

Tuy An, ngày 21 tháng 12 năm 2022

### QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch  
Biển Bãi Xếp xã An Chấn, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên

### ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/9/2019 của Chính phủ 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1776/QĐ-UBND của UBND tỉnh cấp điều chỉnh lần thứ 01 ngày 07/12/2021 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch sinh thái Sao Việt;

Căn cứ Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 06/4/2022 của UBND huyện Tuy An về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Biển Bãi Xếp xã An Chấn, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ Tầng tại Báo cáo số 382/BC-KTHT ngày 21/12/2022 về kết quả thẩm định đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Biển Bãi Xếp xã An Chấn, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng với các nội dung chính sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Biển Bãi Xếp xã An Chấn, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên.



**2. Chủ đề án:** Công ty CP Xây dựng thương mại Du lịch Sao Việt.

**3. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch**

- Diện tích lập quy hoạch: tổng diện tích 42,78ha; trong đó: 24,58ha được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 137868 ngày 24/7/2013; 18,2ha mặt nước biển (ranh giới tạm xác định).

- Địa điểm: xã An Chấn, huyện Tuy An.

- Giới cận:

+ Phía Đông giáp biển Đông;

+ Phía Tây giáp đất trồng dương;

+ Phía Nam giáp đất trồng dương, bãi cát, biển;

+ Phía Bắc giáp bãi cát, biển.

**4. Tính chất khu vực lập quy hoạch, mục tiêu đề án**

**4.1. Tính chất:** Đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch Biên Bãi Xếp xã An Chấn, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên là khu du lịch biển cao cấp kết hợp nghỉ dưỡng với hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nhằm khai thác tối đa tiềm năng tại khu vực để thu hút khách du lịch; quy hoạch xây dựng phát triển kinh tế kết hợp với an ninh, quốc phòng.

**4.2. Mục tiêu đề án**

- Quy hoạch phù hợp với nhu cầu phát triển của du lịch địa phương, đáp ứng linh hoạt theo những chiến lược quy hoạch và nguyên tắc phát triển bền vững, phát huy hiệu quả các tiềm năng của khu vực Bãi Xếp.

- Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch của từng loại đất, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật, công trình phục vụ du lịch; phát triển không gian, kiến trúc môi trường; quy hoạch khu du lịch biển mang bản sắc riêng và khu nghỉ dưỡng cao cấp phù hợp với Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1776/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên; đảm bảo theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 7801:2008 - Quy hoạch phát triển khu du lịch - Tiêu chuẩn thiết kế.

- Làm cơ sở lập kế hoạch triển khai thực hiện dự án theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1776/QĐ-UBND (cấp điều chỉnh lần thứ 01 ngày 07/12/2021) của UBND tỉnh là: đầu tư xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng biển cao cấp nhằm thu hút khách du lịch của các thị trường quốc tế, góp phần phát triển du lịch tỉnh nhà, thúc đẩy sự phát triển đầu tư kinh tế - xã hội, tăng nguồn thu ngân sách, giải quyết công ăn việc làm cho lao động tại địa phương, đưa Phú Yên lên bản đồ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp trên thế giới, thành ngành mũi nhọn của tỉnh vào năm 2030.

- Đáp ứng nhu cầu tham quan, lưu trú, các hoạt động ăn uống, vui chơi, giải trí phục vụ khách du lịch.



- Tận dụng triệt để ưu thế về du lịch, dịch vụ biển để tổ chức không gian sống, du lịch thân thiện, tiện nghi, mỹ quan, môi trường bền vững trong kinh doanh du lịch, phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

## **5. Quy hoạch sử dụng đất**

### **5.1. Phương án cơ cấu**

- Khu vực hoa vàng trên cỏ xanh là khu vực dành cho du khách tham quan, dạo ngắm cảnh được giữ nguyên hiện trạng kết hợp phát triển.

- Các công trình khách sạn có hướng tiếp cận dọc trục đường chính đi vào khu nghỉ dưỡng, được bố trí tách biệt với khu biệt thự nghỉ dưỡng.

- Khu biệt thự nghỉ dưỡng có hướng biển, tiếp cận giao thông thuận tiện; được bố trí thành từng cụm tại các vị trí đảm bảo không gian yên tĩnh cho khu nghỉ dưỡng cao cấp, đảm bảo các hướng nhìn ra biển, hướng đón gió. Khu biệt thự đa dạng về kiến trúc, số phòng và hướng nhìn.

- Khu dịch vụ bao gồm: Nhà hàng hướng biển, khu hồ bơi - spa mặt biển, trung tâm thể thao, khu vui chơi trẻ em, câu lạc bộ biển cung cấp đầy đủ nhu cầu sử dụng dịch vụ nghỉ dưỡng.

- Hệ thống giao thông đối ngoại: sử dụng và mở rộng tuyến đường giao thông hiện hữu kết nối dự án với tuyến đường nhựa hiện trạng phía Bắc dự án.

- Hệ thống giao thông nội bộ bao gồm trục đường chính vào dự án kết nối từ đường đối ngoại với bãi đỗ xe trong khu vực có lộ giới 7m. Các tuyến giao thông nội bộ chạy xuyên suốt dự án kết nối với các khách sạn, nhà hàng, biệt thự nghỉ dưỡng có lộ giới 4,5m.

