

Số: /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng 01 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt Đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh  
04 Phân khu A, B, C và D\_E

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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 Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Quy hoạch năm 2017;

Căn cứ Luật Kiến trúc năm 2019;

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 Nghị quyết số 81/2023/QH15 ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Quốc hội về Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thi điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Nghị quyết số 24-NQ/TW ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Bộ Chính trị về phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng Đông Nam Bộ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

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;

Căn cứ 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 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, có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 8 năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

*Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy;*

*Căn cứ Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;*

*Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.*

*Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;*

*Căn cứ Nghị định số 52/2020/NĐ-CP ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ về đầu tư xây dựng và kinh doanh sân golf.*

*Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;*

*Căn cứ Quyết định số 2076/QĐ-TTg ngày 22 tháng 12 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 147/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1528/QĐ-TTg ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;*

*Căn cứ Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Văn bản số 551/TTg-CN ngày 17 tháng 4 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ đồng ý về nguyên tắc nghiên cứu, điều chỉnh bổ sung quy hoạch khu vực ven biển thuộc xã Long Hòa và Thị trấn Cần Thạnh thuộc khu vực phía Nam huyện Cần Giờ;*

*Căn cứ Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh chủ trương đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BXD ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Bộ Xây dựng: Nghị định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; và được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;*

*Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình;*

*Căn cứ Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD;*

*Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2023/BXD về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;*

*Căn cứ Văn bản số 6999/BTNMT-TCMT ngày 30 tháng 12 năm 2019 Bộ Tài nguyên và Môi trường về làm rõ một số vấn đề về chủ trương điều chỉnh mở rộng dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.;*

*Căn cứ Nghị quyết số 12-NQ/TU ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh về định hướng phát triển huyện Cần Giờ đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về sửa đổi một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;*

*Căn cứ Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870 ha, tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ);*

*Căn cứ Quyết định số 5040/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ, tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ (bổ sung hạng mục sân golf);*

*Căn cứ Quyết định số 1331/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thành lập Hội đồng thẩm định quy hoạch (điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500) Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ;*

*Căn cứ kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại mục d, Khoản 2 Thông báo số 305/TB-VPCP ngày 02 tháng 08 năm 2023 của Văn phòng Chính phủ về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu khu đô thị du lịch biển Cần Giờ;*

*Căn cứ Kết luận số 916-KL/TU ngày 21 tháng 3 năm 2024 ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Ban Thường vụ Thành ủy về nội dung điều chỉnh cục bộ (lần 2) Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ (quy mô 2.870ha) tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ;*

*Căn cứ Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ (quy mô 2.870ha) tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ;*

*Căn cứ Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (04 Phân khu A, B, C và D\_E);*

*Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 6119/TTr-SQHKT ngày 24 tháng 12 năm 2024 về trình phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (04 Phân khu A, B, C và D - E).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (04 Phân khu A, B, C và D\_E) với các nội dung chính như sau:

### **I. Tổng quan:**

#### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực quy hoạch:**

Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch: xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh; Giới hạn khu vực lập Đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ (04 Phân khu A, B, C và D\_E) thuộc phạm vi Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ 2.870 ha đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 tại Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 5 tháng 9 năm 2018, có tính chất là khu đô thị du lịch biển, du lịch nghỉ dưỡng, M.I.C.E (hội thảo hội nghị kết hợp nghỉ dưỡng), đô thị thông minh, dịch vụ công nghệ cao, nhà ở, dịch vụ, khách sạn,...

Trong đó vị trí, phạm vi ranh giới, tính chất khu vực quy hoạch từng phân khu như sau:

**Phân khu A: khoảng 953,23ha**

- + Phía Bắc: Giáp thị trấn Cần Thạnh;
- + Phía Nam: Giáp biển Đông và Phân khu E;
- + Phía Đông: Giáp Phân khu B và Phân khu E;
- + Phía Tây: Giáp biển Đông (cửa sông Đổng Tranh).

Tính chất khu vực quy hoạch Phân khu A là khu ở sinh thái gắn với dịch vụ du lịch khu vực cửa ngõ khu đô thị du lịch biển Cần Giờ.

**Phân khu B: khoảng 659,87ha**

- + Phía Đông: giáp Biển Đông;
- + Phía Tây: giáp Phân khu A;
- + Phía Nam: giáp Phân khu E;
- + Phía Bắc: giáp hành lang cây xanh cảnh quan đường dọc Biển Đông và đường nội bộ ven biển Khu du lịch 30/4.

Tính chất khu vực quy hoạch Phân khu B là khu ở, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu công trình dịch vụ - công cộng đô thị (y tế, giáo dục, trụ sở cơ quan hành chính, thương mại dịch vụ, văn phòng,...), khu cây xanh đô thị và khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị theo định hướng đô thị hiện đại và thông minh.

**Phân khu C: khoảng 318,32ha**

- + Phía Bắc: Giáp Phân khu E, B;
- + Phía Nam: Giáp biển Đông;
- + Phía Đông: Giáp biển Đông;
- + Phía Tây: Giáp Phân khu E, D.

Tính chất khu vực quy hoạch Phân khu C: là khu trung tâm tài chính, kinh tế, thương mại dịch vụ, văn phòng và bến cảng, khu đô thị hiện đại gồm các khu nhà ở (nhà ở liên kế (hạng ché), biệt thự, nhà ở cao tầng) hiện đại, văn minh. Bố trí đồng bộ và đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo đồ án và điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

**Phân khu D khoảng 480,46ha và Phân khu E khoảng 458,12ha (cây xanh và mặt nước).**

- + Phía Bắc: Giáp Phân khu A, Phân khu B;
- + Phía Nam: Giáp biển Đông;
- + Phía Đông: Giáp Phân khu B, Phân khu C;
- + Phía Tây: Giáp Phân khu A.

Tính chất khu vực quy hoạch Phân khu D Là khu trung tâm thương mại, nghỉ dưỡng cao cấp, đô thị hiện đại gồm các khu ở (nhà ở liên kế, biệt thự) đảm bảo tiêu chí hiện đại và thông minh. Phân khu E là mặt nước, kênh dẫn và cây xanh sử dụng cấp đô thị.

**2. Đơn vị đề xuất lập đồ án quy hoạch:**

Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ.

### **3. Đơn vị tư vấn lập đề án quy hoạch:**

- Công ty Cổ phần Quy hoạch và Phát triển Đô thị Việt Nam (Phân khu A và phân khu D&E).
- Công ty cổ phần Kiến Trúc Việt (Phân khu B).
- Công ty Cổ phần tư vấn Phát triển Đô thị Việt Nam (Phân khu C).

### **4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:**

- Thuyết minh đề án quy hoạch;
- Thành phần bản vẽ bao gồm:
  - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2000;
  - + Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
  - + Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/500;
  - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
  - + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
  - + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, tỷ lệ 1/500;
  - + Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
  - + Các bản vẽ thiết kế đô thị bao gồm nội dung:
    - Xác định công trình điểm nhấn;
    - Xác định chiều cao xây dựng công trình;
    - Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông;
    - Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.
    - Hệ thống cây xanh, mặt nước và quảng trường.
- + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500, bao gồm:
  - Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật;
  - Bản đồ quy hoạch hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng;
  - Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước;
  - Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn;
  - Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động;
  - Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật;
- + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;
- + Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

### **5. Quy mô dân số, các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

#### **5.1. Quy mô dân số và khách du lịch:**

Quy mô dân số Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch đã đề xuất và điều chỉnh quy hoạch phân khu đã được phê duyệt: tối đa 228.506 người. Trong đó:

- + Phân khu A: tối đa 59.027 người.
- + Phân khu B: tối đa 75.000 người.
- + Phân khu C: tối đa 41.364 người.
- + Phân khu D: tối đa 53.115 người.

Quy mô khách du lịch trên toàn dự án (2.870 ha): khoảng 8,887 triệu lượt/năm (theo quy hoạch phân khu đã được phê duyệt). Trong đó đề án đề xuất:

- + Phân khu A: tối đa 5.688.400 lượt khách/năm;
- + Phân khu B: tối đa 1.538.900 lượt khách/năm;
- + Phân khu C: tối đa 1.054.900 lượt khách/năm;
- + Phân khu D: tối đa 605.000 lượt khách/năm.

