

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8

-----o0o-----

Số: 63/2023/ST8/CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----\*\*\*-----

TP.HCM, ngày 07 tháng 07 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam  
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8

- Mã chứng khoán: ST8

- Địa chỉ: A20 Tân Phong, đường Nguyễn Hữu Thọ, P.Tân Phong, Quận 7, TP.HCM

- Điện thoại liên hệ: (028) 6262 6688

Fax: (028) 6262 6777

- E-mail: info@st8.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Nghị quyết số 63/2023/ST8/NQ-HDQT ngày 07/07/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 thông qua chủ trương đầu tư dự án Trầm Hương Resorts (Chi tiết file đính kèm).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 07/07/2023 tại đường dẫn [www.st8.vn](http://www.st8.vn).

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Tài liệu đính kèm**

- Ý tưởng Dự án Trầm Hương Resorts

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

CÔNG BỐ THÔNG TIN



THẦN MINH THUẬN



Số: **63/2023/ST8/NQ-HDQT**

TP. HCM, ngày **7** tháng **7** năm 2023

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ST8**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số: **63/2023/ST8/BBH-HDQT** ngày **7/7/2023**;

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1:** Thông qua tiếp tục chủ trương đầu tư dự án Trầm Hương Resorts (đính kèm bản Ý Tưởng Dự Án). Theo đó HDQT đồng thuận việc đặt cọc cho Ông Lê Thanh Huy nhằm mục đích tạo quỹ đất thực hiện dự án. Chi tiết thông tin về vị trí, hiện trạng, diện tích đất được nêu trong bản Ý Tưởng Dự Án.

**Điều 2:** HDQT giao/ ủy quyền cho Tổng Giám đốc thực hiện các công việc có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc như:

- + Thương lượng, đàm phán, quyết định giá trị hợp đồng, ký kết hợp đồng, thanh lý hợp đồng, phụ lục hợp đồng, chủ động liên hệ với chủ đất, với các đơn vị có chức năng tư vấn lập dự án đầu tư, với các cơ quan chức năng để triển khai các nội dung đã được thông qua tại Điều 1.
- + Lựa chọn đơn vị tư vấn có năng lực xác định, thẩm định chi tiêu Tổng vốn đầu tư để HDQT có cơ sở trình ĐHĐCĐ phê duyệt Tổng mức đầu tư dự án.
- + Các công việc khác phát sinh liên quan đến quá trình lập dự án đầu tư theo quy định.

**Điều 3: Điều khoản thi hành**

- Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Giao các cá nhân, phòng ban có liên quan thực hiện Nghị Quyết này.

**Nơi nhận:**

- Các TV. HDQT;
- Ban TGD;
- Lưu: VT.



**Nguyễn Văn Hoang**  
(Hans Nguyễn)



## Ý TƯỞNG DỰ ÁN

### ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRÀM HƯƠNG RESORTS

Địa chỉ dự án: Thôn Ba Dùi, xã Khánh Bình,

Huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa

# THUYẾT MINH Ý TƯỞNG

## PHÁT TRIỂN DỰ ÁN TRÀM HƯƠNG RESORTS



**Tên dự án: DỰ ÁN TRÀM HƯƠNG RESORTS**

**Địa điểm: Thôn Ba Dùi, xã Khánh Bình, huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa**

**Tổng quy mô diện tích đất: 4,53 ha.**

### 1. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP Ý TƯỞNG

#### 1.1. Lý do và sự cần thiết lập ý tưởng:

##### 1.1.1. Tổng quan về tỉnh Khánh Hòa:

Khánh Hòa có vị trí địa lý đặc địa thuộc là một tỉnh duyên hải Nam Trung Bộ Việt Nam, tọa lạc ở vị thế đặc địa tiếp giáp với các tỉnh đều là những trung tâm văn hóa, kinh tế lớn, là nơi giao thoa giữa vùng Biển đông và Tây Nguyên, là đầu gạch nối quan trọng kết nối hầu hết các trọng tâm kinh tế Nam - Bắc; Đông Tây, bên cạnh đó Khánh Hòa còn có ý nghĩa chiến lược về mặt quốc phòng vì tỉnh Khánh Hòa nằm gần đường hàng hải quốc tế, có huyện đảo Trường Sa, cảng Cam Ranh. Hưởng lợi từ những ưu đãi của thiên nhiên, nhiệt độ trung bình của Khánh Hòa cũng là một trong những ưu thế vượt trội để từ lâu được mệnh danh là thiên đường nghỉ dưỡng biển và chăm sóc sức khỏe không chỉ của người Việt mà hầu hết các du khách trên thế giới đều mong muốn được ghé thăm ít nhất một lần trong đời.

Cùng với những yếu tố vượt trội như sở hữu một trong những vịnh đẹp nhất thế giới (vịnh Nha Trang là một trong những vịnh biển đẹp nhất thế giới được Câu lạc bộ những vịnh đẹp nhất thế giới công nhận vào tháng 7 năm 2003) thì những yếu tố như văn hóa bản địa, ẩm thực, và chính con người Khánh Hòa cũng là những điểm vô cùng ấn tượng và hấp dẫn với sự đa dạng, đan xen nhưng vẫn giữ nguyên được những nét đẹp riêng của mình.

Nằm không xa với Vịnh Nha Trang thì Khánh Vĩnh là một trong những huyện đã đang là điểm đến khác lạ để tạo ra những những giá trị mới bởi sự hấp dẫn rất khác biệt, góp phần tô điểm thêm vào những đa dạng về mô hình du lịch và loại hình nghỉ dưỡng bởi

chính vị trí bán sơn địa của mình. Khánh Vĩnh đang là điểm đến đầy tiềm năng của nhà đầu tư đặc biệt là nhóm sản phẩm nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe.

