại ấp Bãi Bổn, xã Hàm Ninh; đến năm 2040 mở rộng diện tích khu xử lý hiện có lên 25 ha.

- Xây dựng 02 khu xử lý mới quy mô 5 - 10 ha tại khu vực xã Cửa Dương và khu vực An Thới.

g) Định hướng quy hoạch nghĩa trang

- Mở rộng nghĩa trang nhân dân hiện trạng.

- Xây dựng nhà hoả táng, khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

h) Định hướng quy hoạch viễn thông và bưu chính

- Về dịch vụ viễn thông: Đảm bảo nhu cầu về dịch vụ viễn thông của người dân đều được đáp ứng, bao gồm: Dịch vụ gọi điện thoại cơ bản; dịch vụ truy nhập Internet tốc độ cao; các dịch vụ truyền hình số,….

- Về hạ tầng mạng lưới viễn thông di động: Phát triển hạ tầng mạng lưới hạ tầng thông tin di động theo hướng ưu tiên sử dụng chung với cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác, sử dụng công nghệ hiện đại phù hợp với xu thế phát triển đô thị thông minh; phát triển mở rộng hệ thống mạng không dây công cộng để bảo đảm khả năng sử dụng Internet băng rộng đến người dân, du khách tại các điểm công cộng.

- Về hạ tầng mạng lưới truyền dẫn hữu tuyến: Sử dụng các công nghệ chuyển mạch trục hiện đại, phù hợp với sự phát triển, bảo đảm băng thông truyền dẫn cho các dịch vụ viễn thông băng rộng khác như lưu trữ, truyền tải video, hình ảnh, dữ liệu, điện toán đám mây,… đáp ứng phát triển đô thị thông minh; ngầm hóa mạng cáp viễn thông ngoại vi và phối hợp với chỉnh trang trong khu vực trung tâm thành phố và các khu vực đô thị mới, khu du lịch,…; nâng cấp và mở rộng phạm vi kết nối cho Mạng đô thị thành phố, bảo đảm kết nối đến các cơ sở, đơn vị của chính quyền thành phố và của tỉnh.

- Phát triển dịch vụ bưu chính theo hướng đa dạng hóa, cung cấp tất cả các dịch vụ đến các điểm phục vụ, chú trọng tới phát triển các dịch vụ mới, dịch vụ tài chính và các dịch vụ ứng dụng trên nền công nghệ thông tin.

10. Định hướng phát triển không gian ngầm

- Xây dựng hệ thống không gian ngầm tại các công trình công cộng, dịch vụ, nhà cao tầng, kết nối với bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm để tạo thành một không gian ngầm hoàn chỉnh, phục vụ nhu cầu của người dân đô thị và du khách tại các khu vực trọng tâm đô thị.

- Xây dựng bãi đỗ xe ngầm ở những vị trí có khả năng kết nối với khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm, ưu tiên xây dựng lối đi bộ ngầm kết nối giữa các khu thương mại, dịch vụ và tại các nút giao thông trên các tuyến trục chính Bắc Nam chạy dọc bờ biển và tại các khu vực đô thị có mật độ cao.

- Các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng cần đầu tư xây dựng các công trình cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các đô thị cũ, đô thị cải tạo (khu vực tập trung dân cư tại phường Dương Đông và An Thới) phải có kế hoạch đầu tư xây dựng cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi theo quy định.

11. Bảo vệ môi trường

a) Các giải pháp quy hoạch về bảo vệ môi trường

- Thực hiện các giải pháp bảo vệ môi trường nghiêm ngặt đối với các khu vực phát triển phía Bắc và Đông Bắc nhằm bảo tồn đa dạng sinh học, bảo vệ các loài quý hiếm, đặc hữu, phục hồi hệ sinh thái rừng đối với Vườn Quốc gia Phú Quốc; bảo vệ hệ sinh thái thảm cỏ biển, bảo tồn động vật biển quý hiếm tại khu vực ven biển Gành Dầu, Bãi Thơm, Hàm Ninh, bảo vệ rạn san hô khu vực quần đảo An Thới thuộc Khu bảo tồn biển Phú Quốc; bảo vệ nguồn nước mặt đối với các hồ chứa nước: Dương Đông, Cửa Cạn, Rạch Cá, Rạch Tràm, Suối Lớn.

- Tăng cường biện pháp quản lý môi trường, kiểm soát ô nhiễm tại vùng đệm, vùng chuyển tiếp của Khu bảo tồn biển, Vườn Quốc gia nhằm bảo vệ cảnh quan tự nhiên, phục hồi các hệ sinh thái đã bị tổn thương gắn với du lịch sinh thái, du lịch địa chất, du lịch văn hóa - lịch sử trên đảo Phú Quốc và cụm đảo An Thới; bảo vệ và phát triển rừng phòng hộ kết hợp các hoạt động kinh tế phù hợp dưới tán rừng; ươm nuôi tự nhiên nguồn giống thủy sinh vật biển ven bờ Hàm Ninh, Bãi Thơm; phát triển hành lang xanh, hỗ trợ thoát lũ, gia tăng giá trị cảnh quan ven sông Dương Đông, sông Cửa Cạn, rạch Cầu Sấu và các nhánh suối, kênh nhỏ.

- Áp dụng biện pháp quản lý môi trường linh hoạt, phù hợp theo từng loại hình hoạt động đối với các khu vực phát triển đô thị và kinh tế tập trung nhằm kiểm soát ô nhiễm gắn với các hoạt động phát triển, ứng phó thiên tai, phát triển đa dạng cảnh quan. Cải thiện, cải tạo môi trường các khu vực phát triển dân cư đô thị, khu dân cư tập trung phường Dương Đông và An Thới và các điểm dân cư Dương Tơ, Cửa Cạn, Gành Dầu, Cửa Dương, Bãi Thơm, Hàm Ninh, Hòn Thơm. Kiểm soát ô nhiễm môi trường, quản lý nguồn thải, chất thải tại các khu vực phát triển thương mại, dịch vụ trong đô thị, các điểm du lịch như Bãi Trường, Bãi Dài, Bãi Sao..., các cụm tiểu thủ công nghiệp, làng nghề chế biến thủy sản, vùng canh tác nông nghiệp.

b) Các giải pháp công nghệ, kỹ thuật bảo vệ môi trường

- Tách riêng hệ thống thoát nước thải và nước mưa cho các khu đô thị, khu du lịch. Đối với các khu dân cư hiện hữu, xây dựng hệ thống cống bao ven sông, từng bước tách riêng nước mưa và nước thải.

- Phân loại rác thải tại nguồn. Quy hoạch điểm trung chuyển rác thải có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, tránh ảnh hưởng môi trường xung quanh. Thực hiện mục tiêu không rác thải nhựa ra sông và bờ biển.

- Tăng cường các biện pháp kỹ thuật bảo vệ môi trường tại các công trình xử lý môi trường như trạm xử lý nước thải, khu xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, tránh nước mưa chảy tràn qua bãi rác, xử lý nước thải từ các công trình nghĩa

trang, bãi rác.

- Thu gom, xử lý và giảm thiểu chất thải lỏng, rác thải gây ô nhiễm do hoạt động giao thông vận tải biển, khu vực cảng biển, kho bãi; đặc biệt quản lý nước dằn tàu của các phương tiện vận tải biển.

- Kiểm soát các điểm phát sinh khí thải trên đảo.

- Đảm bảo cây xanh cách ly tại các tuyến đường giao thông trong khu vực đô thị, xung quanh các cụm công nghiệp, các trạm xử lý nước thải, các khu xử lý chất thải rắn và nghĩa trang.

- Bảo tồn và phát triển rừng ngập mặn tại khu vực ven sông. Khoanh vùng bảo vệ rừng phòng hộ, rừng đặc dụng và quanh khu vực các hồ chứa...

- Nâng cao chất lượng rừng, độ che phủ rừng và quản lý nghiêm các hoạt động sử dụng dịch vụ môi trường rừng đảm bảo nâng cao và giữ vững chức năng của từng loại rừng.

c) Các giải pháp quản lý, chính sách bảo vệ môi trường

- Giảm nguồn thải xen kẽ trong các khu dân cư.

- Khuyến khích các nhà máy và cơ sở sản xuất, kinh doanh đầu tư công nghệ sản xuất mới, áp dụng công nghệ tiên tiến sản xuất sạch hơn. Triển khai phân loại rác tại nguồn và thu gom, vận chuyển xử lý rác theo phân loại.

- Lồng ghép các biện pháp bảo vệ môi trường trong các đề án du lịch sinh thái và các dịch vụ môi trường rừng.

- Áp dụng thu phí bảo vệ môi trường đối với nước thải sinh hoạt, chất thải rắn.

- Xây dựng mạng lưới quan trắc môi trường đồng bộ, đảm bảo theo dõi chính xác, kịp thời chất lượng các thành phần môi trường. Xây dựng các trạm quan trắc môi trường tự động, liên tục tại các khu vực nhạy cảm môi trường. Giám sát tự động nước thải tại các điểm xả trực tiếp ra biển.

12. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

a) Các tiêu chí xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Tiêu chí đáp ứng đô thị loại I, ưu tiên lĩnh vực trọng tâm hạ tầng kỹ thuật về cấp nước, thoát nước thải, xử lý rác thải..., hệ thống công trình hạ tầng xã hội, nâng cao bảo vệ môi trường cảnh quan sinh thái tự nhiên, bảo vệ nguồn nước của thành phố Phú Quốc.

- Là các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính, kết nối các khu chức năng, khu đô thị mới.

- Là các dự án chỉnh trang, nâng cấp chất lượng môi trường sống của các

đô thị hiện hữu.

- Là các dự án quan trọng trong việc thực hiện các chiến lược phát triển đô thị.

- Là các dự án có khả năng thúc đẩy sự hình thành và phát triển của các dự án khác trong đô thị.

b) Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

- Chương trình phát triển đô thị thành phố Phú Quốc.

- Tổ chức rà soát, lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Dự án về hạ tầng kỹ thuật: hoàn thiện đường giao thông quanh đảo; cải tạo hệ thống thoát nước khu vực Dương Đông,...

- Nâng cấp cải tạo cảnh quan đô thị khu vực Dương Đông; cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu;

- Các chương trình, dự án khác.

c) Dự kiến nguồn lực thực hiện:

Dự kiến từ vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách, các nguồn vốn huy động khác theo các quy định hiện hành.

13. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung

Ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang:

a) Rà soát, hoàn thiện hồ sơ đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 (thuyết minh, bản đồ, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch) bảo đảm đúng quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ và gửi Bộ Xây dựng đóng dấu thẩm định theo đúng quy định pháp luật.

b) Chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật.

c) Chịu trách nhiệm về:

- Tính chính xác của tài liệu, cơ sở dữ liệu (số liệu, bản đồ) của các ngành, lĩnh vực để nghiên cứu, lập đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc; sự thống nhất của toàn bộ đồ án quy hoạch tại thuyết minh và hệ thống bản đồ;

- Việc rà soát, thống kê, đánh giá các quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng, trong đó có các dự án du lịch dịch vụ, khu đô thị, dân cư,... trong phạm vi lập quy hoạch chung thành phố Phú Quốc (tính pháp lý, số lượng, tình hình thực

hiện), bảo đảm không hợp thức hóa các dự án sai phạm (nếu có);

- Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 phải phù hợp với Quy hoạch tổng thể quốc gia, Quy hoạch vùng đồng bằng sông Cửu Long thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, quy hoạch chuyên ngành và các quy hoạch liên quan.

- Căn cứ, cơ sở dự báo quy mô dân số đô thị, kế hoạch sử dụng đất quy hoạch đô thị theo các giai đoạn quy hoạch đảm bảo phù hợp các định hướng liên quan tại Quy hoạch tỉnh Kiên Giang, chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phân bổ cho tỉnh Kiên Giang, chỉ tiêu tự cấp nước ngọt của đảo Phú Quốc, giao thông công cộng các tuyến chính, dự trữ đất để phát triển lâu dài, bền vững theo đúng quy định;

- Các khu vực thuộc danh mục thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển thực hiện theo quy định của Luật Tài nguyên, Môi trường biển và Hải đảo, bảo đảm khả năng tiếp cận của cộng đồng đối với bãi biển;

- Các định hướng phát triển du lịch của thành phố Phú Quốc phù hợp với định hướng phát triển trong Quy hoạch hệ thống du lịch quốc gia;

- Tuân thủ quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, đầu tư, lâm nghiệp, nhà ở, xây dựng, quy hoạch chuyên ngành và các quy định pháp luật, quy định khác có liên quan.

d) Việc quản lý, bảo vệ, phát triển rừng đặc dụng, rừng phòng hộ; quản lý và bảo vệ biển, khu vực ven biển, vùng bờ, bảo tồn biển; quản lý khai thác, sử dụng các khu vực di tích, di sản,... trên địa bàn thành phố Phú Quốc tuân thủ quy định hiện hành của Luật Lâm nghiệp, Luật Biển Việt Nam, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo, Luật Đất đai, Luật Di sản văn hóa, Luật Bảo vệ môi trường, quy định của các pháp luật khác liên quan.

đ) Chỉ đạo rà soát, đánh giá các quy hoạch, dự án đã được phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư bảo đảm phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc được phê duyệt; trường hợp các dự án đầu tư xây dựng không phù hợp Quy hoạch chung, cần xác định cụ thể các vấn đề, nguyên nhân và xử lý theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng và pháp luật khác có liên quan, bảo đảm không hợp thức hóa các dự án sai phạm. Các công trình, dự án đang được rà soát, xử lý theo các kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán và thi hành các bản án (nếu có) chỉ được triển khai thực hiện sau khi đã thực hiện đầy đủ các nội dung theo kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán, bản án (nếu có) và được cấp có thẩm quyền chấp thuận, bảo đảm phù hợp các quy định pháp luật và các quy định khác có liên quan.

e) Tiếp thu ý kiến, phối hợp các bộ, ngành liên quan triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định pháp luật, bảo đảm các vấn đề về quốc phòng, an ninh, thích ứng với biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo

đảm phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; tránh để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

g) Việc nghiên cứu định hướng phát triển, xây dựng trên biển phải tuân thủ các quy định hiện hành của Luật Biển Việt Nam, Luật Tài nguyên, môi trường biển và hải đảo, Luật Đất đai, quy định pháp luật và các quy định khác có liên quan; các quy hoạch cấp quốc gia, Quy hoạch Vùng đồng bằng sông Cửu Long, Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt; tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về quy hoạch xây dựng và chuyên ngành khác có liên quan.

h) Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch. Tổ chức lập, điều chỉnh, phê duyệt các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong đô thị theo đúng quy định, bảo đảm việc tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, quy chuẩn khác có liên quan, tuân thủ pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, đất đai, đầu tư, lâm nghiệp và các quy định pháp luật, các quy định khác có liên quan, bảo đảm thống nhất và phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc được phê duyệt.

i) Nguồn lực thực hiện Quy hoạch: từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác theo đúng quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước, đầu tư công và các quy định pháp luật khác có liên quan. Xây dựng cơ chế, chính sách liên quan đến đầu tư, tài chính, đất đai để thực hiện các dự án ưu tiên đầu tư.

2. Bộ Xây dựng: Chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo thẩm định đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 bảo đảm đúng quy định pháp luật. Rà soát, đóng dấu thẩm định hồ sơ quy hoạch chung (thuyết minh, bản đồ, quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch) bảo đảm đúng quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch chung được duyệt theo quy định pháp luật. Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Giao các Bộ, ngành Trung ương theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra, phối hợp với Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 bảo đảm hiệu quả các chỉ đạo của Trung ương, đồng bộ, thống nhất các quy hoạch ngành, Quy hoạch tỉnh Kiên Giang theo đúng quy định pháp luật.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính căn cứ chức năng nhiệm vụ được giao, khả năng cân đối vốn của ngân sách nhà nước để xem xét, cân đối bố trí vốn đầu tư phát triển các dự án hạ tầng kỹ thuật khung, khu chức năng cấp quốc gia và cấp vùng theo đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 đúng quy định của pháp luật đầu tư công.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này

Nơi nhận:
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ: Xây dựng, Nội vụ, Công Thương, Giao thông vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công an, Quốc phòng, Tài chính, Y tế, Tài nguyên và Môi trường, Thông tin và Truyền thông, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Khoa học và Công nghệ;
- Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Kiên Giang;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, các Vụ: TH, KTTH, NC, NN, KGVX, PL, QHQT, Vụ.I, QHĐP;
- Lưu: VT, CN (2) Tuấn.

KT. THỦ TƯỚNG
PHÓ THỦ TƯỚNG

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

Trần Hồng Hà



Phụ lục

TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC THEO CÁC GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH

(Kèm theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06 tháng 02 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ)

TT	Nhóm chức năng/Loại chức năng sử dụng đất	Hiện trạng			Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc					
		Năm 2021			Đến năm 2030			Đến năm 2040		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ người)
	Dân số (người)	**144.705**			**400.000**			**680.000**		
	Tổng diện tích khu vực quy hoạch	**58.927**			**58.927**			**58.927**		
-	Khu đất xây dựng đô thị	5.590	9,5		9.950	16,9		14.785	25,1	
-	Khu đất nông, lâm nghiệp và chức năng khác	53.337	90,5		48.977	83,1		44.143	74,9	
I	**Đất xây dựng đô thị**	**5.590**	**100,0**	**386**	**9.950**	**100,0**	**249**	**14.785**	**100,0**	**217**
I.A	**Khu đất dân dụng**	**1.048**	**18,7**	**133**	**3.032**	**30,5**	**77**	**6.042**	**40,9**	**89**
1	Đất đơn vị ở	739	13,2	94	1.847	18,6	46	3.236	21,9	48
-	Khu đất đơn vị ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang, tái phát triển	649	11,6	82	729	7,3	76	1.569	10,6	65
-	Khu đất đơn vị ở mới (trong các khu đất hỗn hợp)									
+	Khu đất đơn vị ở mới, mật độ cao				882	8,9	47	1.344	9,1	38
+	Khu đất đơn vị ở mới				136	1,4	55	231	1,6	40
+	Khu đất đơn vị sinh thái, mật độ thấp	90	1,6	112	100	1,0		152	1,0	55
2	Khu đất dịch vụ công cộng	34	0,6	2	183	1,8	5	340	2,3	5
3	Khu đất cây xanh sử dụng công cộng	1	0,02	0,1	377	3,8	9	942	6,4	14

TT	Nhóm chức năng/Loại chức năng sử dụng đất	Hiện trạng			Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc					
		Năm 2021			Đến năm 2030			Đến năm 2040		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ người)
4	Giao thông đô thị	273	4,9	35	625	6,3	16	1.524	10,3	22
I.B	**Khu đất ngoài dân dụng**	**4.542**	**81,3**		**6.918**	**69,5**		**8.743**	**59,1**	
1	Khu đất dịch vụ, du lịch	3.215	57,5		2.600	26,1		2.887	19,5	
2	Khu đất dịch vụ, du lịch (trong các khu đất hỗn hợp)				2.428	24,4		4.736	32,0	
3	Khu đất phi thuế quan				29	0,3		29	0,2	
4	Khu đất tiểu thủ công nghiệp, khu cảng và dịch vụ hậu cần cảng	99	1,8		181	1,8		196	1,3	
5	Khu đất trụ sở cơ quan	3	0,1		43	0,4		43	0,3	
6	Khu đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	5	0,1		94	0,9		208	1,4	
7	Khu đất giáo dục chuyên nghiệp và/hoặc công nghệ cao				12	0,1		95	0,6	
8	Khu dân cư nông thôn	646	11,6	112	740	7,4	81			
9	Đất giao thông ngoài khu vực xây dựng tập trung	484	8,7		627	6,3				
10	Khu đất di tích, tôn giáo	42	0,7		42	0,4		42	0,3	
11	Khu đất hạ tầng kỹ thuật	40	0,7		55	0,6		89	0,6	
12	Khu đất an ninh	10	0,2		17	0,2		17	0,1	
13	Khu đất công viên chuyên đề				50	0,5		401	2,7	
II	**Khu đất nông, lâm nghiệp và chức năng khác**	**53.337**			**48.977**			**44.143**		
1	Khu đất sinh thái nông nghiệp	12.411			2.508			2.508		
2	Khu đất lâm nghiệp (*)	37.538			37.196			37.196		

TT	Nhóm chức năng/Loại chức năng sử dụng đất	Hiện trạng			Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc					
		Năm 2021			Đến năm 2030			Đến năm 2040		
		Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ người)	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m^2/ người)
-	Rừng đặc dụng	29.414			29.545			29.545		
-	Rừng phòng hộ	7.728			7.651			7.651		
3	Khu đất quốc phòng (**)	419			419			419		
4	Khu đất hạ tầng kỹ thuật khác (sân bay)	848			848			848		
5	Khu đất nghĩa trang	16			21			21		
6	Khu đất sân golf	96			521			521		
7	Khu đất cây xanh cảnh quan				173			863		
8	Khu đất cây xanh chuyên dụng				27			27		
9	Mặt nước hồ, sông, suối	715			816			866		
10	Bãi cát, bãi đá				824			873		
11	Đất dự trữ phát triển				5.624					
12	Đất chưa sử dụng	1.295								
III	**Khu vực nghiên cứu phát triển, xây dựng trên biển (***)**				**4.500**			**4.500**		

Ghi chú:

(*) Số liệu về đất lâm nghiệp được cập nhật theo số liệu chỉ tiêu đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ phân bổ cho thành phố Phú Quốc trong Phương án phân bổ theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện - Quy hoạch tỉnh Kiên Giang thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1289/QĐ-TTg ngày 03 tháng 11 năm 2023.

(**) Khu đất quốc phòng chưa bao gồm các quỹ đất quốc phòng trong đất lâm nghiệp.

(***) Khu vực nghiên cứu phát triển, xây dựng trên biển không tính vào tổng diện tích tự nhiên khu vực quy hoạch.

UBND TỈNH AN GIANG **BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số : 265 /QĐ-BQLKKTPQ	*Phú Quốc, ngày 25 tháng 12 năm 2025*

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040; Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 22/8/2025 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang đến năm 2040 (đồ án Quy hoạch chung thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 theo Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024);

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 377/QĐ-UBND ngày 30/7/2025 của UBND tỉnh An 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, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Khu vực Bãi Khem và Mũi Ông Đội, phường An Thới, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô 128,68ha;

Căn cứ Chứng nhận đăng ký đầu tư số 5186182706 thay đổi lần thứ: 08, ngày 04/12/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc;

Căn cứ Quyết định số 194/QĐ-BQLKKTPQ ngày 30/11/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier

Village Phú Quốc Resort tại Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Công văn số 809/BQLKKTPQ-QLQH ngày 27/10/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc trả lời nội dung đề nghị của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc tại Công văn số 343/2025/CV-PQC/SG ngày 23/10/2025;

Căn cứ Biên bản số 236/BB-UBND ngày 29/10/2025 của UBND đặc khu Phú Quốc về việc tổ chức lấy ý kiến cơ quan, tổ chức cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan đối với Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 379/2025/TTr-PQC ngày 12/11/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc về việc tiếp thu và giải trình ý kiến cộng đồng dân cư đối với Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 169/QĐ-BQLKKTPQ ngày 12/11/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thành lập Hội đồng thẩm định điều chỉnh Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang, quy mô điều chỉnh 37,78ha;

Căn cứ Biên bản số 62/BB-BQLKKTPQ ngày 26/11/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về họp Hội đồng thẩm định điều chỉnh Nhiệm vụ và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An giang, quy mô 37,78ha;

Căn cứ Công văn số 406A/2025/TTr-PQC ngày 26/11/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc về việc Tiếp thu và giải trình ý kiến cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức và chuyên gia; ý kiến Hội đồng thẩm định và biên bản họp 62/BB-BQLKKTPQ đối với nội dung điều chỉnh Nhiệm vụ quy hoạch và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Công văn số 5278/SXD-QH&PTĐT ngày 05/12/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đối với nội dung điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 443/2025/TTr-PQC ngày 08/12/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc và Báo cáo thẩm định số 51/BC-QLQH ngày 12/12/2025 của phòng Quản lý Quy hoạch thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang với những nội dung chủ yếu sau như sau:

1. Lý do điều chỉnh

Điều chỉnh đảm bảo phù hợp với Quy hoạch phân khu xây dựng đã được UBND tỉnh phê duyệt tai Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 và theo Công văn số 809/BQLKKTPQ-QLQH ngày 27/10/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc.

2. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) 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.

b) Quy mô: 377.846,2m².

c) Thời hạn lập quy hoạch: Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030, giai đoạn dài hạn đến năm 2040.

3. Quan điểm, mục tiêu của quy hoạch

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 22/10/2025.

- Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất khai thác để khai thác tối ưu địa hình tự nhiên, tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Tổ chức xây dựng một trung tâm khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng chất lượng cao phục vụ đối tượng khách du lịch gia đình.

- Tăng cường thu hút lao động, tạo việc làm cho người lao động trong khu vực. Tạo dư địa cho doanh nghiệp nhỏ phát triển. Thúc đẩy doanh nghiệp kinh doanh gắn với phát triển cộng đồng.

- Xây dựng mô hình du lịch nghỉ dưỡng sinh thái và tổ chức sự kiện đẳng cấp quốc tế, có hiệu quả kinh tế xã hội cao, thúc đẩy phát triển du lịch Phú Quốc, đóng góp vào nguồn thu ngân sách của đặc khu Phú Quốc và tỉnh An Giang.

4. Tính chất/vai trò/chức năng khu vực lập quy hoạch

Khu vực lập quy hoạch được xác định là khu dịch vụ du lịch, khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp, thể thao biển với các chức năng chính như: Khu biệt

thự du lịch, khu dịch vụ du lịch, khu lịch sử văn hóa, khu không gian mở, hạ tầng kỹ thuật, khu cây xanh,… đáp ứng các nhu cầu về lưu trú, nghỉ dưỡng, tham quan các hoạt động vui chơi giải trí cho du khách trong và ngoài nước.

5. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

5.1. Chỉ tiêu cơ bản về dân số

- Dự kiến sau khi hoàn thành, quy mô phục vụ của khu quy hoạch từ 2.500 - 2.800 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.

5.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

a. Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất quy hoạch đã duyệt theo Quyết định số 286/QĐ-BQLKKTPQ ngày 16/12/2021 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc:

- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
- Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa: 13,55%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa: 0,30 lần.

b. Các chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất quy hoạch sau khi điều chỉnh:

- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng.
- Mật độ xây dựng (gộp) toàn khu tối đa: 17,29%.
- Hệ số sử dụng đất toàn khu tối đa: 0,63 lần.

5.3. Các chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

a) Cấp nước:

+ Du lịch : 250 - 300 lít/người/ngày;

+ Công trình công cộng, dịch vụ : 2,0 lít/m2sàn/ngày;

+ Chữa cháy : 15 l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02, trong 03 giờ.

+ Tưới cây, rửa đường: tối thiểu 8,0% lưu lượng nước sinh hoạt.

b) Cấp điện:

+ Khách sạn : 2-3,5KW/giường/ngày;

+ Công trình công cộng, dịch vụ : 20 - 30W/m2 sàn.

c) Nước thải:

Tỉ lệ thu gom nước thải sinh hoạt: 100% lượng nước cấp.

d) Chất thải rắn:

Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt là 1,3 kg/người-ngày.

e) Thông tin liên lạc:

+ Sinh hoạt : 01 thuê bao/người;

+ Du lịch, dịch vụ : 01 thuê bao/200m² sàn.

6. Các nội dung chính của quy hoạch

6.1. Cơ cấu sử dụng đất

- 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:

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 xây dựng biệt thự du lịch	93.404,8	24,7
III	Đất cây xanh cảnh quan	183.541,0	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	139.203,3	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	49.739,2	13,2
VII	Đất bãi cát – bãi đá	5.685,9	1,5
	Tổng cộng	**377.846,2**	**100,0**

6.2. Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng công trình:

STT	Chức năng	Diện tích *(m^2)*	MĐXD tối đa *(%)*	Tầng cao tối đa (tầng)	Số căn BT (căn)	Hệ số SDD *(lần)*
	TỔNG CỘNG	**377.846,2**	**17,29**	**3**	**311**	**0,63**
I	Đất biệt thự du lịch	139.203,3			311	
1	Đất biệt thự loại A1-UP (Lô 1 đến 8)	2.400,0		2	8	
	TM-AUP-1	*300,0*	*38,00*	*2*	*1*	*1,75*
	TM-AUP-2	*300,0*	*39,97*	*2*	*1*	*1,90*
	TM-AUP-3	*300,0*	*38,00*	*2*	*1*	*1,76*
	TM-AUP-4	*300,0*	*40,02*	*2*	*1*	*1,90*
	TM-AUP-5	*300,0*	*39,86*	*2*	*1*	*1,89*
	TM-AUP-6	*300,0*	*39,03*	*2*	*1*	*1,76*
	TM-AUP-7	*300,0*	*39,87*	*2*	*1*	*1,90*
	TM-AUP-8	*300,0*	*39,03*	*2*	*1*	*1,76*
2	Đất biệt thự loại A1-DN (Lô 1 đến 4)	1.200,0		2	4	
	TM-ADN-1	*300,0*	*42,00*	*2*	*1*	*1,92*
	TM-ADN-2	*300,0*	*42,00*	*2*	*1*	*1,89*
	TM-ADN-3	*300,0*	*42,00*	*2*	*1*	*1,92*
	TM-ADN-4	*300,0*	*41,23*	*2*	*1*	*1,87*
3	Đất biệt thự loại B-UP (Lô 1 đến 41)	16.400,0		2	41	
	TM-BUP-1	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-2	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-3	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-4	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-5	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-6	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-7	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-8	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-9	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*

	TM-BUP-10	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-11	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-12	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-13	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-14	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-15	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-16	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-17	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-18	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-19	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-20	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-21	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-22	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-23	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-24	*400,0*	*36,38*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BUP-25	*400,0*	*36,39*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BUP-26	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-27	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-28	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-29	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-30	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-31	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-32	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-33	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-34	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-35	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-36	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-37	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-38	*400,0*	*36,37*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BUP-39	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-40	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BUP-41	*400,0*	*36,35*	*2*	*1*	*1,72*
4	Đất biệt thự loại B-UP-OR (Lô 1 đến 10)	4.000,0		3	10	
	TM-BUR-1	*400,0*	*34,00*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BUR-2	*400,0*	*34,22*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BUR-3	*400,0*	*34,00*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BUR-4	*400,0*	*34,00*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BUR-5	*400,0*	*34,47*	*3*	*1*	*1,93*
	TM-BUR-6	*400,0*	*34,29*	*3*	*1*	*1,93*
	TM-BUR-7	*400,0*	*34,02*	*3*	*1*	*1,93*
	TM-BUR-8	*400,0*	*39,23*	*3*	*1*	*1,93*
	TM-BUR-9	*400,0*	*34,39*	*3*	*1*	*1,93*
	TM-BUR-10	*400,0*	*34,03*	*3*	*1*	*1,93*
5	Đất biệt thự loại B-DN (Lô 1 đến 22)	8.800,0		2	22	

	TM-BDN-1	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-2	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-3	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-4	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-5	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-6	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-7	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-8	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-9	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-10	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-11	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-12	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-13	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-14	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-15	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-16	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-17	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-18	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-19	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-20	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-21	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDN-22	*400,0*	*34,70*	*2*	*1*	*1,70*
6	Đất biệt thự loại B-DN-BF (Lô 1 đến 38)	15.006,3		2	38	
	TM-BDF-1	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-2	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-3	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-4	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-5	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-6	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-7	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-8	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-9	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-10	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-11	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-12	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-13	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-14	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-15	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-16	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-17	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-18	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-19	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-20	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-21	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*

	TM-BDF-22	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-23	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-24	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-25	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-26	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-27	*400,0*	*35,16*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BDF-28	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-29	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-30	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-31	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-32	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-33	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-34	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-35	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-36	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-37	*400,0*	*34,75*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDF-38	*206,3*	*38,15*	*2*	*1*	*1,84*
7	Đất biệt thự loại B-DN-OR (Lô 1 đến 11)	4.687,0		3	11	
	TM-BDR-1	*687,0*	*29,20*	*3*	*1*	*1,80*
	TM-BDR-2	*400,0*	*34,13*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDR-3	*400,0*	*34,08*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDR-4	*400,0*	*34,18*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDR-5	*400,0*	*34,34*	*2*	*1*	*1,71*
	TM-BDR-6	*400,0*	*36,04*	*2*	*1*	*1,72*
	TM-BDR-7	*400,0*	*34,22*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDR-8	*400,0*	*34,16*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDR-9	*400,0*	*34,03*	*2*	*1*	*1,70*
	TM-BDR-10	*400,0*	*34,00*	*2*	*1*	*1,68*
	TM-BDR-11	*400,0*	*34,44*	*2*	*1*	*1,71*
8	Đất biệt thự loại B-DN-ORB (Lô 1 đến 4)	1.600,0		3	4	
	TM-BOR-1	*400,0*	*39,23*	*3*	*1*	*2,28*
	TM-BOR-2	*400,0*	*39,23*	*3*	*1*	*2,28*
	TM-BOR-3	*400,0*	*39,23*	*3*	*1*	*2,28*
	TM-BOR-4	*400,0*	*39,23*	*3*	*1*	*2,28*
9	Đất biệt thự loại C-DN (Lô 1 đến 9)	5.400,0		3	9	
	TM-CDN-1	*600,0*	*29,89*	*2*	*1*	*0,98*
	TM-CDN-2	*600,0*	*30,67*	*2*	*1*	*0,99*
	TM-CDN-3	*600,0*	*32,70*	*3*	*1*	*1,38*
	TM-CDN-4	*600,0*	*32,82*	*3*	*1*	*1,25*
	TM-CDN-5	*600,0*	*30,00*	*2*	*1*	*0,98*
	TM-CDN-6	*600,0*	*30,13*	*2*	*1*	*0,99*
	TM-CDN-7	*600,0*	*30,06*	*2*	*1*	*0,99*
	TM-CDN-8	*600,0*	*29,88*	*2*	*1*	*0,98*
	TM-CDN-9	*600,0*	*29,93*	*2*	*1*	*0,98*