- Cơ cấu quy hoạch đảm bảo các yếu tố:

+ Tuân thủ các văn bản pháp quy hiện hành về quy hoạch du lịch và quy hoạch các ngành khác có liên quan.

+ Phù hợp với đặc điểm khu du lịch biển, phù hợp với đặc điểm và tài nguyên du lịch tự nhiên, tài nguyên du lịch nhân văn và điều kiện kinh tế - xã hội. Phát huy thế mạnh để xây dựng các khu vực, sản phẩm du lịch biển nhằm sử dụng một cách hợp lý và có hiệu quả tài nguyên du lịch.

+ Phù hợp với Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 1776/QĐ-UBND ngày 07/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên; nhiệm vụ quy hoạch được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 06/4/2022; TCVN 7801:2008 - Quy hoạch phát triển khu du lịch – Tiêu chuẩn thiết kế.

### **5.2. Cơ cấu phân khu chức năng**

Bao gồm 04 phân khu chính: khu hoa vàng trên cỏ xanh, khu biệt thự du lịch Gành Ông (phía Bắc dự án), khu resort Bãi Xếp (khu trung tâm dự án), khu resort Gành Bà (phía Nam dự án).



**Bảng 1: Cơ cấu sử dụng đất**

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A</b>	<b>KHU VỰC MẶT ĐẤT</b>	<b>245.800,00</b>	<b>100,00</b>
<b>I</b>	<b>Khu hoa vàng trên cỏ xanh</b>	<b>16.946,50</b>	<b>6,89</b>
1	Khu trung tâm đón tiếp điều hành du lịch	89,00	0,04
2	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch	600,00	0,24
3	Khu công viên, cây xanh cảnh quan	15.182,22	6,18
4	Khu phụ trợ	1.075,28	0,44
<b>II</b>	<b>Khu biệt thự du lịch Gành Ông</b>	<b>75.795,47</b>	<b>30,84</b>
1	Khu lưu trú	27.616,99	11,24
2	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch	3.796,14	1,54
3	Khu phụ trợ	7.033,04	2,86
4	Khu công viên, cây xanh cảnh quan	37.349,30	15,19
<b>III</b>	<b>Khu resort Bãi Xếp</b>	<b>68.196,05</b>	<b>27,74</b>
1	Khu lưu trú	24.700,26	10,05
2	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch	6.273,37	2,55
3	Khu phụ trợ	100,00	0,04
4	Khu công viên, cây xanh cảnh quan	37.122,42	15,10
<b>IV</b>	<b>Khu Resort Gành Bà</b>	<b>59.074,30</b>	<b>24,03</b>
1	Khu lưu trú	19.118,80	7,78
2	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch	5.998,97	2,44
3	Khu công viên, cây xanh cảnh quan	33.956,53	13,81
<b>V</b>	<b>Giao thông</b>	<b>25.787,68</b>	<b>10,49</b>
<b>Mật độ xây dựng gộp phần mặt đất (%)</b>		<b>20,88</b>	
<b>B</b>	<b>KHU VỰC MẶT NƯỚC</b>	<b>182.000,00</b>	<b>100,00</b>
<b>I</b>	<b>Khu Hoa vàng trên cỏ xanh</b>	<b>8.912,61</b>	<b>4,90</b>
1	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch	928,66	0,51



TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
2	Khu phụ trợ	7.983,95	4,39
<b>II</b>	<b>Khu biệt thự du lịch Gành Ông</b>	<b>5.047,65</b>	<b>2,77</b>
1	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch	2.529,58	1,39
2	Khu công viên, cây xanh cảnh quan	2.518,07	1,38
<b>III</b>	<b>Khu resort Bãi Xếp</b>	<b>12.741,51</b>	<b>7,00</b>
1	Khu công viên, cây xanh cảnh quan	12.741,51	7,00
<b>IV</b>	<b>Khu Resort Gành Bà</b>	<b>24.383,61</b>	<b>13,40</b>
1	Khu lưu trú	10.865,96	5,97
2	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch	2.400,47	1,32
3	Khu công viên, cây xanh cảnh quan	11.117,18	6,11
<b>V</b>	<b>Mặt nước biển</b>	<b>128.265,15</b>	<b>70,48</b>
<b>VI</b>	<b>Giao thông</b>	<b>2.649,47</b>	<b>1,46</b>
<b>Mật độ xây dựng gộp phần mặt nước (%)</b>		<b>4,63</b>	

### 5.3. Chỉ tiêu quy hoạch chi tiết

- Diện tích khu đất: 425.800,0m<sup>2</sup>; trong đó: 24,58ha mặt đất; 18,2ha mặt nước.

- Diện tích xây dựng: 59.735,31m<sup>2</sup>; trong đó: khu vực mặt đất 51.312,78m<sup>2</sup>; khu vực mặt nước 8.422,53m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng toàn khu: 59.735,31m<sup>2</sup>; trong đó: khu vực mặt đất 51.312,78m<sup>2</sup>; khu vực mặt nước 8.422,53m<sup>2</sup>.