Có khoảng cách không xa với thành phố Nha Trang, Khánh Vĩnh được ví như cao điểm hội tụ văn hóa truyền thống (giữa các dân tộc Tây Nguyên và vùng Nam Trung Bộ) là cầu nối kinh tế (của biển và vùng cao nguyên); là điểm giao thoa giữa hai vùng khí hậu (biển và núi); là sự pha trộn âm thực của nhiều tập tục và hương vị cổ truyền của các nền văn hóa khác nhau; ... chính vì thế là Khánh Vĩnh chính là nơi kết tụ nhiều những ưu thế vượt trội để có thể nghiên cứu, xây dựng khu resorts nhằm cung cấp các dịch vụ nghỉ dưỡng cho nhóm khách đặc thù như: Nghỉ dưỡng; Trải nghiệm sự đa dạng về văn hóa ẩm thực và khí hậu, cùng với đó là những dịch vụ chăm sóc sức khỏe bằng những phương pháp truyền thống kết hợp với hiện đại nhằm tạo ra những dịch vụ khác biệt, ấn tượng, hiệu quả và uy tín khi dự án đi vào hoạt động sau này.

Thêm vào đó, Chính phủ đã có những chính sách cởi mở trong mục tiêu thu hút khách du lịch và mở cửa ngành du lịch bằng hàng loạt những chính sách kích cầu như kéo dài thời gian cho khách du lịch từ 15 lên tới 30, có nơi, có trường hợp là 45 ngày thậm chí là 90 ngày, cùng với đó là hàng loạt sân bay, đường cao tốc kết nối hạ tầng giao thông sẽ biến Khánh Hòa nói riêng và cả khu vực trở nên ngày một năng động và phát triển, Khánh Vĩnh sẽ hoàn thành sứ mệnh “điểm giao thoa” giữa các nền văn hóa, du lịch, kinh tế, chính trị và hạ tầng giao thông của các trục: Đông Tây (Vịnh Nha Trang, Khánh Hòa với Đà Lạt, Lâm Đồng); Nam Bắc (Ninh Thuận - Đắk Lắk), chính vì thế mà dự án Trầm Hương Resorts được đánh giá là cơ hội lớn và tiềm năng để nghiên cứu đầu tư.

- Dự án Trầm Hương Resorts được lên ý tưởng đầu tư xây dựng trên khu đất nằm trên lô đất nằm tại trung điểm giao thoa giữa Vịnh Nha Trang và Tây Nguyên, giữa biển và rừng *tại Thôn Ba Dùi, xã Khánh Bình, Huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa*. Trong khu đất hiện nay đã thuộc quyền sở hữu cá nhân và sẽ được ST8 đàm phán mua lại để thực hiện dự án.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8 là đơn vị lên ý tưởng, lập kế hoạch, xin cấp phép, đầu tư, xây dựng và vận hành Trầm Hương Resorts trong thời gian tới.

### **1.1.2. Sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng.**

- Dự án Trầm Hương Resorts quy mô 4.53ha đã được ST8 khảo sát, đánh giá tiềm năng, cơ hội và lợi ích khi lên ý tưởng thiết lập dự án.



- Nhằm triển khai các dự án đầu tư, tạo điều kiện khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan chung của khu du lịch, tạo môi trường đầu tư hấp dẫn và ổn định, góp phần vào mục tiêu tăng trưởng chung của Huyện và tạo ra công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho khoảng hơn 1000 người giai đoạn đầu và 200 người sau khi dự án đi vào hoạt động ổn định.

## **1.2. Tính chất – Mục tiêu – Yêu cầu lập quy hoạch**

### **1.2.1. Tính chất - Mục tiêu**

- Hình thành một khu phức hợp, đa dạng về loại hình nghỉ dưỡng cao cấp, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, thương mại, giải trí, văn hóa của người dân địa phương và khách du lịch đến Khánh Hòa.

- Góp phần tạo nên hình ảnh các dịch vụ thương mại mới, đa dạng, phong phú và cao cấp hơn cho Khánh Hòa, tạo điều kiện phát triển kinh tế xã hội, đồng thời thu hút khách du lịch trong và ngoài nước đến với Khánh Hòa.

- Kết nối và hoàn thiện hệ thống hạ tầng các dự án trong khu vực và các vùng lân cận phù hợp với quy hoạch chung của Khánh Hòa.

- Khai thác quỹ đất có hiệu quả trong quy chuẩn cho phép, tạo sự đặc trưng và thể hiện sự đa dạng loại hình sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng chất lượng .

### **1.2.2. Yêu cầu**

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt và công bố của khu vực.

- Phát triển theo hướng quy hoạch khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp phù hợp với hệ sinh thái biển kết hợp với sinh thái cao nguyên có khu vui chơi giải trí và hội nghị, hội thảo.

- Quy hoạch phải đảm bảo được gắn kết đầy đủ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, không gian kiến trúc, nội dung xây dựng các hạng mục công trình, sử dụng vật liệu thân thiện môi trường. Tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy định của địa phương.

- Khai thác tối đa cảnh quan cây xanh, mặt nước, tuân thủ địa hình địa mạo tự nhiên tạo môi trường nghỉ dưỡng chất lượng cao và hiện đại.