10	Đất biệt thự loại D-DN (Lô 1 đến 2)	3.900,0		2	2	
	TM-DDN-1	*2.200,0*	*13,24*	*2*	*1*	*0,44*
	TM-DDN-2	*1.700,0*	*17,41*	*2*	*1*	*0,58*
11	Đất biệt thự loại F-OR-DN (Lô 1 đến 16)	9.739,3		3	16	
	TM-FON-1	*600,0*	*41,23*	*2*	*1*	*1,29*
	TM-FON-2	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*
	TM-FON-3	*600,0*	*39,47*	*3*	*1*	*1,77*
	TM-FON-4	*600,0*	*41,23*	*2*	*1*	*1,77*
	TM-FON-5	*600,0*	*39,47*	*3*	*1*	*1,77*
	TM-FON-6	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*
	TM-FON-7	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*
	TM-FON-8	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*
	TM-FON-9	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*
	TM-FON-10	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*
	TM-FON-11	*739,3*	*32,29*	*3*	*1*	*1,48*
	TM-FON-12	*600,0*	*39,47*	*3*	*1*	*1,77*
	TM-FON-13	*600,0*	*41,23*	*3*	*1*	*1,86*
	TM-FON-14	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*
	TM-FON-15	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*
	TM-FON-16	*600,0*	*39,22*	*2*	*1*	*1,24*
12	Đất biệt thự loại QUEEN	2.293,5		3	1	
	TM-QUEN	*2.293,5*	*26,20*	*3*	*1*	*0,87*
13	Đất biệt thự loại VIP	1.000,0		3	1	
	TM-VIP	*1.000,0*	*31,42*	*3*	*1*	*1,00*
14	Đất biệt thự loại PV-UP (Lô 1 đến 15)	5.520,0		3	15	
	TM-PUP-1	*368,0*	*39,51*	*2*	*1*	*1,81*
	TM-PUP-2	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-3	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-4	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-5	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-6	*368,0*	*39,51*	*2*	*1*	*1,81*
	TM-PUP-7	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-8	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-9	*368,0*	*39,51*	*2*	*1*	*1,81*
	TM-PUP-10	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-11	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-12	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-13	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-14	*368,0*	*39,51*	*3*	*1*	*2,25*
	TM-PUP-15	*368,0*	*39,51*	*2*	*1*	*1,81*
15	Đất biệt thự loại PV-DN (Lô 1 đến 35)	12.880,0		3	35	
	TM-PDN-1	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-2	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-3	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*

	TM-PDN-4	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-5	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-6	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-7	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-8	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-9	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-10	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-11	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-12	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-13	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-14	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-15	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-16	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-17	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-18	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-19	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-20	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-21	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-22	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-23	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-24	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-25	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-26	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-27	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-28	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-29	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-30	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-31	*368,0*	*38,32*	*2*	*1*	*1,79*
	TM-PDN-32	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-33	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-34	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
	TM-PDN-35	*368,0*	*38,32*	*3*	*1*	*2,19*
16	Đất biệt thự loại PV3 (Lô 1 đến 32)	20.303,9		3	32	
	TM-PV3-1	*723,3*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-2	*538,4*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-3	*533,5*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-4	*614,6*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-5	*547,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-6	*520,4*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-7	*586,5*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-8	*1.233,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-9	*609,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-10	*514,6*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-11	*534,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*

	TM-PV3-12	*541,3*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-13	*405,4*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-14	*407,7*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-15	*572,3*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-16	*1.319,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-17	*509,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-18	*596,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-19	*408,0*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-20	*418,5*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-21	*505,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-22	*571,7*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-23	*490,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-24	*504,3*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-25	*1.110,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-26	*1.219,2*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-27	*650,4*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-28	*584,4*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-29	*606,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-30	*632,9*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-31	*559,9*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
	TM-PV3-32	*732,8*	*40,00*	*3*	*1*	*1,20*
17	Đất biệt thự loại PV4 (Lô 1 đến 62)	24.073,3		3	62	
	TM-PV4-1	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-2	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-3	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-4	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-5	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-6	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-7	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-8	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-9	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-10	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-11	*361,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-12	*409,4*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-13	*477,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-14	*496,9*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-15	*478,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-16	*638,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-17	*538,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-18	*471,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-19	*467,3*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-20	*396,4*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-21	*383,3*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-22	*340,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*

	TM-PV4-23	*337,4*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-24	*325,3*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-25	*335,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-26	*440,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-27	*296,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-28	*297,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-29	*305,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-30	*319,5*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-31	*297,3*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-32	*312,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-33	*311,4*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-34	*382,2*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-35	*309,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-36	*314,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-37	*320,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-38	*322,7*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-39	*351,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-40	*384,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-41	*370,5*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-42	*307,2*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-43	*310,2*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-44	*303,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-45	*358,7*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-46	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-47	*266,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-48	*318,4*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-49	*375,2*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-50	*319,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-51	*315,9*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-52	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-53	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-54	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-55	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-56	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-57	*572,8*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-58	*407,3*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-59	*422,1*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-60	*400,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-61	*510,6*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
	TM-PV4-62	*692,0*	*45,00*	*3*	*1*	*1,35*
II	**Đất cây xanh cảnh quan (CXCQ) Lô 1 đến 11**	**144.416,6**				
	CXCQ-1	*28.662,7*				
	CXCQ-2	*298,4*				

	CXCQ-3	*15.775,9*				
	CXCQ-4	*41.783,5*				
	CXCQ-5	*1.965,9*				
	CXCQ-6	*4.627,3*				
	CXCQ-7	*5.052,9*				
	CXCQ-8	*2.999,0*				
	CXCQ-9	*1.928,8*				
	CXCQ-10	*15.877,6*				
	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		
	KGM-1	*3.959,6*	*5,00*	*1*		*0,05*
	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**	**49.739,2**				
1	Giao thông đường bê tông	39.872,8				
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				
	BB-1	*2.282,7*				
	BB-2	*456,1*				
	BB-3	*265,5*				
	BB-4	*60,8*				
	BB-5	*398,4*				
	BB-6	*525,6*				
	BB-7	*493,8*				
	BB-8	*397,2*				
	BB-9	*805,8*				

6.3. Quy hoạch không gian ngầm

STT	Chức năng	Số tầng hầm (tầng)	Diện tích sàn tầng hầm (m^2)	Ghi chú
	TỔNG CỘNG		**121.212,2**	
I	**Đất biệt thự du lịch**			
1	Đất biệt thự loại A1-UP			*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-AUP-1	*1*	*300,0*	
	TM-AUP-2	*1*	*300,0*	
	TM-AUP-3	*1*	*300,0*	
	TM-AUP-4	*1*	*300,0*	
	TM-AUP-5	*1*	*300,0*	
	TM-AUP-6	*1*	*300,0*	
	TM-AUP-7	*1*	*300,0*	
	TM-AUP-8	*1*	*300,0*	
2	Đất biệt thự loại A1-DN			
	TM-ADN-1	*1*	*300,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-ADN-2	*1*	*300,0*	
	TM-ADN-3	*1*	*300,0*	
	TM-ADN-4	*1*	*300,0*	
3	Đất biệt thự loại B-UP			
	TM-BUP-1	*1*	*400,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-BUP-2	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-3	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-4	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-5	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-6	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-7	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-8	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-9	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-10	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-11	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-12	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-13	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-14	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-15	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-16	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-17	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-18	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-19	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-20	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-21	*1*	*400,0*	

	TM-BUP-22	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-23	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-24	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-25	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-26	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-27	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-28	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-29	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-30	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-31	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-32	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-33	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-34	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-35	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-36	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-37	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-38	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-39	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-40	*1*	*400,0*	
	TM-BUP-41	*1*	*400,0*	
4	Đất biệt thự loại B-UP-OR			
	TM-BUR-1	*1*	*400,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-BUR-2	*1*	*400,0*	
	TM-BUR-3	*1*	*400,0*	
	TM-BUR-4	*1*	*400,0*	
	TM-BUR-5	*1*	*400,0*	
	TM-BUR-6	*1*	*400,0*	
	TM-BUR-7	*1*	*400,0*	
	TM-BUR-8	*1*	*400,0*	
	TM-BUR-9	*1*	*400,0*	
	TM-BUR-10	*1*	*400,0*	
5	Đất biệt thự loại B-DN			
	TM-BDN-1	*1*	*400,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-BDN-2	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-3	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-4	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-5	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-6	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-7	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-8	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-9	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-10	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-11	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-12	*1*	*400,0*	

	TM-BDN-13	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-14	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-15	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-16	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-17	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-18	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-19	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-20	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-21	*1*	*400,0*	
	TM-BDN-22	*1*	*400,0*	
6	Đất biệt thự loại B-DN-BF			
	TM-BDF-1	*1*	*400,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-BDF-2	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-3	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-4	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-5	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-6	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-7	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-8	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-9	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-10	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-11	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-12	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-13	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-14	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-15	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-16	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-17	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-18	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-19	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-20	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-21	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-22	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-23	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-24	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-25	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-26	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-27	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-28	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-29	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-30	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-31	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-32	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-33	*1*	*400,0*	

	TM-BDF-34	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-35	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-36	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-37	*1*	*400,0*	
	TM-BDF-38	*1*	*206,3*	
7	Đất biệt thự loại B-DN-OR			
	TM-BDR-1	*1*	*687,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-BDR-2	*1*	*400,0*	
	TM-BDR-3	*1*	*400,0*	
	TM-BDR-4	*1*	*400,0*	
	TM-BDR-5	*1*	*400,0*	
	TM-BDR-6	*1*	*400,0*	
	TM-BDR-7	*1*	*400,0*	
	TM-BDR-8	*1*	*400,0*	
	TM-BDR-9	*1*	*400,0*	
	TM-BDR-10	*1*	*400,0*	
	TM-BDR-11	*1*	*400,0*	
8	Đất biệt thự loại B-DN-ORB (Lô 1 đến 4)			
	TM-BOR-1	*1*	*400,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-BOR-2	*1*	*400,0*	
	TM-BOR-3	*1*	*400,0*	
	TM-BOR-4	*1*	*400,0*	
9	Đất biệt thự loại C-DN (Lô 1 đến 9)			
	TM-CDN-1	*1*	*215,2*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-CDN-2	*1*	*220,8*	
	TM-CDN-3	*1*	*235,4*	
	TM-CDN-4	*1*	*236,3*	
	TM-CDN-5	*1*	*216,0*	
	TM-CDN-6	*1*	*216,9*	
	TM-CDN-7	*1*	*216,5*	
	TM-CDN-8	*1*	*215,1*	
	TM-CDN-9	*1*	*215,5*	
10	Đất biệt thự loại D-DN			
	TM-DDN-1	*1*	*349,6*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-DDN-2	*1*	*355,2*	
11	Đất biệt thự loại F-OR-DN			
	TM-FON-1	*1*	*296,9*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực*
	TM-FON-2	*1*	*282,4*	
	TM-FON-3	*1*	*284,2*	
	TM-FON-4	*1*	*586,7*	

	TM-FON-5	*1*	*284,2*	*giải trí)*
	TM-FON-6	*1*	*282,4*	
	TM-FON-7	*1*	*282,4*	
	TM-FON-8	*1*	*282,4*	
	TM-FON-9	*1*	*282,4*	
	TM-FON-10	*1*	*282,4*	
	TM-FON-11	*1*	*286,4*	
	TM-FON-12	*1*	*284,2*	
	TM-FON-13	*1*	*296,9*	
	TM-FON-14	*1*	*282,4*	
	TM-FON-15	*1*	*282,4*	
	TM-FON-16	*1*	*282,4*	
12	Đất biệt thự loại QUEEN			
	TM-QUEN	*1*	*821,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
13	Đất biệt thự loại VIP			
	TM-VIP	*1*	*377,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
14	Đất biệt thự loại PV-UP)			
	TM-PUP-1	*1*	*368,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực giải trí)*
	TM-PUP-2	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-3	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-4	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-5	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-6	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-7	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-8	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-9	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-10	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-11	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-12	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-13	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-14	*1*	*368,0*	
	TM-PUP-15	*1*	*368,0*	
15	Đất biệt thự loại PV-DN			
	TM-PDN-1	*1*	*368,0*	*Tầng hầm dùng làm không gian sinh hoạt (phòng khách, phòng làm việc, phòng ngủ, khu vực*
	TM-PDN-2	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-3	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-4	*1*	*368,0*	

	TM-PDN-5	*1*	*368,0*	*giải trí)*
	TM-PDN-6	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-7	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-8	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-9	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-10	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-11	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-12	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-13	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-14	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-15	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-16	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-17	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-18	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-19	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-20	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-21	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-22	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-23	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-24	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-25	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-26	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-27	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-28	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-29	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-30	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-31	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-32	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-33	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-34	*1*	*368,0*	
	TM-PDN-35	*1*	*368,0*	
16	Đất biệt thự loại PV3			
	TM-PV3-1	*1*	*289,3*	*Tầng hầm dùng làm bãi xe, hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn*
	TM-PV3-2	*1*	*215,4*	
	TM-PV3-3	*1*	*213,4*	
	TM-PV3-4	*1*	*245,8*	
	TM-PV3-5	*1*	*219,1*	
	TM-PV3-6	*1*	*208,2*	
	TM-PV3-7	*1*	*234,6*	
	TM-PV3-8	*1*	*493,5*	
	TM-PV3-9	*1*	*243,7*	
	TM-PV3-10	*1*	*205,8*	
	TM-PV3-11	*1*	*213,9*	
	TM-PV3-12	*1*	*216,5*	

	TM-PV3-13	*1*	*162,2*	
	TM-PV3-14	*1*	*163,1*	
	TM-PV3-15	*1*	*228,9*	
	TM-PV3-16	*1*	*527,9*	
	TM-PV3-17	*1*	*203,7*	
	TM-PV3-18	*1*	*238,5*	
	TM-PV3-19	*1*	*163,2*	
	TM-PV3-20	*1*	*167,4*	
	TM-PV3-21	*1*	*202,3*	
	TM-PV3-22	*1*	*228,7*	
	TM-PV3-23	*1*	*196,1*	
	TM-PV3-24	*1*	*201,7*	
	TM-PV3-25	*1*	*444,1*	
	TM-PV3-26	*1*	*487,7*	
	TM-PV3-27	*1*	*260,2*	
	TM-PV3-28	*1*	*233,7*	
	TM-PV3-29	*1*	*242,7*	
	TM-PV3-30	*1*	*253,2*	
	TM-PV3-31	*1*	*223,9*	
	TM-PV3-32	*1*	*293,1*	
17	Đất biệt thự loại PV4			
	TM-PV4-1	*1*	*400,0*	*Tầng hầm dùng làm bãi xe, hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn*
	TM-PV4-2	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-3	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-4	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-5	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-6	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-7	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-8	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-9	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-10	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-11	*1*	*361,8*	
	TM-PV4-12	*1*	*409,4*	
	TM-PV4-13	*1*	*477,6*	
	TM-PV4-14	*1*	*496,9*	
	TM-PV4-15	*1*	*478,6*	
	TM-PV4-16	*1*	*638,6*	
	TM-PV4-17	*1*	*538,6*	
	TM-PV4-18	*1*	*471,1*	
	TM-PV4-19	*1*	*467,3*	
	TM-PV4-20	*1*	*396,4*	
	TM-PV4-21	*1*	*383,3*	
	TM-PV4-22	*1*	*340,8*	
	TM-PV4-23	*1*	*337,4*	

	TM-PV4-24	*1*	*325,3*	
	TM-PV4-25	*1*	*335,1*	
	TM-PV4-26	*1*	*440,6*	
	TM-PV4-27	*1*	*296,0*	
	TM-PV4-28	*1*	*297,1*	
	TM-PV4-29	*1*	*305,8*	
	TM-PV4-30	*1*	*319,5*	
	TM-PV4-31	*1*	*297,3*	
	TM-PV4-32	*1*	*312,1*	
	TM-PV4-33	*1*	*311,4*	
	TM-PV4-34	*1*	*382,2*	
	TM-PV4-35	*1*	*309,8*	
	TM-PV4-36	*1*	*314,1*	
	TM-PV4-37	*1*	*320,0*	
	TM-PV4-38	*1*	*322,7*	
	TM-PV4-39	*1*	*351,6*	
	TM-PV4-40	*1*	*384,6*	
	TM-PV4-41	*1*	*370,5*	
	TM-PV4-42	*1*	*307,2*	
	TM-PV4-43	*1*	*310,2*	
	TM-PV4-44	*1*	*303,0*	
	TM-PV4-45	*1*	*358,7*	
	TM-PV4-46	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-47	*1*	*266,8*	
	TM-PV4-48	*1*	*318,4*	
	TM-PV4-49	*1*	*375,2*	
	TM-PV4-50	*1*	*319,6*	
	TM-PV4-51	*1*	*315,9*	
	TM-PV4-52	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-53	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-54	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-55	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-56	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-57	*1*	*572,8*	
	TM-PV4-58	*1*	*407,3*	
	TM-PV4-59	*1*	*422,1*	
	TM-PV4-60	*1*	*400,0*	
	TM-PV4-61	*1*	*510,6*	
	TM-PV4-62	*1*	*692,0*	
III	**Đất công trình dịch vụ du lịch**			
1	Đất dịch vụ du lịch (DVDL)			
	Công trình nhà hàng đặc sản (DVDL-1)	*1*	*577,9*	*Tầng hầm dùng làm bãi xe, hệ thống kỹ thuật,*

	Công trình Sunset Lounge (DVDL-5)	*1*	*3.194,3*	*phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn*
	Công trình dịch vụ du lịch (DVDL-6)	*1*	*864,0*	
	Công trình dịch vụ du lịch (DVDL-7)	*1*	*1.687,2*	
V	**Đất hạ tầng kỹ thuật (HTKT)**			
1	Khu đón tiếp (HTKT-1)	*1*	*1.449,6*	*Tầng hầm dùng làm bãi xe, hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn*

(Nghiên cứu ngầm hoá các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và khuyến khích phát triển các công trình giao thông ngầm nhưng phải đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển không gian ngầm của Quy hoạch chung được duyệt và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan).

6.4. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Cơ cấu tổ chức không gian khu du lịch dựa trên định hướng tổ chức không gian của Quy hoạch chung xây dựng thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 150/QĐ-TTg ngày 06/02/2024 và Quy hoạch phân khu đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 22/10/2025, đồng thời có một số đề xuất về cơ cấu sử dụng đất một cách hợp lý để tạo ra một khu du lịch sinh thái cao cấp, đa dạng, phong phú, cụ thể:

- Các công trình xây dựng dựa trên yếu tố địa hình nhằm tạo nên các đường nét kiến trúc cảnh quan đặc thù, phù hợp với cảnh quan xung quanh.

- Khu vực đón tiếp bố trí tại phía ngoài của khu vực dự án, kết nối vào các khu vực phía trong bằng hệ thống xe điện thân thiện môi trường.

- Khu lưu trú nghỉ dưỡng dài ngày – biệt thự nghỉ dưỡng và khu vực dịch vụ du lịch được liên kết bằng khu vực không gian mở, với hai mặt giáp biển cùng các cụm cây xanh hướng ra bãi biển sẽ cung cấp tối đa không gian và cảnh quan thư giãn, giải trí ngoài trời cho du khách.

- Đất cây xanh cảnh quan du lịch được bố trí theo xu hướng tận dụng địa hình tự nhiên và hiện trạng cây xanh hiện hữu, đan xen giữa các khu chức năng khai thác du lịch, tạo nên một nền cảnh quan xanh mềm mại và hòa nhập với công trình xây dựng, hài hòa cùng khung cảnh tự nhiên chung của dự án.

- Các công trình xây dựng phải tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt.

- Các khối nhà biệt thự nghỉ dưỡng khuyến khích các loại hình kiến trúc hiện đại mang phong cách quốc tế nhưng vẫn đảm bảo tính đồng bộ trong từng khu chức năng.

- Hình khối kiến trúc công trình khách sạn, nhà hàng, khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, hình khối đơn giản, phong cách kiến trúc đẹp, hài hòa trong toàn khu du lịch tạo nét đặc trưng riêng.

- Màu sắc và vật liệu của các công trình xây dựng phải đảm bảo hài hòa với tự nhiên và tổng thể toàn khu du lịch.

- Các kiến trúc nhỏ (các khối điêu khắc, đèn trang trí, bồn cây, bậc ngồi, thùng rác, biển hướng dẫn, quảng cáo,…) tại các trục đường đi bộ, vườn hoa tiểu cảnh phải mang tính biểu trưng cho khu du lịch.

- Cây xanh cảnh quan dọc trục chính sử dụng các loại cây thân cao, ít lá không che chắn tầm nhìn, tạo cảnh quan và các điểm dừng chân cho khách.

- Cây trồng xung quanh không gian khách sạn du lịch nghỉ dưỡng, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng,... thuộc khuôn viên khu đất 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.

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

6.5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống giao thông:

- Đường kết nối từ Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Bãi Khem đến khu vực dự án gồm hai loại mặt cắt:

+ Mặt cắt 1A-1A: Có lộ giới rộng 6,14m, bao gồm mặt đường rộng 5,5m, vỉa hè một bên rộng 0,64m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

+ Mặt cắt 1B-1B: Có lộ giới rộng 4,64-5,64m, bao gồm mặt đường rộng 4-5m, vỉa hè một bên rộng 0,64m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N1 đến N10 (ký hiệu mặt cắt 3-3): Có lộ giới rộng 5,5m, bao gồm mặt đường rộng 4,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 0,5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N11 *(ký hiệu mặt cắt 2-2)*: Có lộ giới rộng 4,5m, bao gồm mặt đường rộng 3,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 0,5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N12 *(ký hiệu mặt cắt 1C-1C)*: Có lộ giới rộng 5m, bao gồm mặt đường rộng 5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N13 *(ký hiệu mặt cắt 3-3)*: Có lộ giới rộng 5,5m, bao gồm mặt đường rộng 4,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 0,5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường N14 *(ký hiệu mặt cắt 4-4)*: Có lộ giới rộng 4,5m, bao gồm mặt đường rộng 4m, vỉa hè một bên rộng 0,5m. Kết cấu mặt đường bê tông nhựa;

- Đường dạo: Có lộ giới rộng từ 1,5m - 3m. Kết cấu mặt đường lát gỗ.

b) Cao độ nền và thoát nước mưa

- Cao độ nền:

Giải pháp san nền: việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền khống chế theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu; đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của các trục đường giao thông trong khu quy hoạch, đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng. Khối lượng đào - đắp được thể hiện trên bản vẽ quy hoạch san nền.

- Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống nằm dọc theo trục đường giao thông, sân bãi dẫn về hồ cảnh quan (trữ nước vào mùa khô dùng tưới cây, rửa đường).

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

c) Cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ trạm 110/22kV Phú Quốc, là đường dây đi nổi trên không được đấu nối với đường dây trung thế 22kV trên tuyến đường An Thới - Cửa Lấp (ĐT.975) dẫn vào khu vực lập quy hoạch.

- Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được bố trí ngầm. Sử dụng đèn Led tiết kiệm điện năng thân thiện với môi trường.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện tính toán khoảng 7.334,37 kVA.

- Toàn bộ hệ thống cấp điện được thiết kế và xây dựng ngầm.

Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

d) Cấp nước:

- Nguồn cấp nước cho khu vực quy hoạch dự kiến được đấu nối với hệ thống cấp nước chung của khu vực trên tuyến đường Nguyễn Văn Cừ (Đường tỉnh 973).

- Tổng nhu cầu dùng nước toàn khu: 1.409,74m^3/ngày-đêm *(chưa bao gồm lượng nước cấp cho phòng cháy chữa cháy)*.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản

đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.

e) Thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:

- 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 cục bộ của dự án, nước thải sau khi xử lý đạt quy chuẩn quy định sẽ được tận dụng lại để tưới cây, rửa đường.

+ Lưu lượng thoát nước thải toàn khu: 710,64m^3/ngày-đêm.

- Thu gom chất thải rắn:

+ Bố trí các điểm thu gom rác tại các khu cây xanh vườn hoa giữa các nhóm nhà. Rác thải sinh hoạt sau khi được thu gom theo giờ quy định, sẽ được tập kết lại và được vận chuyển về khu xử lý.

+ Tổng khối lượng chất thải rắn tính toán toàn khu: 2,43 tấn/ngày-đêm.

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

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp viễn thông: được lấy từ mạng lưới viễn thông của khu vực qua trạm vệ tinh, các tuyến cáp phối dọc đường thuộc phạm vi khu quy hoạch.

- Tổng nhu cầu viễn thông tính toán cho toàn khu khoảng: 1.220 thuê bao.

6.6. Giải pháp bảo vệ môi trường

Giải pháp cụ thể về bảo vệ môi trường được thể hiện trong thuyết minh quy hoạch chi tiết.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc có trách nhiệm liên hệ với Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, cùng các Sở, ngành có liên quan:

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

- Liên hệ UBND đặc khu Phú Quốc để tổ chức công bố, công khai Quy hoạch chi tiết và quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết được phê duyệt chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Lập hồ sơ cắm mốc và tổ chức thực hiện cắm mốc giới ngoài thực địa.

- Triển khai các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Phòng Quản lý Quy hoạch phối hợp với các phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc:

- Kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ quy hoạch theo Quyết định

này.

- Hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo.

- Giám sát, kiểm tra công tác xây dựng theo quy hoạch trong khu kinh tế Phú Quốc theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền.

3. UBND đặc khu Phú Quốc:

- Tổ chức công bố công khai quy hoạch chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt.

- Giám sát, kiểm tra công tác xây dựng theo quy hoạch trong địa giới hành chính theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền.

4. Các Sở, ngành có liên quan theo chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm quản lý và hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng, Trưởng các Phòng chuyên môn thuộc Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc, Chủ tịch UBND đặc khu Phú Quốc và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

TRƯỞNG BAN

BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC TỈNH AN GIANG

Nguyễn Thanh Tùng

TRUNG TÂM KỸ THUẬT TIÊU CHUẨN ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG CẦN THƠ
CANTHO TECHNICAL CENTER OF STANDARDS METROLOGY AND QUALITY
Địa chỉ: 45 đường 3/2, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ Tel: 0292.3830353
Add: No 45, 3/2 Street, Ninh Kieu Ward, Cantho City Website: catech.vn
Email: catech@cantho.gov.vn

VILAS 086

Số:0858/MT/0349/0226

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM
TEST REPORT

Ngày: 04/03/2026
Trang: 1/1

1. Tên mẫu và ký hiệu : Không khí 1 (Khu vực đầu dự án)
Tọa độ: 0449309/1107743
2. Số lượng mẫu : 01 mẫu
3. Ngày nhận mẫu : 10/02/2026
4. Tình trạng mẫu : Mẫu được quan trắc tại hiện trường
5. Ngày thử nghiệm : Từ 10/02/2026 đến 02/03/2026
6. Nơi gửi mẫu / Yêu cầu : **CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG TPN**
Lô L1-25, đường Lê Trọng Tấn, phường Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
7. Lưu mẫu : Không ☑ Có ☐ Đến ngày: .....
8. Lấy mẫu,TN tại hiện trường : Xem Biên bản quan trắc môi trường số 0349MT

- Lấy mẫu theo: Hướng dẫn quan trắc 5.7
- Vị trí lấy mẫu: theo chỉ định của khách hàng
- Thời gian và địa điểm: 08h00 ngày 10/02/2026 tại Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" thay đổi điều chỉnh - Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

9. Kết quả thử nghiệm :

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	Tổng bụi lơ lửng (TSP)	µg/Nm³	TCVN 5067:1995	90,81
2	Hàm lượng SO_2	µg/Nm³	TCVN 5971:1995	119,37
3	Hàm lượng NO_2	µg/Nm³	TCVN 6137: 2009	36,85
4	Hàm lượng CO	µg/Nm³	HD 15 - MT-3.7.2	8.196
5	Tiếng ồn	dBA	TCVN 7878-2:2018	64,4
6	Nhiệt độ	°C	QCVN 46:2022/BTNMT	29,6
7	Độ ẩm	%RH	QCVN 46:2022/BTNMT	72,8

Ghi chú: - Phòng thử nghiệm được Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ định theo Giấy chứng nhận số 38/GCN-BTNMT ngày 27 tháng 10 năm 2023 (Vimcerts 019).

TRƯỞNG PHÒNG THỬ NGHIỆM
HÓA SINH

Phạm Văn Tú

KT/GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ THÀNH PHỐ CẦN THƠ
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TIÊU CHUẨN ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG CẦN THƠ

Nguyễn Khánh Ngọc

1. Các kết quả thử nghiệm chỉ có giá trị đối với mẫu gửi đến. *Test results are valid for the namely submitted sample(s) only.*
2. Tên mẫu, thông tin mẫu và nơi gửi mẫu được ghi theo yêu cầu của khách hàng *Sample name, sample information and where to send sample reported as the client's request.*
3. Không được trích, sao một phần phiếu kết quả nếu không có sự đồng ý của Trung Tâm Kỹ Thuật Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng Cần Thơ. *This Test Report shall not be reproduced except in full, without the written approval of CATECH.*

TRUNG TÂM KỸ THUẬT TIÊU CHUẨN ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG CẦN THƠ
CANTHO TECHNICAL CENTER OF STANDARDS METROLOGY AND QUALITY
Địa chỉ: 45 đường 3/2, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
Add: No 45, 3/2 Street, Ninh Kieu Ward, Cantho City
Email: catech@cantho.gov.vn
Tel: 0292.3830353
Website: catech.vn

VILAS 086

Số:0859/MT/0349/0226

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM
TEST REPORT

Ngày: 04/03/2026
Trang: 1/1

1. Tên mẫu và ký hiệu : Không khí 2 (Khu vực cuối dự án)
   Tọa độ: 0450000/1107216
2. Số lượng mẫu : 01 mẫu
3. Ngày nhận mẫu : 10/02/2026
4. Tình trạng mẫu : Mẫu được quan trắc tại hiện trường
5. Ngày thử nghiệm : Từ 10/02/2026 đến 02/03/2026
6. Nơi gửi mẫu / Yêu cầu : **CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG TPN**
   Lô L1-25, đường Lê Trọng Tấn, phường Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
7. Lưu mẫu : Không ☑ Có ☐ Đến ngày: .....
8. Lấy mẫu,TN tại hiện trường : Xem Biên bản quan trắc môi trường số 0349MT
   - Lấy mẫu theo: Hướng dẫn quan trắc 5.7
   - Vị trí lấy mẫu: theo chỉ định của khách hàng
   - Thời gian và địa điểm: 08h00 ngày 10/02/2026 tại Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" thay đổi điều chỉnh - Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.
9. Kết quả thử nghiệm :

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	Tổng bụi lơ lửng (TSP)	µg/Nm³	TCVN 5067:1995	79,54
2	Hàm lượng SO_2	µg/Nm³	TCVN 5971:1995	107,35
3	Hàm lượng NO_2	µg/Nm³	TCVN 6137: 2009	32,62
4	Hàm lượng CO	µg/Nm³	HD 15 - MT-3.7.2	8.443
5	Tiếng ồn	dBA	TCVN 7878-2:2018	64,4
6	Nhiệt độ	°C	QCVN 46:2022/BTNMT	30,0
7	Độ ẩm	%RH	QCVN 46:2022/BTNMT	70,6

Ghi chú: - Phòng thử nghiệm được Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ định theo Giấy chứng nhận số 38/GCN-BTNMT ngày 27 tháng 10 năm 2023 (Vimcerts 019).

TRƯỞNG PHÒNG THỬ NGHIỆM HÓA SINH

Phạm Văn Tú

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ THÀNH PHỐ CẦN THƠ
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TIÊU CHUẨN ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG CẦN THƠ

Nguyễn Khánh Ngọc

1. Các kết quả thử nghiệm chỉ có giá trị đối với mẫu gửi đến. *Test results are valid for the namely submitted sample(s) only.*
2. Tên mẫu, thông tin mẫu và nơi gửi mẫu được ghi theo yêu cầu của khách hàng *Sample name, sample information and where to send sample reported as the client's request.*
3. Không được trích, sao một phần phiếu kết quả nếu không có sự đồng ý của Trung Tâm Kỹ Thuật Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng Cần Thơ. *This Test Report shall not be reproduced except in full, without the written approval of CATECH.*

TRUNG TÂM KỸ THUẬT TIÊU CHUẨN ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG CẦN THƠ
CANTHO TECHNICAL CENTER OF STANDARDS METROLOGY AND QUALITY
Địa chỉ: 45 đường 3/2, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ Tel: 0292.3830353
Add: No 45, 3/2 Street, Ninh Kieu Ward, Cantho City Website: catech.vn
Email: catech@cantho.gov.vn

VILAS 086

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM
TEST REPORT

Số:0860/MT/0349/0226

1. Tên mẫu và ký hiệu : Nước biển ven bờ 1 (Bờ Tây của khu nghỉ dưỡng)
Tọa độ: 0449320/1107468
2. Số lượng mẫu : 01 mẫu khoảng 2,2 lít (02 chai)
3. Ngày nhận mẫu : 10/02/2026
4. Tình trạng mẫu : Mẫu đựng trong chai nhựa và chai thủy tinh
5. Ngày thử nghiệm : Từ 10/02/2026 đến 02/03/2026
6. Nơi gửi mẫu / Yêu cầu : **CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG TPN**
Lô L1-25, đường Lê Trọng Tấn, phường Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
7. Lưu mẫu : Không ☑ Có ☐ Đến ngày: .....
8. Lấy mẫu,TN tại hiện trường : Xem Biên bản quan trắc môi trường số 0349MT

- Lấy mẫu theo: Hướng dẫn quan trắc 5.7
- Vị trí lấy mẫu: theo chỉ định của khách hàng
- Thời gian và địa điểm: 08h00 ngày 10/02/2026 tại Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" thay đổi điều chỉnh - Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

9. Kết quả thử nghiệm :

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	pH	-	TCVN 6492:2011	7,21 (tại 29,0°C)
2	Hàm lượng Oxy hòa tan (DO)	mg/L	TCVN 12026:2018	6,31
3	Hàm lượng tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/L	SMEWW 2540D:2023	15,00
4	Hàm lượng Phosphat (PO_4^{3-}) (tính theo P)	mg/L	SMEWW 4500-P.E:2023	KPH (MDL = 0,02)
5	Hàm lượng Amoni (NH_4^+) (tính theo N)	mg/L	TCVN 6179-1:1996	KPH (MDL = 0,02)
6	Hàm lượng Asen (As)	mg/L	US EPA Method 200.8	0,0029
7	Hàm lượng Sắt (Fe)	mg/L	US EPA Method 200.7	KPH (MDL = 0,05)
8	Hàm lượng tổng Nitơ	mg/L	SMEWW 4500 C:2023	1,24

Ghi chú: - Phòng thử nghiệm được Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ định theo Giấy chứng nhận số 38/GCN-BTNMT ngày 27 tháng 10 năm 2023 (Vimcerts 019); - KPH: không phát hiện; - MDL: giới hạn phát hiện; - Xem tiếp trang 2/2.