- Tổng diện tích sàn dự kiến: 102.381,45m<sup>2</sup>

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Đất giao thông: 28.468,16m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 6,65%

+ Đất bãi đậu xe: 3.999,17 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 0,93 %

+ Đất cây xanh, cảnh quan mặt nước: 339.596,53 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 79,38 %

(Chi tiết chỉ tiêu quy hoạch theo Phụ lục Bảng 2 kèm theo)

## 6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

### 6.1. Không gian kiến trúc cảnh quan chính

- Gồm 02 khu chính:



+ Khu hoa vàng trên cỏ xanh: bố trí công viên với diện tích 1,5ha, đường đi dạo dưới chân Gành Ông, hồ bơi nước mặn, nhà hàng quầy bar và cầu tàu để cano.

+ Các khu nghỉ dưỡng: bao gồm các khu biệt thự du lịch, khu resort, các khối nhà khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, nhà hàng - quầy bar, trung tâm hội nghị, hồ bơi, beach club, sân tennis, quầy lưu niệm...

- Các công trình khách sạn và công trình công cộng xác định là công trình điểm nhấn được bố trí tại các vị trí thuận lợi thu hút tầm nhìn.

- Trung tâm khu đất là nơi tập trung khách du lịch, phân phối giao thông đến các khu chức năng, được bố trí không gian rộng, có tầm nhìn toàn cảnh của dự án.

- Hai trục cảnh quan chính gồm: một trục bố trí tiếp cận vào khu hoa vàng cỏ xanh, một trục đi vào các khu nghỉ dưỡng. Ngoài ra, trong khu vực bố trí các lối đi nội bộ dẫn đến các điểm tham quan, nghỉ dưỡng khác.

## **6.2. Tổ hợp khách sạn**

Tổ hợp khách sạn bố trí hướng tiếp cận dọc trục đường hướng ra biển, tách biệt với khu biệt thự nghỉ dưỡng. Được tổ chức theo kiến trúc hiện đại mang đường nét mềm mại, hài hòa với không gian cảnh quan xung quanh; tất cả các phòng nghỉ đều có hướng nhìn ra biển và đón gió. Kết hợp với các khách sạn là các khối phòng ăn trung tâm, cà phê, khối Spa và khu bể bơi ngoài trời.

## **6.3. Tổ hợp biệt thự, không gian nghỉ dưỡng**

Khu biệt thự nghỉ dưỡng là tổ hợp không gian mềm, đảm bảo không gian nghỉ dưỡng yên tĩnh, thuận tiện tiếp cận với các đường giao thông. Các biệt thự nghỉ dưỡng bố trí nhiều vị trí, có hướng ra biển. Không gian nghỉ dưỡng có cấu trúc hiện đại, Khang trang, sạch đẹp, tương giao với các không gian cây xanh, mặt nước và các công trình dịch vụ công cộng phục vụ hoạt động nghỉ dưỡng.

## **6.4. Các khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch**

Bao gồm tổ hợp không gian tiện ích, hồ cảnh quan, có hướng nhìn ra biển đảm bảo tầm nhìn rộng, đón gió biển.

## **6.5. Các tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan khác**

- Khoảng lùi xây dựng các công trình: đối với các công trình tiếp giáp đường đối ngoại có khoảng lùi 6,0m; các công trình tiếp giáp đường nội bộ có khoảng lùi 1,5m.

- Khu vực vỉa đá thuộc Gành Ông và Gành Bà không san lấp, phá dỡ, giữ nguyên địa hình hiện trạng; giải pháp xây dựng các công trình theo hướng tôn tạo cảnh quan tự nhiên, không làm thay đổi cảnh quan thiên nhiên hiện có. Việc xây dựng các công trình chủ yếu sử dụng các vật liệu tự nhiên và thân thiện với môi trường; đồng thời đảm bảo khả năng chịu lực (đặc biệt trong mùa mưa, bão) và ăn mòn do nước biển.

# **7: Giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

## **7.1. San nền**



Phương án san nền phải đảm bảo nguyên tắc cơ bản là bám theo địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa khối lượng đào đắp; san nền theo hiện trạng, chức năng và tính chất từng khu để tạo quỹ đất xây dựng cho từng công trình; các tuyến giao thông bám theo cao độ hiện trạng, đảm bảo độ dốc, đồng thời giữ được hình thái tự nhiên cơ bản.

## 7.2. Hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại: kết nối với đường Quốc lộ 1A thông qua tuyến đường hiện trạng có lộ giới 40m, nằm ở phía Tây dự án.

- Giao thông nội bộ: Mạng lưới hệ thống giao thông nội bộ kết nối liên hoàn với hệ thống giao thông khu vực; đảm bảo nhu cầu vận tải, đi lại thông suốt, an toàn. Quy hoạch giao thông đảm bảo các yêu cầu về kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn quy phạm và mỹ quan, thuận lợi cho việc bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên tuyến đường. Tại vị trí nút giao giữa các tuyến đường nội bộ, thiết kế các bán kính rẽ đảm bảo tầm nhìn cho các phương tiện giao thông. Trong đó, có bố trí một số tuyến chỉ dùng phục vụ cho xe điện và người đi bộ.