## 5.2. Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ:

### a. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất toàn đồ án quy hoạch chi tiết (QHCT) tỷ lệ 1/500

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	NVQH tỷ lệ 1/500	Đề án QHCT 1/500
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch, trong đó:</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤125,6</b>	<b>125,60</b>
<b>I</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤36,7</b>	<b>36,7</b>
<b>1</b>	<b>Đất các nhóm nhà ở và Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤25,5</b>	<b>25,46</b>
	Đất nhà ở thấp tầng	m <sup>2</sup> /người		17,63
	Đất nhà ở xã hội	m <sup>2</sup> /người		4,50
	Đất nhóm nhà ở cao tầng	m <sup>2</sup> /người		0,21
	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	m <sup>2</sup> /người		0,17
	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa,...)	m <sup>2</sup> /người		0,14
	Đất giao thông nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người		2,81
<b>2</b>	<b>Đất công cộng dịch vụ đơn vị ở</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥5</b>	<b>5,02</b>
	+ Giáo dục:	m <sup>2</sup> /người	≥3,0	3,06
	++ Trường mầm non	m <sup>2</sup> /1 cháu	≥19,9	19,9
	++ Trường tiểu học	m <sup>2</sup> /học sinh	≥16,6	16,6
	++ Trường trung học cơ sở	m <sup>2</sup> /học sinh	≥17,8	17,8
	+ Đất công cộng (thương mại, dịch vụ, văn hóa thể thao, y tế)	m <sup>2</sup> /người	≥2,0	1,96
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao,...)</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥2,5</b>	<b>2,52</b>
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥3,7</b>	<b>3,71</b>
	Mật độ đường giao thông cấp khu vực	km/km <sup>2</sup>	6,51	6,51
	Mật độ đường giao thông cấp nội bộ			
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở (gồm: đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị; đất khu dịch vụ du lịch; đất cây xanh sử dụng công cộng; mặt nước và bãi cát; đất cây xanh chuyên dụng; đất cây xanh sử</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>		<b>88,9</b>

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	NVQH tỷ lệ 1/500	Đồ án QHCT 1/500
	dụng hạn chế; đất quốc phòng; đất hạ tầng kỹ thuật khác; đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe)			
<b>1</b>	<b>Công trình dịch vụ cấp công cộng đô thị:</b>			
	+ Trường trung học phổ thông	m <sup>2</sup> /học sinh	≥17,8	17,8
		m <sup>2</sup> /người	≥0,7	0,7
	+ Bệnh viện đa khoa	m <sup>2</sup> /người	≥0,4	0,4
	+ Sân thể thao cơ bản	m <sup>2</sup> /người	≥0,6	0,6
	+ Sân vận động	m <sup>2</sup> /người	≥0,8	0,8
	+ Trung tâm văn hóa thể thao	m <sup>2</sup> /người	≥0,8	0,8
	+ Nhà thiếu nhi, nhà văn hóa	ha/công trình	≥0,1	0,1
	+ Thương mại dịch vụ - Chợ	ha/công trình	≥1	1
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh đô thị</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥7,1</b>	<b>7,1</b>
<b>B</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật, trong đó:</b>			
<b>1</b>	<b>Đất giao thông</b>			
	- Đất đường giao thông tính tới cấp đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tính trên diện tích toàn khu chưa bao gồm đất mặt nước cấp đô thị, sân golf, bãi cát)	%	≥25,87	25,87
	- Đất đường giao thông tính tới cấp đường nội bộ (không bao gồm đất giao thông tính trên diện tích toàn khu chưa bao gồm đất mặt nước cấp đô thị, sân golf, bãi cát)	%		29,91
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>	<b>lít/người/ ngày đêm</b>	<b>≥180</b>	<b>180</b>
<b>3</b>	<b>Thoát nước thải</b>	<b>lít/người/ ngày đêm</b>	<b>≥180</b>	<b>180</b>
<b>4</b>	<b>Cấp điện</b>	<b>kwh/người/ năm</b>	<b>≥2.400</b>	<b>2.400</b>
<b>5</b>	<b>Rác thải</b>	<b>kg/người/ ngày</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu</b>			
<b>1</b>	<b>Mật độ xây dựng toàn khu</b>	<b>%</b>	<b>18</b>	<b>17,4</b>
<b>2</b>	<b>Hệ số sử dụng đất toàn khu</b>	<b>Lần</b>	<b>1</b>	<b>0,8</b>
<b>3</b>	<b>Tầng cao tối đa</b>	<b>Tầng</b>	<b>108</b>	<b>108</b>

**b. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:**  
Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (2.870 ha)

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số (người)
				m <sup>2</sup> /người	m <sup>2</sup> /học sinh	
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>8.385.658,1</b>	<b>29,22</b>	<b>36,70</b>		<b>228.506</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>5.779.341,6</b>	<b>20,14</b>	<b>25,29</b>		<b>220.191</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất nhà ở thấp tầng</b>	<b>4.029.074,9</b>	<b>14,04</b>	<b>17,63</b>		
-	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	2.919.638,0				



Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số (người)
				m <sup>2</sup> /người	m <sup>2</sup> /học sinh	
-	Đất nhà ở liền kề	1.109.436,9				
<b>1.2</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	<b>1.027.426,7</b>	<b>3,58</b>	<b>4,50</b>		
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà chung cư	871.893,9				
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà ở liền kề thấp tầng	155.532,8				
<b>1.3</b>	<b>Đất nhóm nhà ở cao tầng</b>	<b>48.491,3</b>	<b>0,17</b>	<b>0,21</b>		
<b>1.4</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa,...)</b>	<b>31.647,5</b>	<b>0,11</b>	<b>0,14</b>		
<b>1.5</b>	<b>Đất giao thông nhóm nhà ở</b>	<b>642.701,2</b>	<b>2,24</b>	<b>2,81</b>		
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>1.143.306,7</b>	<b>3,98</b>	<b>5,00</b>		
<b>2.1</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>696.569,5</b>	<b>2,43</b>	<b>3,06</b>		
+	Trường mầm non	227.432,5		1,00	19,9	
+	Trường tiểu học	245.954,5		1,08	16,6	
+	Trường trung học cơ sở	223.182,5		0,98	17,8	
<b>2.2</b>	<b>Đất công cộng, dịch vụ</b>	<b>446.737,2</b>	<b>1,56</b>	<b>1,96</b>		
-	Đất văn hóa	91.300,4	0,32	0,40		
+	Trung tâm văn hóa thể thao	91.300,4				
-	Đất y tế	19.648,6	0,07	0,09		
+	Trạm y tế	19.648,6				
-	Đất khu dịch vụ	96.604,5	0,34	0,42		
+	Thương mại dịch vụ	55.461,6				
+	Chợ	41.142,9				
-	Đất thể dục thể thao	239.183,7	0,83	1,05		
+	Sân chơi, sân tập luyện	239.183,7				
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>576.213,9</b>	<b>2,01</b>	<b>2,52</b>		
<b>3.1</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>475.458,1</b>				
<b>3.2</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng (mặt nước cấp đơn vị ở)</b>	<b>100.755,8</b>				
<b>4</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>37.962,9</b>	<b>0,13</b>	<b>0,17</b>		<b>8.315</b>
4.1	Đất hỗn hợp dịch vụ (thương mại dịch vụ, khách sạn, văn phòng, ở ...)	37.962,9				
<b>5</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>848.833,0</b>	<b>2,96</b>	<b>3,71</b>		
5.1	Đất đường giao thông	567.022,1	1,98	2,48		
5.2	Đất bãi đỗ xe	281.810,9	0,98	1,23		
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>20.314.375,4</b>	<b>70,78</b>	<b>88,90</b>		