## **2. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH**

### **2.1.1. Cơ sở pháp lý:**

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

- 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 38/2010/NĐ-CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định số 39/2010/NĐ-CP, ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về không gian xây dựng ngầm đô thị;

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

- Căn cứ Quyết định số 1396/QĐ-TTg ngày 25 tháng 9 năm 2012 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2025.

- Căn cứ Quyết định 318/QĐ-TTg 2023 ngày 29 tháng 3 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng Nhân dân tỉnh Khánh Hòa NQ 4/NQ-HĐND ngày 10/3/2023 về Thông qua Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Căn cứ Quyết định 436/QĐ-UBND năm 2014 ngày 26 tháng 2 năm 2014 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu (2011-2015) của huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa.

- Căn cứ Quyết định số 1626/QĐ-UBND Ngày 03/6/2022 của UBND tỉnh quy định về quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa.

- Căn cứ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

### **2.1.2. Các nguồn tài liệu, số liệu:**

- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/500 xã Khánh Bình, Huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa;

- Tài liệu, số liệu về hiện trạng do địa phương cung cấp liên quan đến khu vực quy hoạch;

- Tài liệu, số liệu về điều kiện tự nhiên và xã hội;

- Hình ảnh hiện trạng tại khu vực nghiên cứu lập ý tưởng;

### **2.1.3. Các cơ sở bản đồ:**

- Các bản đồ của Đồ án “Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030”;

- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 xã Khánh Bình, huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa;

- Bản ảnh hiện trạng khu đất lập ý tưởng dự án

### 3. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH

#### 3.1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch

##### 3.1.1. Vị trí

- Địa điểm: **Thôn Ba Dùi, xã Khánh Bình, huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa**

##### 3.1.2. Quy mô và giới hạn phạm vi khu đất

- Quy mô diện tích: 4.53 ha

- Ranh giới tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông giáp : Tiếp giáp khu du lịch Nhân Tâm 2
- + Phía Tây giáp : Khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Nam giáp : Khu suối khoáng nóng (quy hoạch 4,65ha) ;
- + Phía Bắc giáp : Tỉnh lộ 8 (đường đi Đà Lạt).



*Sơ đồ vị trí khu đất*

#### 3.2. Đánh giá hiện trạng và quỹ đất xây dựng

(xem các bản vẽ đánh giá hiện trạng đính kèm).

##### 3.2.1. Điều kiện tự nhiên và khí hậu

- Khánh Vĩnh là huyện miền núi, bán sơn địa nằm ở cực Tây tỉnh Khánh Hòa, Phía bắc giáp thị xã Ninh Hòa và tỉnh Đắk Lắk, phía tây là tỉnh Lâm Đồng, phía nam giáp huyện Khánh Sơn và tỉnh Ninh Thuận, phía đông giáp huyện Diên Khánh và huyện Cam Lâm. Tổng diện tích toàn huyện là 1.165 km<sup>2</sup>, dân số là 36.024 người với 15 dân tộc anh



em cùng sinh sống.

- Huyện lỵ đặt tại Thị trấn Khánh Vĩnh nằm trên tỉnh lộ 652, cách tỉnh lỵ là thành phố Nha Trang 35 km về hướng Tây. Ngoài ra huyện còn bao gồm các xã: Khánh Hiệp, Khánh Bình, Khánh Đông, Khánh Trung, Khánh Thượng, Khánh Nam, Giang Ly, Sơn Thái, Liên Sang, Cầu Bà, Khánh Thành, Khánh Phú và Sông Cầu.

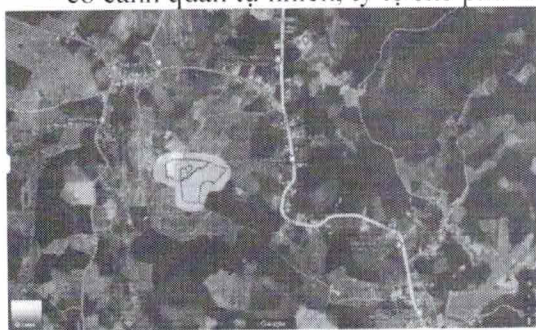
- Do vị trí nằm phía tây tỉnh Khánh Hòa nên chịu ảnh hưởng gió Lào từ phía Tây thổi vào làm khí hậu khô hanh. Thường chỉ có 2 mùa rõ rệt là mùa mưa và mùa nắng. Mùa mưa ngắn, từ khoảng giữa tháng 9 đến giữa tháng 12 dương lịch, tập trung vào 2 tháng 10 và tháng 11, lượng mưa thường chiếm trên 50% lượng mưa trong năm. Những tháng còn lại là mùa nắng, trung bình hàng năm có tới 2.600 giờ nắng.

### **3.2.2. Địa chất - thủy văn**

- Khánh Vĩnh có địa hình chủ yếu là đồi núi và phân thành 2 khu vực chính. Khu vực phía Đông, dọc theo lưu vực các phụ lưu của sông Cái chủ yếu là các đồi thấp, khu vực phía tây và phía Nam chủ yếu là các núi cao với nhiều đỉnh núi cao từ 1500 m đến trên 2000 m, trong đó có Đỉnh Hòn Giao (2062m) là đỉnh núi cao nhất tỉnh Khánh Hòa. Do nằm ở thượng nguồn của sông Cái Nha Trang, huyện Khánh Vĩnh có mật độ sông suối cao hơn so với các huyện khác trong tỉnh. Mật độ sông suối bình quân là 0,65 km/km<sup>2</sup>. Hầu hết sông suối đều xuất phát từ các dãy núi cao ở phía Nam, Tây và Bắc rồi tập trung về sông Thác Ngựa và sông Chò chảy về sông Cái Nha Trang

### **3.2.3. Cảnh quan thiên nhiên**

- có cảnh quan tự nhiên, tỷ lệ che phủ của rừng còn khá cao.