**Bảng 3. Chi tiết các tuyến giao thông**

STT	Tên tuyến	Bề rộng (m)			Chiều dài (m)
		Lòng đường	Phân cách	Tổng	
1	Tuyến đường số 1	2x4,0	2x1,0	10,0	300,16
2	Tuyến đường số 1A	2x3,5	2x0,5	8,0	436,46
3	Tuyến đường số 2	3,5		3,5	254,27
4	Tuyến đường số 3	3,5		3,5	219,56
5	Tuyến đường số 4	3,5		3,5	52,72
5	Tuyến đường số 5	3,5		3,5	96,32
6	Tuyến đường số 6	3,5		3,5	138,44
7	Tuyến đường số 7	3,5		3,5	112,35
8	Tuyến đường số 8	3,5		3,5	385,15
9	Tuyến đường số 8A	3,5		3,5	154,54
9	Tuyến đường số 8B	3,5		3,5	86,54
10	Tuyến đường số 9	3,5		3,5	58,93
11	Tuyến đường số 10	2x3,0		6,0	168,00
		3,5		3,5	308,82
12	Tuyến đường số 11	3,5		3,5	151,57



STT	Tên tuyến	Bề rộng (m)			Chiều dài (m)
		Lòng đường	Phân cách	Tổng	
13	Tuyến đường số 12	3,5		3,5	113,86
14	Tuyến đường số 13	3,5		3,5	99,19
15	Tuyến đường số 14	3,5		3,5	72,65
16	Tuyến đường số 15	3,5		3,5	42,92
17	Tuyến đường số 16	3,5		3,5	222,93
18	Tuyến đường số 17	3,5		3,5	386,56
19	Tuyến đường số 18	3,5		3,5	262,39
20	Tuyến đường số 19	3,5		3,5	303,24
21	Tuyến đường số 20	3,5		3,5	296,42
22	Tuyến đường số 21	3,5		3,5	42,69
23	Tuyến đường số 22 (đường dạo)	3,5		3,5	57,70
24	Tuyến đường số 23 (đường dạo)	3,5		3,5	633,00
25	Tuyến đường số 24 (đường dạo)	3,5		3,5	199,80
26	Tuyến đường số 25 (đường dạo)	3,5		3,5	264,75
	<b>Tổng cộng</b>				<b>5921,93</b>

### 7.3. Hệ thống cấp điện

- Sử dụng 05 trạm biến áp cung cấp điện cho toàn dự án. Các trạm biến áp đặt tại khu cây xanh hoặc các công trình cao tầng, công trình đặc thù. Xây dựng trạm biến áp áp dụng theo kiểu kín (trạm xây hoặc kios hợp bộ) của trạm quay ra ngoài. Vị trí, công suất trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế dự án.

- Lưới điện trung thế và hạ áp: lưới điện trung thế sử dụng cáp ngầm 22KV cách điện Cu-XLPE/PVC/DSTA/PVC, luồn trong ống nhựa cứng HDPE, đặt ngầm dưới vỉa hè đến các trạm biến áp. Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, cấp điện từ trạm biến áp đến tủ điện tổng của từng công trình; sử dụng loại cáp lõi đồng cách điện XLPE/PVC 0,6 - 1kV, chôn ngầm đi dưới vỉa hè và lòng đường. Từ các trạm biến áp có các lộ hạ thế 0,4kV cấp điện chiếu sáng cảnh quan và chiếu sáng đường phố.

- Nguồn cấp điện chiếu sáng đường giao thông được hạ áp từ các trạm biến áp thông qua tủ điện chiếu sáng chung cho toàn khu vực. Chiếu sáng đường phố chủ yếu sử dụng đèn Led cao áp, công suất bóng 150W. Hè đường, khu vực người đi bộ sử dụng các nguồn sáng linh hoạt như đèn MH 70W, LPS 55W CFL



42W. Cột đèn sử dụng loại cột thép mạ kẽm nhúng nóng. Chiều sáng khu cây xanh, đường dạo sử dụng cột gắn bóng trang trí cao 4m với 05 bóng mỗi cột có công suất 40W. Bố trí cột cách nhau từ 15-25m đảm bảo chiếu sáng cảnh quan. Toàn bộ tuyến chiếu sáng được dùng cáp cách điện XLPE bọc thép 0,6kV đi trong rãnh.

#### **7.4. Hệ thống thông tin liên lạc**

Bố trí hai tủ tổng MDF đặt bên ngoài, đấu nối với mạng lưới thông tin chung của khu vực. Trên cơ sở phương án mặt bằng kiến trúc, bố trí đặt ống chờ hào cáp, ống cáp, hố ga để lắp đặt ngầm các hệ thống đường dây. Trong quá trình thi công, hệ thống thông tin liên lạc sẽ được lắp đặt theo từng giai đoạn thi công cụ thể của dự án.

#### **7.5. Hệ thống thoát nước**

- Hướng thoát nước: Khu vực phía Bắc và phía Nam dự án, một phần nước mưa sẽ đổ trực tiếp ra biển theo các sườn núi và phần còn lại được thu gom về các hồ điều hòa sử dụng cho mục đích tưới cây, rửa đường. Một số tuyến đường trong khu vực được bố trí các hố ga thu nước tự thấm, khoảng cách giữa các hố ga từ 35-40m. Hệ thống thoát nước được thiết kế riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Kết cấu và mạng lưới: Đối với các tuyến đường đối ngoại chính sử dụng mương có nắp đan BTCT với kích thước B500. Hố ga thu kết hợp thăm bố trí tại các tuyến đường đảm bảo khoảng cách theo tiêu chuẩn, trung bình bố trí khoảng 40m cho 01 hố ga, kết cấu xây gạch. Tại các đoạn chân sườn núi, đường nội bộ bố trí rãnh thu nước hình thang và mương có nắp đan BTCT để thu nước. Bố trí tuyến cống ngầm thông ra biển để điều tiết lượng nước trong hồ.