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số (người)
				m <sup>2</sup> /người	m <sup>2</sup> /học sinh	
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	1.747.517,2	<b>6,09</b>			
1.1	Đất khu dịch vụ	878.884,0	3,06			
+	<i>Thương mại dịch vụ, Văn phòng, khách sạn ...</i>	868.207,0				
+	<i>Chợ</i>	10.677,0				
1.2	Đất giáo dục	162.933,6	0,57			
+	<i>Trường Trung học phổ thông</i>	162.933,6		0,71	17,8	
1.3	Đất y tế	101.764,0	0,35			
+	<i>Bệnh viện đa khoa</i>	101.764,0		0,45		
1.4	Đất thể dục thể thao	327.169,6	1,14			
+	<i>Sân vận động</i>	186.298,6		0,82		
+	<i>Sân thể thao cơ bản</i>	140.871,0		0,62		
1.5	Đất văn hóa	229.020,9	0,80			
+	<i>Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát</i>	182.921,5		0,80		
+	<i>Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi</i>	46.099,4				
<b>1.6</b>	<b>Đất cơ quan, trụ sở</b>	<b>47.745,0</b>	<b>0,17</b>			
<b>2</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>1.836.697,7</b>	<b>6,40</b>			
<b>2.1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ du lịch</b>	<b>1.368.604,8</b>				
-	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	822.620,2				
-	<i>Đất khách sạn-khu du lịch nghỉ dưỡng</i>	526.139,4				
-	<i>Đất khu thương mại dịch vụ</i>	19.845,2				
<b>2.2.</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch</b>	<b>66.494,3</b>				
<b>2.3</b>	<b>Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch</b>	<b>5.326,7</b>				
<b>2.5</b>	<b>Đất giao thông khu dịch vụ du lịch</b>	<b>396.271,9</b>				
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>1.621.960,1</b>	<b>5,65</b>	<b>7,10</b>		
<b>4</b>	<b>Mặt nước và bãi cát</b>	<b>7.560.968,6</b>	<b>26,34</b>			
<b>4.1</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>7.463.022,4</b>				
<b>4.2</b>	<b>Bãi cát</b>	<b>97.946,2</b>				
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>10.088,1</b>	<b>0,04</b>			
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</b>	<b>2.781.836,6</b>	<b>9,69</b>			
-	<i>Sân golf</i>	1.552.114,2	5,41			
-	<i>Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)</i>	1.229.722,4	4,28			
<b>7</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>44.043,1</b>	<b>0,15</b>			
<b>8</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>155.012,2</b>	<b>0,54</b>			

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số (người)
				m <sup>2</sup> /người	m <sup>2</sup> /học sinh	
<b>9</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>4.556.251,8</b>	<b>15,88</b>			
<b>9.1</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>4.499.333,3</b>	<b>15,68</b>			
<b>9.2</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>56.918,5</b>	<b>0,20</b>			
<b>I+II</b>	<b>Tổng toàn khu quy hoạch</b>	<b>28.700.033,5</b>	<b>100,0</b>	<b>125,60</b>		<b>228.506</b>

### 5.3. Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị từng phân khu A, B, C, D và E:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, được phân thành 04 phân khu A, B, C, và D\_E. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất với các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị từng phân khu như sau:

#### a. Phân khu A

Theo quy hoạch phân khu, Phân khu A được phân thành 8 khu, bao gồm 4 đơn vị ở (A1, A3, A4, A6) và 4 khu chức năng (A2, A5, A7, A8). Ranh giới các khu được xác định theo giao thông, tính chất chức năng của mỗi khu vực. Các khu chức năng ở được phân bổ theo cấu trúc, tính chất, quy mô của một đơn vị ở.

Tt	Phân khu chức năng	Theo QHPK tỷ lệ 1/5.000 được duyệt		Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	
		Diện tích đất	Dân số tối đa	Diện tích đất	Dân số tối đa
		ha	người	m <sup>2</sup>	người
1	Đơn vị ở A1	76,83	9.890	768.288,7	9.890
2	Khu chức năng A2	217,24	-	2.172.446,9	-
3	Đơn vị ở A3	185,91	19.048	1.859.085,6	19.048
4	Đơn vị ở A4	71,84	13.893	718.385,8	13.893
5	Khu chức năng A5	54,42	-	544.234,9	-
6	Đơn vị ở A6	122,33	16.196	1.223.262,0	16.196
7	Khu chức năng A7	84,97		849.708,9	-
8	Khu chức năng A8	139,69		1.396.909,5	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>953,23</b>	<b>59.027</b>	<b>9.532.322,3</b>	<b>59.027</b>

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu A:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(người)
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>1.732.078,1</b>	<b>18,17</b>	
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>1.128.178,6</b>	<b>11,84</b>	<b>59.027</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất nhà ở thấp tầng</b>	<b>908.202,8</b>	<b>9,53</b>	<b>47.592</b>
-	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	278.001,9	2,92	

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(người)
-	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	630.200,9	6,61	
<b>1.2</b>	<b>Đất nhà ở cao tầng</b>	<b>37.488,9</b>	<b>0,39</b>	<b>11.435</b>
<b>1.3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa ...)</b>	<b>4.597,4</b>	<b>0,05</b>	
<b>1.4</b>	<b>Đất giao thông nhóm nhà ở</b>	<b>177.889,5</b>	<b>1,87</b>	
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>285.053,6</b>	<b>2,99</b>	
<b>2.1</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>178.646,3</b>	<b>1,87</b>	
+	<i>Trường mầm non</i>	58.587,7	0,61	
+	<i>Trường tiểu học</i>	64.167,9	0,67	
+	<i>Trường trung học cơ sở</i>	55.890,7	0,59	
<b>2.2</b>	<b>Đất công cộng dịch vụ</b>	<b>106.407,3</b>	<b>1,12</b>	
-	Đất văn hóa	20.227,2	0,21	
+	<i>Trung tâm văn hóa thể thao</i>	20.227,2	0,21	
-	Đất y tế	4.422,2	0,05	
+	<i>Trạm y tế</i>	4.422,2	0,05	
-	Đất khu dịch vụ	20.655,8	0,22	
+	<i>Thương mại dịch vụ</i>	12.282,3	0,13	
+	<i>Chợ</i>	8.373,5	0,09	
-	Đất thể dục thể thao	61.102,1	0,64	
+	<i>Sân chơi, sân tập luyện</i>	61.102,1	0,64	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>140.701,3</b>	<b>1,48</b>	
<b>3.1</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>117.210,9</b>	<b>1,23</b>	
<b>3.2</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng (mặt nước cấp đơn vị ở)</b>	<b>23.490,4</b>	<b>0,25</b>	
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>178.144,6</b>	<b>1,87</b>	
<b>4.1</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>107.192,1</b>	<b>1,12</b>	
<b>4.2</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>70.952,5</b>	<b>0,74</b>	
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>7.800.244,2</b>	<b>81,83</b>	
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>655.597,7</b>	<b>6,88</b>	
<b>1.1</b>	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>398.694,1</b>	<b>4,18</b>	
+	<i>Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...</i>	398.694,1	4,18	
+	<i>Chợ</i>	0,0	0,00	
<b>1.2</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>38.787,5</b>	<b>0,41</b>	
	<i>Trường Trung học phổ thông</i>	38.787,5	0,41	
<b>1.3</b>	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>37.779,7</b>	<b>0,40</b>	
+	<i>Sân thể thao cơ bản</i>	37.779,7	0,40	
<b>1.4</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>179.283,1</b>	<b>1,88</b>	

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(người)
+	Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát	133.183,7	1,40	
+	Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi	46.099,4	0,48	
<b>1.5</b>	<b>Đất cơ quan, trụ sở</b>	<b>1.053,3</b>	<b>0,01</b>	
2	Đất khu dịch vụ du lịch	951.805,1	9,99	
-	Đất công trình dịch vụ du lịch	659.994,4	6,92	
+	Đất khách sạn-khu du lịch nghỉ dưỡng	225.823,3	2,37	
+	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	434.171,1	4,55	
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	43.647,0	0,46	
-	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	2.180,2	0,02	
-	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch	245.983,5	2,58	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>1.074.104,2</b>	<b>11,27</b>	
<b>4</b>	<b>Mặt nước và bãi cát</b>	<b>756.862,6</b>	<b>7,94</b>	
<b>4.1</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>658.916,4</b>	<b>6,91</b>	
<b>4.2</b>	<b>Bãi cát</b>	<b>97.946,2</b>	<b>1,03</b>	
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</b>	<b>2.781.836,6</b>	<b>29,18</b>	
<b>5.1</b>	<b>Sân golf</b>	<b>1.552.114,2</b>	<b>16,28</b>	
<b>5.2</b>	<b>Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)</b>	<b>1.229.722,4</b>	<b>12,90</b>	
<b>6</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>29.195,8</b>	<b>0,31</b>	
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>41.551,1</b>	<b>0,44</b>	
<b>8</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>1.509.291,1</b>	<b>15,83</b>	
<b>8.1</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>1.509.291,1</b>	<b>15,83</b>	
<b>I+II</b>	<b>TỔNG</b>	<b>9.532.322,3</b>	<b>100,00</b>	<b>59.027</b>

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phân khu A:

T T	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu A)	Đề án QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu A)
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤161,5</b>	<b>161,49</b>
<b>I</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở:</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤29,3</b>	<b>29,3</b>
<b>1</b>	<b>Đất các nhóm nhà ở</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤19,1</b>	<b>19,1</b>
	- Đất nhà ở (gồm nhà ở thấp tầng)	m <sup>2</sup> /người		15,39
	- Đất nhà ở (gồm nhà ở cao tầng)	m <sup>2</sup> /người		0,64
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (sân chơi, vườn hoa, ...)	m <sup>2</sup> /người		0,08
	- Đất giao thông nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người		3,01