### **3.2.4. Hiện trạng dân cư (của Huyện Khánh Vĩnh)**

- Dân cư Khánh Vĩnh chủ yếu là các dân tộc thiểu số, trên địa bàn huyện có 15 dân tộc đang cùng sinh sống. Theo điều tra dân số năm 2009 toàn huyện có 16297 người Ra glai chiếm 49% dân số toàn huyện, Người Kinh có khoảng 9176 người chiếm 27,5% dân số, ngoài ra huyện còn có 4592 người Cơ Ho (14%) (chủ yếu là nhóm Cơ Ho T'ring nên

đôi khi bị gọi nhầm là người Xtiêng), 1481 người Ê Đê, 1022 người Tày, 615 người Nùng và 110 người Mường. Người Kinh sinh sống trải đều trong toàn huyện nhưng tập trung đông ở thị trấn Khánh Vĩnh (chiếm gần 60% dân số thị trấn) cùng với các xã Khánh Đông, Khánh Bình... Người Kinh cũng chiếm đa số tại các xã, thị trấn phía Đông của huyện như Sông Cầu (90%), Khánh Đông (70%) và Thị trấn Khánh Vĩnh (60%). Người Raglai sinh sống ở hầu hết các xã, thị trấn trừ xã Giang Ly. Người Cơ Ho sinh sống tập trung ở các xã phía Nam của huyện và chiếm đa số ở các xã Cầu Bà (69%), Sơn Thái (82%) và Giang Ly (94%). Người Ê Đê chủ yếu sinh sống ở khu vực Tây Bắc của huyện, giáp ranh với tỉnh Đắk Lắk. Các dân tộc Tày, Nùng, Mường... chủ yếu di cư từ miền Bắc vào sinh sống trong các năm gần đây họ tập trung chủ yếu tại các xã phía Bắc của huyện

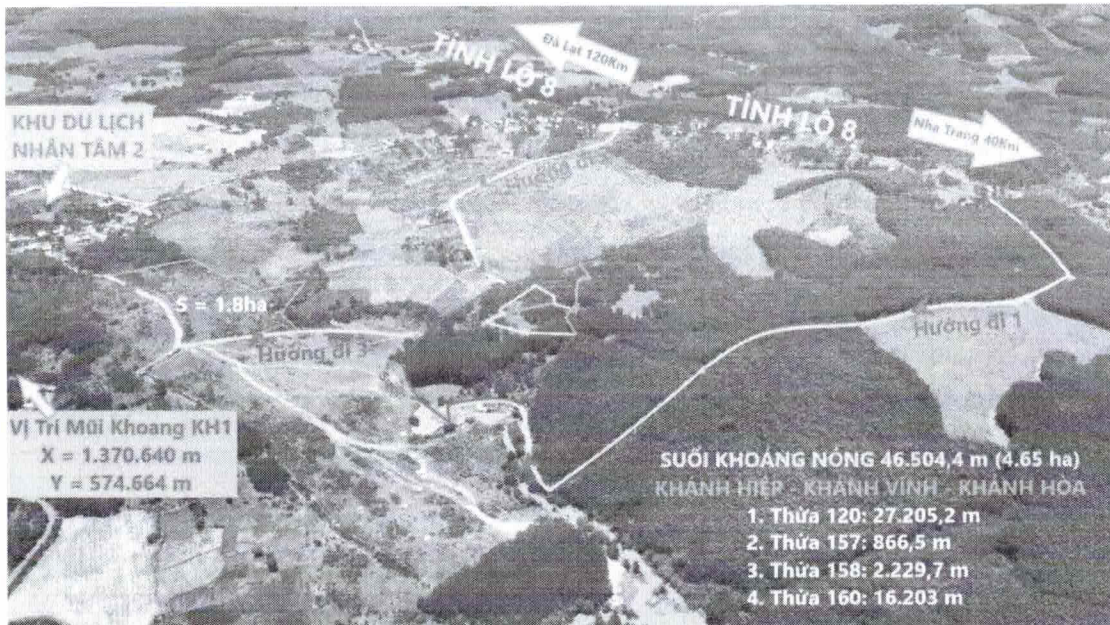
### **3.2.5. Kinh tế**

- Huyện Khánh Vĩnh là một trong những huyện miền núi trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đang trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội. Với quyết tâm cao trong chỉ đạo, điều hành của Huyện ủy, sự giám sát chặt chẽ của Hội đồng nhân dân huyện, Mặt trận Tổ quốc và sự nỗ lực của các cấp, các ngành, sự hưởng ứng tích cực của nhân dân, doanh nghiệp, tình hình kinh tế - xã hội trên địa bàn đạt nhiều kết quả tích cực trong đầu năm 2023.