TRƯỞNG PHÒNG THỬ NGHIỆM
HÓA SINH

Phạm Văn Tú

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ THÀNH PHỐ CẦN THƠ
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TIÊU CHUẨN ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG CẦN THƠ

Nguyễn Khánh Ngọc

1. Các kết quả thử nghiệm chỉ có giá trị đối với mẫu gửi đến. 2. Tên mẫu, thông tin mẫu và nơi gửi mẫu được ghi theo yêu cầu của khách hàng
Test results are valid for the namely submitted sample(s) only. *Sample name, sample information and where to send sample reported as the client's request.*
3. Không được trích, sao một phần phiếu kết quả nếu không có sự đồng ý của Trung Tâm Kỹ Thuật Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng Cần Thơ.
This Test Report shall not be reproduced except in full, without the written approval of CATECH.

Số:0860/MT/0349/0226

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM
TEST REPORT

Ngày: 04/03/2026

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
9	Hàm lượng tổng dầu mỡ khoáng	mg/L	SMEWW 5520B&F:2023	KPH (MDL = 0,90)
10	Coliforms	MPN/100mL	SMEWW 9221B:2023	$4,5 \times 10^2$

CATECH

1. Các kết quả thử nghiệm chỉ có giá trị đối với mẫu gửi đến. 2. Tên mẫu, thông tin mẫu và nơi gửi mẫu được ghi theo yêu cầu của khách hàng
Test results are valid for the namely submitted sample(s) only. *Sample name, sample information and where to send sample reported as the client's request.*
3. Không được trích, sao một phần phiếu kết quả nếu không có sự đồng ý của Trung Tâm Kỹ Thuật Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng Cần Thơ.
This Test Report shall not be reproduced except in full, without the written approval of CATECH.

TRUNG TÂM KỸ THUẬT TIÊU CHUẨN ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG CẦN THƠ
CANTHO TECHNICAL CENTER OF STANDARDS METROLOGY AND QUALITY
Địa chỉ: 45 đường 3/2, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ Tel: 0292.3830353
Add: No 45, 3/2 Street, Ninh Kieu Ward, Cantho City Website: catech.vn
Email: catech@cantho.gov.vn

VILAS 086

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM
TEST REPORT

Số:0861/MT/0349/0226

Ngày: 04/03/2026

1. Tên mẫu và ký hiệu : Nước biển ven bờ 2 (Bờ Đông của khu nghỉ dưỡng)
Tọa độ: 0449377/1107652
2. Số lượng mẫu : 01 mẫu khoảng 2,2 lít (02 chai)
3. Ngày nhận mẫu : 10/02/2026
4. Tình trạng mẫu : Mẫu đựng trong chai nhựa và chai thủy tinh
5. Ngày thử nghiệm : Từ 10/02/2026 đến 02/03/2026
6. Nơi gửi mẫu / Yêu cầu : **CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG TPN**
Lô L1-25, đường Lê Trọng Tấn, phường Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
7. Lưu mẫu : Không ☑ Có ☐ Đến ngày: .....
8. Lấy mẫu,TN tại hiện trường : Xem Biên bản quan trắc môi trường số 0349MT

- Lấy mẫu theo: Hướng dẫn quan trắc 5.7
- Vị trí lấy mẫu: theo chỉ định của khách hàng
- Thời gian và địa điểm: 08h00 ngày 10/02/2026 tại Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" thay đổi điều chỉnh - Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

9. Kết quả thử nghiệm :

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	pH	-	TCVN 6492:2011	7,11 (tại 28,7°C)
2	Hàm lượng Oxy hòa tan (DO)	mg/L	TCVN 12026:2018	6,22
3	Hàm lượng tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/L	SMEWW 2540D:2023	14,00
4	Hàm lượng Phosphat (PO_4^{3-}) (tính theo P)	mg/L	SMEWW 4500-P.E:2023	KPH (MDL = 0,02)
5	Hàm lượng Amoni (NH_4^+) (tính theo N)	mg/L	TCVN 6179-1:1996	KPH (MDL = 0,02)
6	Hàm lượng Asen (As)	mg/L	US EPA Method 200.8	0,0030
7	Hàm lượng Sắt (Fe)	mg/L	US EPA Method 200.7	KPH (MDL = 0,05)
8	Hàm lượng tổng Nitơ	mg/L	SMEWW 4500 C:2023	1,26

Ghi chú: - Phòng thử nghiệm được Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ định theo Giấy chứng nhận số 38/GCN-BTNMT ngày 27 tháng 10 năm 2023 (Vimcerts 019); - KPH: không phát hiện; - MDL: giới hạn phát hiện; - Xem tiếp trang 2/2.

TRƯỞNG PHÒNG THỬ NGHIỆM
HÓA SINH

Phạm Văn Tú

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ THÀNH PHỐ CẦN THƠ
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TIÊU CHUẨN ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG CẦN THƠ

Nguyễn Khánh Ngọc

1. Các kết quả thử nghiệm chỉ có giá trị đối với mẫu gửi đến. *Test results are valid for the namely submitted sample(s) only.*
2. Tên mẫu, thông tin mẫu và nơi gửi mẫu được ghi theo yêu cầu của khách hàng *Sample name, sample information and where to send sample reported as the client's request.*
3. Không được trích, sao một phần phiếu kết quả nếu không có sự đồng ý của Trung Tâm Kỹ Thuật Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng Cần Thơ. *This Test Report shall not be reproduced except in full, without the written approval of CATECH.*

Số:0861/MT/0349/0226

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM
TEST REPORT

Ngày: 04/03/2026

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
9	Hàm lượng tổng dầu mỡ khoáng	mg/L	SMEWW 5520B&F:2023	KPH (MDL = 0,90)
10	Coliforms	MPN/100mL	SMEWW 9221B:2023	4,0 x 10^9

CATECH

1. Các kết quả thử nghiệm chỉ có giá trị đối với mẫu gửi đến. *Test results are valid for the namely submitted sample(s) only.*
2. Tên mẫu, thông tin mẫu và nơi gửi mẫu được ghi theo yêu cầu của khách hàng *Sample name, sample information and where to send sample reported as the client's request.*
3. Không được trích, sao một phần phiếu kết quả nếu không có sự đồng ý của Trung Tâm Kỹ Thuật Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng Cần Thơ. *This Test Report shall not be reproduced except in full, without the written approval of CATECH.*

TRUNG TÂM KỸ THUẬT TIÊU CHUẨN ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG CẦN THƠ
CANTHO TECHNICAL CENTER OF STANDARDS METROLOGY AND QUALITY
Địa chỉ: 45 đường 3/2, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ
Add: No 45, 3/2 Street, Ninh Kieu Ward, Cantho City
Email: catech@cantho.gov.vn
Tel: 0292.3830353
Website: catech.vn

VILAS 086

Số:0862/MT/0349/0226

PHIẾU KẾT QUẢ THỬ NGHIỆM
TEST REPORT

Ngày: 04/03/2026
Trang: 1/1

1. Tên mẫu và ký hiệu : Trầm tích biển (Bờ Tây phía đất quy hoạch hạ tầng kỹ thuật xử lý nước thải) Tọa độ: 0449241/1107598
2. Số lượng mẫu : 01 mẫu (khoảng 1,0 kg)
3. Ngày nhận mẫu : 10/02/2026
4. Tình trạng mẫu : Mẫu đựng trong bao bì nhựa
5. Ngày thử nghiệm : Từ 10/02/2026 đến 02/03/2026
6. Nơi gửi mẫu / Yêu cầu : **CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ VÀ CÔNG NGHỆ MÔI TRƯỜNG TPN Lô L1-25, đường Lê Trọng Tấn, phường Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang**
7. Lưu mẫu : Không ☑ Có ☐ Đến ngày: .....
8. Lấy mẫu,TN tại hiện trường : Xem Biên bản quan trắc môi trường số 0349MT

- Lấy mẫu theo: Hướng dẫn quan trắc 5.7
- Vị trí lấy mẫu: theo chỉ định của khách hàng
- Thời gian và địa điểm: 08h00 ngày 10/02/2026 tại Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" thay đổi điều chỉnh - Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

9. Kết quả thử nghiệm :

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Phương pháp thử	Kết quả
1	Hàm lượng Asen (As)	mg/kg	US EPA Method 200.7	KPH (MDL = 2,75)
2	Hàm lượng Cadimi (Cd)	mg/kg	US EPA Method 200.7	KPH (MDL = 0,40)
3	Hàm lượng Chì (Pb)	mg/kg	US.EPA Method 200.7	8,94
4	Hàm lượng Crom (Cr)	mg/kg	US EPA Method 200.7	24,45
5	Hàm lượng Đồng (Cu)	mg/kg	US.EPA Method 200.7	KPH (MDL = 2,75)
6	Hàm lượng Kẽm (Zn)	mg/kg	US.EPA Method 200.7	21,81
7	Hàm lượng Sắt (Fe)	mg/kg	US.EPA Method 200.7	1.372
8	Hàm lượng Thủy ngân (Hg)	mg/kg	US EPA Method 200.7	KPH (MDL = 0,10)
9	Hàm lượng Tổng Xyanua (CN^-)	mg/kg	US EPA Method 9013A + US EPA Method 9010C + SMEWW 4500-CN^-C&E:2023	KPH (MDL = 0,6)

Ghi chú: - Phòng thử nghiệm được Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ định theo Giấy chứng nhận số 38/GCN-BTNMT ngày 27 tháng 10 năm 2023 (Vimcerts 019); - KPH: không phát hiện; - MDL: giới hạn phát hiện.

TRƯỞNG PHÒNG THỬ NGHIỆM HÓA SINH

Phạm Văn Tú

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ THÀNH PHỐ CẦN THƠ
TRUNG TÂM KỸ THUẬT TIÊU CHUẨN ĐO LƯỜNG CHẤT LƯỢNG CẦN THƠ

Nguyễn Khánh Ngọc

1. Các kết quả thử nghiệm chỉ có giá trị đối với mẫu gửi đến. *Test results are valid for the namely submitted sample(s) only.*
2. Tên mẫu, thông tin mẫu và nơi gửi mẫu được ghi theo yêu cầu của khách hàng *Sample name, sample information and where to send sample reported as the client's request.*
3. Không được trích, sao một phần phiếu kết quả nếu không có sự đồng ý của Trung Tâm Kỹ Thuật Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng Cần Thơ. *This Test Report shall not be reproduced except in full, without the written approval of CATECH.*

UBND TỈNH AN GIANG
VƯỜN QUỐC GIA PHÚ QUỐC

Số: 377 /VQGPQ-QLBV&PTR
V/v có ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort"

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

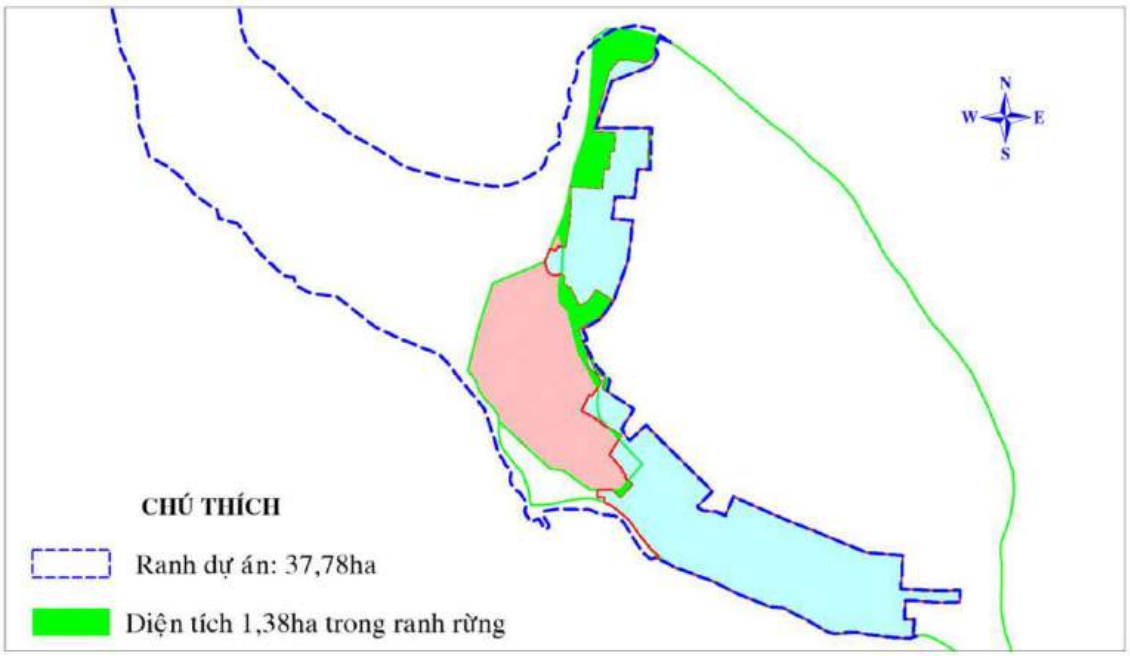
An Giang, ngày 26 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc

Vườn quốc gia Phú Quốc nhận được Công văn số 102/2026/PQC-CV ngày 25/02/2026 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc về việc lấy ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án.

Qua xem xét hồ sơ báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort", Vườn quốc gia Phú Quốc có ý kiến phúc đáp như sau:

- Sơ đồ vị trí khu vực dự án



Căn cứ Quyết định số 2601/QĐ-UB ngày 14/12/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc thu hồi đất, giao đất cho UBND thị trấn An Thới; Quyết định số 2195/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc thu hồi đất tại mũi Ông Đội, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ (dự án khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Ritz-Carlton Resort & Spa Mặt Trời Phú Quốc); Quyết định số 2956/QĐ-UBND ngày 02/12/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc thu hồi đất và cho Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc thuê đất tại mũi Ông Đội, thị

trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort); Quyết định số 1252/QĐ-UBND ngày 28/5/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc thu hồi đất thuộc quyền quản lý của Ban Quản lý rừng phòng hộ Phú Quốc và cho Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc thuê đất tại mũi Ông Đội, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để sử dụng vào mục đích đất thương mại, dịch vụ (dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort Hạng mục: Biệt thự nghỉ dưỡng, công trình Spa chăm sóc sức khoẻ, cây xanh cảnh quan và đường giao thông nội bộ); Quyết định số 1945/QĐ-UBND ngày 27/8/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc điều chỉnh Quyết định số 1252/QĐ-UBND ngày 28/5/2018 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, thì trong diện tích 37,78 ha dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" có diện tích khoảng 1,38 ha nằm trong ranh ranh rừng phòng hộ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 609258 được UBND tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) cấp ngày 06/3/2013 cho Ban Quản lý rừng phòng hộ (nay là Vườn Quốc gia Phú Quốc). Do đó, để thực hiện dự án, Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc phải thực hiện đầy đủ thủ tục về chuyển đổi mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; điều tra hiện trạng rừng; lập phương án khai thác tận dụng gỗ, và thực hiện các thủ tục khác theo quy định của Luật Lâm nghiệp năm 2017; Luật Đất đai năm 2024 và các Thông tư, Nghị định khác có liên quan trong lĩnh vực Lâm nghiệp.

Đối với các nội dung trong dự thảo báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" Vườn Quốc gia Phú Quốc thống nhất. Tuy nhiên, do dự án có một phần ranh giới tiếp giáp với ranh rừng phòng hộ tại phía Đông và phía Tây nên cần đánh giá cụ thể về tác động của dự án đến các loài động, thực vật rừng; hoạt động của công nhân và du khách; lượng rác thải, nước thải và các hành vi săn, bắn, bẫy, bắt động vật rừng, chặt phá cây rừng và phòng cháy chữa cháy rừng trong quá trình thi công.

Vườn quốc gia Phú Quốc có ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường đối với dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" cho Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc được biết./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Ban Giám đốc VQG PQ;
- Lưu: VT, QLBV&PTR, nnchien.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

VƯỜN QUỐC GIA PHÚ QUỐC

Nguyễn Phú Nam

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

BIÊN BẢN
Họp tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân chịu tác động trực tiếp bởi dự án

Tên dự án: **Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort**

Thời gian họp: Vào lúc 14 giờ 30 phút, ngày 05 tháng 3 năm 2026.

Địa chỉ nơi họp: Khách sạn Phụng Hưng, khu phố 3 An Thới, đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

1. Thành phần dự họp

1.1. Đại diện Ủy ban nhân dân đặc khu nơi thực hiện dự án chủ trì cuộc họp và chỉ định người ghi biên bản cuộc họp

Ông: Dương Thanh Vân, Chức vụ: Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường - Chủ trì cuộc họp;

Ông: Lê Việt Phương, Chức vụ: Công chức – Thư ký cuộc họp

1.2. Đại diện có thẩm quyền của chủ dự án:

Ông: Tô Hồng Phong, thay mặt người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc theo Giấy ủy quyền số 01/2026/UQ/PQC/BTT-THP ngày 08/01/2026.

1.3. Thành phần dự họp:

- Bà Đặng Thị Hồng Gấm, Chuyên viên Văn phòng HĐND và UBND;
- Ông Vũ Văn Điến, Trưởng Khu phố 6 An Thới.
- Cộng đồng dân cư gồm các cá nhân thường trú theo quy định của pháp luật về cư trú sinh sống tại địa bàn khu phố 6 An Thới, nơi thực hiện dự án (24 người). *(Danh sách kèm theo)*

2. Nội dung và diễn biến cuộc họp

2.1. Người chủ trì cuộc họp thông báo lý do cuộc họp và giới thiệu thành phần dự họp

Ông Dương Thanh Vân chủ trì cuộc họp thông báo lý do và giới thiệu thành phần tham dự cuộc họp.

Yêu cầu chủ dự án trình bày nội dung báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án.

2.2. Đại diện chủ dự án trình bày nội dung tham vấn

Ông Tô Hồng Phong đại diện chủ dự án trình bày các nội dung theo quy định tại phụ lục VIa ban hành kèm theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP được sửa

Được quét bằng CamScanner

đổi, bổ sung tại Nghị định số 05/2025/NĐ-CP, cụ thể:

- Thông tin về dự án (thông tin chung; phạm vi, quy mô, công suất; các hạng mục công trình đầu tư và hoạt động của dự án).

- Các nội dung tham vấn (Vị trí thực hiện dự án đầu tư; Tác động môi trường của dự án đầu tư; Biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường; Chương trình quản lý, giám sát môi trường; phương án phòng ngừa ứng phó sự cố môi trường).

- Cam kết của chủ dự án.

2.3. Ý kiến của cộng đồng dân cư, cá nhân về các nội dung tham vấn

Đề nghị rà soát và có phương án đảm bảo an toàn giao thông; thực hiện đúng các biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường đã đề ra, nhất là việc thu gom, xử lý rác thải, nước thải, không để ảnh hưởng đến mỹ quan và người dân sinh sống xung quanh khu vực dự án.

2.4. Đại diện chủ dự án tiếp thu, giải trình rõ các ý kiến của cộng đồng, cá nhân

Trên cơ sở lắng nghe ý kiến đóng góp của các thành phần tham dự cuộc họp, chủ dự án có một số ý kiến tiếp thu, phản hồi như sau:

- Chủ dự án cảm ơn và tiếp thu tất cả ý kiến góp ý, đóng góp của các thành viên tham dự.

- Chủ dự án cam kết sẽ thực hiện đúng các biện pháp giảm thiểu đã đề ra.

3. Đại diện chủ dự án đề xuất việc tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân không tham gia cuộc họp tham vấn thông qua hình thức gửi phiếu lấy ý kiến

- Dự kiến thời gian gửi phiếu lấy ý kiến: 05/3/2026

- Dự kiến thời điểm kết thúc lấy ý kiến: 10/03/2026

Sau thời điểm kết thúc lấy ý kiến, Chủ dự án cam kết cung cấp thông tin về số lượng phiếu lấy ý kiến tham vấn đã gửi và số lượng phiếu lấy ý kiến tham vấn nhận được cho Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc (qua Phòng Nông nghiệp và Môi trường) để có ý kiến trong Văn bản trả lời tham vấn theo quy định tại điểm c và d khoản 3 Điều 26 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP được sửa đổi, bổi sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP.

4. Người chủ trì cuộc họp tổng hợp nội dung cuộc họp, kiến nghị của cộng đồng dân cư và tuyên bố kết thúc cuộc họp:

- Thống nhất với các biện pháp bảo vệ môi trường đã đề ra trong báo cáo.

- Đề nghị khi triển khai dự án và đưa vào hoạt động cần đảm bảo thực hiện đúng nội dung chủ dự án đã trình bày và các ý kiến nêu tại mục 2.3.

- Đề nghị chủ dự án tiếp thu các ý kiến nêu tại mục 2.3 và thực hiện nghiêm chỉnh các giải trình đã nêu tại mục 2.4.

Được quét bằng CamScanner

Kết thúc cuộc họp vào lúc 16 giờ 30 phút cùng ngày./.

ĐẠI DIỆN UBND ĐẶC KHU PHÚ QUỐC PHÓ TRƯỞNG PHÒNG NN&MT	ĐẠI DIỆN CHỦ DỰ ÁN
Dương Thanh Vân	Tô Hồng Phong

Được quét bằng CamScanner

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

DANH SÁCH HỘ DÂN THAM VẤN Ý KIẾN

(Kèm theo hồ sơ tham vấn ngày tháng năm 2026)

STT	Họ và tên	Địa chỉ, khu phố	Ký tên	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Cảm	KP 8 An Thới		
2	Phạm Đáo	KP 7 An Thới		
3	Nguyễn Thị Còn	KP 4 An Thới		
4	Lê Duy Minh	KP 6 An Thới		
5	Nguyễn Thị Thanh Thủy	KP 1 An Thới		
6	Phạm Văn Ca	KP 6 An Thới		
7	Nguyễn Phi Trung	KP 8 An Thới		
8	Phan Thanh Hải	KP 6 An Thới		
9	Nguyễn Thị Thanh	KP 6 An Thới		
10	Phạm Trường Hận	KP 6 An Thới		
11	Phan Thị Cẩm	KP 6 An Thới		
12	Đoàn Thanh Kết	KP 6 An Thới		
13	Phạm Thị Sen	KP 6 An Thới		
14	Phạm Thế Bình	KP 6 An Thới		
15	Ngô Thanh	KP 6 An Thới		
16	Nguyễn Trọng Nghĩa	KP 6 An Thới		
17	Hoàng Xuân Nghạch	KP 6 An Thới		
18	Trần Đức Thành	KP 6 An Thới		

Được quét bằng CamScanner

19	Phạm Vinh	KP6 - An Thới	Vinh	
20	Hồ Tuấn	"	Hồ Tuấn	
21	Nguyễn Thị May	KP 5 An Thới	May	
22	Trần Thị Hoa	KP6 An Thới	Hoa	
23	Trương Thị Lập Em	KP6 An Thới	Em	
24	Mai Thị Thu Hường	KP6 An Thới	Hường	
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				

Được quét bằng CamScanner

ỦY BAN NHÂN DÂN **ĐẶC KHU PHÚ QUỐC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 904 /UBND - PNNMT	*Phú Quốc, ngày 15 tháng 3 năm 2026*
V/v ý kiến tham vấn về quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án	

Kính gửi: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc

UBND đặc khu Phú Quốc nhận được Công văn số 104/2026/CV-PQC ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc về việc lấy ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường Dự án.

Sau khi xem xét, UBND đặc khu Phú Quốc có ý kiến như sau:

1. Về vị trí thực hiện dự án đầu tư

Dự án đã có Quyết định số 265/QĐ-BQLKKTPQ ngày 25/12/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

2. Về tác động môi trường của dự án đầu tư

UBND đặc khu Phú Quốc cơ bản thống nhất với các tác động của dự án đã được nêu tại hồ sơ kèm theo văn bản xin ý kiến tham vấn của chủ đầu tư.

3. Về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

- Các biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường đã đề ra khá đầy đủ và phù hợp.

- Đề nghị chủ dự án phải thực hiện đúng theo các biện pháp đã nêu.

4. Về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường

Đề nghị thực hiện tuân thủ theo các quy định hiện hành.

Ngoài ra, theo quy định tại Điều 26 của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 8 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP, Chủ đầu tư đã tiến hành tham vấn các cộng đồng dân cư, cá nhân không tham gia cuộc họp tham vấn thông qua hình thức gửi phiếu lấy ý kiến. Chủ đầu tư đã tổng hợp cung cấp thông tin về số lượng phiếu lấy ý kiến tham vấn đã gửi và số lượng phiếu lấy ý kiến đã nhận được cho Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc như sau:

- Số lượng phiếu lấy ý kiến đã gửi: 12 phiếu.

- Số lượng phản hồi phiếu lấy ý kiến: 03 phiếu.

- Số lượng không tham gia cho ý kiến: 09 phiếu.

Trường hợp các cá nhân nhận được phiếu lấy ý kiến nhưng không tham gia cho ý kiến trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến thì được coi là thống nhất với nội dung tham vấn.

Trên đây là ý kiến của UBND đặc khu Phú Quốc gửi Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc nghiên cứu, hoàn thiện báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- CT, các PCT. UBND đặc khu;
- Phòng NNMT;
- LĐVP, CVNC;
- Lưu: VT, PNNMT (03b).

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D ĐẶC KHU PHÚ QUỐC T. KIÊN GIANG

Nguyễn Lê Quốc Toàn

ỦY BAN MTTQ VIỆT NAM
ĐẶC KHU PHÚ QUỐC
BAN THƯỜNG TRỰC
Số:44/MTTQ-BTT
V/v lấy ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort"

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

Phú Quốc, ngày 26 tháng 02 năm 2026

Kính gửi: **Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc**

Uỷ Ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam đặc khu Phú Quốc nhận được Văn bản số: 103/2026/PQC-CV ngày 25 tháng 02 năm 2026 của Công ty TNHH Phú Quốc xin ý kiến tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường của Dự án. Sau khi xem xét tài liệu này, Uỷ Ban Mặt trận Tổ quốc đặc khu Phú Quốc có ý kiến như sau:

1. Về vị trí thực hiện dự án đầu tư

Dự án được thực hiện tại Đặc Khu Phú Quốc, tỉnh An Giang hoàn toàn phụ hợp với quy hoạch của tỉnh và địa phương.

2. Về tác động môi trường của dự án đầu tư

Chúng tôi đồng ý với các tác động của dự án đến khu vực xung quanh, cụ thể như sau:

- Tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên:

+ Hoạt động của dự án gây ô nhiễm không khí đến khu vực xung quanh do phương tiện vận chuyển và từ quá trình bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng;

+ Gây ô nhiễm môi trường nước, gia tăng lượng chất thải.

- Các tác động tiêu cực đến kinh tế - xã hội:

+ Hoạt động vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng có thể gây ảnh hưởng đến việc lưu thông của người dân, gia tăng lượng xe trong khu vực;

+ Tiếng ồn có thể gây khó chịu cho người dân sống khu vực xung quanh dự án.

3. Về biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường

Thống nhất với các biện pháp giảm thiểu được trình bày trong báo cáo đánh giá tác động môi trường gửi kèm, trong quá trình triển khai dự án Chủ dự án cần thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường như đã nêu, cụ thể:

- Có biện pháp hạn chế bụi, tiếng ồn tại khu vực xây dựng dự án, đường vận chuyển;

- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải đảm bảo không xả nước thải chưa xử lý ra môi trường gây ảnh hưởng xung quanh;

- Có biện pháp thu gom và quản lý thích hợp đối với chất thải rắn phát sinh từ Dự án;

- Tuyên truyền về ý thức bảo vệ môi trường khu vực dự án cũng như khu vực xung quanh.

4. Về chương trình quản lý và giám sát môi trường; phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường

- Chương trình quản lý và giám sát môi trường: thực hiện chương trình giám sát môi trường định kỳ như nội dung đã cam kết trong ĐTM.

- Phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường: UBMTTQVN đặc khu Phú Quốc đồng ý với các phương án phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường đã đề ra. Đề nghị Chủ đầu tư thực hiện theo nội dung đã cam kết.

5. Về các nội dung khác có liên quan đến dự án đầu tư

- Kết hợp với địa phương giải quyết ảnh hưởng do hoạt động của dự án nếu có.

- Khuyến khích sử dụng lao động địa phương.

Trên đây là ý kiến của Uỷ Ban Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam đặc khu Phú Quốc gửi Công ty TNHH Mặt trời Phú Quốc để nghiên cứu, hoàn thiện báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- - Như kính gửi;
- - Lưu VT.

TM. BAN THƯỜNG TRỰC
CHỦ TỊCH



Diệp Phú Vĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN ĐẶC KHU PHÚ QUỐC	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 1185 /TB-UBND	*Phú Quốc, ngày 13 tháng 3 năm 2026*

THÔNG BÁO

Về việc kết thúc việc niêm yết công khai dự thảo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17 tháng 11 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường; Thông tư số 07/2025/TT-BTNMT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông báo số 977/TB-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2026 của UBND đặc khu Phú Quốc về việc niêm yết công khai dự thảo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort.

Ủy ban nhân dân đặc khu Phú Quốc thực hiện niêm yết công khai dự thảo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại trụ sở UBND đặc khu Phú Quốc trong thời gian từ ngày 02 tháng 3 năm 2026 đến khi kết thúc hoạt động tham vấn cộng đồng dân cư, cá nhân (ngày 10/3/2026) theo Thông báo số 977/TB-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2026 của UBND đặc khu Phú Quốc.

Đến nay đã hết thời gian niêm yết công khai. UBND đặc khu Phú Quốc thông báo kết thúc việc niêm yết công khai dự thảo Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort.

Trong thời gian niêm yết công khai, UBND đặc khu Phú Quốc không nhận được đơn thư phản ánh, đóng góp ý kiến về nội dung công khai./.

Nơi nhận:
- Đảng ủy, HĐND, UBND đặc khu;
- Phòng NNMT;
- Trang TTĐT đặc khu;
- LĐVP, đ/c Gấm;
- Khu phố 6 An Thới;
- Cty TNHH Mặt Trời Phú Quốc;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

U.B.N.D ĐẶC KHU PHÚ QUỐC T. AN GIANG

Nguyễn Lê Quốc Toàn

UBND TỈNH AN GIANG
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 2639 /SNNMT-CCBVMT

V/v thông tin kết quả tham vấn trong đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort"

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

An Giang, ngày 22 tháng 3 năm 2026

Kính gửi: Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 33 Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 về tham vấn trong quá trình thực hiện đánh giá tác động môi trường; điểm a khoản 3 Điều 26 Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 8 Điều 1 Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ và trên cơ sở đề nghị của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc tại Công văn số 101/2026/PQC-CV ngày 25/02/2026.

Sau thời hạn đăng tải công khai hồ sơ tham vấn báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án trên Cổng thông tin điện tử, Sở Nông nghiệp và Môi trường thông tin kết quả như sau:

1. Nội dung tham vấn: Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort" tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

2. Thời gian đăng tải: Bắt đầu ngày 05/3/2026, kết thúc ngày 19/3/2026.

3. Kết quả: 0 (không) ý kiến.

Sở Nông nghiệp và Môi trường thông tin đến Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc để biết thực hiện các thủ tục tiếp theo./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- GĐ và PGĐ Võ Văn Lên;
- Chi cục BVMT;
- Phòng Thẩm định;
- Lưu: VT, ntkxuyen.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH AN GIANG

Võ Văn Lên

Scanned with CamScanner

UBND TỈNH AN GIANG
VƯỜN QUỐC GIA PHÚ QUỐC

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

Phú Quốc, ngày 24 tháng 11 năm 2025

BIÊN BẢN
Về việc kiểm tra hiện trạng thực tế dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang

Căn cứ Công văn số 369/2025/CV-PQC ngày 10/11/2025 của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc về việc tổ chức lại công tác ngoại nghiệp các dự án của Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc.

Hôm nay vào lúc 16 giờ 15 phút, ngày 24 tháng 11 năm 2025, tại khu vực Dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

Chúng tôi tổ chức kiểm tra hiện trạng thực tế rừng khu vực dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort, thành phần gồm:

I. Thành phần tham dự

1. Đại diện Vườn Quốc gia Phú Quốc

- Ông: Nguyễn Phú Nam, Chức vụ: Phó Giám đốc.
- Ông: Nguyễn Ngọc Chiến, Chức vụ: Phó Trưởng Phòng QL BV&PT rừng
- Ông: Ngô Tấn Tâm, Chức vụ: Đội trưởng Đội QLBVR An Thới.

2. Đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang: Giao Chi Cục Kiểm lâm dự thay.

3. Đại diện Chi cục kiểm lâm tỉnh An Giang:

- Ông: Dương Minh Tâm, Chức vụ: Phó Hạt trưởng Hạt Kiểm lâm KV II.

4. Đại diện UBND đặc khu Phú Quốc

- Ông: Doàn Thanh Tuấn, Chức vụ: Công chức Phòng Nông nghiệp và Môi trường.