<b>T T</b>	<b>Loại chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu A)</b>	<b>Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu A)</b>
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở. Trong đó:</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥4,8</b>	<b>4,83</b>
	- Giáo dục ( <i>Trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở</i> )	m <sup>2</sup> /người	≥3,0	3,03
	++ Trường mầm non	m <sup>2</sup> /người		0,99
		m <sup>2</sup> /cháu		19,9
	++ Trường tiểu học	m <sup>2</sup> /người		1,09
		m <sup>2</sup> /học sinh		16,7
	++ Trường trung học cơ sở	m <sup>2</sup> /người		0,95
		m <sup>2</sup> /học sinh		17,2
	- Đất công cộng (thương mại, dịch vụ, văn hóa, y tế)	m <sup>2</sup> /người	≥1,8	1,80
	++ Đất văn hoá	m <sup>2</sup> /người		0,34
	++ Đất y tế	m <sup>2</sup> /người		0,07
	++ Đất khu dịch vụ	m <sup>2</sup> /người		0,35
	++ Đất thể dục thể thao	m <sup>2</sup> /người		1,04
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b> (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao, ...)	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥2,4</b>	<b>2,4</b>
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥3,0</b>	<b>3,02</b>
	Đất đường giao thông	m <sup>2</sup> /người		1,82
	Đất bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người		1,20
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất ngoài đơn vị ở</b> (gồm: đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị; đất khu dịch vụ du lịch; đất cây xanh sử dụng công cộng; mặt nước và bãi cát; đất cây xanh chuyên dụng; đất quốc phòng; đất hạ tầng kỹ thuật khác; đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe)	<b>m<sup>2</sup>/người</b>		<b>132,16</b>
<b>B</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật, trong đó:</b>			
<b>1</b>	<b>Giao thông</b>			
	- Đất đường giao thông tính tới cấp đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tính trên diện tích toàn khu chưa bao gồm đất sân gôn, bãi cát, mặt nước cấp đô thị)	%	≥ 22,38	22,38
	- Đất đường giao thông tính tới cấp đường nội bộ (không bao gồm đất giao thông tính trên diện tích toàn khu)	%		24,84

<b>T T</b>	<b>Loại chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu A)</b>	<b>Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu A)</b>
	chưa bao gồm đất sân gôn, bãi cát, mặt nước cấp đô thị)			
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>			
	Cấp nước sinh hoạt	Lít/người/ ngày đêm	$\geq 180$	180
	Cấp nước du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn	Lít/khách/ ngày đêm	$\geq 300$	300
	Cấp nước công cộng - dịch vụ - thương mại ...	lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm	$\geq 2$	2
	Cấp nước công viên chuyên đề, sân golf	m <sup>3</sup> /ha/ngày đêm	$\geq 30$	2 (lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm)
	Cấp nước trường mầm non	Lít/cháu	$\geq 75$	75
	Cấp nước trường học	Lít/học sinh	$\geq 15$	15
	Cấp nước chữa cháy	Lít/s cho 2 đám cháy xảy ra	QCVN 06:2022/BXD	35
<b>3</b>	<b>Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn</b>			
	Thoát nước thải sinh hoạt	Lít/người/ Ngày đêm	$\geq 180$	180
	Thoát nước du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn	Lít/khách/ ngàyđêm	$\geq 300$	300
	Thoát nước công cộng - dịch vụ - thương mại ...	lít/m <sup>2</sup> sàn/ngàyđê m	$\geq 2$	2
	Thoát nước trường mầm non	Lít/cháu	$\geq 75$	75
	Thoát nước trường học ( <i>tiểu học, trung học sơ sở, trung học phổ thông</i> )	Lít/học sinh	$\geq 15$	15
	Thoát nước công viên chuyên đề, sân golf	m <sup>3</sup> /ha/ngày đêm	$\geq 30$	2 (lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm)
	Rác thải			
	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người/ ngày	1,3	1,3
<b>4</b>	<b>Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng</b>			
	Sinh hoạt	W/người	$\geq 800$	800
	Công trình công cộng, dịch vụ thương mại ...	w/m <sup>2</sup> sàn	$\geq 30$	30
	Du lịch	kw/khách	$\geq 1 \div 1,5$	1
		W/m <sup>2</sup> sàn	$\geq 30$	30

<b>T T</b>	<b>Loại chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu A)</b>	<b>Đề án QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu A)</b>
	Trường học	Kw/học sinh	$\geq 0,15 \div 0,2$	
	+ Trường mầm non	Kw/cháu		0,2
	+ Trường tiểu học và trung học cơ sở	Kw/học sinh		0,15
	Chiếu sáng giao thông, công cộng	Kw/ha	$\geq 10$	10
	Chiếu sáng cây xanh	Kw/ha	$\geq 5$	5
	Cây xanh đô thị (sân golf, cây xanh chuyên đề)	-	$\geq 30\text{kW/ha}$ (dịch vụ: $\geq 30\text{w/m}^2$ sàn)	$\geq 30\text{kW/ha}$ (dịch vụ: $\geq 30\text{w/m}^2$ sàn)
<b>5</b>	<b>Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động</b>			
	Đất ở	line/người	$\geq 0,3 \div 0,5$	0,3
	Công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng, khách sạn ...	máy/m <sup>2</sup> sàn	0,01	0,01
	Du lịch	line/khách	$\geq 0,3$	0,3
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu</b>			
<b>1</b>	<b>Mật độ xây dựng toàn khu</b>	<b>%</b>	<b><math>\leq 18,02</math></b>	<b>17,6</b>
<b>2</b>	<b>Hệ số sử dụng đất toàn khu</b>	<b>Lần</b>	<b><math>\leq 1,04</math></b>	<b>0,85</b>
<b>3</b>	<b>Tầng cao</b>	<b>Tầng</b>	<b>39</b>	<b>39</b>

- Xác định các nhóm nhà ở: Phân khu A được quy hoạch 25 nhóm nhà ở tại 04 đơn vị ở A1, A3, A4 và A6, cụ thể như sau:

+ Đơn vị ở A1 phân thành 4 nhóm nhà ở như sau:

<b>Tt</b>	<b>Nhóm nhà ở</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Dân số (người)</b>
1	A1.NNO1	19.639,0	1.365
2	A1.NNO2	79.154,8	3.695
3	A1.NNO3	43.199,7	1.523
4	A1.NNO4	80.235,8	3.307

+ Đơn vị ở A3 phân thành 6 nhóm nhà ở như sau:

<b>Tt</b>	<b>Nhóm nhà ở</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Dân số (người)</b>
1	A3.NNO1	30.743,2	2.920
2	A3.NNO2	27.242,4	2.758
3	A3.NNO3	7.946,3	513
4	A3.NNO4	24.136,4	7.362
5	A3.NNO5	13.352,5	4.073



<b>Tt</b>	<b>Nhóm nhà ở</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Dân số (người)</b>
6	A3.NNO6	14.771,3	1.422

+ Đơn vị ở A4 phân thành 5 nhóm nhà ở như sau:

<b>Tt</b>	<b>Nhóm nhà ở</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Dân số (người)</b>
1	A4.NNO1	62.827,6	2.866
2	A4.NNO2	25.226,9	1.730
3	A4.NNO3	62.499,2	3.801
4	A4.NNO4	17.598,2	1.481
5	A4.NNO5	39.604,7	4.015

+ Đơn vị ở A6 phân thành 10 nhóm nhà ở như sau:

<b>Tt</b>	<b>Nhóm nhà ở</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Dân số (người)</b>
1	A6.NNO1	31.664,3	1.359
2	A6.NNO2	57.135,4	1.802
3	A6.NNO3	75.530,9	2.557
4	A6.NNO4	36.101,4	1.333
5	A6.NNO5	34.967,1	1.408
6	A6.NNO6	25.716,1	842
7	A6.NNO7	35.922,5	1.196
8	A6.NNO8	54.544,2	3.911
9	A6.NNO9	11.877,7	333
10	A6.NNO10	34.054,1	1.455

- Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với từng lô đất trong phân khu A được thể hiện cụ thể theo Phụ lục 1A đính kèm.