- Bên cạnh những bước tiến trong phát triển kinh tế, huyện Khánh Vĩnh cũng rất chú trọng nâng cao hiệu suất trong công tác phát triển văn hóa-xã hội. Trong năm 2023, đơn vị đạt mục tiêu, phấn đấu mức giảm tỷ lệ nghèo đa chiều 8.06% tương đương với giảm 867 hộ nghèo, đưa số hộ nghèo đầu năm 2023 là 4.211 hộ xuống còn 3.344 hộ vào cuối năm 2023, giảm tỷ lệ hộ cận nghèo 0,48%/năm tương đương với giảm 50 hộ cận nghèo và tiếp tục triển khai thực hiện chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới trên địa bàn 13 xã, phấn đấu đến cuối năm 2023, duy trì giữ vững 01/13 xã (Sông Cầu) đạt chuẩn nông thôn mới, số tiêu chí đạt chuẩn nông thôn mới bình quân chung của toàn huyện 13,23 tiêu chí/xã. Ngoài ra, đơn vị đã triển khai thực hiện Dự án 8 nhằm Nâng cao nhận thức, hỗ trợ chăm lo đời sống vật chất, tinh thần, bảo vệ, chăm sóc phụ nữ và trẻ em, thực hiện mục tiêu bình đẳng giới và tập trung giải quyết có hiệu quả một số vấn đề cấp thiết của phụ nữ và trẻ em vùng đồng bào DTTS và miền núi giai đoạn 2022–2025

### **3.2.6. Hiện trạng sử dụng đất**

- Khu đất lập kế hoạch ý tưởng có hiện trạng:



### 3.2.7. Nhận xét chung

- Khu vực triển khai dự án là một khu vực có nhiều điều kiện thuận lợi xây dựng một khu du lịch nghỉ dưỡng với các lý do sau đây:

+ Khu đất nằm tại vị trí thuận lợi giao thông, kết nối giữa Tp. Nha Trang tới Tp Đà Lạt (hai trung tâm Du lịch lớn của cả nước, đồng thời cũng là trung tâm du lịch, dịch vụ của cả khu vực.

+ Địa chất công trình tốt là yếu tố chủ yếu quan trọng trong việc xây dựng nền móng công trình và nền móng cơ sở hạ tầng.

+ Địa hình bằng phẳng, tầm nhìn tốt.

+ Dư địa phát triển tốt, nằm trong cùng quy hoạch thu hút đầu tư du lịch, dịch vụ của Huyện và Tỉnh.

+ Đa dạng về văn hóa, ẩm thực và lịch sử truyền thống.

## 4. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

### 4.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

- Quy mô khách tham quan : 375 người/ngày.
- Khách sử dụng dịch vụ : 589 người/ngày.
- Cán bộ và nhân viên phục vụ : 145 người/ngày.

**Diện tích khu đất : 4,53 ha**

Đất xây dựng công trình : diện tích chiếm đất 1,52 ha /tỷ lệ 32,13%.

Đất giao thông : diện tích chiếm đất 0,44 ha /tỷ lệ 9,3 %.

Đất cây xanh :diện tích chiếm đất 1,81 ha/ tỷ lệ 38,26%.

Mật độ xây dựng toàn khu : <32,14%.

Tầng cao tối đa toàn khu : <8 tầng.

Hệ số sử dụng đất : <1,69 lần.

Bảng cân bằng đất đai

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ
		(m <sup>2</sup> )	(%)
1	Đất dịch vụ du lịch	13,625.54	33.03
2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	3,876.41	8.20
3	Đất shop house	5,214.37	11.02
4	Đất cây xanh, không gian sinh hoạt chung	17,128.08	38.33
5	Đất hạ tầng	96.00	0.20
6	Đất giao thông	4,455.60	9.42
7	<b>TỔNG</b>	<b>45,300.00</b>	100.00

- Diện tích tính trong bảng trên là diện tích thực tế sử dụng các lô đất.

- Diện tích giao thông là phần diện tích đường trong ranh khu quy hoạch (không tính các phần đường ngoài ranh nối ra các trục đường vành đai ngoài khu vực thiết kế).

- Các quy định về khoảng lùi, lộ giới, cao độ, đầu nối giao thông, hạ tầng... tham khảo trong quy hoạch phát triển của Huyện Khánh Vĩnh, tỉnh Khánh Hòa.

#### **4.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch tổng mặt bằng:**

- Cụ thể hóa từ việc UBND tỉnh Khánh Hòa vừa có Tờ trình gửi Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Khánh Hòa thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo tờ trình, Khánh Hòa phấn đấu đến năm 2030 trở thành trung tâm du lịch biển quốc tế; đến năm 2050 trở thành trung tâm kinh tế biển lớn của cả nước năm 2030; cùng với đó, Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã ban hành Quyết định số 1408/QĐ-UBND ngày 22/6/2023 về việc phê duyệt Đề án phát triển kinh tế ban đêm tại tỉnh Khánh Hòa đến năm 2030. Căn cứ các yêu cầu thực tế của dự án, các chỉ tiêu của khu vực quy hoạch được xác định như sau:

- Quy mô khách tham quan : 375 người/ngày
- Khách sử dụng dịch vụ (cố định và vãng lai) : 468 người/ngày

- Cán bộ và nhân viên phục vụ : 145 người/ngày
- Tổng ranh quy hoạch : 4,53 ha
- Mật độ xây dựng : 32,14 %
- Tầng cao tối đa : 8 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 1,69 lần
- Villa : 25 căn
- Shop house : 47 căn
- Condotel : 99 phòng
- Hotel : 272 phòng

Bảng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất.