5. Đại diện Hạt kiểm lâm khu vực II

- Ông: Trương Văn Sinh, Chức vụ: Kiểm lâm viên.

6. Đại diện Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc

- Bà: Trần Mỹ Hoa, Chức vụ: Chuyên viên chính Phát triển Dự án.

7. Đại diện Phân viện Điều tra, Quy hoạch rừng Nam Bộ:

- Ông: Mai Đình Thương , Chức vụ: Cán bộ kỹ thuật.

II. Nội dung

Kiểm tra thực tế hiện trạng rừng khu vực thực hiện dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng cao cấp Premier Village Phú Quốc Resort tại đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.

III. Hiện trạng rừng khu vực thực hiện dự án

1. Vị trí: lô 1 khoảnh 17, tiểu khu 81 thuộc khu phố An Thới, đặc khu Phú

Quốc, tỉnh An Giang.

2. Diện tích: tổng diện tích dự án là 1,3836 ha

3. Hiện trạng: tổng diện tích khu vực điều tra là 1,3836 ha, trong đó:

- Diện tích có rừng là: 0,5892 ha rừng phòng hộ;

- Diện tích chưa có rừng là 0,7944 ha (diện tích khác).

4. Trữ lượng rừng: tổng trữ lượng gỗ là: 34,7 m^3. Trong đó:

- Diện tích rừng gỗ tự nhiên núi dất lá rộng thường xanh và nửa rụng lá nghèo là 0,2634 ha, với trữ lượng gỗ là 23,3 m^3;

- Diện tích rừng gỗ tự nhiên núi dất lá rộng thường xanh và nửa rụng lá nghèo kiệt là 0,3258 ha, với trữ lượng gỗ là 11,4 m^3.

5. Thành phần loài: trên cơ sở số liệu điều tra toàn diện tích rừng tự nhiên đã ghi nhận được 472 cây gỗ thuộc 40 loài, 36 chi, 27 họ thực vật; trong đó, có 02 loài thuộc danh mục các loài quý hiếm là: loài Xương cá với số lượng 02 cá thể và Sến mật với số lượng 10 cá thể.

IV. Phương pháp và kết quả kiểm tra

1. Phương pháp kiểm tra: Kiểm tra thực tế toàn bộ hiện trạng khu vực thực hiện dự án.

2. Kết quả kiểm tra: Qua kiểm tra thực tế khu vực thực hiện dự án đoàn ghi nhận không có sự tác động làm thay đổi hiện trạng rừng (đính kèm hình ảnh).

Biên bản làm việc kết thúc lúc 17 giờ 30 phút cùng ngày, có thông qua các thanh viên tham dự và thống nhất với nội dung biên bản nêu trên./.

ĐD. Vườn Quốc gia Phú Quốc

VƯỜN QUỐC GIA PHÚ QUỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Phú Nam

ĐD. Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang

ĐD. Chi cục Kiểm lâm tỉnh An Giang

UBND đặc khu Phú Quốc

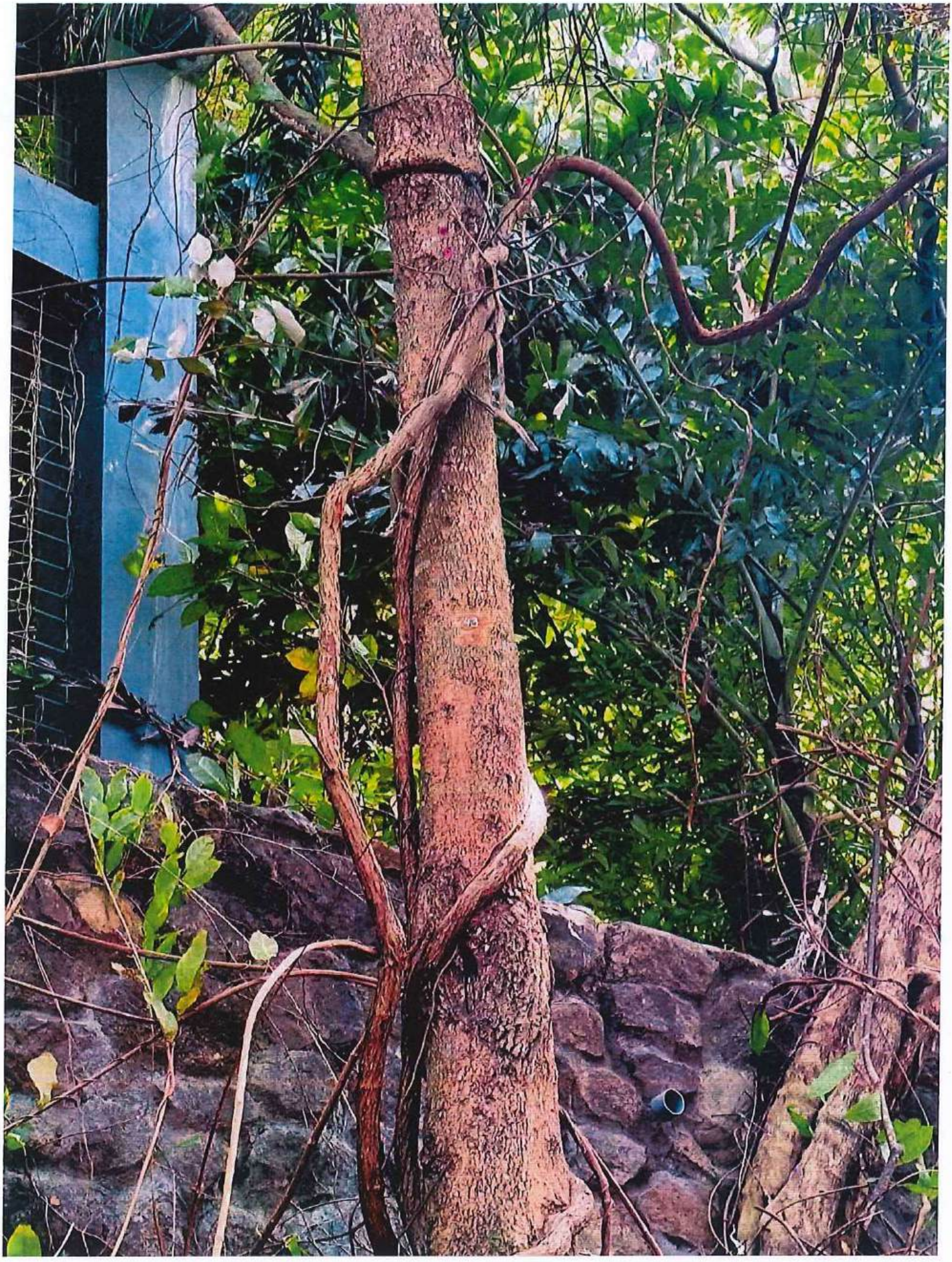
ĐD. Hạt Kiểm lâm khu vực II

ĐD. Công ty TNHH Mặt Trời Phú Quốc

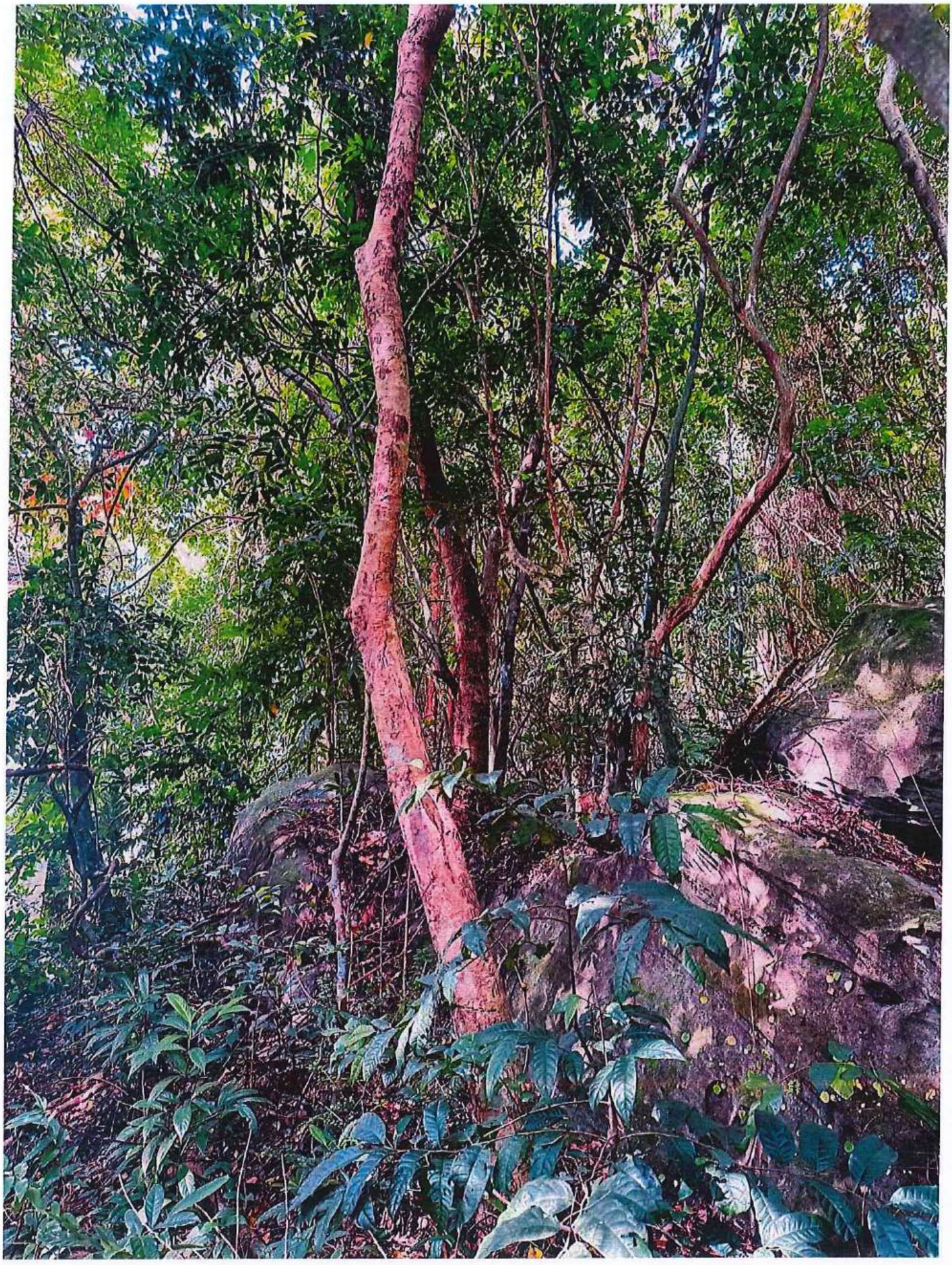
Trần Mỹ Hoa

ĐD. Phân viện Điều tra, Quy hoạch rừng Nam Bộ

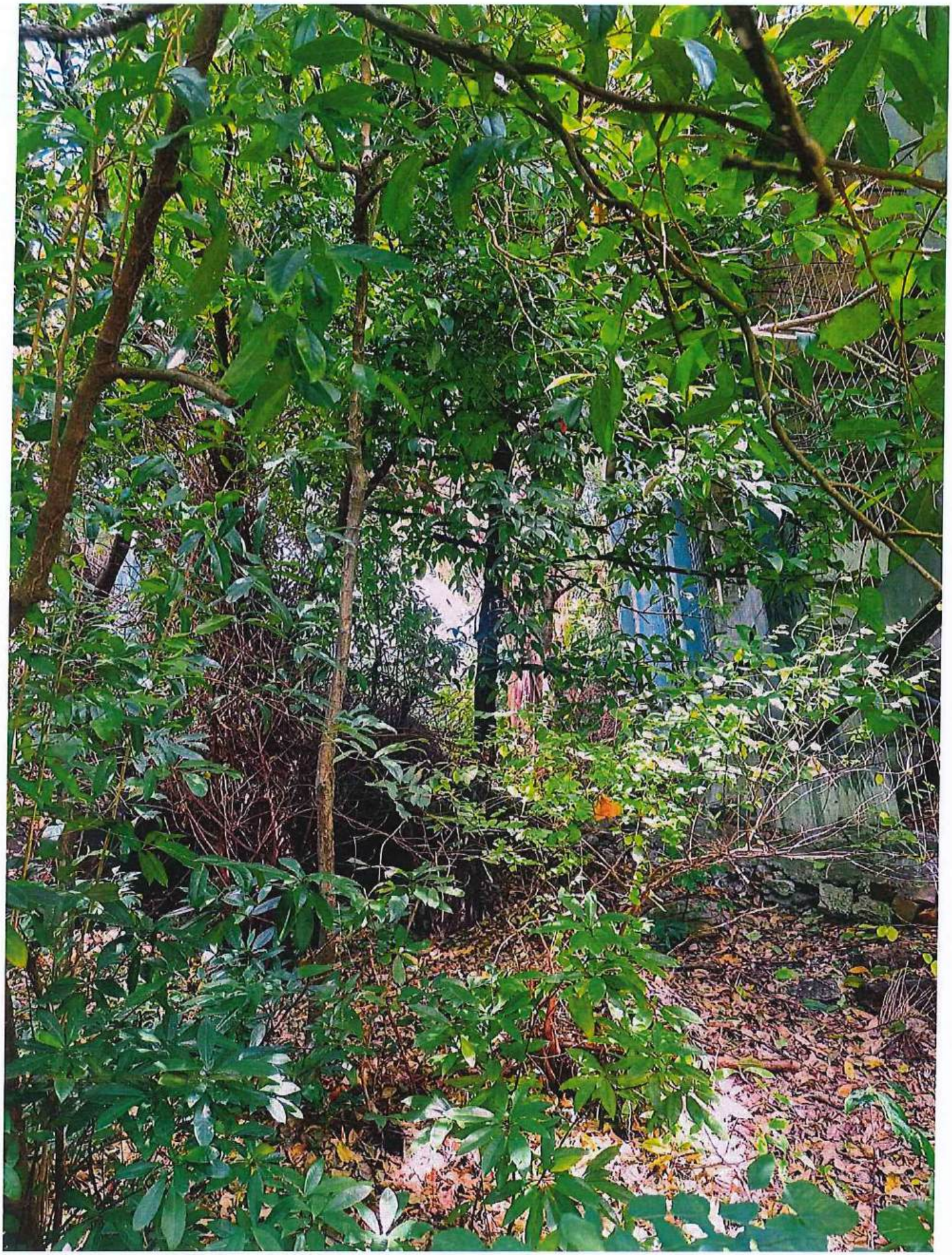












CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHÚ QUỐC RESORT

ĐỊA ĐIỂM: P. AN THỚI, TP. PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284 M3/NGÀY ĐÊM

HÀ NỘI - 2025

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐỘC LẬP - TỰ DO - HẠNH PHÚC

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHÚ QUỐC RESORT

ĐỊA ĐIỂM: P. AN THỚI, TP. PHÚ QUỐC, TỈNH KIÊN GIANG

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284 M3/NGÀY ĐÊM

CHỦ ĐẦU TƯ

NHÀ THẦU THI CÔNG

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Phạm Văn Hóa

DANH MỤC BẢN VẼ

STT	TÊN BẢN VẼ	KÝ HIỆU BẢN VẼ	STT	TÊN BẢN VẼ	KÝ HIỆU BẢN VẼ
1	SƠ ĐỒ DÂY CHUYỀN CÔNG NGHỆ	HC CN - 01	13	SƠ ĐỒ MỘT SỢI TỦ ĐIỆN	HC TĐ - 03
2	MẶT BẰNG LỖ CHỜ BỔ SUNG, MẶT BẰNG BỐ TRÍ THIẾT BỊ	HC CN - 02	14	SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 01	HC TĐ - 04
3	MẶT BẰNG ĐƯỜNG ỐNG DẪN NƯỚC, DẪN BÙN	HC CN - 03	15	SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 02	HC TĐ - 05
4	MẶT BẰNG ĐƯỜNG ỐNG THÔNG HƠI, HÓA CHẤT	HC CN - 04	16	SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 03	HC TĐ - 06
5	MẶT BẰNG ĐƯỜNG ỐNG DẪN KHÍ	HC CN - 05	17	SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 04	HC TĐ - 07
6	MẶT CẮT A - A, B - B	HC CN - 06	18	SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 05	HC TĐ - 08
7	MẶT CẮT C - C, D - D	HC CN - 07	19	SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 06	HC TĐ - 09
8	MẶT CẮT 1 - 1, 2 - 2, 3 - 3, 4 - 4	HC CN - 08	20	SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 07	HC TĐ - 10
9	CHI TIẾT CHẾ TẠO THÁP KHỬ MÙI	HC CN - 09	21	LAYOUT TỦ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN	HC TĐ - 11
10	CHI TIẾT CHẾ TẠO RỌ TÁCH RÁC	HC CN - 10	22	MẶT BẰNG DÂY ĐIỆN CÁC THIẾT BỊ TRONG NHÀ ĐIỀU HÀNH	HC TĐ - 12
11	KÝ HIỆU TRONG BẢN VẼ ĐIỆN	HC TĐ - 01	23	MẶT BẰNG DÂY ĐIỆN CÁC THIẾT BỊ TRONG BỂ XỬ LÝ	HC TĐ - 13
12	CẤU HÌNH HỆ THỐNG ĐIỀU KHIỂN	HC TĐ - 02	24	QUY CÁCH THI CÔNG PHẦN ĐIỆN	HC TĐ - 14

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

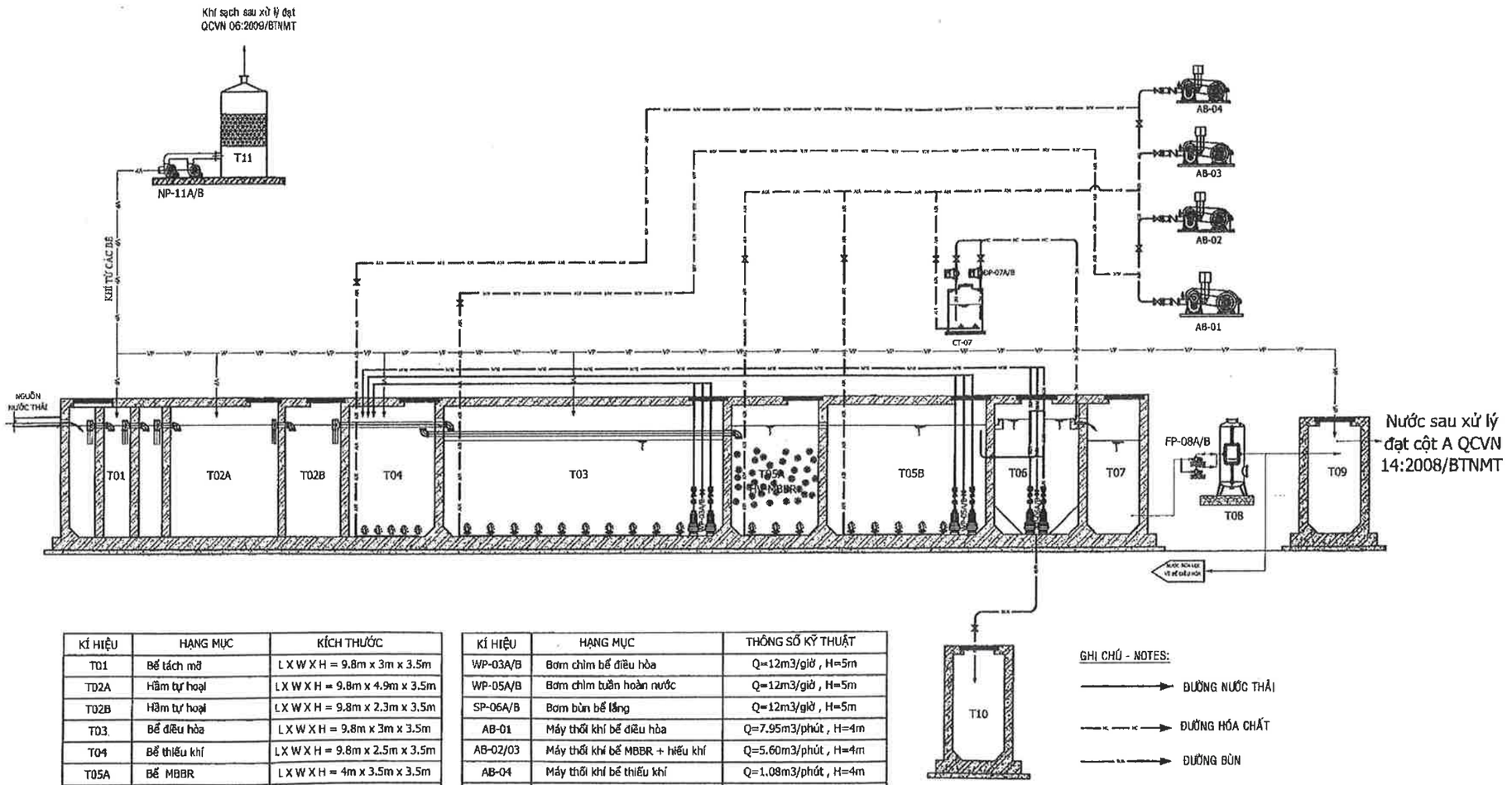
TÊN BẢN VẼ:

DANH MỤC BẢN VẼ

TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	N/A

PHẦN I: CÔNG NGHỆ

SƠ ĐỒ DÂY CHUYỀN CÔNG NGHỆ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT Q = 284 M^3/NGÀY.ĐÊM



KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	KÍCH THƯỚC
T01	Bể tách mỡ	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T02A	Hầm tự hoại	L X W X H = 9.8m x 4.9m x 3.5m
T02B	Hầm tự hoại	L X W X H = 9.8m x 2.3m x 3.5m
T03	Bể điều hòa	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T04	Bể thiếu khí	L X W X H = 9.8m x 2.5m x 3.5m
T05A	Bể MBBR	L X W X H = 4m x 3.5m x 3.5m
T05B	Bể hiếu khí	L X W X H = 5.6m x 3.5m x 3.5m
T06	Bể lắng	L X W X H = 4m x 4m x 3.5m
T07	Bể khử trùng	L X W X H = 4m x 2.2m x 3.5m
T08	Bồn lọc áp lực	D X H = 1.2m x 2.4m
T09	Bể chứa nước sạch	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T10	Bể chứa bùn	L X W X H = 4m x 3.2m x 3.5m
T11	Tháp khử mùi	D X H = 0.8m x 1.8m

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	THÔNG SỐ KỸ THUẬT
WP-03A/B	Bơm chìm bể điều hòa	Q=12m3/giờ , H=5m
WP-05A/B	Bơm chìm tuần hoàn nước	Q=12m3/giờ , H=5m
SP-06A/B	Bơm bùn bể lắng	Q=12m3/giờ , H=5m
AB-01	Máy thổi khí bể điều hòa	Q=7.95m3/phút , H=4m
AB-02/03	Máy thổi khí bể MBBR + hiếu khí	Q=5.60m3/phút , H=4m
AB-04	Máy thổi khí bể thiếu khí	Q=1.08m3/phút , H=4m
DP-07A/B	Bơm định lượng	Q=50 lít/giờ, H=0.7bar
FP-08A/B	Bơm trục ngang	Q=12-42m3/giờ , H=29.4-18.7m
CT-07	Bồn hóa chất	V=500l
HV-MBBR	Giá thể vi sinh dính bám di động	S=5500m2/m3
NP-11A/B	Quạt hút mùi	Q=1.000m3/giờ

GHI CHÚ - NOTES:

- ĐƯỜNG NƯỚC THẢI
- ĐƯỜNG HÓA CHẤT
- ĐƯỜNG BÙN
- ĐƯỜNG KHÍ
- ĐƯỜNG HÚT MÙI

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

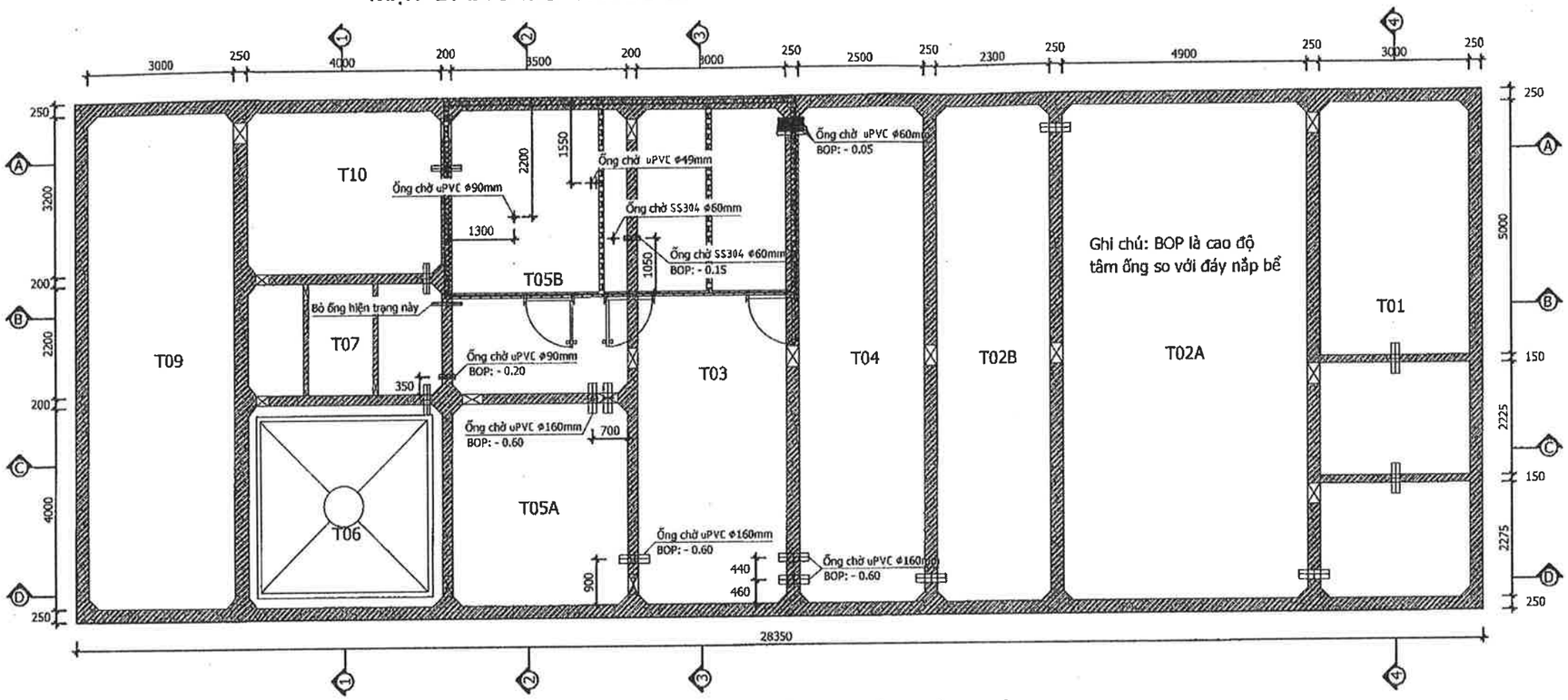
TÊN BẢN VẼ:

SƠ ĐỒ DÂY CHUYỀN CÔNG NGHỆ

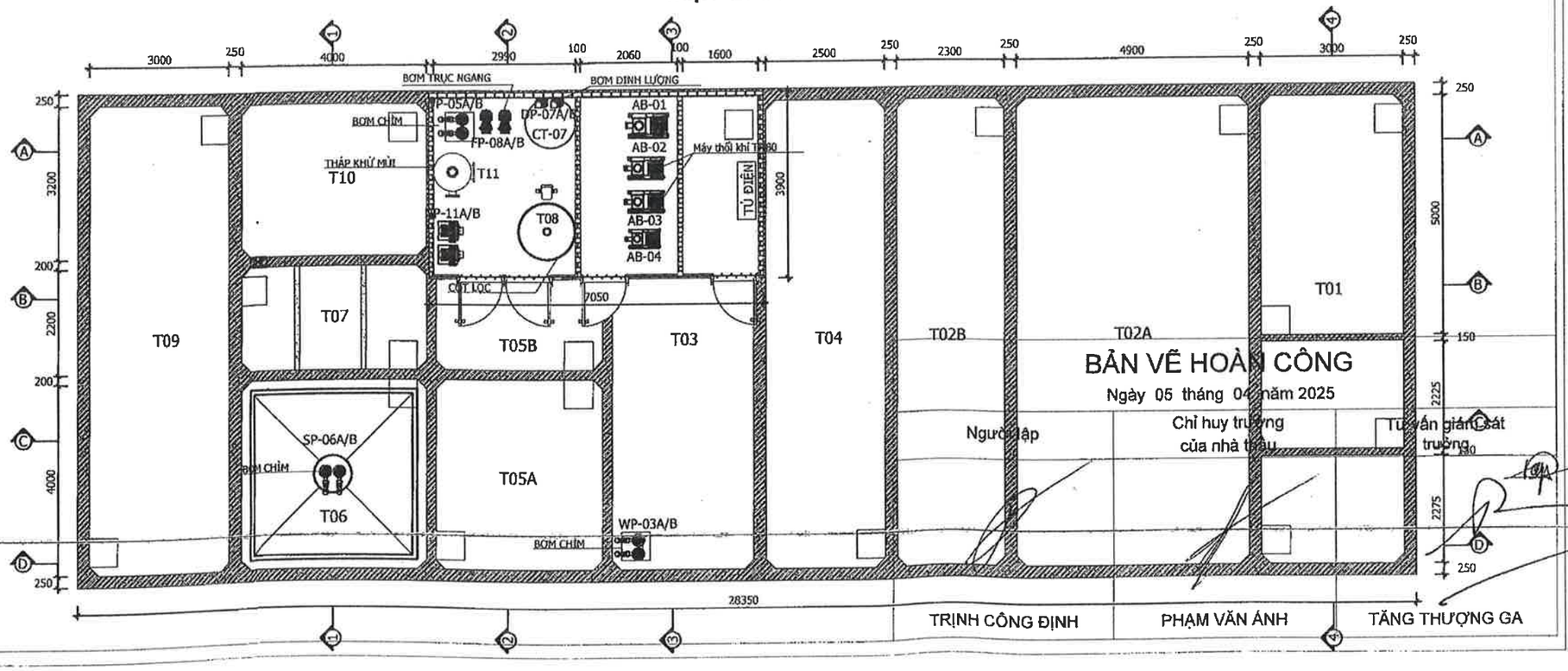
TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC CN - 01
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

N/A

MẶT BẰNG BỐ TRÍ LỖ MỞ BỔ SUNG CHO VÁCH BỂ VÀ SÀN NHÀ ĐIỀU HÀNH



MẶT BẰNG BỐ TRÍ THIẾT BỊ



BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA

CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

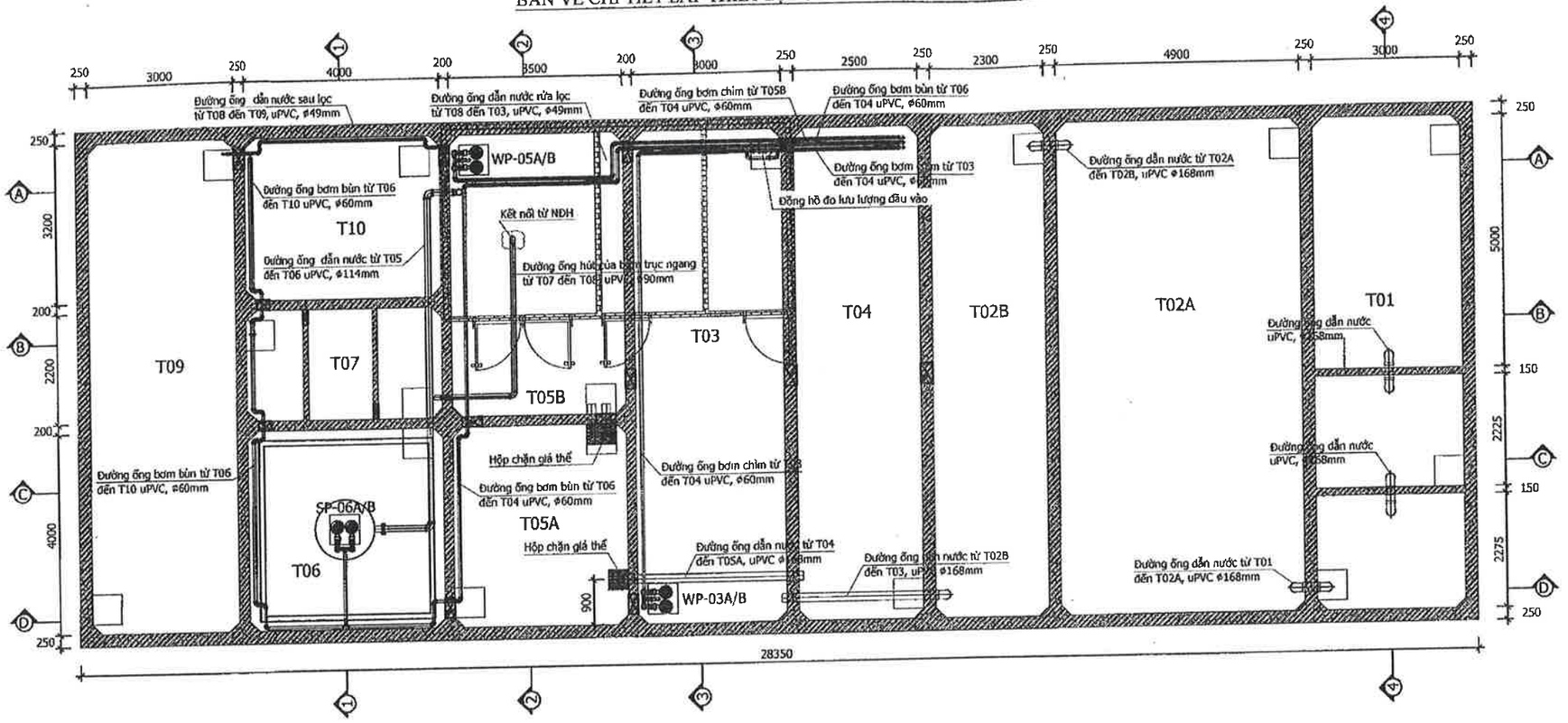
TÊN BẢN VẼ:

MẶT BẰNG LỖ MỞ BỔ SUNG
MẶT BẰNG BỐ TRÍ THIẾT BỊ

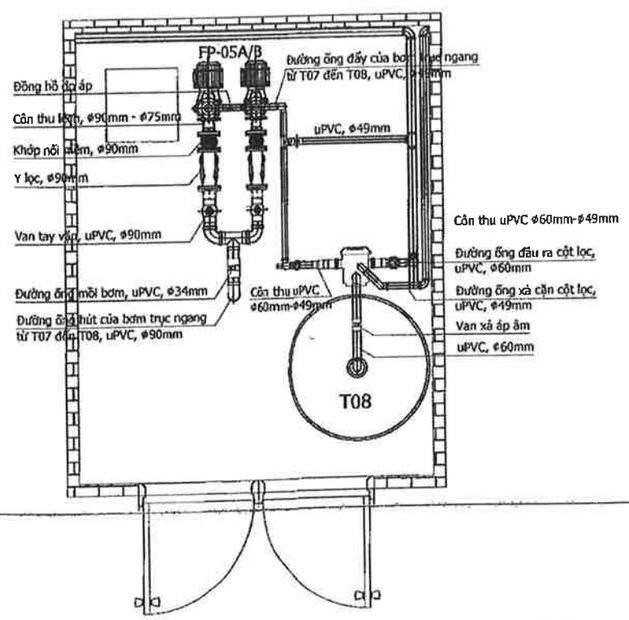
Tỷ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC CN - 02
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	1:75

MẶT BẰNG ĐƯỜNG ỐNG DẪN NƯỚC, DẪN BÙN

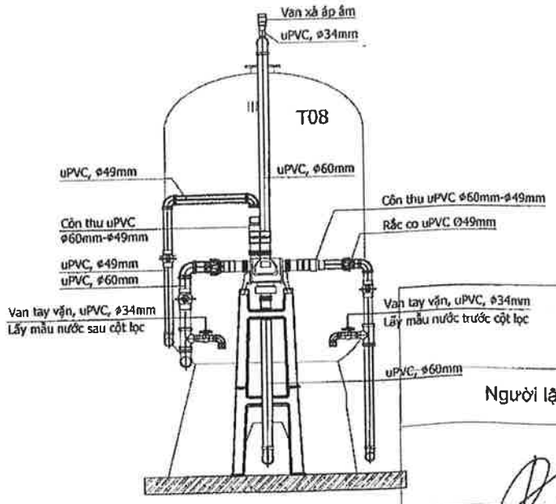
BẢN VẼ CHI TIẾT LẮP THIẾT BỊ ĐƯỜNG ỐNG DẪN NƯỚC DƯỚI BỂ



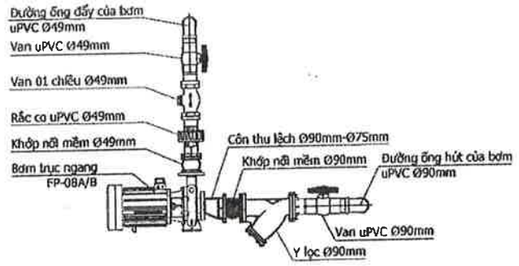
BẢN VẼ CHI TIẾT LẮP THIẾT BỊ ĐƯỜNG ỐNG DẪN NƯỚC TRONG NHÀ ĐIỀU HÀNH



BẢN VẼ CHI TIẾT LẮP ĐẶT CỘT LỌC ÁP LỰC



BẢN VẼ CHI TIẾT LẮP BƠM TRỤC NGANG



BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

GHI CHÚ:
- THIẾT KẾ TẬN DỤNG TỐI ĐA NHỮNG ĐƯỜNG ỐNG ĐÃ SẴN CÓ HIỆN TRẠNG. Chỉ huy trưởng Tư vấn giám sát
- CHI TIẾT LẮP ĐẶT CÓ THỂ THAY ĐỔI TÙY THUỘC VÀO MẶT BẰNG VÀ ĐƯỜNG ỐNG HIỆN TRẠNG SẴN CÓ.