- Cụ thể hóa quy mô diện tích (đất đai, xây dựng, sàn xây dựng,... liên quan tính toán mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) dân số và khách du lịch theo loại hình chức năng sử dụng đất trong phân khu A:

### **Bảng thống kê chỉ tiêu chi tiết sử dụng đất toàn Phân khu A**

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách khu lịch
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(người)	(lượt khách / năm)
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>1.732.078,1</b>	<b>695.711,6</b>	<b>2.830.101,6</b>		
1	Đất nhóm nhà ở	1.128.178,6	575.156,8	2.342.965,4	59.027	
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	908.202,8	542.470,0	1.855.609,6	47.592	
-	Đất nhà ở liền kề	278.001,9	216.285,3	877.055,6		
-	Đất nhà ở biệt thự	630.200,9	326.184,7	978.554,0		
1.2	Đất nhà ở cao tầng	37.488,9	32.686,8	487.355,8	11.435	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa..)	4.597,4				
1.4	Đất giao thông nhóm nhà ở	177.889,5				
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	285.053,6	93.863,8	332.995,2		
2.1	Đất giáo dục	178.646,3	71.458,5	262.398,7		
+	Trường mầm non	58.587,7	23.435,1	70.305,2		
+	Trường tiểu học	64.167,9	25.667,2	102.668,6		
+	Trường trung học cơ sở	55.890,7	22.356,2	89.424,9		
2.2	Đất công cộng dịch vụ	106.407,3	22.405,4	70.596,5		
-	Đất văn hóa	20.227,2	8.090,9	24.272,6		
+	Trung tâm văn hóa thể thao	20.227,2	8.090,9	24.272,6		
-	Đất y tế	4.422,2	1.768,9	5.306,6		
+	Trạm y tế	4.422,2	1.768,9	5.306,6		
-	Đất khu dịch vụ	20.655,8	9.490,6	37.962,2		
+	Thương mại dịch vụ	12.282,3	6.141,2	24.564,6		
+	Chợ	8.373,5	3.349,4	13.397,6		
-	Đất thể dục thể thao	61.102,1	3.055,1	3.055,1		
+	Sân chơi, sân tập luyện	61.102,1	3.055,1	3.055,1		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	140.701,3	5.254,6	5.254,6		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	117.210,9	5.254,6	5.254,6		

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách khu lịch
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(người)	(lượt khách / năm)
3.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (mặt nước cấp đơn vị ở)	23.490,4				
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	178.144,6	21.436,4	148.886,3		
4.1	Đất đường giao thông	107.192,1				
4.2	Đất bãi đỗ xe	70.952,5	21.436,4	148.886,3		
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>7.800.244,2</b>	<b>979.024,4</b>	<b>5.244.990,5</b>		<b>5.688.400</b>
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	655.597,7	275.110,4	2.121.893,8		1.442.100 (2)
1.1	Đất khu dịch vụ	398.694,1	185.571,8	1.609.154,1		1.442.100
+	Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...	398.694,1	185.571,8	1.609.154,1		1.442.100
+	Chợ	0,0				
1.2	Đất giáo dục	38.787,5	15.515,0	77.575,1		
	Trường Trung học phổ thông	38.787,5	15.515,0	77.575,1		
1.3	Đất thể dục thể thao	37.779,7	1.889,0	5.667,0		
+	Sân thể thao cơ bản	37.779,7	1.889,0	5.667,0		
1.4	Đất văn hóa	179.283,1	71.713,3	428.233,8		
+	Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát	133.183,7	53.273,5	372.914,5		
+	Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi	46.099,4	18.439,8	55.319,3		
1.5	Đất cơ quan, trụ sở	1.053,3	421,3	1.263,9		
2	Đất khu dịch vụ du lịch	951.805,1	234.416,8	1.209.291,1		1.881.101
-	Đất công trình dịch vụ du lịch	659.994,4	232.125,5	1.206.999,7		1.881.101
+	Đất khách sạn-khu du lịch nghỉ dưỡng	225.823,3	62.752,6	529.508,3		

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách khu lịch
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(người)	(lượt khách / năm)
+	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	434.171,1	169.372,8	677.491,4		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	43.647,0	2.182,4	2.182,4		
-	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	2.180,2	109,0	109,0		
-	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch	245.983,5				
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.074.104,2	53.705,2	53.705,2		
4	Mặt nước và bãi cát	756.862,6				
4.1	Mặt nước	658.916,4				
4.2	Bãi cát	97.946,2				
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2.781.836,6	385.036,3	1.769.970,2		2.365.200 (2)
5.1	Sân golf	1.552.114,2	77.605,7	232.817,1		175.200
5.2	Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)	1.229.722,4	307.430,6	1.537.153,0		2.190.000
6	Đất quốc phòng	29.195,8				
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	41.551,1	30.755,7090	90.130,3270		
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	1.509.291,1				
8.1	Đất đường giao thông	1.509.291,1				
<b>I+II</b>	<b>TỔNG</b>	<b>9.532.322,3</b>	<b>1.674.736,1</b>	<b>8.075.092,2</b>	<b>59.027</b>	<b>5.688.400</b>

**Ghi chú:**

(1) Diện tích sàn xây dựng của công trình chưa bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình.

(2) Quy mô lượng khách du lịch/năm trong đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị, đất cây xanh hạn chế (Sân Golf; Công viên chuyên đề) được tính toán đối với các lô đất công trình có chức năng khách sạn và các công trình phục vụ khách du lịch

**b. Phân khu B:**

Phân khu B phân thành 04 đơn vị ở là B1, B2, B3, B4 với tổng dân số dự kiến là 75.000 người và 01 phân khu chức năng (Khu du lịch nghỉ dưỡng) B5 với định

hướng phát triển các thành khu thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch kết hợp với công trình công cộng – dịch vụ cấp đô thị phục vụ cho toàn Khu đô thị Du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870ha, cụ thể theo bảng phân chia đơn vị ở và khu chức năng như sau:

TT	Phân khu chức năng	Theo QHPK tỷ lệ 1/5.000 được duyệt		Đồ án QHCT 1/500	
		Diện tích đất	Dân số tối đa	Diện tích đất	Dân số tối đa
		ha	người	m <sup>2</sup>	người
1	Đơn vị ở B1	157,98	19.823	1.579.827,7	19.823
2	Đơn vị ở B2	110,68	19.652	1.106.773,3	19.652
3	Đơn vị ở B3	133,18	19.797	1.331.809,7	19.797
4	Đơn vị ở B4	174,02	15.728	1.740.221,4	15.728
5	Khu chức năng B5	84,01	0	840.092,4	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>659,87</b>	<b>75.000</b>	<b>6.598.724,5</b>	<b>75.000</b>