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	DTXD	Mật độ xây dựng	DT sản	Tầng cao	Hệ số SDD	Số căn	Tỉ lệ
			(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(tầng)	(lần)	(căn)	(%)
	<b>TỔNG ĐẤT QUY HOẠCH</b>		45,300.00	13,203.46	32.14	80,002.68		1.69		100.00
I	<b>ĐẤT DỊCH VỤ DU LỊCH</b>	DVDL	13,625.54	8,878.46	56.82	71,027.68		4.55		33.03
1	Khối Condotel, hotel, event center	CD	13,625.54	8,878.46	56.82	21,3083.04	8	4.55		
II	<b>ĐẤT BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG</b>	BT	3,876.41	2,800.00	72.23	5,600.00	2	1.44	25	8.20
1	Đất biệt thự lô 1	BT1	2,276.41	1,680.00	73.80	3,360.00	2	1.48	15	
2	Đất biệt thự lô 2	BT2	1,600.00	1,120.00	70.00	2,240.00	2	1.40	10	
III	<b>ĐẤT SHOP HOUSE</b>	SH	5,214.37	3,525.00	67.6	10,575.00	3	1.35	47	11.02
1	Shop house 1	SH1	1,795.13	1,125.00	62.67	3,375.00	3	1.88	15	
2	Shop house 2	SH2	1,538.37	1,275.00	82.88	3,825.00	3	2.49	17	
3	Shop house 3	SH3	1,880.87	1,125.00	59.81	3,375.00	3	1.79	15	

IV	ĐẤT CÂY XANH	CX	4,684.97							9.90
1	Đất cây xanh	CX	4,684.97	-	-	-	-	-		
V	ĐẤT QUẢNG TRƯỜNG		9,777.57							20.67
1	Đất Quảng trường	QT	9,777.57	-	-	-	-	-		
VI	KHÔNG GIAN CHUNG		3,665.54							7.75
1	Cảnh quan	BC	3,665.54	-	-	-	-	-		
VII	ĐẤT HẠ TẦNG	HT	96.00							0.20
VIII	ĐẤT GIAO THÔNG		4,455.60	-	-	-	-	-		9.42
1	Đất giao thông	BX	4,455.60	-	-	-	-	-		

**a. Khu Event center, Hotel, Condotel (khối chính):**

**Chức năng**

- **Event center:** Là trung tâm hội nghị - tổ chức sự kiện tiêu chuẩn 5 sao gồm:

- + Ballrom sức chứa tối đa 1000 người;
- + Hệ thống conference room, meeting room, business center;
- + Support facility gồm có kho trang thiết bị, bếp.

- **Hotel:** Gồm 272 phòng tiêu chuẩn 5 sao, lobby, lobby lounge, Buffet restaurant & fine dining restaurant, Swimming pool, khu vực tắm khoáng, Spa, Fitness center, Executive office, khu hậu cần - kỹ thuật - nội bộ

- **Condotel:** Gồm 99 condo tiêu chuẩn 5 sao được nối với khu hotel, Lobby, Lobby lounge, khu hậu cần - kỹ thuật.

**Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

- Diện tích : 13.625,54 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : 56,82%
- Diện tích xây dựng : 8878,46 m<sup>2</sup>
- Tầng cao tối đa : 8 tầng (1 tầng hầm)
- Hệ số sử dụng đất : 1,9

**b. Khu Villa:**

**Chức năng**

- Khu vực này gồm: 25 căn villa 3 phòng ngủ tiêu chuẩn 5 sao. Mỗi căn villa có phòng sinh hoạt chung, bếp & phòng ăn.

***Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật***

- Diện tích : 3.876,41 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : 72,23%
- Diện tích xây dựng : 2.800 m<sup>2</sup>
- Tầng cao tối đa : 2 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 1,44

**c. Khu Shop house**

***Chức năng***

- Khu vực này gồm: quảng trường công cộng với phố đi bộ, phố ẩm thực, giải trí.  
Số lượng là 47 căn

***Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật***

- Diện tích : 5.214,37 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : 67,60%
- Diện tích xây dựng : 3.525 m<sup>2</sup>
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 1,35 lần

**d. Khu cây xanh – quảng trường - cảnh quan:**

***Chức năng***

- Khu vực này nhằm lấy lại không gian cây xanh mặt nước tự nhiên, tạo cảm giác gần gũi thiên nhiên, không gian giao tiếp, nghỉ ngơi, đi bộ..

- Diện tích : 18.128,08 m<sup>2</sup>

**5. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN**

**5.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

- Khu đất có vị trí tiếp giáp với suối khoáng nóng do đó phải khai thác tất cả những giá trị đặc trưng của khu vực. Trên cơ sở đó, phương án đề xuất sẽ tận dụng khai thác điều kiện địa hình, hệ thực vật, núi, rừng, biển... thể hiện sự phong phú của vị trí địa lý lô đất.

- Tất cả các yếu tố trên là cơ sở để hình thành ý tưởng thiết kế, với các tiêu chí: tôn trọng và bảo tồn môi trường hiện hữu, phát triển bền vững, phù hợp với điều kiện vi khí hậu địa phương, hạn chế ảnh hưởng đến tự nhiên.



- Ý tưởng chủ đạo là hình thành những khu chức năng có mối liên hệ chặt chẽ và có mối quan hệ tương hỗ tạo thành một thực thể thống nhất, tất cả cùng hướng tới một không gian xanh, thuận với tự nhiên, cội nguồn của sự sống. Phương án thiết kế có những đường nét tự nhiên.

- Tổ chức 3 lõi vào khác nhau, hai trong số đó được kết nối trực tiếp với các tiện ích công cộng. Đường chính khu vực có thể dễ dàng tiếp cận với các khu chức năng.

## **5.2. Yêu cầu, nguyên tắc thiết kế**

- Đảm bảo phù hợp với quy hoạch phát triển Huyện Khánh Vĩnh đã được phê duyệt, kết nối về hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh.

- Nguyên tắc thiết kế hướng đến mục tiêu 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. Từng bước góp phần xây dựng 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.