Người lập		
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

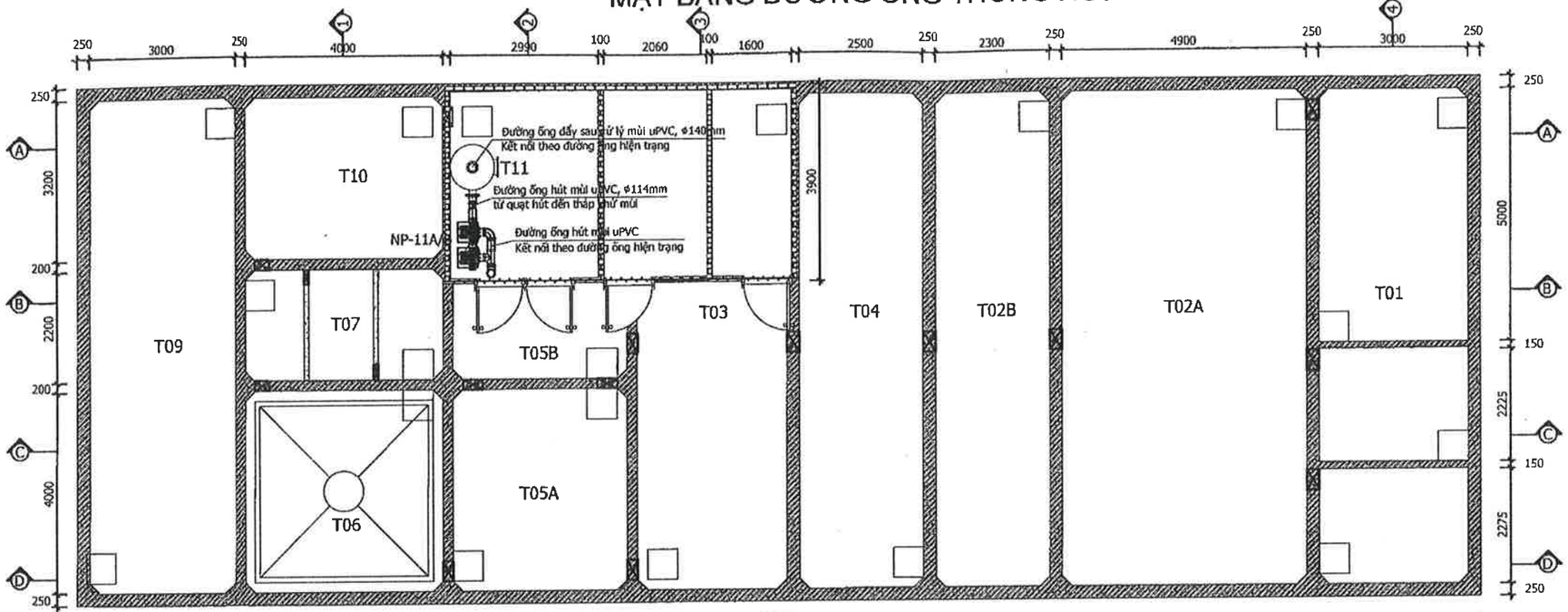
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

MẶT BẰNG ĐƯỜNG ỐNG DẪN NƯỚC, DẪN BÙN

Tỷ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC CN - 03
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	1:75

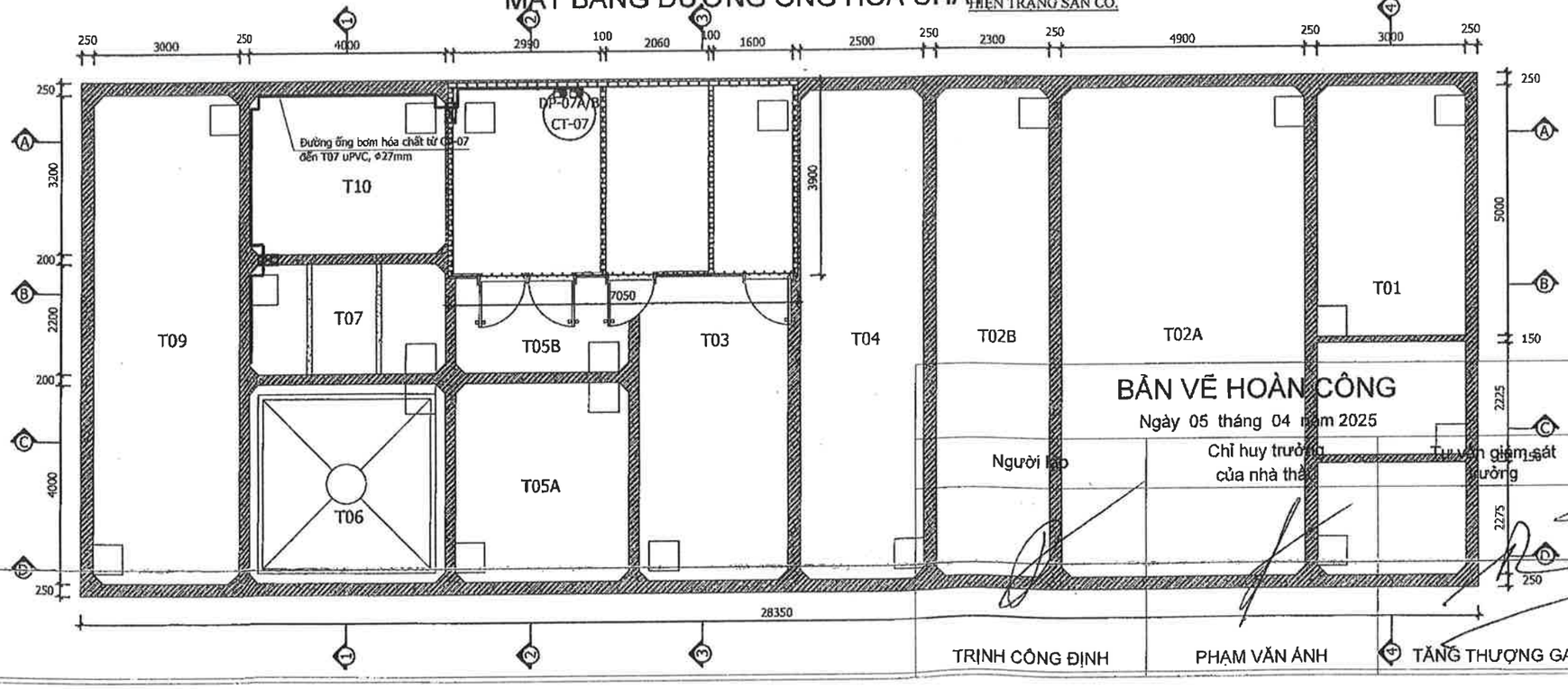
MẶT BẰNG ĐƯỜNG ỐNG THÔNG HƠI



GHI CHÚ:

- THIẾT KẾ TẬN DỤNG TỐI ĐA NHỮNG ĐƯỜNG ỐNG ĐÃ SẴN CÓ HIỆN TRẠNG.
- CHI TIẾT LẮP ĐẶT CÓ THỂ THAY ĐỔI TÙY THUỘC VÀO MẶT BẰNG VÀ ĐƯỜNG ỐNG HIỆN TRẠNG SẴN CÓ.

MẶT BẰNG ĐƯỜNG ỐNG HÓA CHẤT



BẢN VẼ HOÀN CÔNG
Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:
KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:
HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:
VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

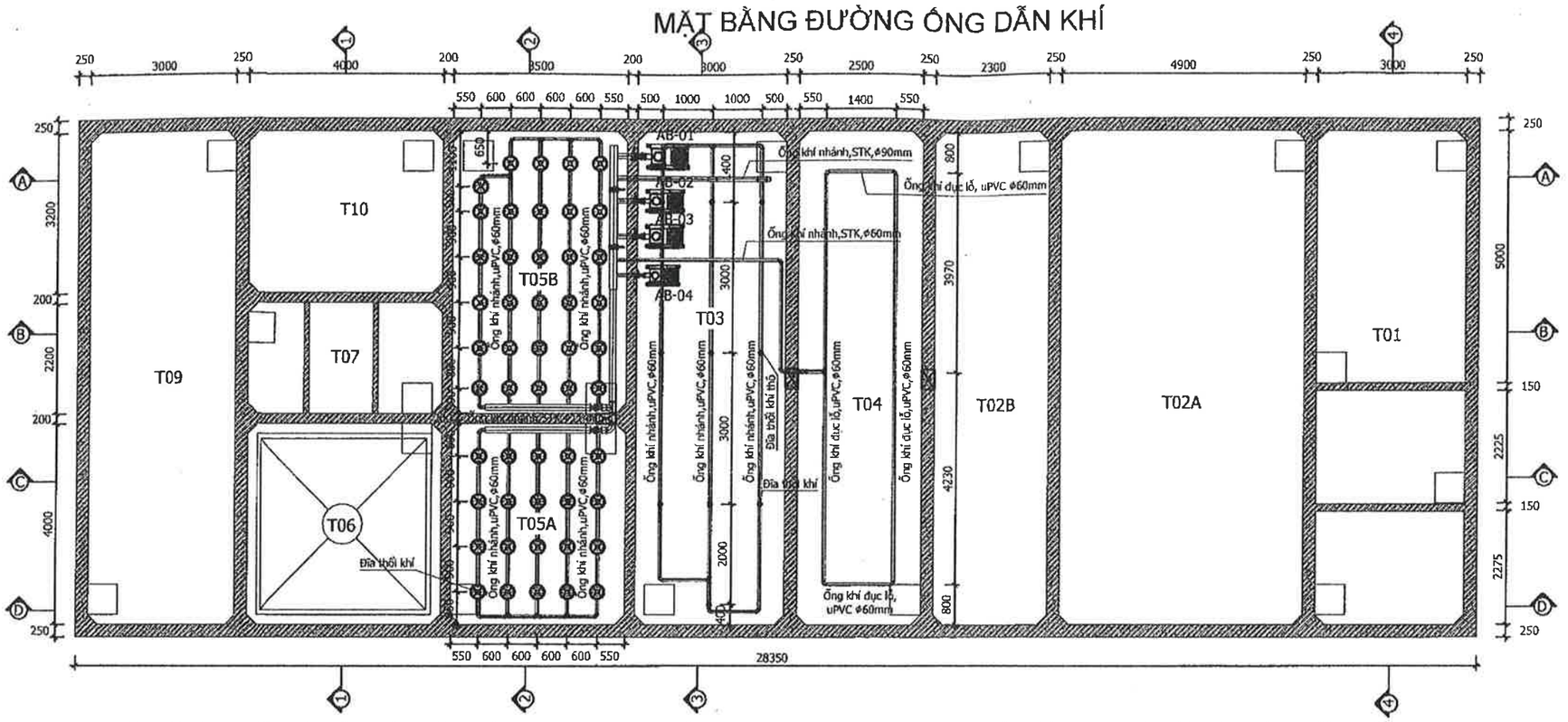
HẠNG MỤC:
CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

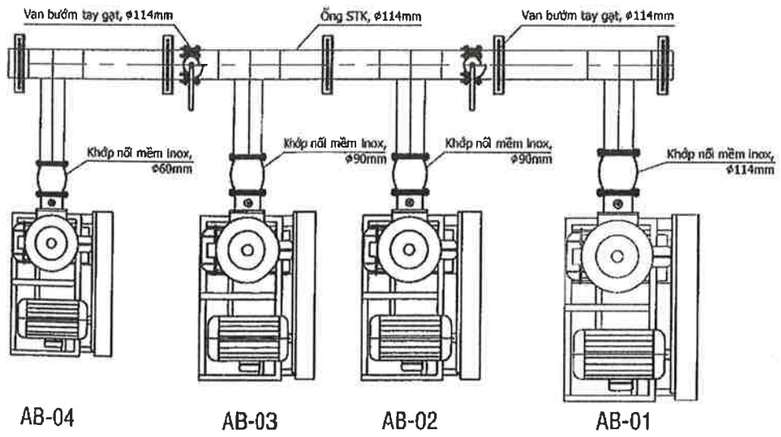
TÊN BẢN VẼ:
MẶT BẰNG ĐƯỜNG ỐNG THÔNG HƠI, HÓA CHẤT

Tỷ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC CN - 04
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	1:75

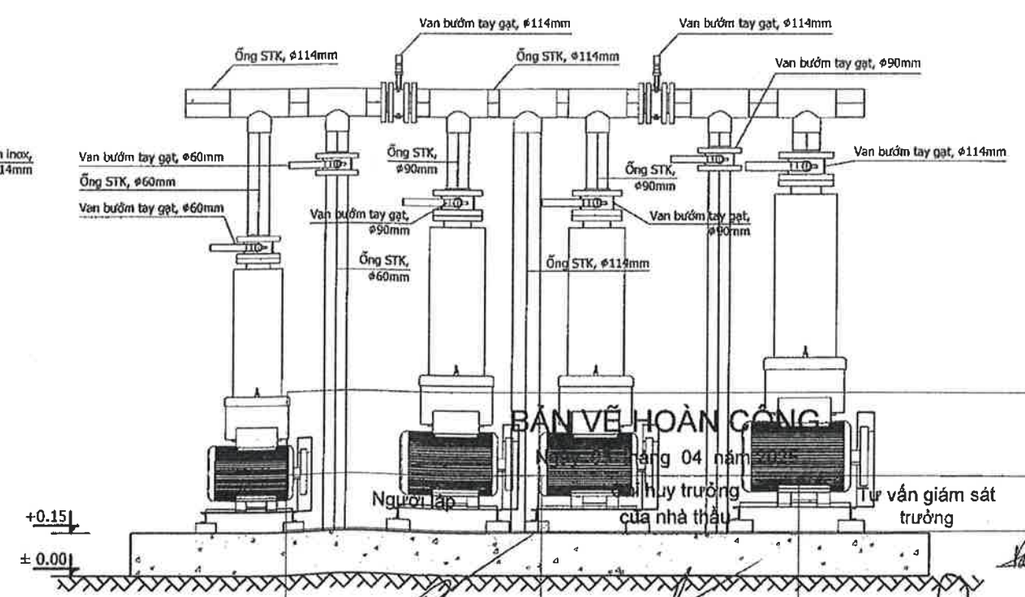
MẶT BẰNG ĐƯỜNG ỐNG DẪN KHÍ



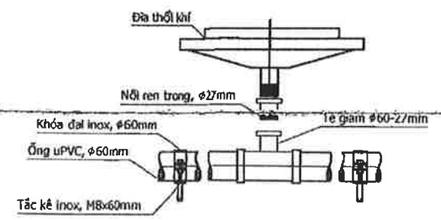
MẶT BẰNG CHI TIẾT LẮP ĐẶT MÁY THỔI KHÍ



MẶT ĐỨNG CHI TIẾT LẮP ĐẶT MÁY THỔI KHÍ



BẢN VẼ CHI TIẾT LẮP ĐẶT ĐĨA THỔI KHÍ



GHI CHÚ:

- THIẾT KẾ TẬN DỤNG TỐI ĐA NHỮNG ĐƯỜNG ỐNG ĐÃ SẴN CÓ HIỆN TRẠNG.
- CHI TIẾT LẮP ĐẶT CÓ THỂ THAY ĐỔI TÙY THUỘC VÀO MẶT BẰNG VÀ ĐƯỜNG ỐNG HIỆN TRẠNG SẴN CÓ.

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 01 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

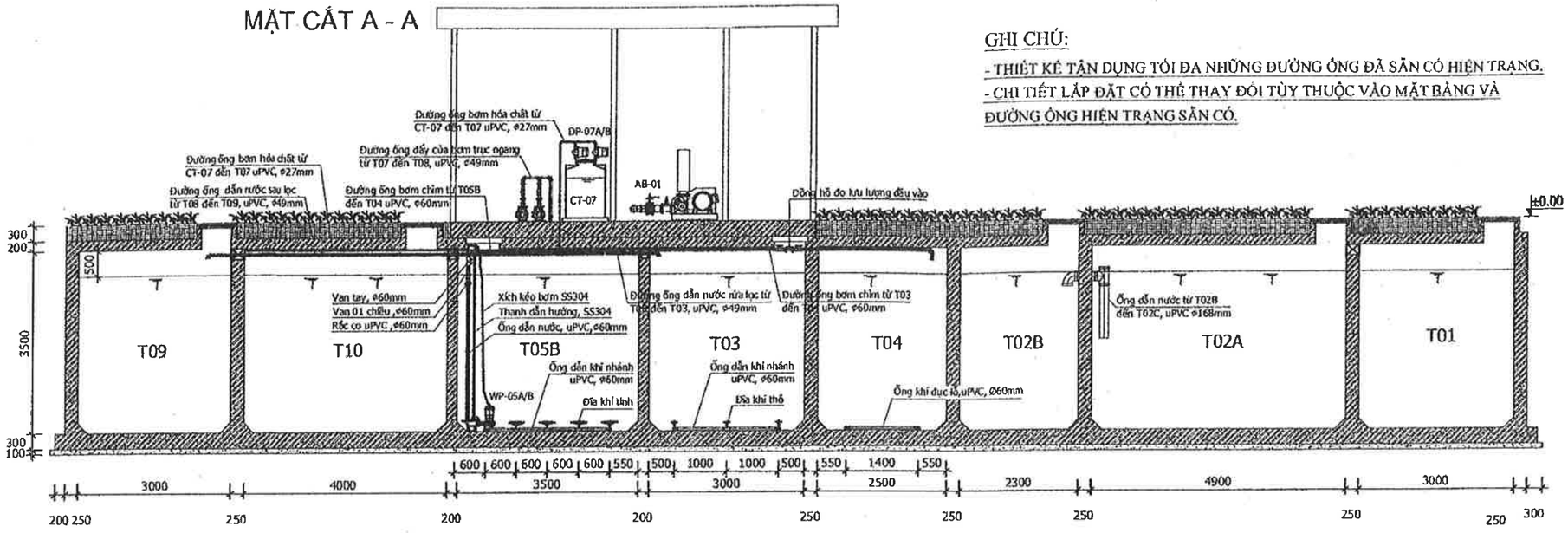
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

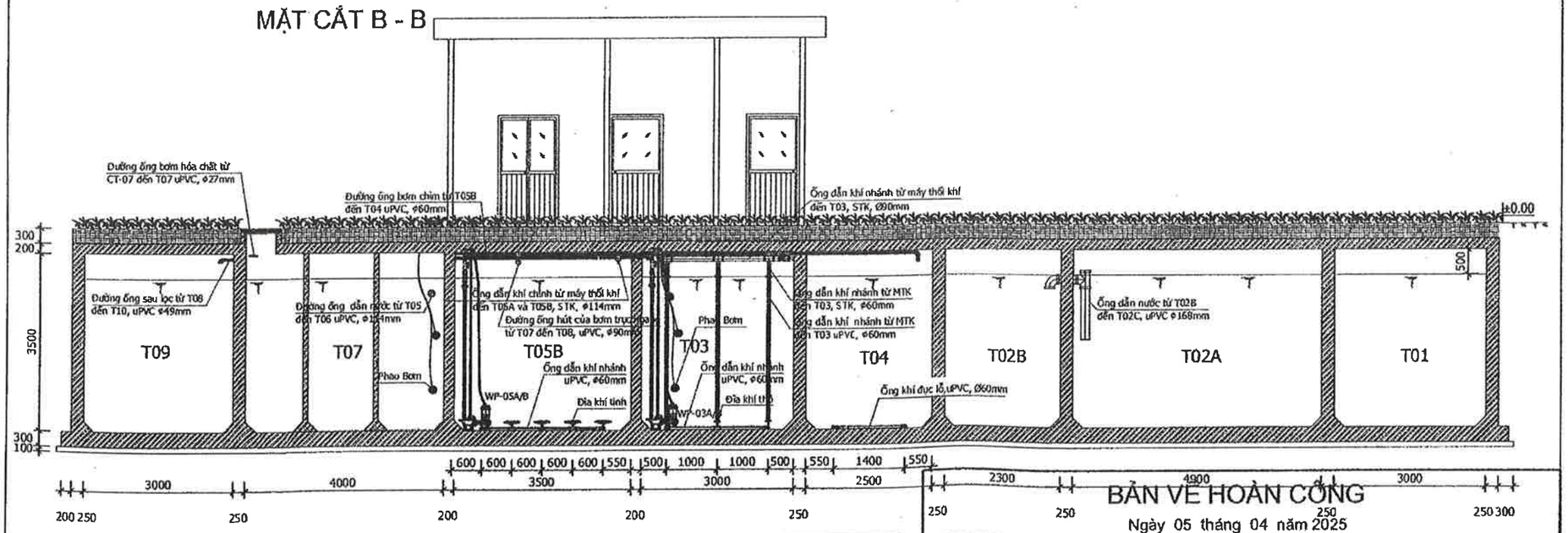
MẶT BẰNG ĐƯỜNG ỐNG DẪN KHÍ

TỶ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC CN - 05
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	1:75

MẶT CẮT A - A



MẶT CẮT B - B



GHI CHÚ:

- THIẾT KẾ TẬN DỤNG TỐI ĐA NHỮNG ĐƯỜNG ỐNG ĐÃ SẴN CÓ HIỆN TRẠNG.
- CHI TIẾT LẮP ĐẶT CÓ THỂ THAY ĐỔI TÙY THUỘC VÀO MẶT BẰNG VÀ ĐƯỜNG ỐNG HIỆN TRẠNG SẴN CÓ.

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	KÍCH THƯỚC	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	KÍCH THƯỚC
T01	Bể tách mỡ	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m	T06	Bể lắng	L X W X H = 4m x 4m x 3.5m
T02A	Hầm tự hoại	L X W X H = 9.8m x 4.9m x 3.5m	T07	Bể khử trùng	L X W X H = 4m x 2.2m x 3.5m
T02B	Hầm tự hoại	L X W X H = 9.8m x 2.3m x 3.5m	T08	Bồn lọc áp lực	D X H = 1.2m x 2.4m
T03	Bể điều hòa	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m	T09	Bể chứa nước sạch	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T04	Bể thiếu khí	L X W X H = 9.8m x 2.5m x 3.5m	T10	Bể chứa bùn	L X W X H = 4m x 3.2m x 3.5m
T05A	Bể MBBR	L X W X H = 4m x 3.5m x 3.5m	T11	Tháp khử mùi	D X H = 0.8m x 1.8m
T05B	Bể hiếu khí	L X W X H = 5.6m x 3.5m x 3.5m			

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

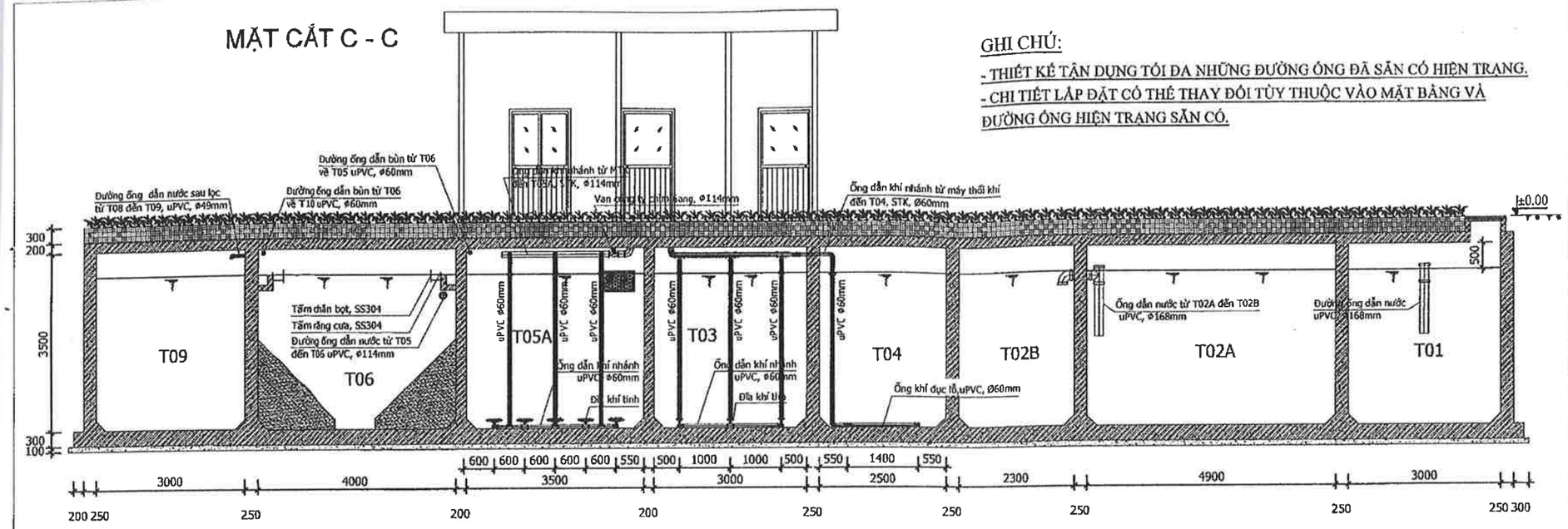
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

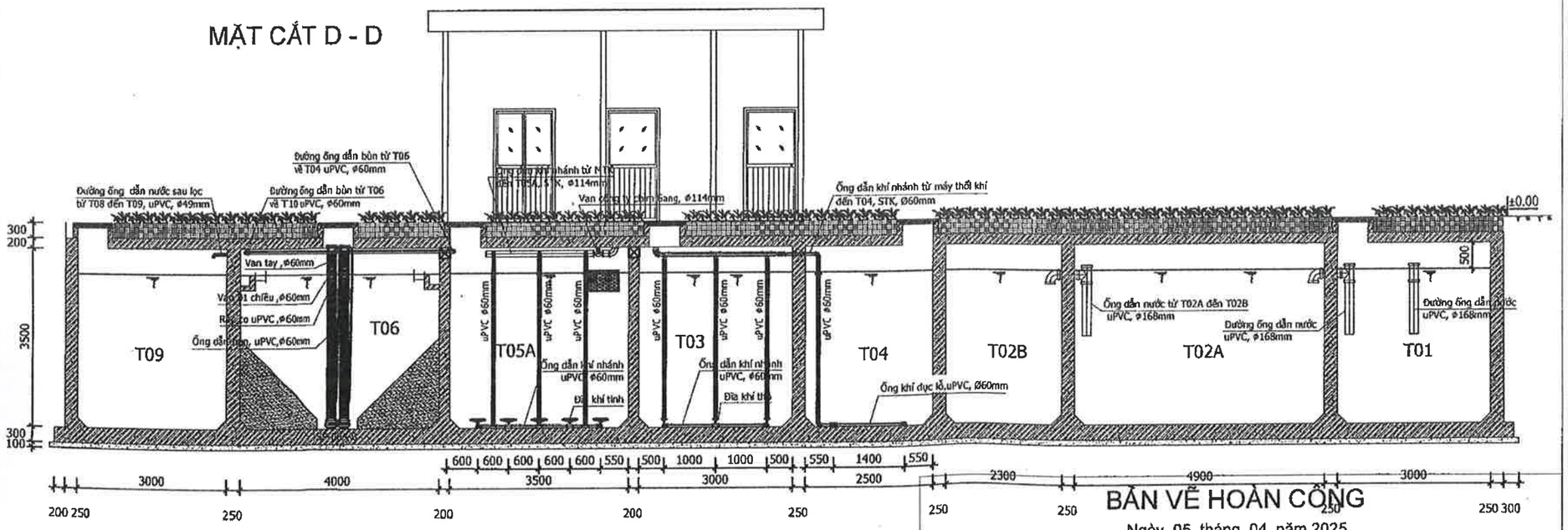
MẶT CẮT A - A, B - B

TỶ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ: HC CN - 06
NGÀY: 05/04/2025	
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	1:75

MẶT CẮT C - C



MẶT CẮT D - D



KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	KÍCH THƯỚC	KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	KÍCH THƯỚC
T01	Bể tách mỡ	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m	T06	Bể lắng	L X W X H = 4m x 4m x 3.5m
T02A	Hầm tự hoại	L X W X H = 9.8m x 4.9m x 3.5m	T07	Bể khử trùng	L X W X H = 4m x 2.2m x 3.5m
T02B	Hầm tự hoại	L X W X H = 9.8m x 2.3m x 3.5m	T08	Bồn lọc áp lực	D X H = 1.2m x 2.4m
T03	Bể điều hòa	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m	T09	Bể chứa nước sạch	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T04	Bể thiếu khí	L X W X H = 9.8m x 2.5m x 3.5m	T10	Bể chứa bùn	L X W X H = 4m x 3.2m x 3.5m
T05A	Bể MBBR	L X W X H = 4m x 3.5m x 3.5m	T11	Tháp khử mùi	D X H = 0.8m x 1.8m
T05B	Bể hiếu khí	L X W X H = 5.6m x 3.5m x 3.5m			

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 184M3/NGÀY.ĐÊM

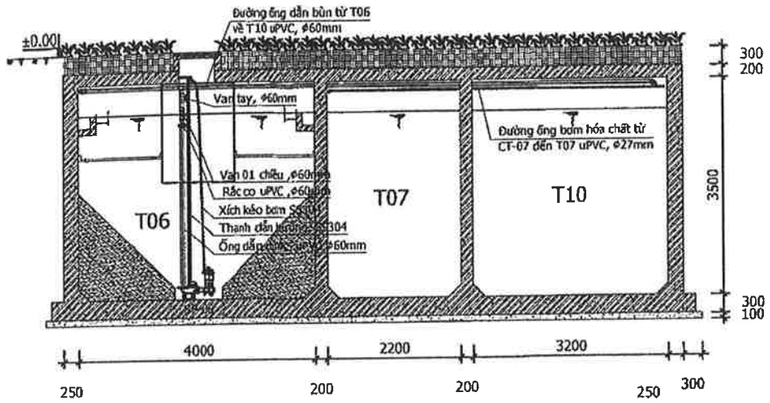
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