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu B:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>2.780.244,3</b>	<b>42,14</b>	<b>75.000</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>2.042.640,7</b>	<b>30,96</b>	<b>75.000</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất nhà ở thấp tầng</b>	<b>853.653,8</b>	<b>12,94</b>	<b>21.756</b>
-	Đất nhà ở liền kề	260.001,9	3,94	9.008
-	Đất nhà ở biệt thự	593.651,9	9,00	12.748
<b>1.2</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	<b>1.027.426,7</b>	<b>15,57</b>	<b>53.244</b>
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà chung cư	871.893,9	13,21	42.642
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà ở liền kề thấp tầng	155.532,8	2,36	10.602
<b>1.3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa, ...)</b>	<b>11.316,0</b>	<b>0,17</b>	
<b>1.4</b>	<b>Đất giao thông nhóm nhà ở</b>	<b>150.244,2</b>	<b>2,28</b>	
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>364.549,2</b>	<b>5,53</b>	
<b>2.1</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>230.444,4</b>	<b>3,49</b>	
-	Trường mầm non	73.191,8	1,11	
-	Trường tiểu học	79.087,0	1,20	
-	Trường trung học cơ sở	78.165,6	1,18	
<b>2.2</b>	<b>Đất công cộng, dịch vụ</b>	<b>134.104,8</b>	<b>2,04</b>	
-	Đất văn hóa	20.331,2	0,31	
+	Trung tâm văn hóa thể thao	20.331,2	0,31	
-	Đất y tế	4.432,6	0,07	
+	Trạm y tế	4.432,6	0,07	
-	Đất khu dịch vụ	32.525,2	0,50	
+	Thương mại dịch vụ	23.480,0	0,36	
+	Chợ	9.045,2	0,14	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
-	Đất thể dục thể thao	76.815,8	1,16	
+	Sân chơi, sân tập luyện	76.815,8	1,16	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>175.895,4</b>	<b>2,66</b>	
<b>3.1</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>167.753,4</b>	<b>2,54</b>	
<b>3.2</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>8.142,0</b>	<b>0,12</b>	
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>197.159,0</b>	<b>2,99</b>	
<b>4.1</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>107.635,8</b>	<b>1,63</b>	
<b>4.2</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>89.523,2</b>	<b>1,36</b>	
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>3.818.480,2</b>	<b>57,86</b>	
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>731.809,3</b>	<b>11,08</b>	
<b>1.1</b>	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>285.259,3</b>	<b>4,32</b>	
-	Thương mại dịch vụ	274.582,3	4,16	
-	Chợ	10.677,0	0,16	
<b>1.2</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>56.033,4</b>	<b>0,85</b>	
-	Trường Trung học phổ thông	56.033,4	0,85	
<b>1.3</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>74.491,6</b>	<b>1,13</b>	
-	Bệnh viện đa khoa	74.491,6	1,13	
<b>1.4</b>	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>219.595,5</b>	<b>3,32</b>	
-	Sân vận động	186.298,6	2,82	
-	Sân thể thao cơ bản	33.296,9	0,50	
<b>1.5</b>	<b>Đất văn hóa</b>	<b>49.737,8</b>	<b>0,75</b>	
-	Trung tâm văn hoá thể thao	49.737,8	0,75	
<b>1.6</b>	<b>Đất cơ quan, trụ sở</b>	<b>46.691,7</b>	<b>0,71</b>	
<b>2</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>555.353,4</b>	<b>8,41</b>	
<b>2.1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ du lịch</b>	<b>466.365,2</b>	<b>7,06</b>	
-	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	213.356,1	3,23	
-	Đất khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng	233.163,9	3,53	
-	Đất khu thương mại dịch vụ	19.845,2	0,30	
<b>2.2</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch</b>	<b>20.940,8</b>	<b>0,32</b>	
<b>2.3</b>	<b>Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch</b>	<b>1.240,0</b>	<b>0,02</b>	
<b>2.4</b>	<b>Đất giao thông khu dịch vụ du lịch</b>	<b>66.807,4</b>	<b>1,01</b>	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>149.954,8</b>	<b>2,27</b>	
<b>4</b>	<b>Mặt nước và bãi cát</b>	<b>612.142,9</b>	<b>9,28</b>	
4.1	Mặt nước	612.142,9	9,28	
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>5.498,0</b>	<b>0,08</b>	
<b>6</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>12.845,4</b>	<b>0,19</b>	
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>49.698,2</b>	<b>0,75</b>	
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm bơm tăng áp, trạm biến áp, máy phát điện...)	5.573,7	0,08	
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm xử lý nước thải)	28.059,5	0,43	
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm điện, điện nhẹ, trạm biến áp, máy phát điện...)	16.065,0	0,24	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	1.701.178,2	25,80	
8.1	Đất đường giao thông	1.644.259,7	24,94	
8.2	Đất bãi đỗ xe	56.918,5	0,86	
I+II	Tổng cộng	6.598.724,5	100,0	75.000

Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật Phân khu B:

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu B)	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu B)
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m <sup>2</sup> /người	≤ 88,0	87,97
I	Các chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở:	m <sup>2</sup> /người	≤ 37,1	37,06
1	Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	≤ 27,2	27,23
	- Đất nhà ở liền kề	m <sup>2</sup> /người		11,38
	- Đất nhà ở xã hội	m <sup>2</sup> /người		13,70
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (sân chơi, vườn hoa, ...)	m <sup>2</sup> /người		0,15
	- Đất giao thông nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người		2,00
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở. Trong đó:	m <sup>2</sup> /người	≥ 4,9	4,85
	- Đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở)	m <sup>2</sup> /người	≥ 3,1	3,07
	++ Trường mầm non	m <sup>2</sup> /người		0,98
		m <sup>2</sup> /cháu		19,5
	++ Trường tiểu học	m <sup>2</sup> /người		1,05
		m <sup>2</sup> /học sinh		16,2
	++ Trường trung học cơ sở	m <sup>2</sup> /người		1,04
		m <sup>2</sup> /học sinh		18,9
	- Đất công cộng, dịch vụ (đất văn hóa, đất y tế, đất khu dịch vụ, đất thể dục thể thao)	m <sup>2</sup> /người	≥ 1,8	1,78
	++ Đất văn hoá	m <sup>2</sup> /người		0,27
	++ Đất y tế	m <sup>2</sup> /người		0,06
	++ Đất khu dịch vụ	m <sup>2</sup> /người		0,43
	++ Đất thể dục thể thao	m <sup>2</sup> /người		1,02
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,3	2,35
4	Đất đường giao thông (bao gồm giao thông tĩnh cấp đơn vị ở)	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,6	2,63
	++ Đất đường giao thông	m <sup>2</sup> /người		1,44
	++ Đất bãi đỗ xe	m <sup>2</sup> /người		1,19
II	Các chỉ tiêu sử dụng đất ngoài đơn vị ở (gồm: đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị; đất khu dịch vụ du lịch;	m <sup>2</sup> /người		50,91

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu B)	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu B)
	đất cây xanh sử dụng công cộng; mặt nước và bãi cát; đất cây xanh chuyên dụng; đất quốc phòng; đất hạ tầng kỹ thuật khác; đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe)			
<b>B</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật, trong đó:</b>			
<b>1</b>	<b>Giao thông</b>			
	- Đất đường giao thông tính tới cấp đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tĩnh, tính trên diện tích đất toàn khu chưa bao gồm đất mặt nước cấp đô thị)	%	≥ 29,26	29,26
	- Đất đường giao thông tính tới đường nội bộ (không bao gồm đất giao thông tĩnh, tính trên diện tích đất toàn khu chưa bao gồm đất mặt nước cấp đô thị)	%		32,89
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>			
	- Cấp nước sinh hoạt	Lít/người/ngàyđêm	≥ 180	180
	- Cấp nước du lịch, nghỉ dưỡng, khách sạn	Lít/khách/ngàyđêm	≥ 300	300
	- Chỉ tiêu cấp nước bệnh viện đa khoa	Lít/m <sup>2</sup> sàn/ngàyđêm	≥ 3	3
	- Cấp nước công cộng, dịch vụ, thương mại	Lít/m <sup>2</sup> sàn/ngàyđêm	≥ 2	2
	- Cấp nước trường mầm non	Lít/cháu	≥75	75
	- Cấp nước trường học	Lít/học sinh	≥15	15
	- Cấp nước chữa cháy	Lít/s cho 2 đám cháy xảy ra	QCVN 06:2022/BXD	35
<b>3</b>	<b>Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn</b>			
	- Thoát nước thải			
	+Thoát nước thải sinh hoạt	lít/người/ngàyđêm	≥ 180	180
	+ Thoát nước thải du lịch, nghỉ dưỡng, khách sạn	lít/người/ngàyđêm	≥300	300
	+ Thoát nước thải bệnh viện đa khoa	lít/m <sup>2</sup> sàn/ngàyđêm	≥3,0	3,0
	+ Thoát nước thải công cộng - dịch vụ - thương mại	lít/m <sup>2</sup> sàn/ngàyđêm	≥ 2,0	2,0
	+ Thoát nước trường mầm non	Lít/cháu	≥75	75
	+ Thoát nước trường học (tiểu học, trung học sơ sở, trung học phổ thông)	Lít/học sinh	≥15	15



TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu B)	Đề án QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu B)
	- Rác thải			
	+ <i>Chất thải rắn sinh hoạt</i>	<i>Kg/người/ ngàyđêm</i>	1,3	1,3
<b>4</b>	<b>Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng</b>			
	- Cấp điện sinh hoạt	W/người	≥ 800	800
	- Cấp điện du lịch	kW/khách	1,0÷1,5	1,0
		W/m <sup>2</sup> sàn	≥ 30	30
	- Cấp điện công cộng, dịch vụ thương mại, văn phòng, v.v...	W/m <sup>2</sup> sàn	≥ 30	30
	- Cấp điện trường mầm non	kW/cháu	≥ 0,2	0,2
	Trường học	Kw/học sinh	≥ 0,15 ÷ 0,2	
	+ <i>Trường mầm non</i>	<i>Kw/cháu</i>		0,2
	+ <i>Trường tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông</i>	<i>Kw/học sinh</i>		0,15
	- Cấp điện giao thông, chiếu sáng công cộng	kW/ha	≥ 10	10
	- Cấp điện cây xanh	kW/ha	≥ 5	5
<b>5</b>	<b>Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động</b>			
	- Đất ở	line/ người	0,3 ÷ 0,5	0,3
	- Du lịch	line/ khách	≥ 0,3	0,3
	- Công cộng, dịch vụ, thương mại, VP, KS ...	máy/m <sup>2</sup> sàn	≥ 0,01	0,01
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu:</b>			
1	Mật độ xây dựng toàn khu	%	≤ 22,6	21,9
2	Hệ số sử dụng đất toàn khu	Lần	≤ 1,3	0,96
3	Tầng cao tối đa	Tầng	25	25