#### **7.6. Hệ thống cấp nước**

- Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ hệ thống cấp nước từ thành phố Tuy Hòa.

- Thiết kế mạng lưới đường ống: bao gồm mạng lưới ống phân phối và mạng lưới ống dịch vụ. Độ sâu chôn ống tối thiểu cách mặt đất 0,5m, ống qua đường xe chạy độ sâu chôn ống không được nhỏ hơn 0,7m được luồn qua ống thép bảo vệ. Vật liệu đường ống dẫn nước sử dụng ống HDPE, đường kính ống DN110, áp lực tiêu chuẩn 10kg/cm<sup>2</sup> và ống DN63, áp lực tiêu chuẩn 8kg/cm<sup>2</sup>.

- Nước chữa cháy được chứa trong bể ngầm 300m<sup>3</sup>. Hệ thống cấp nước cứu hỏa cho toàn khu vực dự án là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Bố trí các họng cứu hỏa có áp lực cột nước tự do không được nhỏ hơn 10m, cách nhau khoảng 150m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng cứu hỏa và tường các ngôi nhà là 5m; khoảng cách tối đa giữa các họng và mép đường là 2,5m và cách mép mặt đường tối thiểu 0,5m. Họng cứu hỏa được bố trí ở nơi thuận tiện cho việc lấy nước chữa cháy.

#### **7.7. Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường**



- Giải pháp thoát nước thải: Hệ thống thoát nước của khu vực dự án được thiết kế độc lập giữa thoát nước mưa và thoát nước thải. Nước thải khu Gành Ông được thu về trạm xử lý công suất 460m<sup>3</sup>/ngày; nước thải khu Gành Bà được thu về trạm xử lý công suất 190m<sup>3</sup>/ngày. Lượng nước thải sau xử lý được sử dụng vào mục đích tưới cây cho dự án. Hệ thống thoát nước được thiết kế bám sát địa hình, đảm bảo thu nước thải nhanh nhất, hạn chế khối lượng đào đắp. Thiết kế tuyến cống đảm bảo tổng chiều dài cống là nhỏ nhất, tránh trường hợp nước chảy ngược và chảy vòng quanh. Đường ống thoát nước bằng cống uPVC, thiết kế phù hợp với điều kiện địa chất thuy văn, tuân theo các qui định về khoảng cách với các đường ống kỹ thuật và các công trình ngầm khác; đường ống được thiết kế với độ dốc nhỏ nhất min =1/D. Khoảng cách giữa các giếng thăm trung bình khoảng 20-30m.

- Giải pháp vệ sinh môi trường: chất thải trong dự án chủ yếu là rác thải sinh hoạt từ các công trình dịch vụ công cộng, villa, khách sạn. Chất thải rắn được chia làm 2 loại:

+ Chất thải rắn vô cơ được định kỳ thu gom đưa đi tái chế hoặc chôn lấp đảm bảo theo quy định.

+ Chất thải hữu cơ được gom hàng ngày và vận chuyển đến khu xử lý rác thải chung đảm bảo môi trường theo quy định.

Chất thải rắn được gom bằng các thùng nhựa có nắp đậy tại các khu công cộng với cự ly 100m/thùng. Chất thải được định kỳ thu gom đưa về khu xử lý.

## 8. Sản phẩm quy hoạch

8.1. Số lượng hồ sơ: 10 bộ.

8.2. Thành phần hồ sơ: Mỗi bộ hồ sơ bao gồm:

### a) Phần bản vẽ

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	Thích hợp
7	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
8	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường	1/500



TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
9	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
10	Các bản vẽ quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch	Thích hợp
11	Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược	Thích hợp

#### **b) Phần văn bản**

1	Thuyết minh tổng hợp đồ án Quy hoạch chi tiết
2	Bản vẽ thiết kế quy hoạch thu nhỏ và các phụ lục đi kèm theo thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết
3	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết
4	Tờ trình xin thẩm định thiết kế quy hoạch chi tiết
5	Dự thảo tờ trình và dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết

**c) Phần dữ liệu mềm:** đĩa USB ghi toàn bộ nội dung và bản vẽ CAD đúng tọa độ VN2000.

#### **9. Các nội dung khác**

- Nhà đầu tư thực hiện đúng theo cam kết tại Công văn số 31/SV-2022 ngày 12/11/2022 của Công ty Cổ phần Thương mại Du lịch Sao Việt về việc cam kết thực hiện các hạng mục của dự án Bãi Xếp;

- Đồ án quy hoạch bao gồm phạm vi khu vực được thiết lập hành lang bảo vệ bờ biển (tại Quyết định số 2041/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh), và khu vực đầu tư xây dựng tuyến đường ven biển (tạm xác định theo quy hoạch sử dụng đất huyện Tuy An giai đoạn 2021-2030 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 29/01/2021). Các công trình, hạng mục công trình trong 02 khu vực này chỉ được đầu tư xây dựng trong trường hợp hành lang bảo vệ bờ biển được cấp có thẩm quyền điều chỉnh ra ngoài phạm vi dự án và tuyến đường ven biển được điều chỉnh không đi khu đất thực hiện dự án.