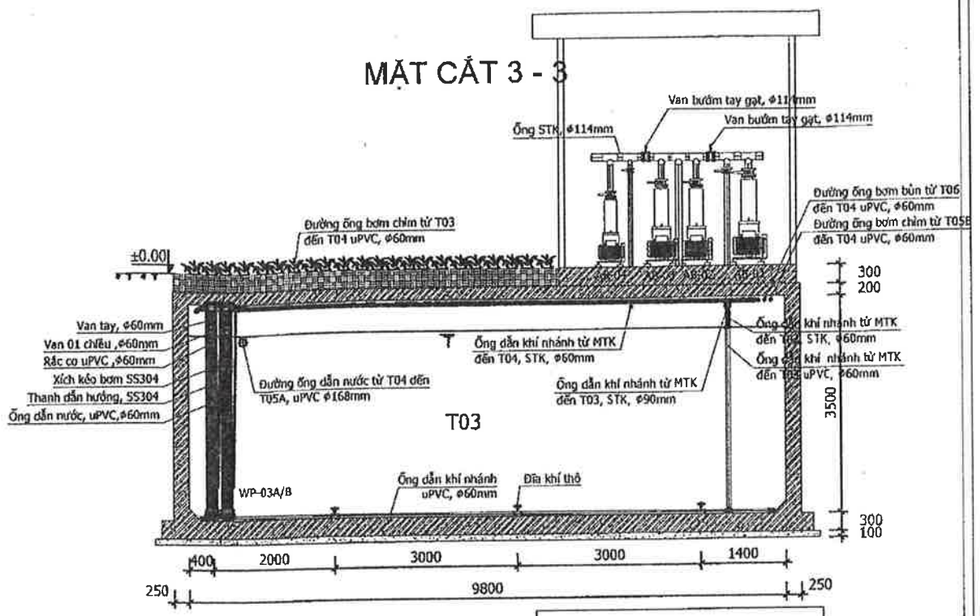
MẶT CẮT C - C, D - D

Tỷ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC CN - 07
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	1:75

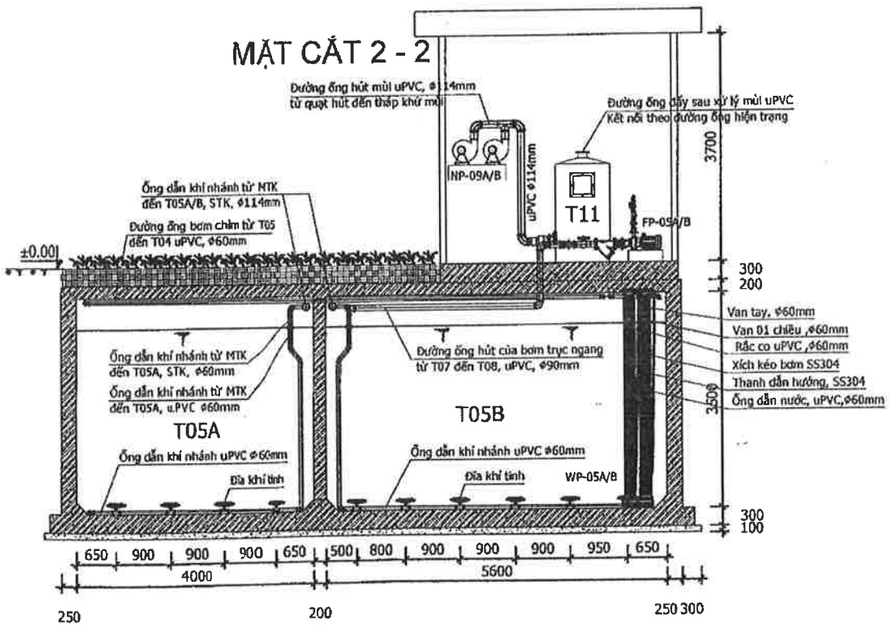
MẶT CẮT 1 - 1



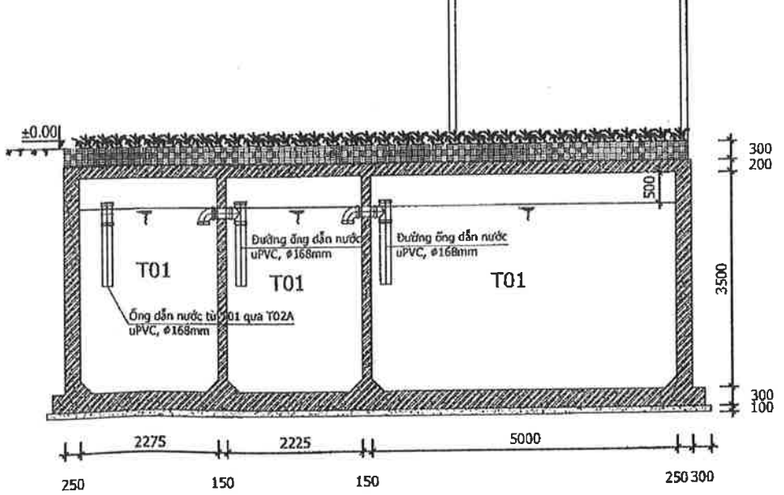
MẶT CẮT 3 - 3



MẶT CẮT 2 - 2



MẶT CẮT 4 - 4



GHI CHÚ:

- THIẾT KẾ TẬN DỤNG TỐI ĐA NHỮNG ĐƯỜNG ỐNG ĐÃ SẴN CÓ HIỆN TRẠNG.
- CHI TIẾT LẮP ĐẶT CÓ THỂ THAY ĐỔI TÙY THUỘC VÀO MẶT BẰNG VÀ ĐƯỜNG ỐNG HIỆN TRẠNG SẴN CÓ.

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	KÍCH THƯỚC
T01	Bể tách mỡ	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T02A	Hầm tự hoại	L X W X H = 9.8m x 2.5m x 3.5m
T02B	Hầm tự hoại	L X W X H = 9.8m x 2.3m x 3.5m
T03	Bể điều hòa	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T04	Bể thiếu khí	L X W X H = 9.8m x 2.5m x 3.5m
T05A	Bể MBBR	L X W X H = 4m x 3.5m x 3.5m
T05B	Bể hiếu khí	L X W X H = 5.6m x 3.5m x 3.5m
T06	Bể lắng	L X W X H = 4m x 4m x 3.5m
T07	Bể khử trùng	L X W X H = 4m x 2.2m x 3.5m
T08	Bồn lọc áp lực	D X H = 1.2m x 2.4m
T09	Bể chứa nước sạch	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T10	Bể chứa bùn	L X W X H = 4m x 3.2m x 3.5m
T11	Tháp khử mùi	D X H = 0.8m x 1.8m

BẢN VẼ HOÀN CÔNG
Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trường
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH
MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

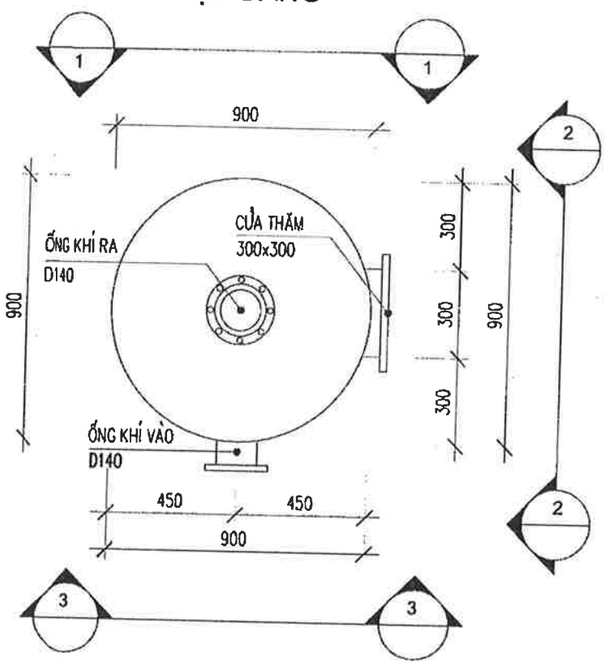
MẶT CẮT 1 - 1, 2 - 2, 3 - 3, 4 - 4

Tỷ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC CN - 08
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	1:75

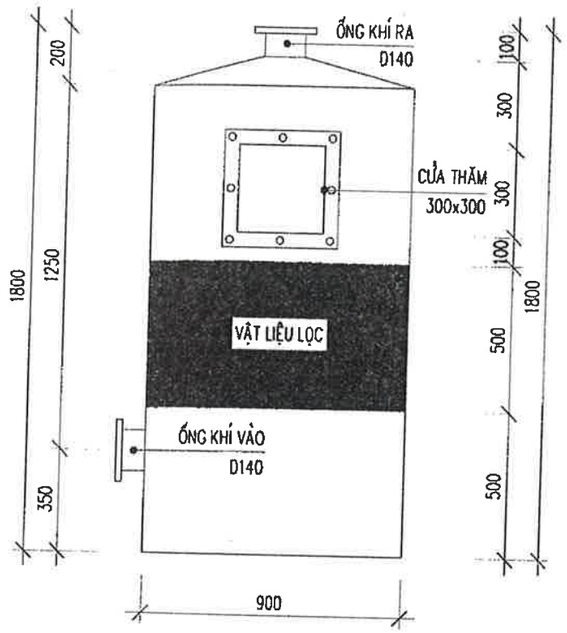
CHI TIẾT CHẾ TẠO THÁP KHỬ MÙI

SỐ LƯỢNG: 1 BỘ

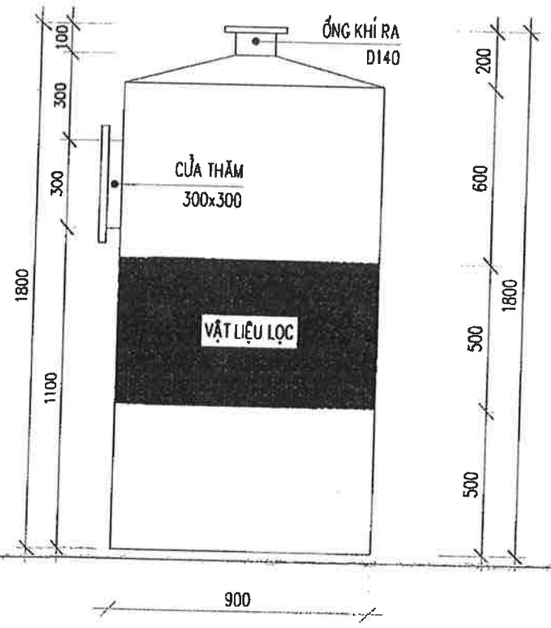
MẶT BẰNG



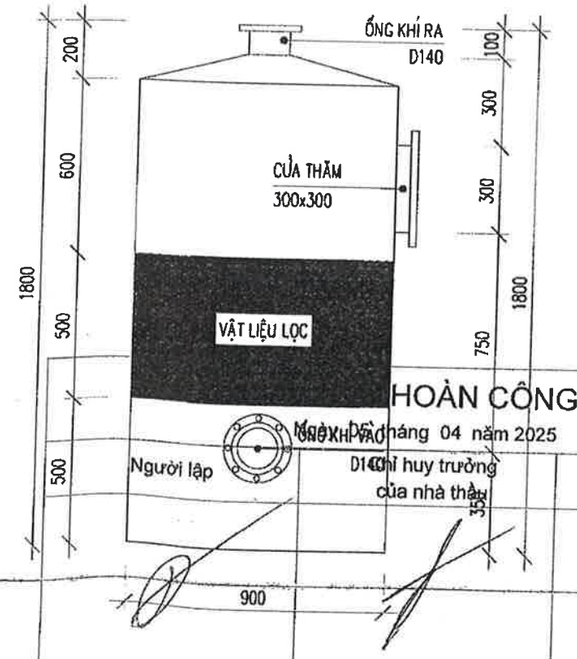
MẶT CẮT 2 - 2



MẶT CẮT 1 - 1



MẶT CẮT 3 - 3



HOÀN CÔNG

Ngày 04 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 184M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

CHI TIẾT CHẾ TẠO THÁP KHỬ MÙI

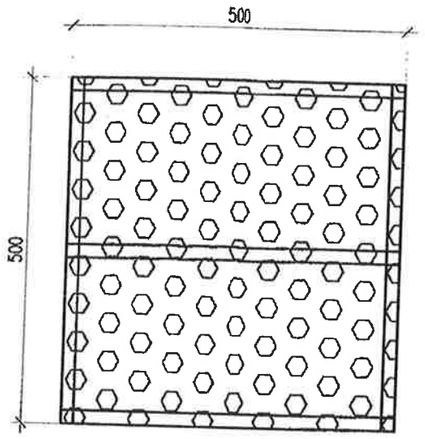
TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ: HC CN - 09
NGÀY: 05/04/2025	
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	1:20

CHI TIẾT CHẾ TẠO RỌ TÁCH RÁC

SỐ LƯỢNG: 8 BỘ

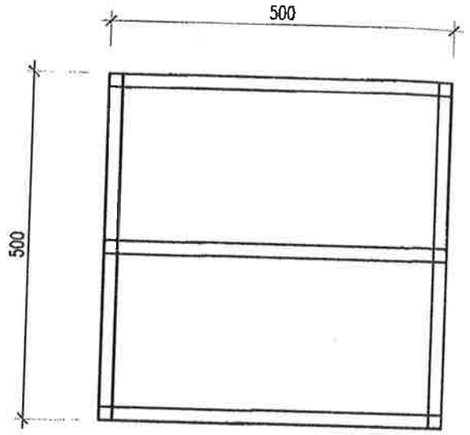
CHI TIẾT VÁCH 1

SỐ LƯỢNG: 03 CÁI



KHUNG VÁCH 1

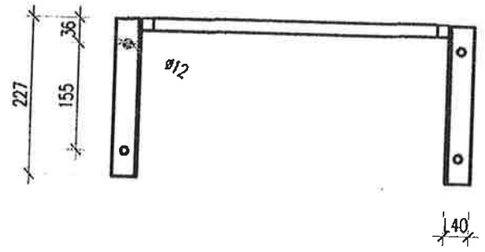
SỐ LƯỢNG: 03 CÁI



CHI TIẾT KHUNG ĐỠ HỘP TÁCH RÁC

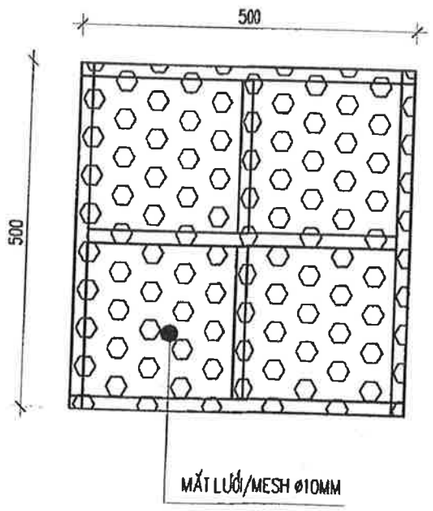
SỐ LƯỢNG: 08 BỘ

- VẬT LIỆU CHẾ TẠO: SUS304
- KÍCH THƯỚC: DxRxC = 500x500x500 (MM)
- KHUNG HỘP 20x20



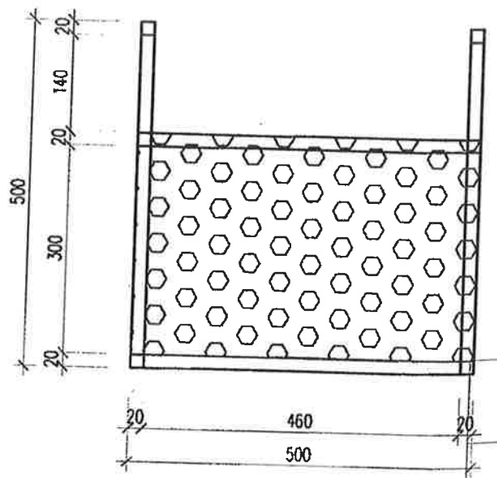
CHI TIẾT MẶT ĐÁY

SỐ LƯỢNG: 01 CÁI



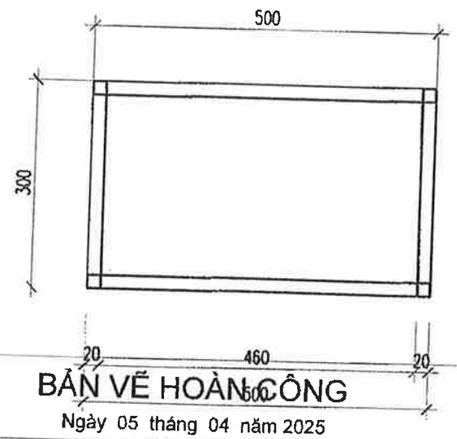
CHI TIẾT VÁCH 2

SỐ LƯỢNG: 01 CÁI



CHI TIẾT KHUNG VÁCH 2

SỐ LƯỢNG: 01 CÁI



BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

CHI TIẾT CHẾ TẠO RỌ TÁCH RÁC

Tỷ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC CN - 10
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

PHẦN II: ĐIỆN

KÝ HIỆU TRONG BẢN VẼ

10KA	APTOMAT KHỐI 3P		THIẾT BỊ ĐO PH		QUẠT LÀM MÁT
4.5KA	APTOMAT 3P		THIẾT BỊ ĐO LƯU LƯỢNG		ĐÈN CHIẾU SÁNG TỦ ĐIỆN
	APTOMAT 2P	P-DC	BỘ NGUỒN 24V-DC		BỘ ĐIỀU KHIỂN QUẠT LÀM MÁT
	APTOMAT 1P	TFM 50VA	BIẾN ÁP		CÒI BÁO ĐỘNG
	CẦU CHÌ		CHUYỂN MẠCH 3 VỊ TRÍ	INPUT DI PLC/LOGO	NGÕ VÀO SỐ PLC/LOGO
V	ĐỒNG HỒ VOLT		NÚT NHẤN THƯỜNG MỞ	OUTPUT DO PLC/LOGO	NGÕ RA DẠNG ROLE CỦA PLC/LOGO
A	ĐỒNG HỒ AMPE		NÚT NHẤN THƯỜNG ĐÓNG	R S T M V1 V2	CHUYỂN MẠCH VOLT
	BIẾN DÒNG		TIẾP ĐIỂM THƯỜNG MỞ	T1 13 14	RƠLE THỜI GIAN
KHỞI ĐỘNG TỪ			TIẾP ĐIỂM THƯỜNG ĐÓNG	T1 5 6	TIẾP ĐIỂM THƯỜNG ĐÓNG MỞ CHẬM
RƠLE NHIỆT			CUỘN HÚT	T1 1 2	TIẾP ĐIỂM THƯỜNG MỞ ĐÓNG CHẬM
M 3~	ĐỘNG CƠ BA PHA		ĐÈN BÁO	INPUT AI AI+ AI-	NGÕ VÀO ANALOG CỦA PLC
M 1~	ĐỘNG CƠ 1 PHA	L1 L2 L3 N 15 16	BỘ BẢO VỆ PHA, ĐIỆN ÁP	OUPUT AO AO+ AO-	NGÕ RA ANALOG CỦA PLC
	ĐỘNG CƠ 3 PHA KHỞI ĐỘNG ĐỔI NỐI SAO TAM GIÁC	SPD	BỘ CHỐNG SÉT LAN TRUYỀN	B1 B2 LS	PHAO BÁO MỨC DẠNG PHAO QUẢ
V1	VAN ĐIỆN TỪ		CÔNG TẮC HÀNH TRÌNH	N A_V	AUTO VAN
DDI	THIẾT BỊ ĐO DO		Ổ CẮM	NGUỒN CẤP 24VDC N PE MOTOR VALVE MOTOR VAN AOLS OUT AOLS IN AOLS OUT AOLS IN	

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÀY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

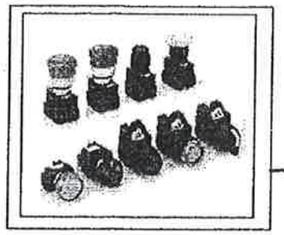
TÊN BẢN VẼ:

KÝ HIỆU TRONG BẢN VẼ

Tỷ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ: HC TD - 01
NGÀY: 05/04/2025	
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

CẤU HÌNH HỆ THỐNG ĐIỀU KHIỂN

TỦ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN



ĐIỀU KHIỂN HỆ THỐNG Ở CHẾ ĐỘ BẰNG TAY
DÙNG KHẨN CẤP HỆ THỐNG KHI CÓ SỰ CỐ
HIỂN THỊ TRẠNG THÁI THIẾT BỊ QUA ĐÈN BÁO

THIẾT BỊ ĐIỀU KHIỂN KHẢ TRÌNH – LOGO
8 NGÕ VÀO SỐ, 4 NGÕ RA DẠNG RELAY



MODULE MỞ RỘNG SỐ 1
8 NGÕ VÀO SỐ, 8 NGÕ RA DẠNG RELAY



MODULE MỞ RỘNG SỐ 2
8 NGÕ VÀO SỐ, 8 NGÕ RA DẠNG RELAY



THIẾT BỊ

BƠM ĐIỀU HÒA
BƠM TUẦN HOÀN
BƠM BÙN
BƠM LỌC ÁP LỰC
MÁY THỔI KHÍ
BƠM HÓA CHẤT THÁP KHỬ MÙI
BƠM ĐỊNH LƯỢNG
AUTO VAN
QUẠT HÚT MÙI

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH
MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

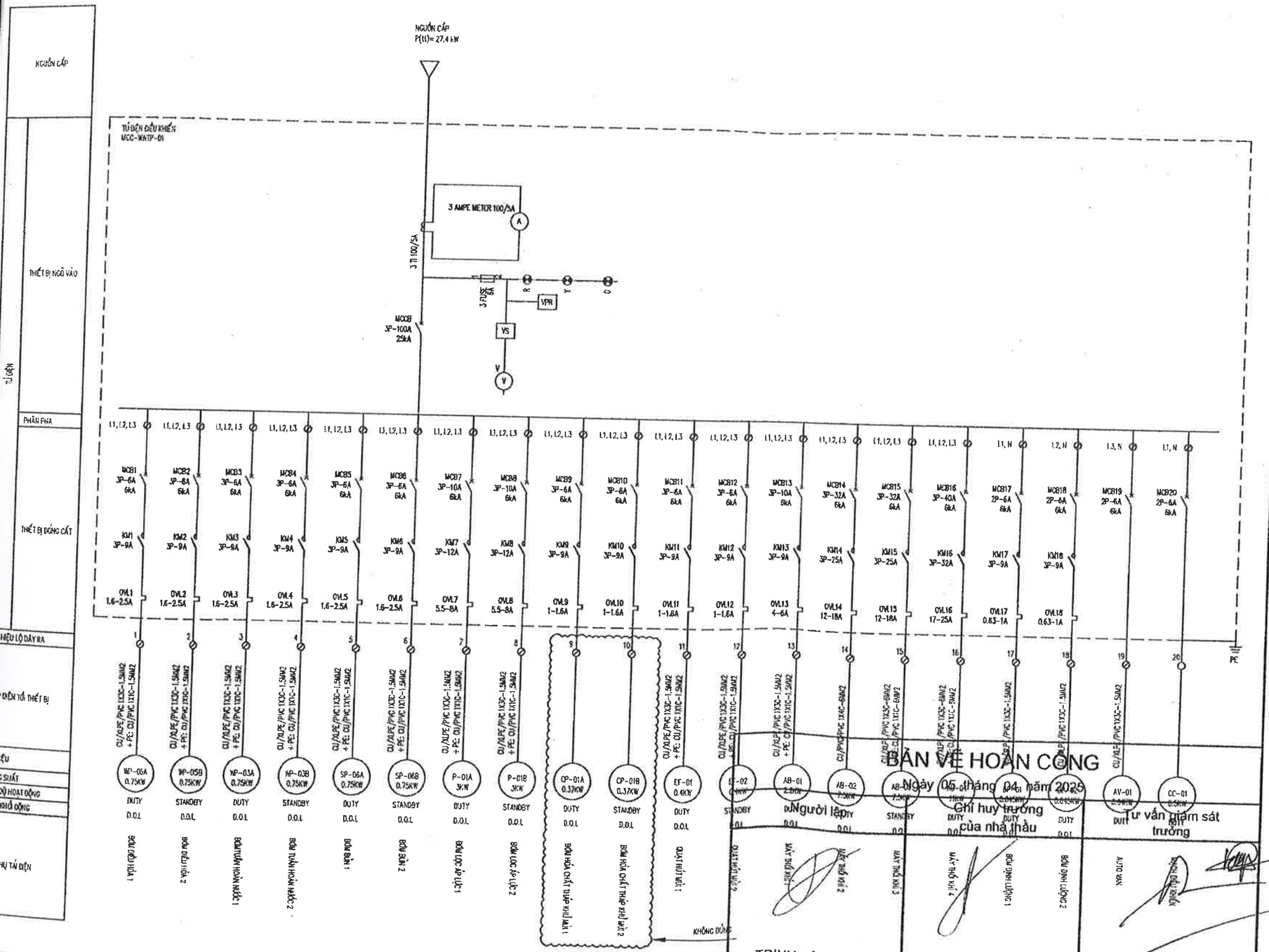
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

CẤU HÌNH HỆ THỐNG ĐIỀU KHIỂN

Tỷ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC TĐ - 02
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

SƠ ĐỒ MỘT SỢI TỦ ĐIỆN



CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

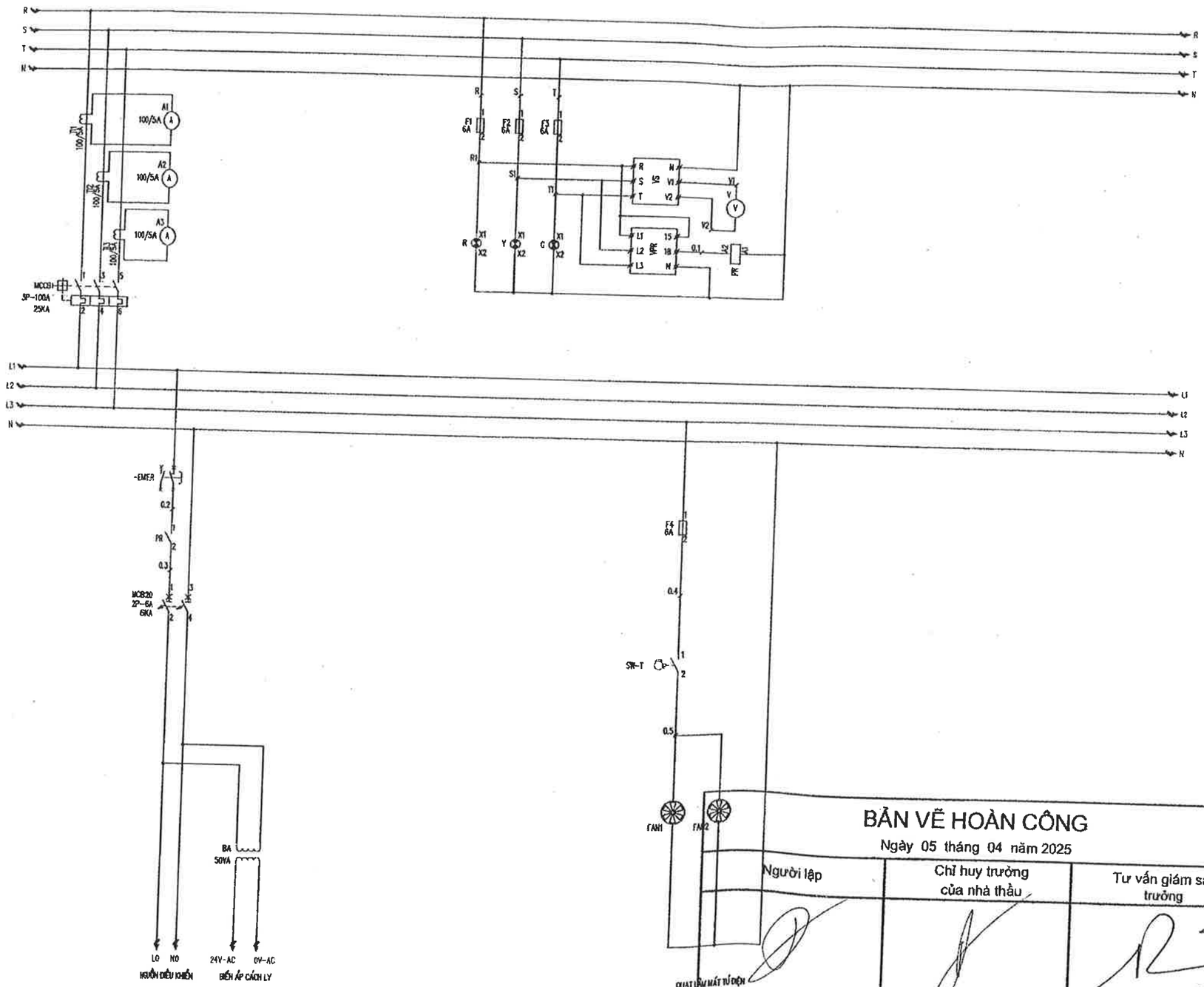
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

SƠ ĐỒ MỘT SỢI TỦ ĐIỆN

TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC TĐ - 03
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 01



BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

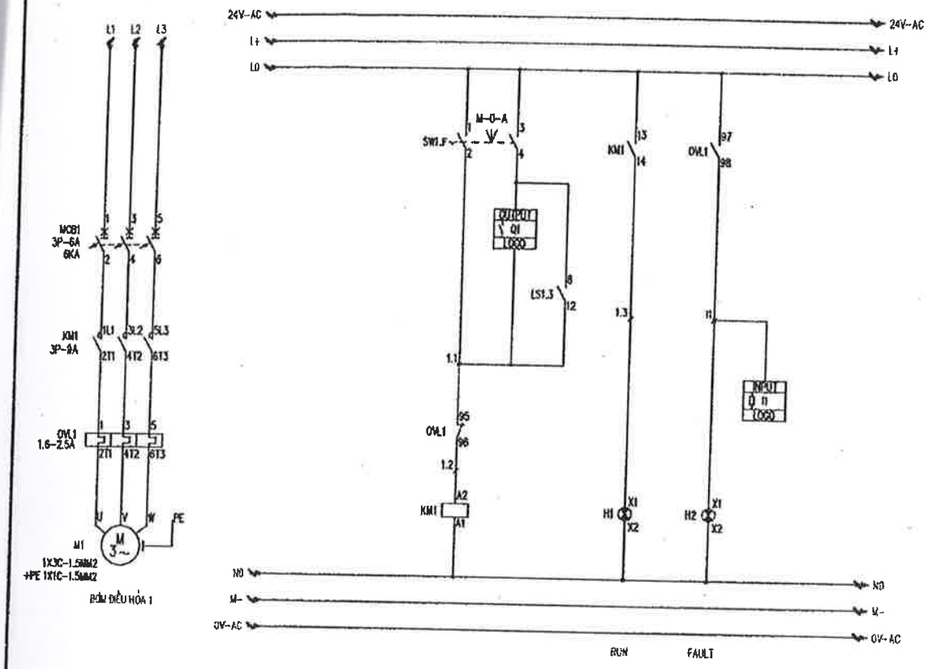
TÊN BẢN VẼ:

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 01

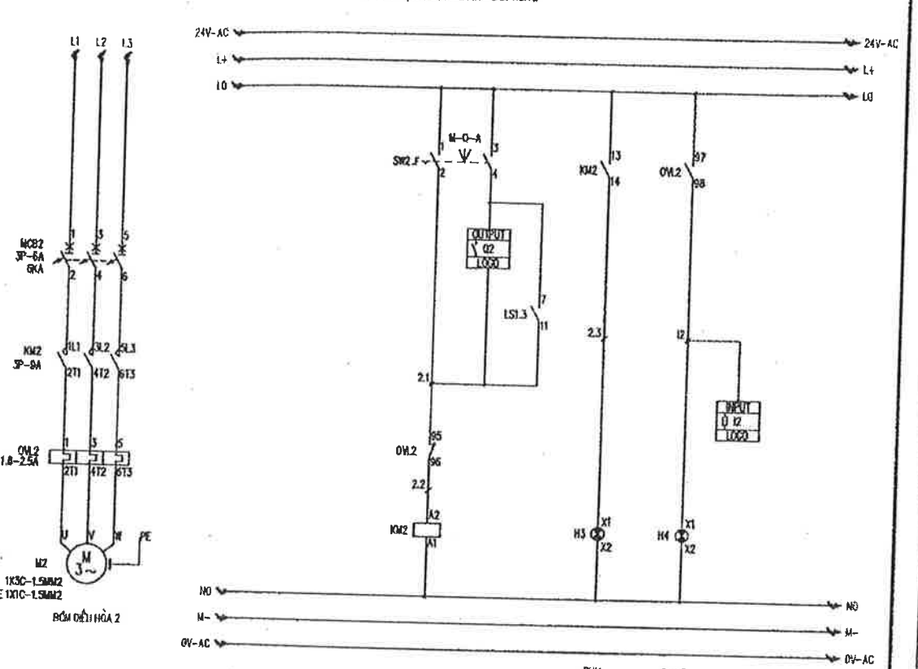
TỶ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC TĐ - 04
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 02