- Tạo sự kết nối hài hoà về không gian, kiến trúc với các dự án xung quanh nhằm xây dựng trung tâm văn hóa, du lịch nói chung ngày càng hiện đại.

## **6. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

### **6.1. Quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng:**

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

- QCVN 01: 2008/BXD – Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng, ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- QCVN 01/2009/BYT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước ăn uống.

- QCVN 07: 2010/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị ban hành kèm theo Thông tư số 02/TT-BXD ngày 05/02/2010 của Bộ Xây dựng;

- TCXDVN 104-2007: Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế

- TCVN 4054-05 :Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô

- 22TCN-211-07: Quy trình thiết kế áo đường mềm.

- TCXDVN – 33 – 2006: Cấp nước mạng lưới đường ống và công trình – Tiêu chuẩn;



- TCVN 7957 – 2008: Thoát nước – Mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế;

- QCVN-QTĐ 07-2009/BCT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện: Thi công các công trình điện.

- QCVN-QTĐ 08-2010/BC: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về kỹ thuật điện: Quy chuẩn kỹ thuật điện hạ áp.

- TCXDVN 333-2005: Chiều sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị (chiều sáng đường, chiều sáng các khu trường học, bệnh viện và các trụ sở).

- TCVN 5738:2001 Tiêu chuẩn PCCC

## **6.2. Quy hoạch giao thông**

### **6.2.1. Hiện trạng giao thông**

#### **Đường đối ngoại**

- Đường Quốc Lộ 8 với lộ giới 24m đảm nhận vai trò kết nối khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận.

#### **Đường đối nội**

- Đang là đường giao thông nội bộ, đường mòn, lối mở.

### **6.2.2. Quy hoạch giao thông**

#### **Đường đối ngoại**

- Đường giao thông đối ngoại của khu vực dự án là đường Trầm Hương.

- Theo quy hoạch ý thường thiết kế, đường Trầm Hương có lộ giới 24m.

#### **Đường đối nội**

- Hệ thống giao thông đối nội trong khu vực dự án được phân làm 2 cấp, đường giao thông chính tiếp cận vào các khu biệt thự, shophouse, khách sạn có chiều rộng lòng đường 3.5-4.0m đảm bảo cho xe cứu hoả, cứu thương có thể tiếp cận dễ dàng trong trường hợp cần thiết.

- Đường dạo ven biển có chiều rộng từ 1.5 – 4.0m, kết nối từ trục đường giao thông chính với các khu vực vui chơi giải trí, dịch vụ, tắm khoáng, .

## **6.3. Hệ thống cấp nước**

### **6.3.1. Chỉ tiêu cấp nước**

- Khu dịch vụ, thương mại: 2l/m<sup>2</sup> sàn;

- Khách du lịch: 200l/người/ngày;
- Công viên, cây xanh: 3l/m<sup>2</sup>;
- Đường giao thông: 0.5l/m<sup>2</sup>;
- Nước cứu hỏa: 15l/s cho mỗi đám cháy trong 3h;

### 6.3.2. Nhu cầu dùng nước

BẢNG THÔNG KÊ NHU CẦU DÙNG NƯỚC

STT	ĐỐI TƯỢNG TIÊU THỤ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	CHỈ TIÊU	LƯU LƯỢNG M <sup>3</sup> /NGÀY
1	KHU VILLA	CĂN	25.00	4 NGƯỜI/CĂN; 200L/NGƯỜI/NGÀY	20.00
2	KHU SHOPHOUSE	CĂN	47.00	2 NGƯỜI/CĂN; 200L/NGƯỜI/NGÀY	18.80
3	TƯỜI CÂY	M <sup>2</sup>	4,684.97	3L/M <sup>2</sup>	14.05
4	RỬA ĐƯỜNG	M <sup>2</sup>	13,873.39	0.5L/M <sup>2</sup>	6.94
5	KHÁCH SẠN + CONDOTEL	PHÒNG	371.00	2 NGƯỜI/PHÒNG 200L/NGƯỜI/NGÀY	148.40
6	EVENCENTER	M <sup>2</sup>	1,600.00	2L/M <sup>2</sup>	3.20
7	NHÂN VIÊN	NGƯỜI	130.00	100L/NGƯỜI	13.00
8	RÒ RỈ, DỰ PHÒNG			15% NƯỚC SINH HOẠT	33.66
9	<b>TỔNG NHU CẦU NƯỚC SINH HOẠT</b>	<b>M<sup>3</sup></b>			<b>258.05</b>
10	<b>NƯỚC PCCC</b>	<b>M<sup>3</sup></b>		15L/S, 1 ĐÁM CHÁY TRONG 3H	<b>162.00</b>
	<b>TỔNG CÔNG SUẤT CẤP NƯỚC</b>	<b>M<sup>3</sup></b>			<b>420.05</b>

### 6.3.3. Phương án cấp nước

- Nguồn nước do dự án chủ động xây dựng nhà máy lọc và xử lý nước thải.

## 6.4. Thoát nước và vệ sinh môi trường

### 6.4.1. Tính toán lưu lượng nước thải

- Tổng lưu lượng nước thải bằng 80% tổng lưu lượng nước cấp sinh hoạt:
- Tổng lưu lượng nước thải trung bình:  $Q = 160 \text{ m}^3/\text{ngày}$

#### 6.4.2. Chất thải rắn

- Tiêu chuẩn thải rác: 2 kg/người.ngày.
- Tổng lượng rác thải ra mỗi ngày: 1.4 Tấn/ngày.
- Rác thải được phân loại trong quá trình thu gom rồi tập trung về điểm tập kết rác bố trí ở phía Bắc khu quy hoạch sau đó đưa về khu xử lý rác tập trung của đảo.
- Bố trí các thùng rác có nắp 0,3 – 0,5m<sup>3</sup>/thùng để trong khu quy hoạch.