- Phạm vi ranh giới khu vực mặt nước biển tạm thời xác định với diện tích 18,2ha. Việc triển khai xây dựng và hoạt động của các hạng mục công trình trong khu vực mặt nước biển phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến các vỉa đá ven biển, môi trường mặt nước biển và hệ sinh thái biển; chỉ thực hiện khi được cơ quan có thẩm quyền giao khu vực mặt nước để xây dựng công trình theo quy định pháp luật về quản lý mặt nước biển; được thẩm định thiết kế đảm bảo phù hợp các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng; đủ điều kiện để khởi công xây dựng công trình theo quy định pháp luật về xây dựng.

**Điều 2.** Phòng Kinh tế và Hạ tầng có trách nhiệm bàn giao hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan liên quan và địa phương, phối hợp với UBND xã An Chấn, Công ty CP Xây dựng thương mại Du lịch Sao Việt tổ chức



công bố công khai đồ án quy hoạch theo quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Giám đốc Công ty CP Xây dựng thương mại Du lịch Sao Việt, Chủ tịch UBND xã An Chấn, Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng (b/c);
- TT Huyện ủy (b/c);
- TT HĐND huyện (b/c);
- CT, các PCT UBND huyện;
- VP HĐND&UBND huyện;
- Lưu: VT, KTHT (Canh).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



*Chua*  
**Huỳnh Văn Khoa**



PHỤ LỤC

**Bảng 2. Bảng thống kê chi tiết chỉ tiêu quy hoạch**

(Kèm theo Quyết định số 2015/QĐ-UBND ngày 21 / 12 /2022 của UBND huyện)

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu quy hoạch			Tỷ lệ (%)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	
<b>A</b>	<b>Phần mặt đất</b>		<b>245.800,00</b>	<b>51.312,78</b>	<b>94.334,14</b>				<b>100,0</b>
<b>I</b>	<b>Khu Hoa vàng trên cỏ xanh</b>		<b>16.947,74</b>						<b>6,89</b>
1	Khu trung tâm đón tiếp điều hành du lịch		89,43						0,04
	Đất nhà bảo vệ	CC-01	89,43						0,04
2	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch		600,00	504,00	504,00				0,24
	Đất nhà hàng và quầy bar	CC-02	600	504,00	504,00	84,00	1,00	0,84	0,24
3	Khu công viên, cây xanh cảnh quan	CX-01	15182,65	303,65	0,00	2,00	1,00	0,02	6,18
4	Khu phụ trợ		1.075,66						0,44
	Đất bãi đậu xe	P-01	1075,66	-	-	-	-	-	0,44
<b>II</b>	<b>Khu biệt thự du lịch nằm ở phía Bắc dự án (Gành Ông)</b>		<b>75.895,86</b>	<b>19.412,53</b>	<b>40.437,99</b>				<b>30,88</b>
<b>1</b>	<b>Khu lưu trú</b>		<b>27.616,51</b>	<b>15.830,00</b>	<b>30.310,00</b>				<b>11,24</b>
1.1	Đất biệt thự loại 03 phòng ngủ, có hồ bơi riêng	VL-01	2100,19	1.155,00	2.310,00	55,00	2,00	1,10	0,85
1.2	Đất biệt thự loại 03 phòng ngủ, có hồ bơi riêng	VL-02	3599,81	1.980,00	3.960,00	55,00	2,00	1,10	1,46
1.3	Đất biệt thự loại 03 phòng ngủ, có hồ bơi riêng	VL-03	3600	1.980,00	3.960,00	55,00	2,00	1,10	1,46



Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu quy hoạch			Tỷ lệ (%)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	
1.4	Đất biệt thự loại 02 phòng ngủ, có hồ bơi riêng	VL-04	2115,71	1.350,00	1.350,00	63,81	1,00	0,64	0,86
1.5	Đất biệt thự loại 03 phòng ngủ, có hồ bơi riêng	VL-05	3300	1.815,00	3.630,00	55,00	2,00	1,10	1,34
1.6	Đất biệt thự loại 03 phòng ngủ, có hồ bơi riêng	VL-06	1500	825,00	1.650,00	55,00	2,00	1,10	0,61
1.7	Đất biệt thự loại 03 phòng ngủ, có hồ bơi riêng	VL-07	1500	825,00	1.650,00	55,00	2,00	1,10	0,61
1.8	Đất biệt thự loại 03 phòng ngủ, có hồ bơi riêng	VL-08	3000	1.650,00	3.300,00	55,00	2,00	1,10	1,22
1.9	Đất biệt thự loại 03 phòng ngủ, có hồ bơi riêng	VL-09	3000	1.650,00	3.300,00	55,00	2,00	1,10	1,22
1.10	Đất biệt thự loại 1-2 phòng ngủ	BT	3900,8	2.600,00	5.200,00	66,65	2,00	1,33	1,59
2	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch		3.796,13	189,81	189,81				1,54
	Đất cây xanh thể dục thể thao (02 sân tennis)	CXTT	3796,13	189,81	189,81	5,00	1,00	0,05	1,54
3	Khu phụ trợ		7.164,42	3.392,73	9.938,18				2,91
3.1	Đất bãi đậu xe	P-02	2923,51	-	-	-	-	-	1,19
3.2	Trạm trung chuyển	TT-01	50,00	40,00	40,00	80,00	1,00	0,80	0,02
3.3	Trạm trung chuyển	TT-02	50,00	40,00	40,00	80,00	1,00	0,80	0,02
3.4	Trạm trung chuyển	TT-05	50,00	40,00	40,00	80,00	1,00	0,80	0,02
3.5	Đất tổ hợp hạ tầng, văn phòng, nhà nghỉ nhân viên	HT	4090,91	3.272,73	9.818,18	80,00	3,00	2,40	1,66



Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu quy hoạch			Tỷ lệ (%)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	
4	Khu công viên, cây xanh cảnh quan		37.318,80	0,00	0,00				15,18
4.1	Đất cây xanh	CX-02	1134,37	-	-	-	-	-	0,46
4.2	Đất cây xanh	CX-03	1229,97	-	-	-	-	-	0,50
4.3	Đất cây xanh	CX-04	3523,9	-	-	-	-	-	1,43
4.4	Đất cây xanh	CX-05	5948,03	-	-	-	-	-	2,42
4.5	Đất cây xanh	CX-06	10125,12	-	-	-	-	-	4,12
4.6	Đất cây xanh	CX-07	5873,66	-	-	-	-	-	2,39
4.7	Đất cây xanh	CX-08	6946,16	-	-	-	-	-	2,83
4.8	Mặt nước	MN-01	1815,72	-	-	-	-	-	0,74
4.9	Mặt nước	MN-02	721,87	-	-	-	-	-	0,29
<b>III</b>	<b>Khu resort Bãi Xếp</b>		<b>69.194,61</b>	<b>16.288,50</b>	<b>34.639,15</b>				<b>28,15</b>
1	Khu lưu trú		24.700,26	12.358,14	30.426,00				10,05
1.1	Tổ hợp Khách sạn (Khách sạn 88 phòng, khu lễ tân, nhà hàng, quầy bar, beach club, nghỉ nhân viên, văn phòng, hồ bơi lớn)	KS-01	10.000,26	5.400,14	16.510,00	54,00	6,00	3,24	4,07
1.2	Đất biệt thự có 02 phòng ngủ và bể bơi riêng	VL-10	5700	2.698,00	5.396,00	47,33	2,00	0,95	2,32
1.3	Đất biệt thự có 02 phòng ngủ và bể bơi riêng	VL-11	5100	2.414,00	4.828,00	47,33	2,00	0,95	2,07
1.4	Đất biệt thự có 02 phòng ngủ và bể bơi riêng	VL-12	3900	1.846,00	3.692,00	47,33	2,00	0,95	1,59
2	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch		6.273,37	3.850,36	4.133,15				2,55



Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu quy hoạch			Tỷ lệ (%)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	
2.1	Đất trung tâm hội nghị	CC-05	2548,26	1.783,78	1.783,78	70,00	1,00	0,70	1,04
2.1	Đất khu Spa (có 12 phòng trị liệu và 01 hồ bơi lớn)l	CC-06	1200,13	804,09	1.608,17	67,00	2,00	1,34	0,49
2.2	Đất khu Spa	CC-07	2524,98	1.262,49	2.524,98	50,00	2,00	1,00	1,03
3	Khu phụ trợ		100,00	80,00	80,00				0,04
3.1	Trạm trung chuyển	TT-03	50,00	40,00	40,00	80,00	1,00	0,80	0,02
3.2	Trạm trung chuyển	TT-04	50,00	40,00	40,00	80,00	1,00	0,80	0,02
4	Khu công viên, cây xanh cảnh quan		38.120,98						15,51
4.1	Đất cây xanh	CX-09	4344,37	-	-	-	-	-	1,77
4.2	Đất cây xanh	CX-10	5318,45	-	-	-	-	-	2,16
4.3	Đất cây xanh	CX-11	11541,72	-	-	-	-	-	4,70
4.4	Đất cây xanh	CX-12	9197,18	-	-	-	-	-	3,74
4.5	Đất cây xanh	CX-13	7719,26	-	-	-	-	-	3,14
<b>IV</b>	<b>Khu Resort Gành Bà</b>		<b>57.943,10</b>	<b>15.611,75</b>	<b>19.257,00</b>				<b>23,57</b>
1	Khu lưu trú		19.118,80	11.412,04	19.257,00				7,78
1.1	Tổ hợp Khách sạn (Khách sạn 45 phòng, trung tâm hội nghị 250 người, quầy lưu niệm, nghỉ nhân viên)	KS-02	5.853,80	4.683,04	9.120,00	80,00	6,00	4,80	2,38
1.2	Đất biệt thự có hồ bơi riêng	VL-13	3.300,00	1.562,00	3.124,00	47,33	2,00	0,95	1,34
1.6	Đất biệt thự có hồ bơi riêng	VL-17	3036,11	1.845,00	1.845,00	60,77	1,00	0,61	1,24
1.7	Đất biệt thự có hồ bơi riêng	VL-18	2400	852,00	1.704,00	35,50	2,00	0,71	0,98
1.8	Đất biệt thự có hồ bơi riêng	VL-19	2100	994,00	1.988,00	47,33	2,00	0,95	0,85



Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu quy hoạch			Tỷ lệ (%)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SDD (lần)	
1.9	Đất biệt thự có hồ bơi riêng	VL-20	2428,89	1.476,00	1.476,00	60,77	1,00	0,61	0,99
2	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch		5.999,58	4.199,71	5.599,72				2,44
2.1	Đất nhà hàng-quầy bar	CC-08	3999,8	2.799,86	5.599,72	70,00	2,00	1,40	1,63
2.3	Đất nhà hàng-quầy bar	CC-09	1999,78	1.399,85	2.799,69	70,00	2,00	1,40	0,81
3	Khu công viên, cây xanh cảnh quan		32.824,72						13,35
3.1	Đất cây xanh	CX-14	9705,47	-	-	-	-	-	3,95
3.2	Đất cây xanh	CX-15	13107,62	-	-	-	-	-	5,33
3.3	Đất cây xanh	CX-16	1046,75	-	-	-	-	-	0,43
3.4	Đất cây xanh	CX-17	4425,53	-	-	-	-	-	1,80
3.5	Đất cây xanh	CX-18	4539,35	-	-	-	-	-	1,85
<b>V</b>	<b>Giao thông</b>		<b>25.818,69</b>						10,50
<b>Mật độ xây dựng gộp phần mặt đất (%)</b>			<b>20,88</b>						
<b>B</b>	<b>Phần mặt nước</b>		<b>182.000,00</b>	<b>8.422,53</b>	<b>8.047,31</b>				<b>100,0</b>
<b>I</b>	<b>Khu Hoa vàng trên cỏ xanh</b>		<b>8.998,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				<b>4,94</b>
1	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch		928,66	0,00	0,00				0,51
	Hồ bơi lớn nước mặn	BV	928,66	-	-	-	-	-	0,51
2	Khu phụ trợ		8.070,07						4,43
2.1	Cầu tàu	CT	397,77	-	-	-	-	-	0,22
2.2	Bãi đá (bao gồm Đường phía dưới Gành Ông)	BD-01	3.422,98	-	-	-	-	-	1,88
2.3	Bãi cát	BC-01	4.249,32	-	-	-	-	-	2,33



Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu quy hoạch			Tỷ lệ (%)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	
<b>II</b>	<b>Khu biệt thự du lịch nằm ở phía Bắc dự án (Gành Ông)</b>		<b>5.047,65</b>	<b>1.810,73</b>	<b>1.500,31</b>				<b>2,77</b>
1	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch		2.529,58	1.810,73	1.500,31				1,39
1.1	Đất nhà hàng	CC-03	1.729,17	1.210,42	900,00	70,00	2,00	1,40	0,95
1.2	Đất quầy bar	CC-04	800,41	600,31	600,31	75,00	1,00	0,75	0,44
2	Khu công viên, cây xanh cảnh quan		2.518,07	0,00	0,00				1,38
	Bãi đá	BD-02	2.518,07						1,38
<b>III</b>	<b>Khu resort Bãi Xếp</b>		<b>12.741,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				<b>7,00</b>
1	Khu công viên, cây xanh cảnh quan		12.741,51						7,00
1.1	Bãi cát	BC-02	12.741,51	-	-	-	-	-	7,00
<b>IV</b>	<b>Khu Resort Gành Bà</b>		<b>34.619,76</b>	<b>6.547,00</b>	<b>6.547,00</b>				<b>19,02</b>
1	Khu lưu trú		10.497,38	6.547,00	6.547,00				5,77
1.3	Đất biệt thự có hồ bơi riêng	VL-14	1.440,02	738,00	738,00	51,25	1,00	0,51	0,79
1.4	Đất biệt thự có hồ bơi riêng	VL-15	556,96	350,00	350,00	62,84	1,00	0,63	0,31
1.5	Đất biệt thự có hồ bơi riêng	VL-16	1.440,02	738,00	738,00	51,25	1,00	0,51	0,79
1.10	Đất biệt thự có hồ bơi riêng	VL-21	2.860,00	1.599,00	1.599,00	55,91	1,00	0,56	1,57
1.11	Đất biệt thự có hồ bơi riêng	VL-22	4.200,38	3.122,00	3.122,00	74,33	1,00	0,74	2,31
2	Khu vui chơi giải trí, thể thao gắn với tài nguyên du lịch		2.400,48	1.560,31	3.120,62				1,32
	Đất khu Spa (hồ bơi có mái che, phòng GYM, phòng tập Yoga/thiền)	CC-10	2.400,48	1.560,31	3.120,62	65,00	2,00	1,30	1,32
3	Khu công viên, cây xanh cảnh quan		21.721,90						11,94



Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	Chỉ tiêu quy hoạch			Tỷ lệ (%)
						Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số SĐĐ (lần)	
3.1	Mặt nước	MN-03	402,61						0,22
3.2	Bãi cát	BC-02	12741,51	-	-	-	-	-	7,00
3.3	Bãi đá	BD-03	4612,71	-	-	-	-	-	2,53
3.4	Bãi đá	BD-04	3965,07	-	-	-	-	-	2,18
<b>V</b>	<b>Mặt nước biển</b>		<b>117.942,88</b>						<b>64,80</b>
<b>VI</b>	<b>Giao thông</b>		<b>2.649,47</b>						<b>1,46</b>
<b>Mật độ xây dựng gộp mặt nước (%)</b>					<b>4,63</b>				