Phân khu B được quy hoạch 31 nhóm nhà ở tại 04 đơn vị ở B1, B2, B3 và B4, cụ thể như sau:

- Đơn vị ở B1 phân thành 05 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích	Dân số
		m <sup>2</sup>	người
1	B1.NNO1	52.125,1	3.176
2	B1.NNO2	117.542,8	5.844
3	B1.NNO3	143.751,1	6.954
4	B1.NNO4	43.487,1	2.247
5	B1.NNO5	37.428,0	1.602

- Đơn vị ở B2 phân thành 05 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích	Dân số
		$m^2$	người
1	B2.NNO1	183.175,8	9.912
2	B2.NNO2	53.370,1	2.210
3	B2.NNO3	48.767,2	2.020
4	B2.NNO4	57.241,1	3.162
5	B2.NNO5	53.362,9	2.348

- Đơn vị ở B3 phân thành 10 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích	Dân số
		$m^2$	người
1	B3.NNO1	33.543,4	1.418
2	B3.NNO2	147.731,8	8.388
3	B3.NNO3	50.900,2	3.700
4	B3.NNO4	10.818,7	448
5	B3.NNO5	35.848,6	1.563
6	B3.NNO6	37.375,4	1.000
7	B3.NNO7	36.793,4	948
8	B3.NNO8	25.975,1	744
9	B3.NNO9	12.134,9	444
10	B3.NNO10	33.430,6	1.144

- Đơn vị ở B4 phân thành 11 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích	Dân số
		$m^2$	người
1	B4.NNO1	153.309,5	3.817
2	B4.NNO2	97.822,1	2.559
3	B4.NNO3	12.465,4	263
4	B4.NNO4	109.037,0	2.340
5	B4.NNO5	12.603,9	482
6	B4.NNO6	170.050,6	3.371
7	B4.NNO7	67.915,8	1.486
8	B4.NNO8	4.181,3	87
9	B4.NNO9	30.500,2	1.085
10	B4.NNO10	5.330,8	160
11	B4.NNO11	3.060,6	78

- Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với từng lô đất trong Phân khu B: được thể hiện cụ thể theo Phụ lục 1B đính kèm.

- Cụ thể hóa quy mô diện tích (đất đai, xây dựng, sàn xây dựng,... liên quan tính toán mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) dân số và khách du lịch theo loại hình chức năng sử dụng đất trong Phân khu B:

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	người	lượt khách/năm
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>2.780.244,3</b>	<b>1.002.071,2</b>	<b>4.111.385,5</b>	<b>75.000</b>	<b>-</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>2.042.640,7</b>	<b>820.776,9</b>	<b>3.307.580,4</b>	<b>75.000</b>	
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	853.653,8	511.541,1	1.739.433,9	21.756	
-	Đất nhà ở liền kề	260.001,9	199.019,3	801.868,5	9.008	
-	Đất nhà ở biệt thự	593.651,9	312.521,8	937.565,4	12.748	
1.2	Đất nhà ở xã hội	1.027.426,7	308.669,6	1.567.580,3	53.244	
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà chung cư	871.893,9	179.502,1	1.256.514,7	42.642	
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà ở liền kề thấp tầng	155.532,8	129.167,5	311.065,6	10.602	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa, ...)	11.316,0	566,2	566,2		
1.4	Đất giao thông nhóm nhà ở	150.244,2				
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>364.549,2</b>	<b>121.282,1</b>	<b>434.423,9</b>		
2.1	Đất giáo dục	230.444,4	92.177,7	339.434,1		
-	Trường mầm non	73.191,8	29.276,7	87.830,1		
-	Trường tiểu học	79.087,0	31.634,8	126.539,2		
-	Trường trung học cơ sở	78.165,6	31.266,2	125.064,8		
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	134.104,8	29.104,4	94.989,8		
-	Đất văn hóa	20.331,2	8.132,4	24.397,2		
+	<i>Trung tâm văn hóa thể thao</i>	<i>20.331,2</i>	<i>8.132,4</i>	<i>24.397,2</i>		
-	Đất y tế	4.432,6	1.773,0	5.319,0		
+	<i>Trạm y tế</i>	<i>4.432,6</i>	<i>1.773,0</i>	<i>5.319,0</i>		
-	Đất khu dịch vụ	32.525,2	15.358,2	61.432,8		
+	<i>Thương mại dịch vụ</i>	<i>23.480,0</i>	<i>11.740,2</i>	<i>46.960,8</i>		
+	<i>Chợ</i>	<i>9.045,2</i>	<i>3.618,0</i>	<i>14.472,0</i>		
-	Đất thể dục thể thao	76.815,8	3.840,8	3.840,8		
+	<i>Sân chơi, sân tập luyện</i>	<i>76.815,8</i>	<i>3.840,8</i>	<i>3.840,8</i>		
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>175.895,4</b>	<b>8.271,3</b>	<b>8.271,3</b>		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	167.753,4	8.271,3	8.271,3		
3.2	Mặt nước	8.142,0				
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>197.159,0</b>	<b>51.740,9</b>	<b>361.109,9</b>		
4.1	Đất đường giao thông	107.635,8				
4.2	Đất bãi đỗ xe	89.523,2	51.740,9	361.109,9		
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>3.818.480,2</b>	<b>443.293,8</b>	<b>2.226.708,7</b>		<b>1.538.900</b>
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>731.809,3</b>	<b>245.771,0</b>	<b>1.471.820,3</b>		<b>700.700</b> (2)
1.1	Đất khu dịch vụ	285.259,3	134.694,6	865.126,7		700.700
-	Thương mại dịch vụ	274.582,3	130.423,8	848.043,5		700.700
-	Chợ	10.677,0	4.270,8	17.083,2		
1.2	Đất giáo dục	56.033,4	22.413,3	112.066,5		

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	người	lượt khách/năm
-	Trường Trung học phổ thông	56.033,4	22.413,3	112.066,5		
1.3	Đất y tế	74.491,6	29.796,6	208.576,2		
-	Bệnh viện đa khoa	74.491,6	29.796,6	208.576,2		
1.4	Đất thể dục thể thao	219.595,5	20.294,7	60.884,1		
-	Sân vận động	186.298,6	18.629,9	55.889,7		
-	Sân thể thao cơ bản	33.296,9	1.664,8	4.994,4		
1.5	Đất văn hóa	49.737,8	19.895,1	59.685,3		
-	Trung tâm văn hoá thể thao	49.737,8	19.895,1	59.685,3		
1.6	Đất cơ quan, trụ sở	46.691,7	18.676,7	165.481,5		
<b>2</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>555.353,4</b>	<b>138.814,7</b>	<b>593.697,5</b>		<b>838.200</b>
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch	466.365,2	138.814,7	593.697,5		838.200
-	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	213.356,1	83.523,0	338.893,1		603.839
-	Đất khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng	233.163,9	41.400,0	199.237,6		234.361
-	Đất khu thương mại dịch vụ	19.845,2	13.891,7	55.566,8		
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	20.940,8				
2.3	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	1.240,0				
2.4	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch	66.807,4				
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>149.954,8</b>	<b>7.466,7</b>	<b>7.466,7</b>		
<b>4</b>	<b>Mặt nước và bãi cát</b>	<b>612.142,9</b>				
4.1	Mặt nước	612.142,9				
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>5.498,0</b>				
<b>6</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>12.845,4</b>				
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>49.698,2</b>	<b>34.165,8</b>	<b>102.497,4</b>		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm bơm tăng áp, trạm biến áp, máy phát điện...)	5.573,7	1.672,1	5.016,3		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm xử lý nước thải)	28.059,5	19.641,7	58.925,1		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm điện, điện nhẹ, trạm biến áp, máy phát điện...)	16.065,0	12.852,0	38.556,0		
<b>8</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>1.701.178,2</b>	<b>17.075,6</b>	<b>51.226,8</b>		
8.1	Đất đường giao thông	1.644.259,7				
8.2	Đất bãi đỗ xe	56.918,5	17.075,6	51.226,8		
<b>I+II</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>6.598.724,5</b>	<b>1.445.365,0</b>	<b>6.338.094,2</b>	<b>75.000</b>	<b>1.538.900</b>

*Ghi chú:*

(1) Diện tích sàn công trình chưa bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình.