#### 6.5. Hệ thống cung cấp điện

##### 6.5.1. Chỉ tiêu cấp điện

- Khu thương mại, dịch vụ: 30W/m<sup>2</sup>;
- Biệt thự nghỉ dưỡng: 5KW/căn;
- Đường giao thông: 20KW/KM;
- Công viên, cây xanh: 20KW/ha;

**BẢNG THỐNG KÊ NHU CẦU CẤP ĐIỆN**

STT	ĐỐI TƯỢNG TIÊU THỤ	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	CHỈ TIÊU (W)	HỆ SỐ ĐỒNG THỜI	HỆ SỐ CÔNG SUẤT COS $\phi$	CÔNG SUẤT (KVA)
1	KHU VILLA	CĂN	25.00	5.000	0.8	0.85	117.65
2	KHU SHOPHOUSE	CĂN	47.00	3.000	0.7	0.85	116.12
3	CÂY XANH, QUẢNG TRƯỜNG	HA	1.86	20.000	1	0.85	43.67
4	KHÁCH SẠN + CONDOTEL	GIUỖNG	371.00	3.500	0.6	0.85	916.59
5	EVENCENTER	M2	1.600.00	30	0.7	0.85	39.53
6	DỰ PHÒNG 5%					0.85	61.68
	CÔNG SUẤT TIÊU THỤ						<b>1,295.23</b>
	CÔNG SUẤT TRẠM BIẾN ÁP						<b>1,500.00</b>



### 6.5.2. Giải pháp cấp điện

**Nguồn điện:** Nguồn điện của khu quy hoạch được cấp từ đường dây 22kV đi dọc tuyến đường Trần Phú. Xây dựng mới trạm biến áp công suất 1500KVA đặt tại vị trí phía Bắc khu đất.

#### **Tuyến hạ thế cung cấp điện:**

- Điện được dẫn từ trạm biến áp về các tủ điện phân phối. Qua đó, điện được cung cấp tới toàn bộ các công trình trong dự án.

- Mạng lưới điện hạ thế đi ngầm trong ống PVC đặt dưới đường. Các tuyến này dự kiến dùng cáp đồng bọc cách điện PVC, có băng thép và vỏ PVC bảo vệ (cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC). Độ sâu chôn ống tối thiểu 0.7m.

- Các mạch điện hạ thế đều được đóng cắt và bảo vệ bằng các ngắt điện tự động (CB) đặt trong tủ điện chính tại trạm hạ thế. Tại đây cũng có đặt các thiết bị đo lường như Ampere kế, Volt kế, biến dòng, Watt kế ...

#### **Tuyến chiếu sáng hạ thế:**

- Các tuyến điện chiếu sáng đường sử dụng cáp hạ thế ruột đồng Cu/XLPE/PVC-1kV, luồn trong ống PVC chôn dưới đất.

- Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy từ tủ điều khiển chiếu sáng đặt gần khu vực trạm biến áp.

- Đèn đường là loại đèn chiếu sáng cảnh quan sân vườn cao 3m đặt dọc theo các tuyến đường nội bộ.

- Các tuyến điện chiếu sáng được đóng mở tự động bằng các công tắc thời gian (time switch) đặt tại trạm hạ thế.

## 7. HỒ SƠ SẢN PHẨM

### 7.1. Thành phần bản vẽ

STT	Bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000-1/5000
2	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng.	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
4	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500
5	Bản đồ đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	1/500

## 7.2. Hồ sơ trình duyệt

- Tờ trình đề nghị phê duyệt.
- Thuyết minh và các bản vẽ thu nhỏ in màu.
- Các bản vẽ như mục (7.1)
- Các văn bản pháp lý có liên quan.
- Số lượng hồ sơ trình duyệt: theo yêu cầu của cơ quan quản lý quy hoạch xây

dựng.

- Hồ sơ lưu trữ gồm: thuyết minh tổng hợp, các bản vẽ đúng tỷ lệ theo quy định, đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

## 8. KHAI TOÁN TÀI CHÍNH CHO ĐẦU TƯ DỰ ÁN (tạm tính)

Nội Dung	Diện tích	SVĐT	Thành tiền (trước VAT)
Condotel, Hotel	71,027.68	15,000,000	1,065,415,200,000
Biệt thự	5,600.00	26,000,000	145,600,000,000
Shop house	31,725.00	15,000,000	475,875,000,000
Cây xanh	4,684.97	1,200,000	5,621,964,000
Quảng trường	9,777.57	1,500,000	14,666,355,000
hạ tầng	96.00	2,000,000	192,000,000
Giao thông	4,445.60	4,600,000	20,449,760,000
Tổng mức đầu tư			<b>1,727,820,279,000</b>
Chi phí mua DA "chưa bao gồm chuyển đổi mục đích đất"			<b>51,000,000,000</b>
Chi phí thiết kế			18,165,228,000
Chi phí đầu tư giai đoạn 1 (40%)			691,128,111,600
Chi phí đầu tư giai đoạn 2 (60.%)			1,036,692,167,400
Chi Phí khác			172,782,027,900
<b>Tổng chi phí khái toán</b>			<b>1,969,767,534,900</b>