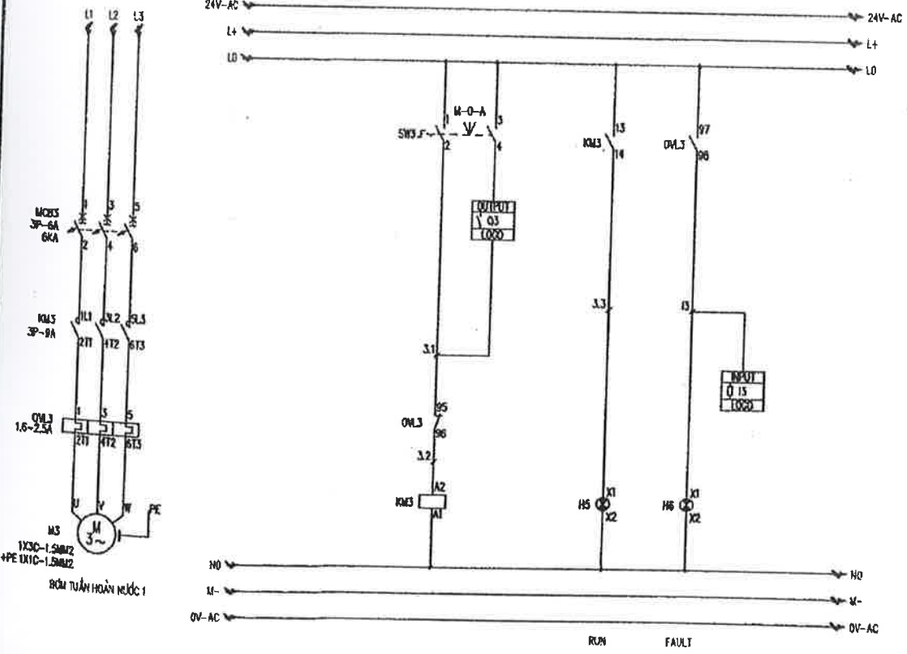
ĐẤU NỐI MẠCH ĐIỀU KHIỂN BƠM ĐIỀU HÒA 1



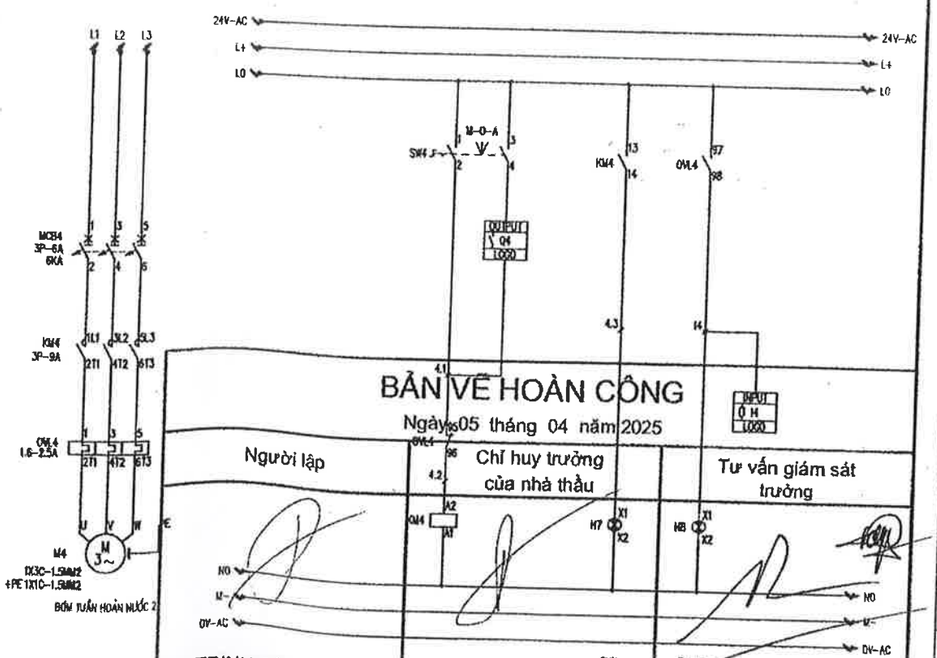
ĐẤU NỐI MẠCH ĐIỀU KHIỂN BƠM ĐIỀU HÒA 2



ĐẤU NỐI MẠCH ĐIỀU KHIỂN BƠM TUẦN HOÀN NƯỚC 1



ĐẤU NỐI MẠCH ĐIỀU KHIỂN BƠM TUẦN HOÀN NƯỚC 2



BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

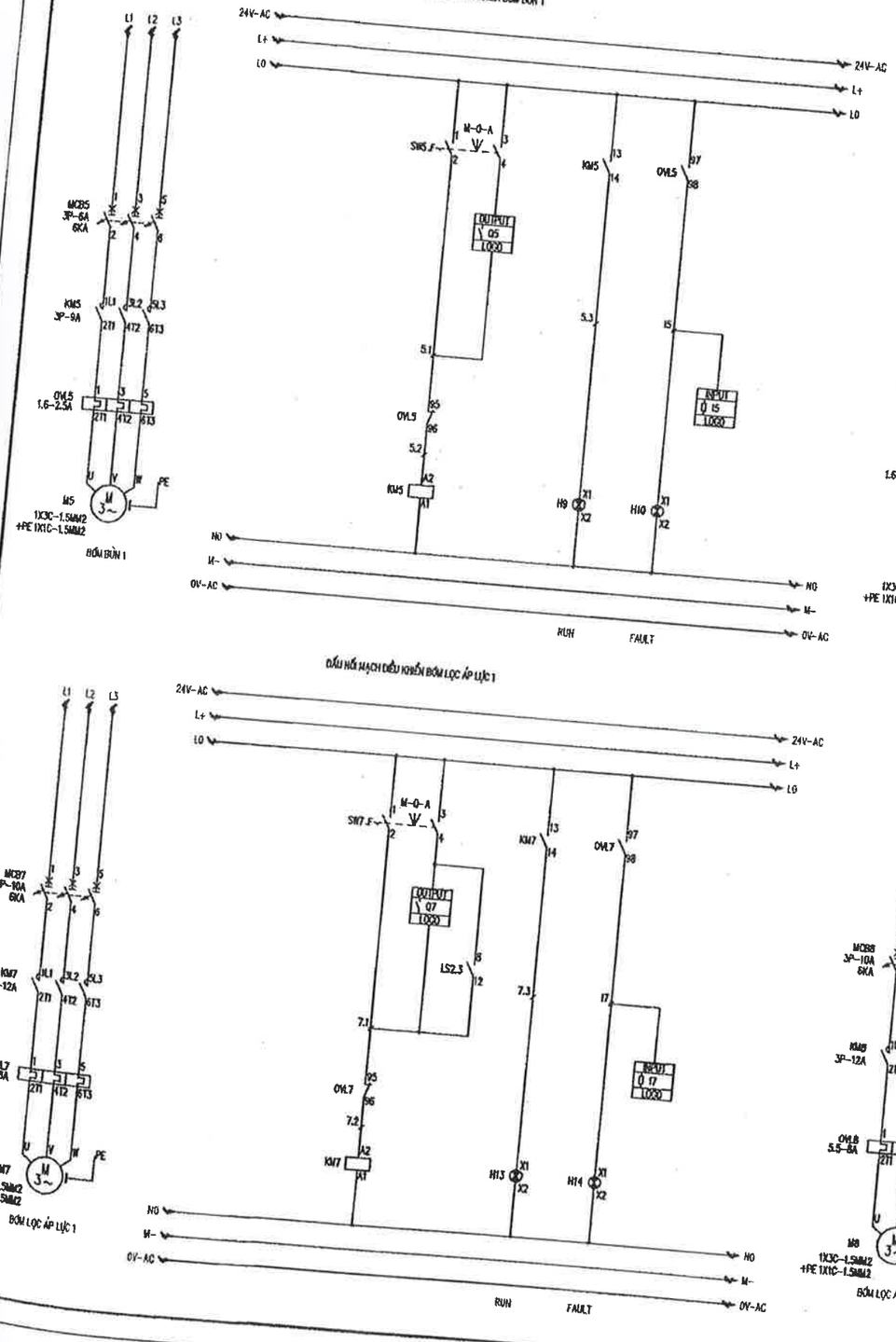
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 02

TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ: HC TĐ - 05
NGÀY: 05/04/2025	
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 03



CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

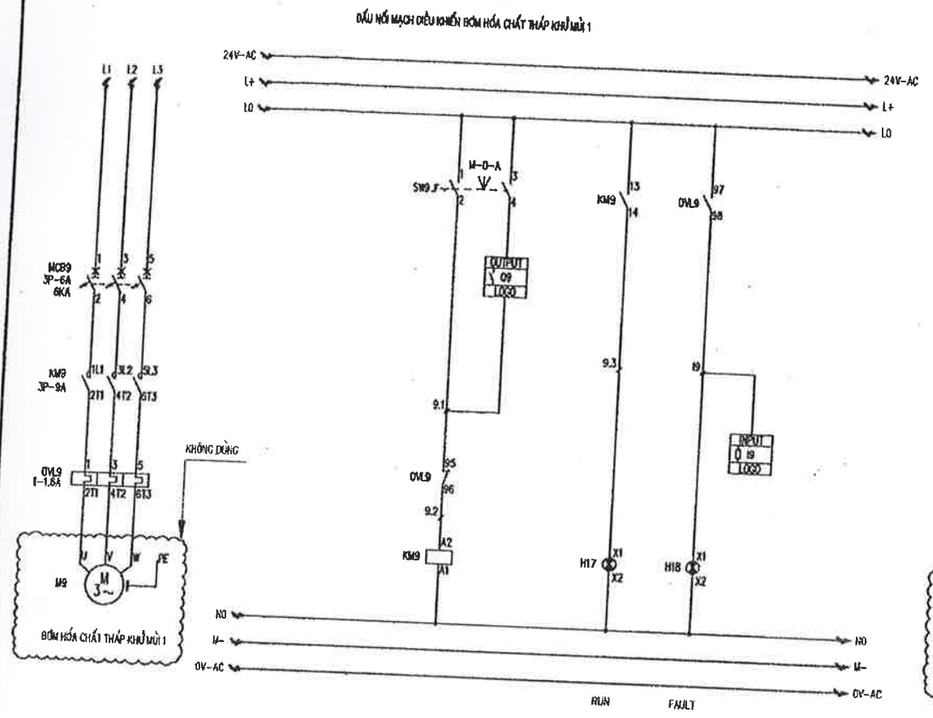
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

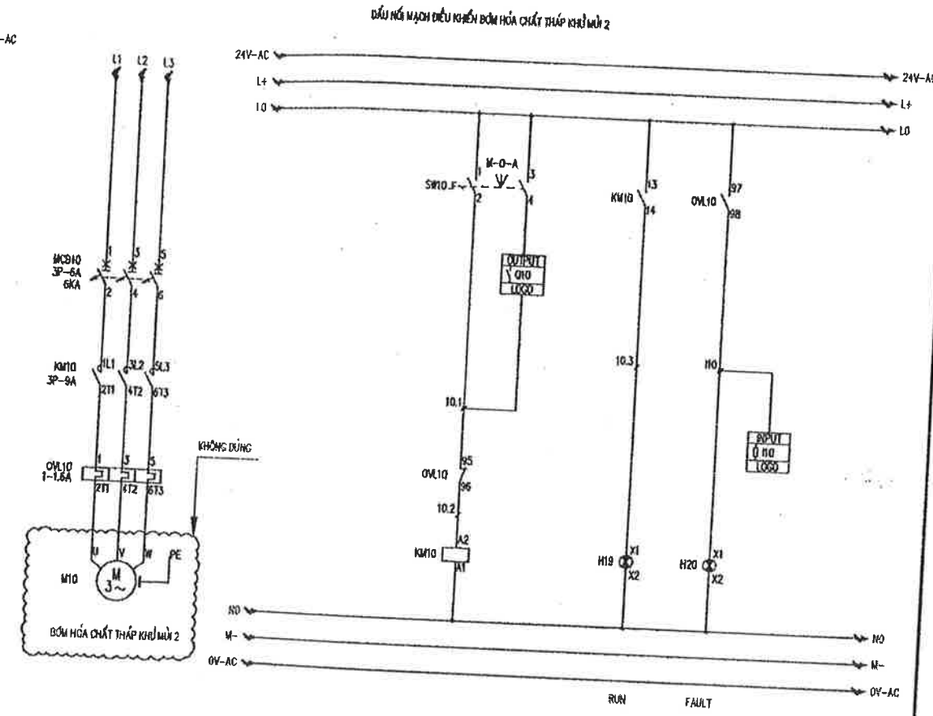
TÊN BẢN VẼ:

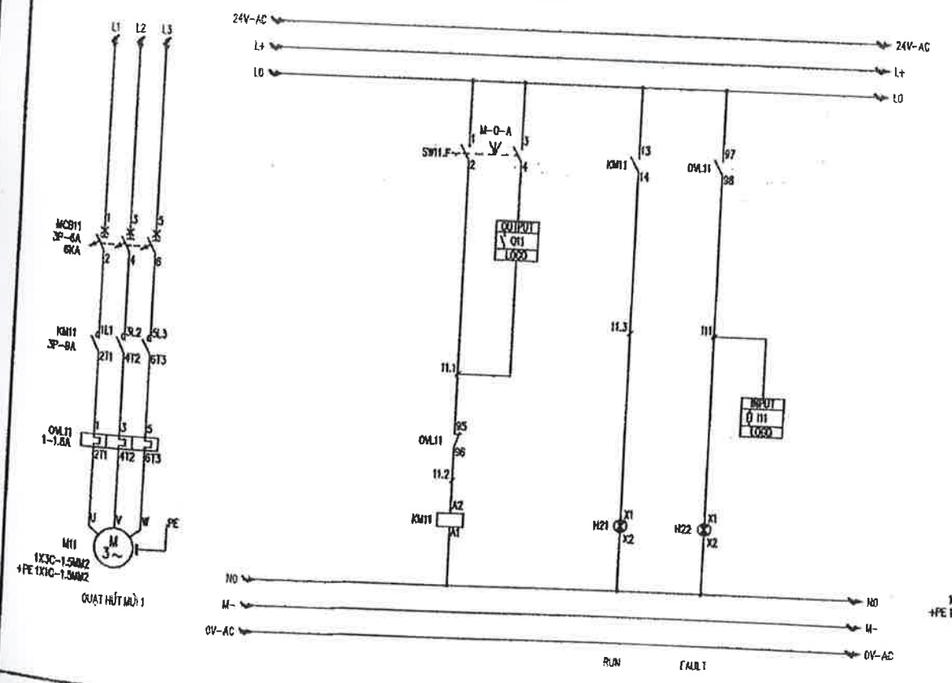
SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 03

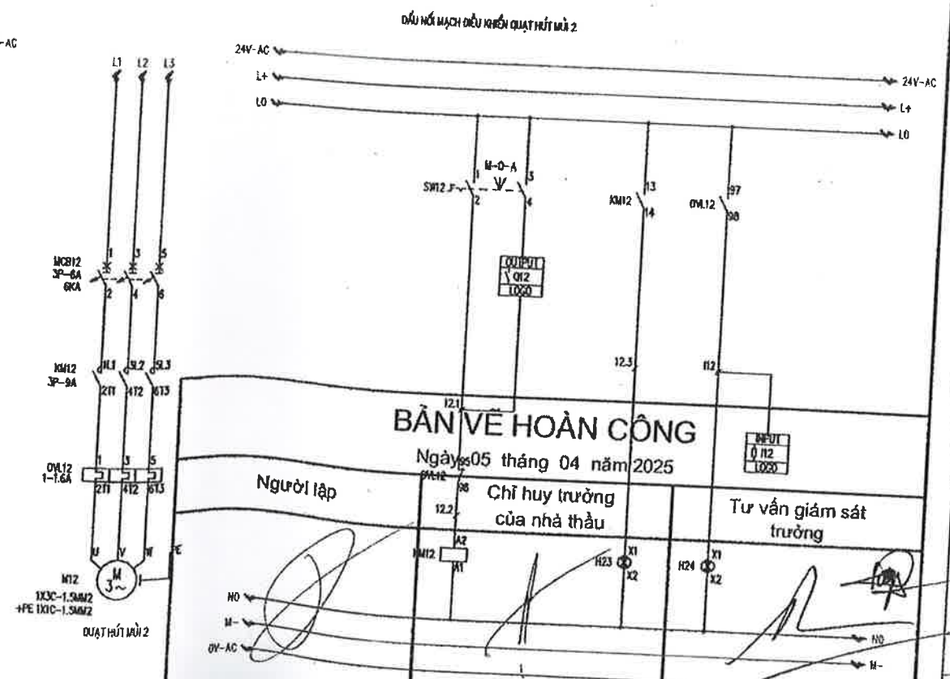
TỶ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 04









BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

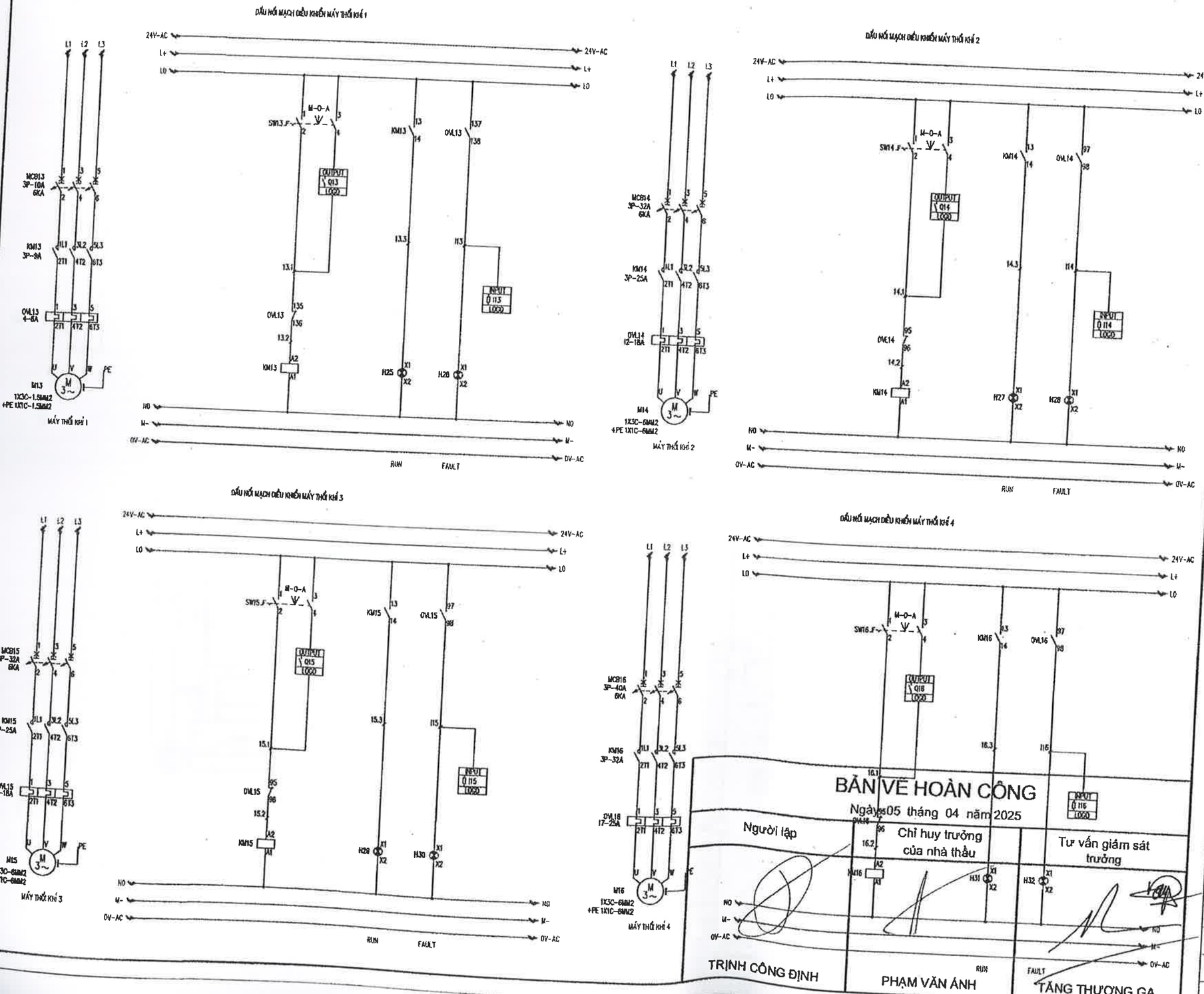
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 04

Tỷ lệ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ: HC TĐ - 07
NGÀY: 05/04/2025	
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 05



BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

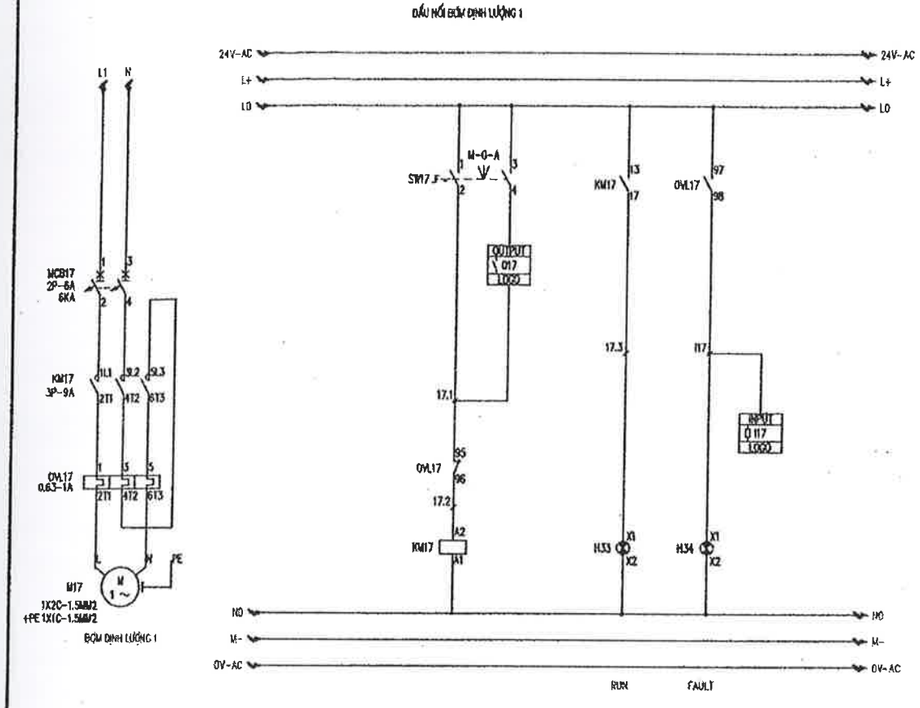
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

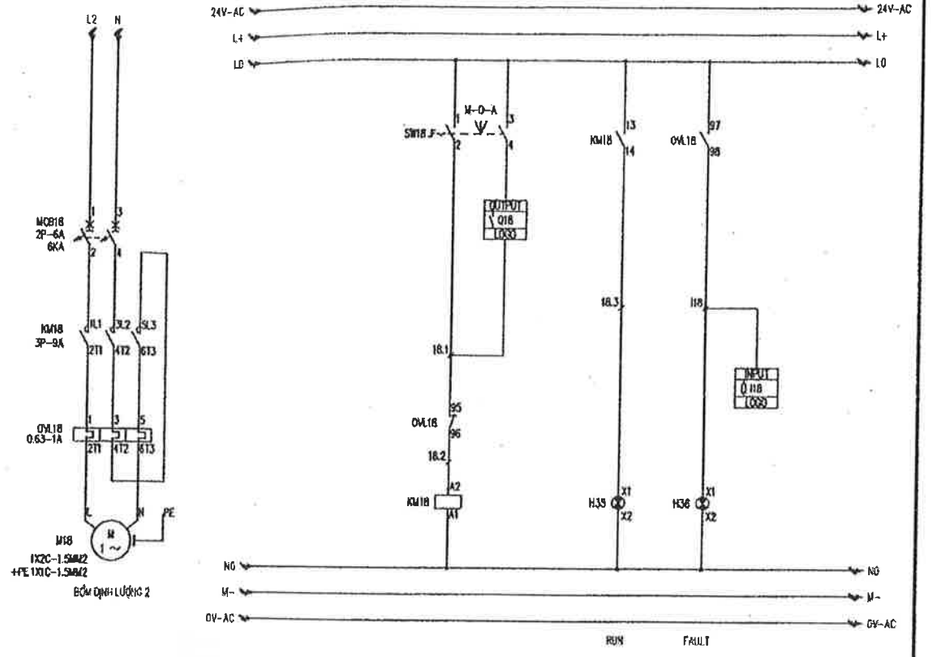
TÊN BẢN VẼ:

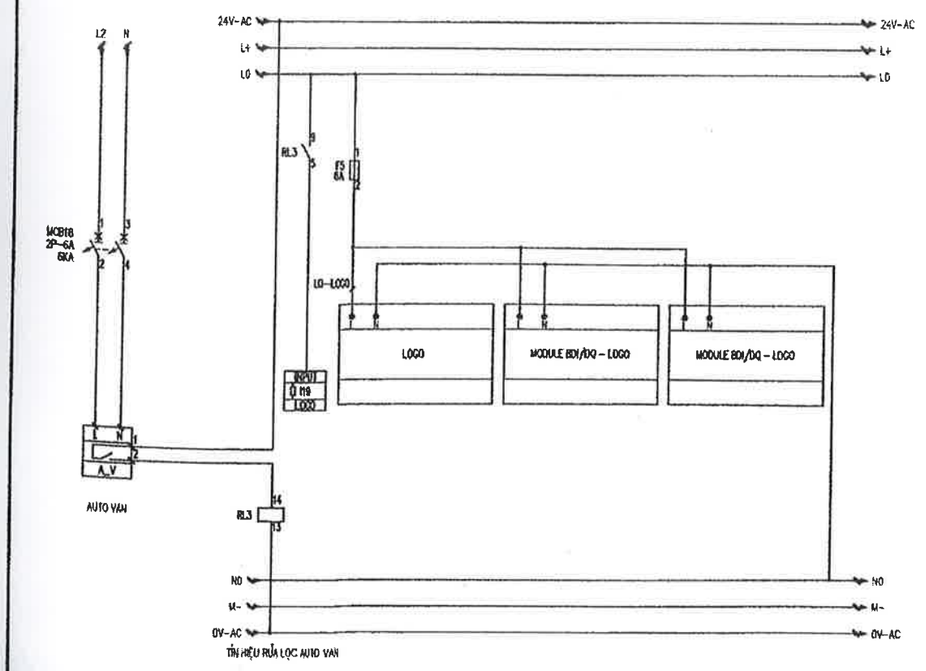
SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 05

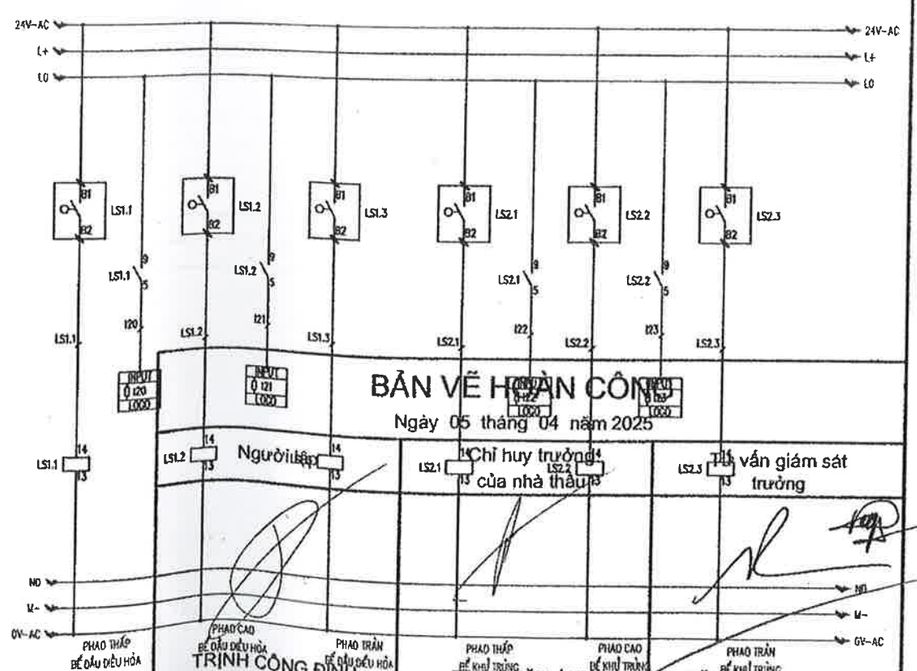
TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ: HC TĐ - 08
NGÀY: 05/04/2025	
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 06









BẢN VẼ HOÀN CÔNG
Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH
MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

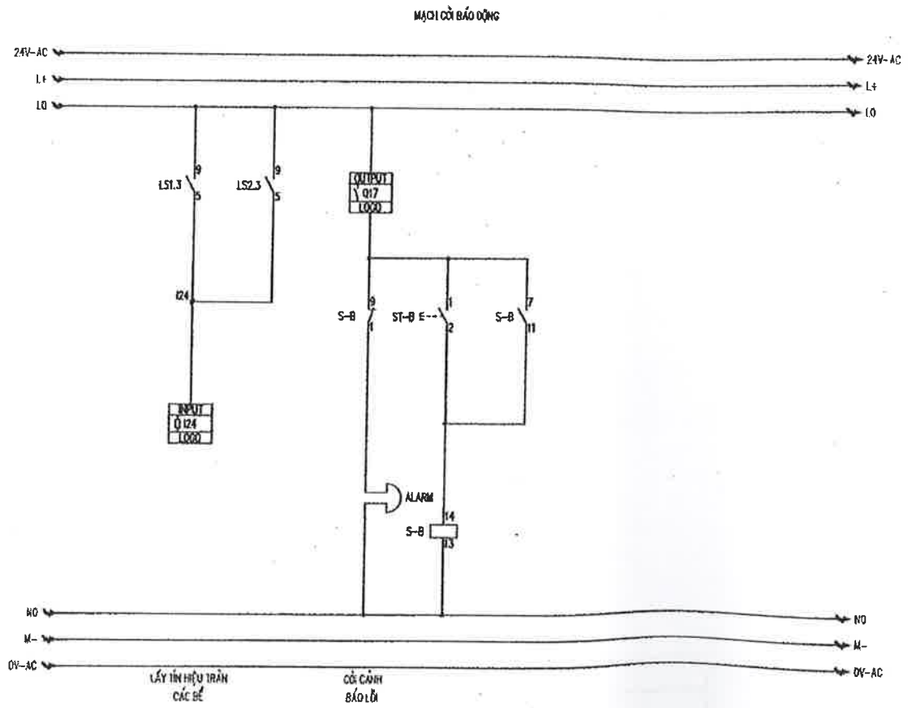
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 06

TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC TĐ - 09
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 07



BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

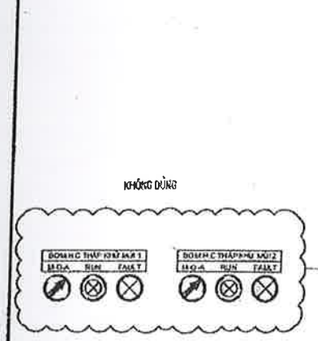
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

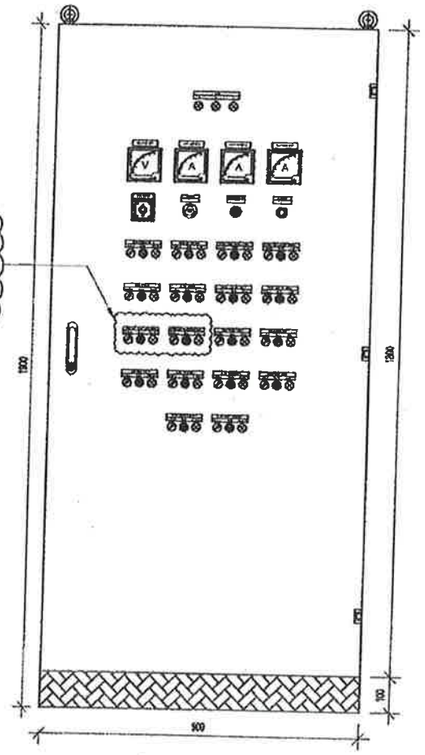
TÊN BẢN VẼ:

SƠ ĐỒ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN 07

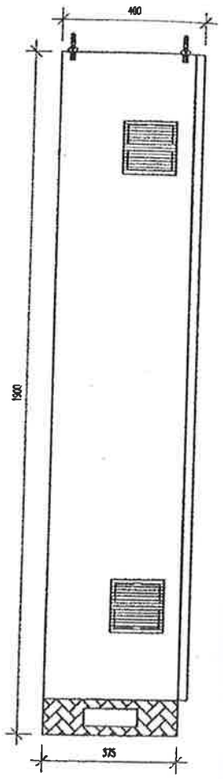
TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC TĐ - 10
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

LAYOUT TỦ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN

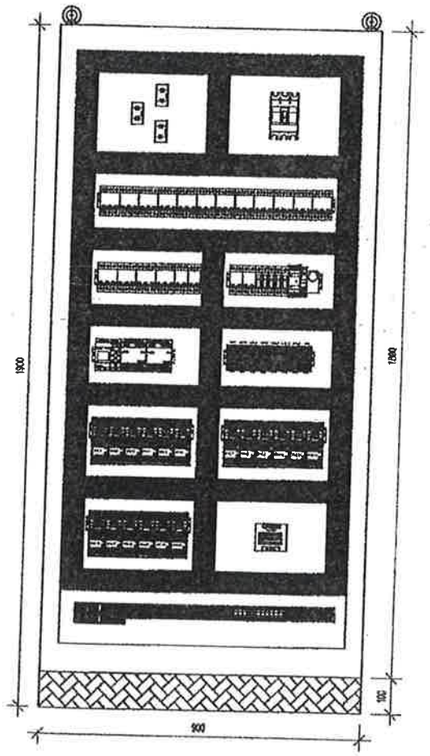




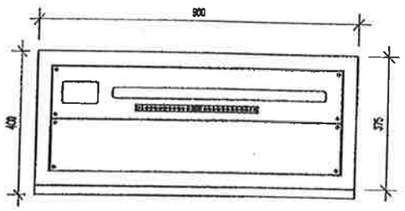
CÁNH NGOÀI TỦ ĐIỆN



MẶT HÔNG TỦ ĐIỆN



PANEL BÊN TRONG TỦ ĐIỆN



MẶT ĐÁY TỦ ĐIỆN

THÔNG SỐ KỸ THUẬT TỦ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN			
KÍCH THƯỚC: HxWxD (mm)		(1900x900x400)	
VẬT LIỆU: (mm)		THÉP : (1.5mm)	
TỦ NGOÀI TRỜI	☐	TỦ TRONG NHÀ	☑
TỦ TREO TƯỜNG	☐	TỦ ĐẶT SÀN	☑
MỘT LỚP CÁNH	☑	HAI LỚP CÁNH	☐
MÀU SƠN: RAL7035			

THÔNG SỐ KỸ THUẬT TỦ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

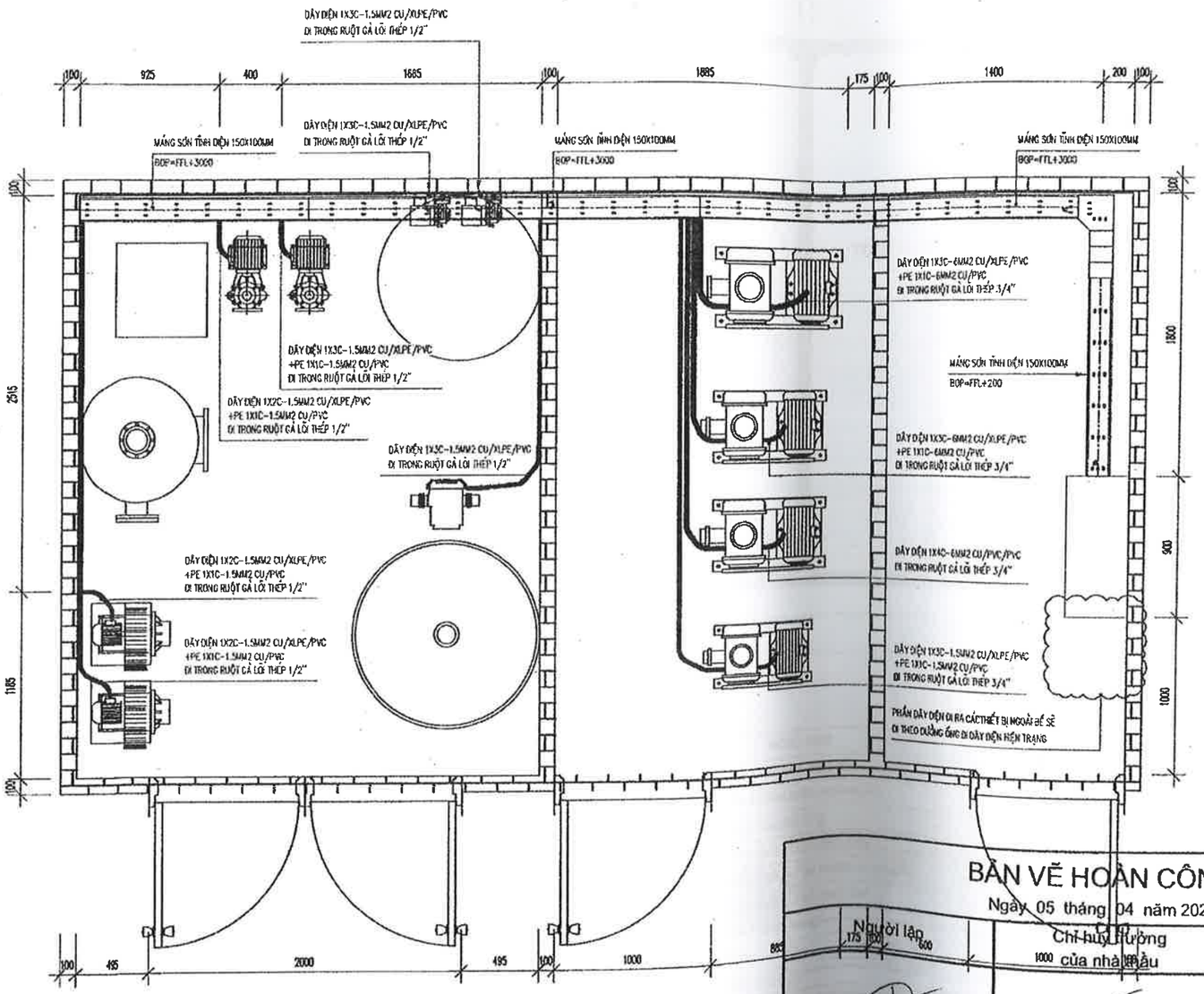
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

LAYOUT TỦ ĐIỆN ĐIỀU KHIỂN

TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC TĐ - 11
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

MẶT BẰNG DÂY ĐIỆN CÁC THIẾT BỊ TRONG NHÀ ĐIỀU HÀNH



BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng công trường	Tư vấn giám sát
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

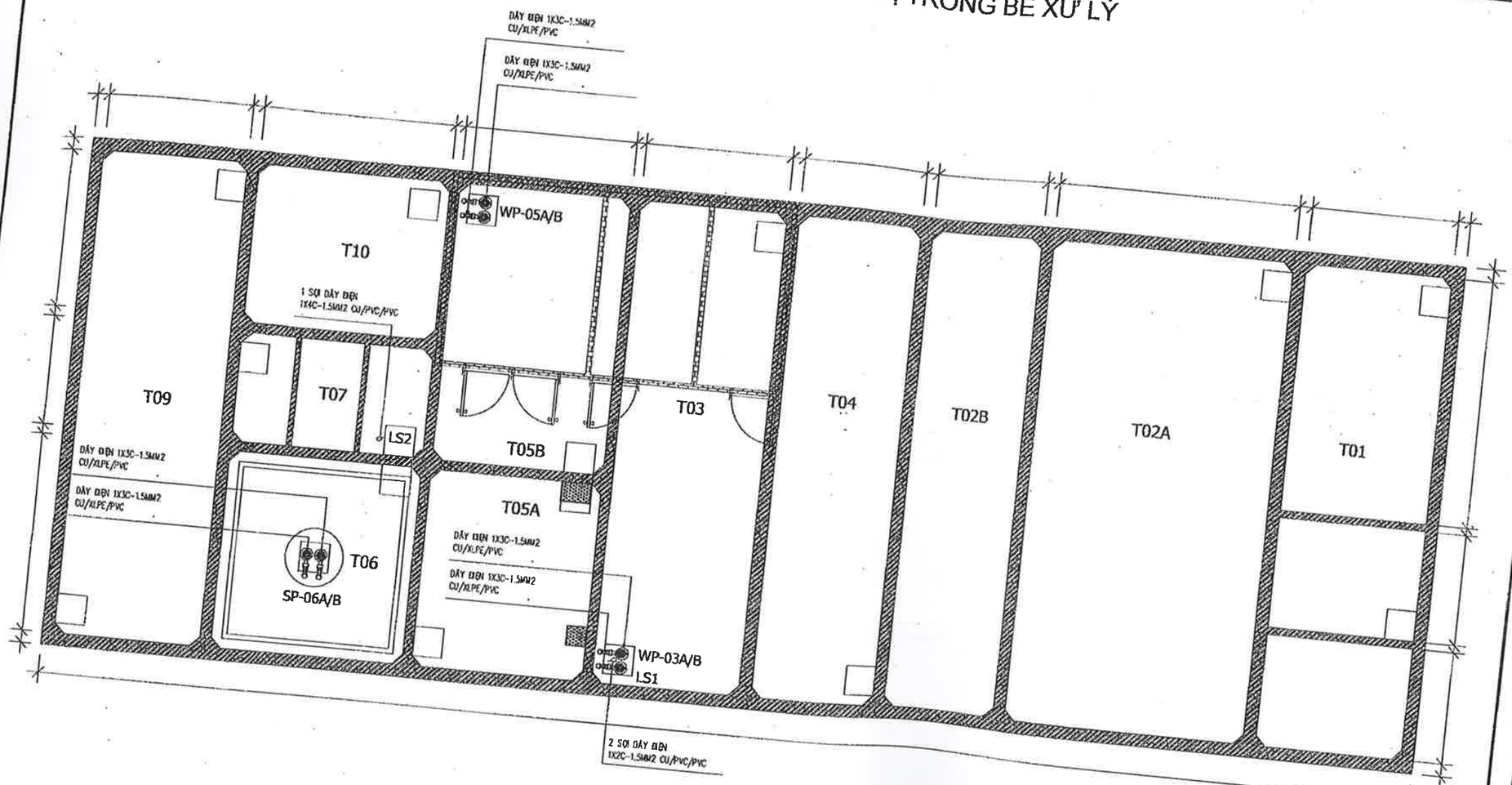
NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

MẶT BẰNG DÂY ĐIỆN CÁC THIẾT BỊ TRONG NHÀ ĐIỀU HÀNH

TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ: HC TĐ - 12
NGÀY: 05/04/2025	
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

MẶT BẰNG DÂY ĐIỆN CÁC THIẾT BỊ TRONG BỂ XỬ LÝ



KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	KÍCH THƯỚC
T01	Bể tách mỡ	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T02A	Hầm tự hoại	L X W X H = 9.8m x 4.9m x 3.5m
T02B	Hầm tự hoại	L X W X H = 9.8m x 2.3m x 3.5m
T03	Bể điều hòa	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T04	Bể thiếu khí	L X W X H = 9.8m x 2.5m x 3.5m
T05A	Bể MBBR	L X W X H = 4m x 3.5m x 3.5m
T05B	Bể hiếu khí	L X W X H = 5.6m x 3.5m x 3.5m
T06	Bể lắng	L X W X H = 4m x 4m x 3.5m
T07	Bể khử trùng	L X W X H = 4m x 2.2m x 3.5m
T08	Bồn lọc áp lực	D X H = 1.2m x 2.4m
T09	Bể chứa nước sạch	L X W X H = 9.8m x 3m x 3.5m
T10	Bể chứa bùn	L X W X H = 4m x 3.2m x 3.5m
T11	Tháp khử mùi	D X H = 0.8m x 1.8m

KÍ HIỆU	HẠNG MỤC	THÔNG SỐ KỸ THUẬT
WP-03A/B	Bơm chìm bể điều hòa	Q=12m3/giờ , H=5m
WP-05A/B	Bơm chìm tuần hoàn nước	Q=12m3/giờ , H=5m
SP-06A/B	Bơm bùn bể lắng	Q=12m3/giờ , H=5m
AB-01	Máy thổi khí bể điều hòa	Q=7.95m3/phút , H=4m
AB-02/03	Máy thổi khí bể MBBR + hiếu khí	Q=[illegible] H=4m
AB-04	Máy thổi khí bể thiếu khí	Q=1.08m3/phút , H=4m
DP-07A/B	Bơm định lượng	Q=50 l/giờ, H=0.7bar
FP-08A/B	Bơm trục ngang	Q=12-42m3/giờ , H=29.4-18.7m
CT-07	Bồn hóa chất	V=500l
HV-MBBR	Giá thể vi sinh dính bám di động	S=500m2/m3
NP-11A/B	Quạt hút mùi	Q=.000m3/giờ
LS1	Phao bể điều hòa	3 mức: Thấp, Cao, Tràn
LS2	Phao bể khử trùng	3 mức:

BẢN VẼ HOÀN CÔNG
Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng

CHỦ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:
KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:
HẠ TẦNG KỸ THUẬT

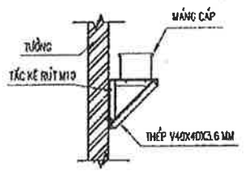
ĐƠN VỊ THI CÔNG:
VESA
CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:
CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

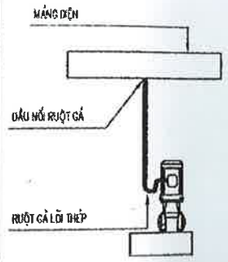
TÊN BẢN VẼ:
MẶT BẰNG DÂY ĐIỆN CÁC THIẾT BỊ TRONG BỂ XỬ LÝ

QUY CÁCH THI CÔNG PHẦN ĐIỆN

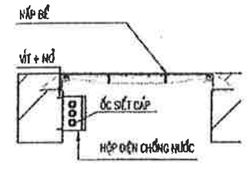


CHI TIẾT LẮP ĐẶT MÁNG CÁP TRÊN TƯỜNG

QUY CÁCH LẮP ĐẶT MÁNG ĐIỆN TRÊN TƯỜNG



QUY CÁCH LẮP ĐẶT ỐNG RUỘT GÀ TỪ MÁNG ĐIỆN TỚI ĐỘNG CƠ



QUY CÁCH LẮP ĐẶT HỘP ĐIỆN ĐẤU NỐI NGOÀI BỂ

BẢN VẼ HOÀN CÔNG

Ngày 05 tháng 04 năm 2025

Người lập	Chỉ huy trưởng của nhà thầu	Tư vấn giám sát trưởng
TRỊNH CÔNG ĐỊNH	PHẠM VĂN ÁNH	TĂNG THƯỢNG GA

CHỦ ĐẦU TƯ:

CÔNG TY TNHH MẶT TRỜI PHÚ QUỐC
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC

T.BAN QLDA		TĂNG THƯỢNG GA
T. BỘ PHẬN		VÕ MINH TÂY
GIÁM SÁT		DƯƠNG NGỌC MINH

DỰ ÁN:

KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMEIR VILAGE PHÚ QUỐC RESORT

CÔNG TRÌNH:

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

ĐƠN VỊ THI CÔNG:

CÔNG TY TNHH NƯỚC VÀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VIỆT NAM

HẠNG MỤC:

CUNG CẤP VÀ THI CÔNG LẮP ĐẶT, CẢI TẠO HỆ THỐNG XỬ LÝ NƯỚC THẢI CÔNG SUẤT 284M3/NGÀY.ĐÊM

NGƯỜI KIỂM		PHẠM VĂN ÁNH
NGƯỜI LẬP		TRỊNH CÔNG ĐỊNH

TÊN BẢN VẼ:

QUY CÁCH THI CÔNG PHẦN ĐIỆN

TỶ LỆ: A3	KÝ HIỆU BẢN VẼ:
NGÀY: 05/04/2025	HC TĐ - 14
BẢN VẼ HOÀN CÔNG	

BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG RỪNG

TẠI VỊ TRÍ DỰ ÁN KHU DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP PREMIER VILLAGE PHÚ QUỐC RESORT (MŨI ÔNG ĐỘI)

ĐẶC KHU PHÚ QUỐC - TỈNH AN GIANG



TOẠ ĐỘ MỐC GIỚI KHU VỰC DỰ ÁN

Thứ tự	VN2000 múi 3 độ		Thứ tự	VN2000 múi 3 độ		Thứ tự	VN2000 múi 3 độ	
	Tọa độ X	Tọa độ Y		Tọa độ X	Tọa độ Y		Tọa độ X	Tọa độ Y
1	450094	1107431	17	450105	1107239	33	449958	1106910
2	450120	1107443	18	450112	1107264	34	449980	1106938
3	450171	1107433	19	450114	1107290	35	449971	1106953
4	450171	1107408	20	450045	1107064	36	449979	1106997
5	450157	1107394	21	450033	1107025	37	449952	1107013
6	450119	1107398	22	450091	1107022	38	450093	1106868
7	450104	1107380	23	450109	1107048	39	450075	1106844
8	450096	1107370	24	450087	1107063	40	450107	1106821
9	450085	1107305	25	450065	1106991	41	450123	1106851
10	450071	1107295	26	450069	1106977	42	450089	1106771
11	450049	1107214	27	450073	1106956	43	450086	1106758
12	450042	1107180	28	450078	1106945	44	450111	1106771
13	450033	1107127	29	450095	1106929	45	450122	1106761
14	450042	1107125	30	450077	1106910	46	450139	1106779
15	450047	1107157	31	449947	1107016	47	450124	1106798
16	450095	1107210	32	449915	1106968			

CHÚ DẪN

Ranh giới vùng dự án		Đường bình độ - điểm độ cao	
Ranh giới biển		Mốc tọa độ, số hiệu	
81	Số hiệu tiểu khu	1	Ô tiêu chuẩn, số hiệu
37	Số hiệu khoảnh	2B - TXK / 047	Số hiệu lô - Trạng thái / Diện tích (m2)

HIỆN TRẠNG RỪNG VÀ ĐẤT CHƯA CÓ RỪNG

TXN	Rừng gỗ tự nhiên núi đất LRTX và nửa rụng lá nghèo
TXK	Rừng gỗ tự nhiên núi đất LRTX và nửa rụng lá nghèo kiệt
DTK	Diện tích khác

PHÂN VIỆN ĐIỀU TRA, QUY HOẠCH RỪNG NAM BỘ	CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MẶT TRỜI PHÚ QUỐC	VƯỜN QUỐC GIA PHÚ QUỐC
KT. PHÂN VIỆN TRƯỞNG	KT. GIÁM ĐỐC	KT. GIÁM ĐỐC
Trần Hùng Mạnh	PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Hoàng Linh	PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Phú Nam

Tài liệu tham khảo và sử dụng:

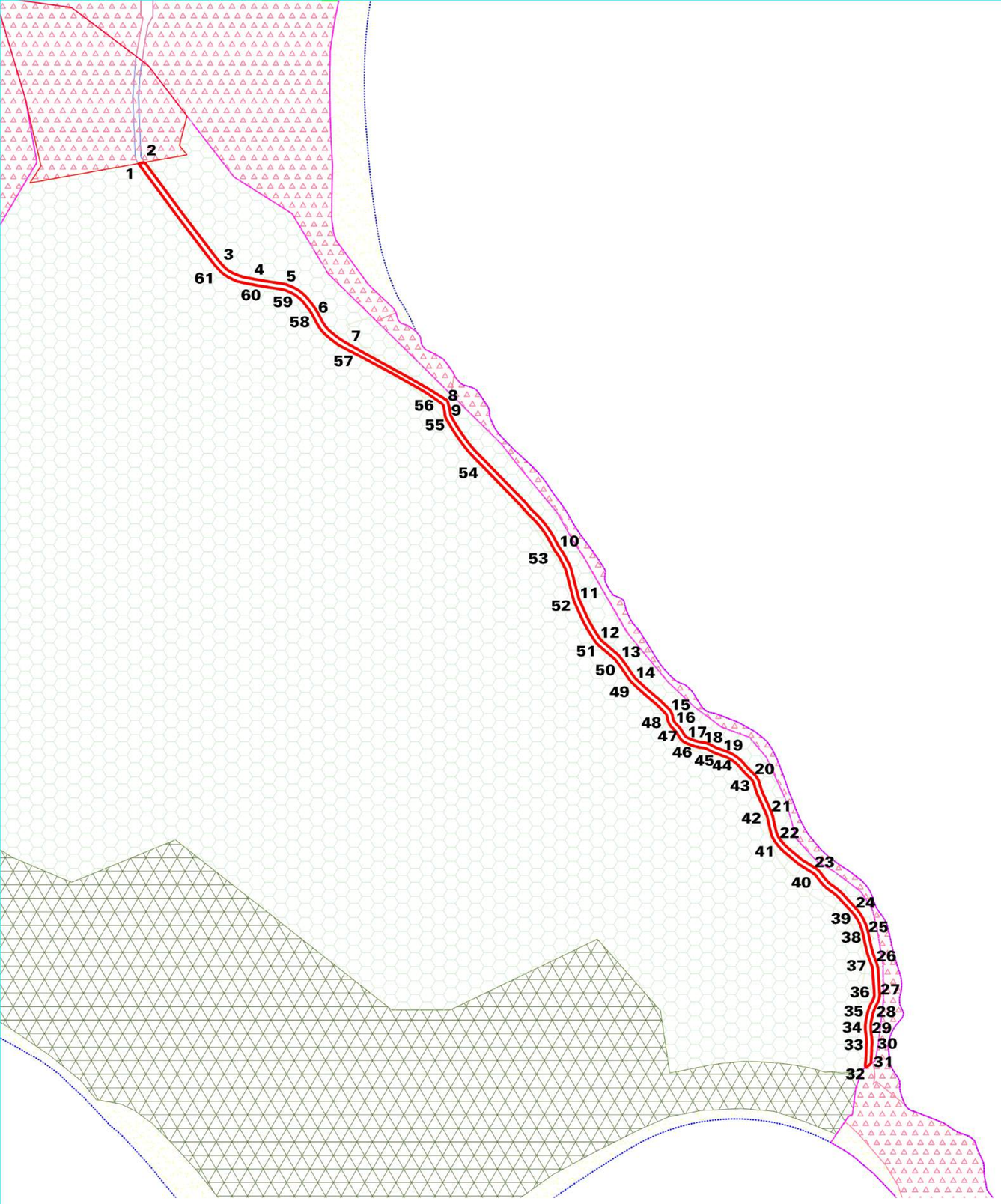
- Kết quả điều tra thực địa của đơn vị tư vấn, tháng 10 năm 2024;
- Kết quả rà soát, phúc tra thực địa kèm theo biên bản hiện trường ngày 24 tháng 11 năm 2025;
- Bản đồ theo dõi diễn biến tài nguyên rừng tỉnh Kiên Giang năm 2023;
- Bản đồ quy hoạch ba loại rừng tỉnh Kiên Giang, giai đoạn 2021-2030;
- Bản đồ kiểm kê rừng trên địa bàn tỉnh Kiên Giang năm 2014;
- Bản đồ hệ tọa độ VN2000, kinh tuyến trục 104 độ 30 phút, múi 3 độ.

TỶ LỆ 1 : 5.000

1 cm trên bản đồ bằng 50 m ngoài thực địa

100m 50m 0 100m 200m 300m 400m

Đơn vị xây dựng bản đồ: Phân viện Điều tra, Quy hoạch rừng Nam
Thời gian hoàn thành: tháng 11 năm 2025.



BẢN VẼ TUYẾN ĐƯỜNG KẾT NỐI MŨI ÔNG ĐỘI

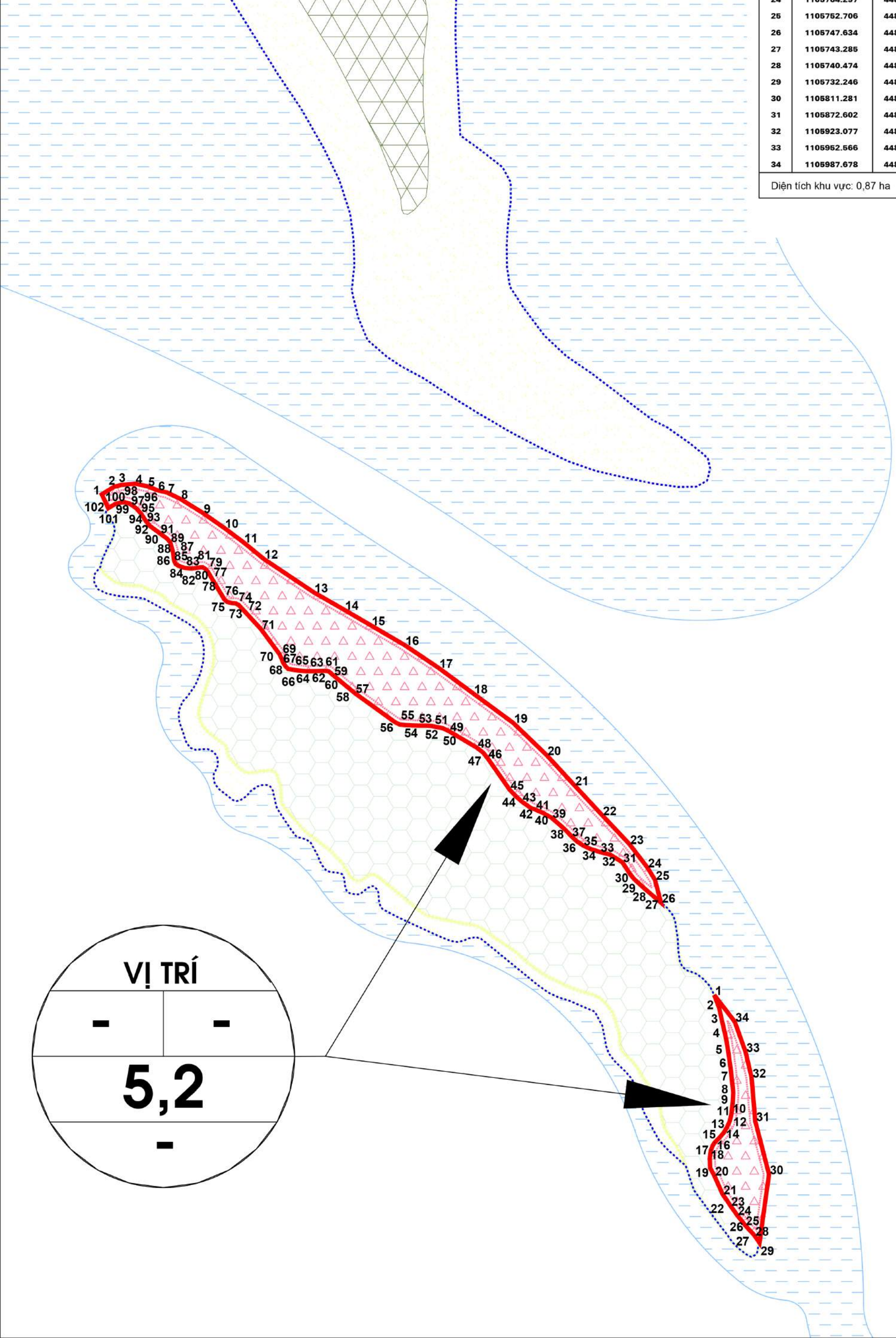
BẢNG KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH

Theo hệ tọa độ VN-2000

Số hiệu điểm	Tọa độ		Cạnh (m)
	X	Y	
1	1109407.095	447966.677	11.665
2	1109409.144	447978.161	229.692
3	1109225.742	448116.444	69.209
4	1109194.317	448178.107	57.432
5	1109185.077	448234.791	82.440
6	1109131.747	448297.658	81.830
7	1109073.328	448364.958	209.882
8	1108969.423	448537.316	27.876
9	1108942.232	448543.456	313.660
10	1108700.218	448742.985	102.303
11	1108604.912	448780.169	82.860
12	1108531.208	448818.030	52.842
13	1108496.381	448856.873	46.840
14	1108457.167	448883.959	87.773
15	1108397.860	448948.665	24.947
16	1108374.683	448957.893	34.625
17	1108347.619	448979.489	28.545
18	1108338.365	449006.492	30.827
19	1108327.703	449035.417	84.352
20	1108279.046	449104.320	75.211
21	1108210.626	449135.552	51.739
22	1108161.144	449150.667	83.906
23	1108107.291	449215.012	106.396
24	1108032.650	449290.832	51.146
25	1107987.534	449314.923	55.779
26	1107933.676	449329.439	61.994
27	1107872.090	449336.538	41.399
28	1107832.942	449323.074	31.996
29	1107801.030	449320.765	19.750
30	1107781.332	449322.208	37.316
31	1107744.073	449320.147	11.984
32	1107737.109	449310.393	44.930
33	1107782.001	449312.231	17.523
34	1107799.472	449310.887	35.591
35	1107834.982	449313.283	39.300
36	1107871.984	449326.524	58.218
37	1107929.858	449320.196	57.558
38	1107985.414	449305.151	45.826
39	1108025.819	449283.527	103.417
40	1108098.598	449210.054	88.465
41	1108155.562	449142.369	51.845
42	1108205.093	449127.052	72.555
43	1108271.479	449097.775	80.860
44	1108318.312	449031.982	28.419
45	1108328.401	449005.415	33.328
46	1108339.262	448973.906	37.589
47	1108368.372	448950.123	24.692
48	1108391.333	448941.043	87.696
49	1108450.582	448876.390	47.426
50	1108489.270	448848.957	53.422
51	1108525.575	448809.767	86.258
52	1108602.375	448770.497	100.013
53	1108695.548	448734.142	211.222
54	1108855.066	448595.691	108.133
55	1108943.259	448533.125	19.636
56	1108962.490	448529.156	203.117
57	1109063.082	448352.697	99.279
58	1109134.651	448283.891	59.081
59	1109172.932	448238.889	67.414
60	1109184.579	448172.489	71.466
61	1109217.936	448109.285	

Diện tích khu vực: 2,28 ha

DỰ ÁN KHU DU LỊCH VÀ NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP
PREMIER VILLAGE PHÚ QUỐC RESORT
KHU VỰC HÒN DĂM TRONG



BẢNG KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
Theo hệ tọa độ VN-2000

Số hiệu điểm	Tọa độ X	Tọa độ Y	Cạnh (m)
1	1106018.420	448840.641	15.208
2	1106004.231	448846.114	17.201
3	1105987.440	448849.846	19.759
4	1105968.189	448854.297	16.723
5	1105951.689	448857.017	17.680
6	1105934.177	448859.445	15.004
7	1105919.271	448861.155	13.534
8	1105905.812	448862.578	12.753
9	1105893.081	448861.832	10.770
10	1105882.376	448860.655	9.620
11	1105872.975	448858.613	8.096
12	1105865.601	448855.272	7.394
13	1105859.242	448851.499	6.874
14	1105854.041	448847.004	8.288
15	1105848.119	448841.206	3.973
16	1105844.795	448839.030	5.777
17	1105839.445	448836.850	10.642
18	1105828.885	448835.529	10.282
19	1105818.611	448835.945	10.034
20	1105809.777	448840.704	23.638
21	1105788.201	448850.359	8.511
22	1105781.247	448855.266	7.625
23	1105774.873	448859.451	12.968
24	1105764.297	448866.956	14.823
25	1105752.706	448876.196	6.765
26	1105747.634	448880.672	6.038
27	1105743.285	448884.860	3.675
28	1105740.474	448887.228	9.952
29	1105732.246	448892.827	79.802
30	1105811.281	448903.867	63.345
31	1105872.602	448887.983	50.655
32	1105923.077	448883.715	30.290
33	1105952.566	448876.798	37.292
34	1105987.678	448864.235	

Diện tích khu vực: 0,87 ha

BẢNG KÊ TỌA ĐỘ GÓC RANH
Theo hệ tọa độ VN-2000

Số hiệu điểm	Tọa độ X	Tọa độ Y	Cạnh (m)
1	1106596.627	448133.311	16.637
2	1106605.323	448147.494	7.957
3	1106607.358	448155.186	16.406
4	1106608.974	448171.513	14.599
5	1106606.012	448185.809	12.408
6	1106601.435	448197.342	11.711
7	1106598.738	448208.738	17.029
8	1106591.358	448224.085	30.761
9	1106575.059	448250.172	29.904
10	1106557.897	448274.662	27.858
11	1106541.221	448296.978	30.069
12	1106522.157	448320.230	69.627
13	1106483.458	448378.112	40.409
14	1106463.397	448413.189	35.675
15	1106445.403	448443.994	45.123
16	1106422.631	448482.949	47.509
17	1106396.148	448522.392	49.735
18	1106366.594	448562.393	57.200
19	1106332.682	448608.456	53.628
20	1106295.459	448647.062	47.261
21	1106260.676	448679.058	47.312
22	1106226.001	448711.247	45.701
23	1106192.757	448742.607	33.922
24	1106165.857	448763.272	16.928
25	1106151.459	448772.174	27.222
26	1106125.129	448779.088	16.377
27	1106135.751	448766.624	11.285
28	1106143.146	448758.100	13.928
29	1106152.569	448747.844	7.615
30	1106158.510	448743.080	15.692
31	1106171.692	448734.566	16.701
32	1106180.543	448720.403	12.388
33	1106183.603	448708.399	11.714
34	1106187.240	448697.264	9.125
35	1106191.161	448689.024	8.668
36	1106195.949	448681.798	8.498
37	1106201.748	448675.586	9.724
38	1106208.849	448668.943	21.533
39	1106223.058	448652.763	11.956
40	1106228.950	448642.360	9.273
41	1106232.688	448633.874	5.035
42	1106234.173	448629.063	13.159
43	1106241.842	448618.370	8.788
44	1106247.689	448611.810	10.896
45	1106255.597	448604.314	44.327
46	1106291.899	448578.876	8.112
47	1106298.259	448573.841	9.435
48	1106304.088	448566.422	36.947
49	1106322.902	448534.624	7.702
50	1106326.346	448527.735	13.252
51	1106328.996	448514.751	6.909
52	1106329.526	448507.862	9.540
53	1106329.526	448498.322	15.124
54	1106330.321	448483.219	6.118
55	1106330.851	448477.124	6.281
56	1106333.766	448471.560	56.926
57	1106367.153	448425.453	8.629
58	1106372.656	448418.807	23.365
59	1106387.556	448400.810	6.668
60	1106391.929	448395.776	2.894
61	1106392.724	448392.993	3.580
62	1106392.856	448389.416	19.086
63	1106392.326	448370.338	11.179
64	1106393.386	448359.209	6.146
65	1106394.181	448353.114	4.574
66	1106394.976	448348.610	4.122
67	1106397.891	448345.695	5.145
68	1106402.130	448342.780	5.118
69	1106406.900	448340.925	6.163
70	1106412.464	448338.275	35.612
71	1106441.081	448317.078	37.880
72	1106468.905	448291.374	3.320
73	1106470.495	448288.460	4.799
74	1106471.025	448283.690	6.298
75	1106472.615	448277.596	4.122
76	1106475.529	448274.681	36.719
77	1106507.062	448255.867	4.513
78	1106510.507	448252.952	3.454
79	1106512.361	448250.038	2.915
80	1106512.361	448247.123	4.836
81	1106511.566	448242.353	5.589
82	1106511.036	448236.789	7.439
83	1106511.566	448229.369	6.955
84	1106513.686	448222.745	4.636
85	1106516.071	448218.770	3.320
86	1106518.986	448217.180	11.544
87	1106530.380	448215.325	6.298
88	1106536.474	448213.736	5.280
89	1106541.509	448212.146	5.260
90	1106545.484	448208.701	10.228
91	1106551.578	448200.487	14.310
92	1106560.057	448188.960	7.056
93	1106565.489	448184.456	10.254
94	1106574.101	448178.891	8.164
95	1106580.196	448173.459	4.823
96	1106583.111	448169.617	5.439
97	1106586.158	448165.112	5.303
98	1106587.350	448159.945	3.577
99	1106587.350	448156.368	3.794
100	1106586.555	448152.658	4.442
101	1106585.230	448148.418	8.907
102	1106580.726	448140.734	

Diện tích khu vực: 4,33 ha