(2) Quy mô lượng khách du lịch/ năm trong đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị được tính toán đối với các lô đất công trình có chức năng khách sạn.

### c. Phân Khu C

Phân khu C phân thành 6 đơn vị ở từ C1 đến C6 với tổng dân số tối đa bố trí trong các đơn vị ở là 41.364 người. Bao gồm khu vực công trình hỗn hợp có bố trí thêm quỹ đất dành cho chức năng ở (Đất hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng 44 tầng) có dân số tối đa khoảng 8.315 người với định hướng phát triển các thành khu thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch kết hợp với một số công trình công cộng – dịch vụ cấp đô thị phục vụ cho toàn Khu đô thị Du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870ha, cụ thể theo bảng phân chia đơn vị ở và khu chức năng như sau:

TT	Phân khu chức năng	Theo QHPK tỷ lệ 1/5.000 được duyệt		Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	
		Diện tích đất	Dân số tối đa	Diện tích đất	Dân số tối đa
		ha	người	m <sup>2</sup>	người
1	Đơn vị ở C1	38,76	4.272	387.561,7	4.272
2	Đơn vị ở C2	43,02	6.951	430.161,6	6.951
3	Đơn vị ở C3	46,24	10.013	462.390,6	10.013
4	Đơn vị ở C4	41,21	3.961	412.094,9	3.961
5	Đơn vị ở C5	82,98	9.378	829.838,3	9.378
6	Đơn vị ở C6	66,11	6.789	661.147,7	6.789
<b>Tổng cộng</b>		<b>318,32</b>	<b>41.364</b>	<b>3.183.194,8</b>	<b>41.364</b>

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu C:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		m <sup>2</sup>	%	Người
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>1.671.553,0</b>	<b>52,51</b>	<b>41.364</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>1.133.648,1</b>	<b>35,61</b>	<b>33.049</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất ở thấp tầng</b>	<b>933.261,2</b>	<b>29,32</b>	<b>29.577</b>
	Đất nhà ở liền kề	287.000,8		12.910
	Đất nhà ở biệt thự	646.260,4		16.667
<b>1.2</b>	<b>Đất nhà chung cư (Nhà chung cư cao tầng)</b>	<b>11.002,4</b>	<b>0,35</b>	<b>3.472</b>
<b>1.3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi,..)</b>	<b>6.800,0</b>		
<b>1.4</b>	<b>Đất đường giao thông nhóm nhà ở</b>	<b>182.584,5</b>		
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>236.689,3</b>	<b>7,44</b>	
<b>2.1</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>125.859,3</b>	<b>3,95</b>	
	+ Trường mầm non	41.562,1		
	+ Trường tiểu học	44.330,7		
	+ Trường trung học cơ sở	39.966,5		
<b>2.2</b>	<b>Đất công cộng, dịch vụ trong đơn vị ở</b>	<b>110.830,0</b>	<b>3,48</b>	
	+ Đất văn hóa	30.270,6		
	Trung tâm văn hóa thể thao	30.270,6		

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		m <sup>2</sup>	%	Người
	+ Đất y tế	6.215,2		
	Trạm y tế	6.215,2		
	+ Đất khu dịch vụ	28.284,6		
	Thương mại dịch vụ	13.606,9		
	Chợ	14.677,7		
	+ Đất sân chơi, sân luyện tập	46.059,6		
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>120.570,6</b>	<b>3,79</b>	
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	95.387,2		
3.2	Mặt nước đơn vị ở	25.183,4		
<b>4</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>37.962,9</b>	<b>1,19</b>	<b>8.315</b>
4.1	Đất hỗn hợp dịch vụ (Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn...)	14.333,5	0,45	
4.2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng	23.629,4	0,74	
<b>5</b>	<b>Đất đường giao thông, bãi đỗ xe (đơn vị ở)</b>	<b>142.682,1</b>	<b>4,48</b>	
5.1	Đất bãi đỗ xe đơn vị ở	48.780,2	1,53	
5.2	Đất giao thông đơn vị ở	93.901,8	2,95	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>1.511.641,8</b>	<b>47,49</b>	
<b>1</b>	<b>Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>168.055,3</b>	<b>5,28</b>	
<b>1.1</b>	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>76.970,8</b>	<b>2,42</b>	
	Thương mại dịch vụ	76.970,8		
<b>1.2</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>37.354,3</b>	<b>1,17</b>	
	Trường trung học phổ thông	37.354,3		
<b>1.3</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>27.272,4</b>	<b>0,86</b>	
	Bệnh viện đa khoa	27.272,4		
<b>1.4</b>	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>26.457,8</b>	<b>0,83</b>	
	Sân thể thao cơ bản	26.457,8		
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</b>	<b>205.351,7</b>	<b>6,45</b>	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)</b>	<b>2.074,8</b>	<b>0,07</b>	
<b>4</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>436.621,0</b>	<b>13,72</b>	
<b>5</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>1.001,7</b>	<b>0,03</b>	
<b>6</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>46.853,2</b>	<b>1,47</b>	
<b>7</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>651.684,0</b>	<b>20,47</b>	
	Đất đường giao thông cấp đô thị	262.390,2	8,24	
	Đất đường giao thông khu vực	389.293,9	12,23	
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.183.194,8</b>	<b>100,0</b>	<b>41.364</b>

Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật Phân khu C:

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
			(Phân khu C)	(Phân khu C)
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤ 76,96</b>	<b>76,96</b>
<b>I</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở:</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤ 40,4</b>	<b>40,4</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở và đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤ 28,32</b>	<b>28,32</b>
	+ Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	≤ 27,4	27,4
	Đất nhà ở (gồm nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng)	m <sup>2</sup> /người		22,83
	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi,..)	m <sup>2</sup> /người		0,16
	Đất đường giao thông nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người		4,41
	+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	≤ 0,92	0,92
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ đơn vị ở</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥ 5,67</b>	<b>5,72</b>
-	Giáo dục (Trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở)	m <sup>2</sup> /người	≥ 3,0	3,04
	+ Trường mầm non	m <sup>2</sup> /người		1,00
		m <sup>2</sup> /cháu		20,42
	+ Trường tiểu học	m <sup>2</sup> /người		1,07
		m <sup>2</sup> /học sinh		16,81
	+ Trường trung học cơ sở	m <sup>2</sup> /người		0,97
		m <sup>2</sup> /học sinh		17,89
-	Đất công cộng (thương mại, dịch vụ, văn hóa, y tế)	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,67	2,68
	+ Đất văn hóa	m <sup>2</sup> /người		0,73
	+ Đất y tế	m <sup>2</sup> /người		0,15
	+ Đất khu dịch vụ	m <sup>2</sup> /người		0,68
	+ Đất sân chơi, sân luyện tập	m <sup>2</sup> /người		1,11
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao, ...)</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥ 2,9</b>	<b>2,91</b>
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở			
	Mặt nước đơn vị ở			
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥ 3,47</b>	<b>3,47</b>
	Đất bãi đỗ xe đơn vị ở			1,18

TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
			(Phân khu C)	(Phân khu C)
	Đất giao thông đơn vị ở			2,29
<b>II</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất ngoài đơn vị ở</b> (gồm: đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị; đất cây xanh sử dụng công cộng; mặt nước; đất cây xanh chuyên dụng; đất quốc phòng; đất hạ tầng kỹ thuật khác; đất đường giao thông)	<b>m<sup>2</sup>/người</b>		<b>36,56</b>
<b>B</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật, trong đó:</b>			
<b>1</b>	<b>Giao thông</b>			
	Đất đường giao thông (không bao gồm giao thông tỉnh)	%	≥ 27,16	28,09
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>			
	-Cấp nước sinh hoạt	Lít/người/ ngày đêm	≥ 180	180
	-Cấp nước du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn	Lít/khách/ ngày đêm	≥300	300
	- Cấp nước hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Lít/ sàn/ngày đêm	≥2,0	2
	- Cấp nước bệnh viện đa khoa	Lít/ sàn/ngày đêm	≥3,0	3
	-Cấp nước công cộng - dịch vụ - thương mại ...	lít/m <sup>2</sup> sàn/ngày đêm	≥2,0	2
	-Cấp nước trường mầm non	Lít/cháu	≥ 75	75
	-Cấp nước trường học (tiểu học, trung học sơ sở, trung học phổ thông)	Lít/học sinh	≥ 15	15
	Cấp nước chữa cháy	Lít/s.1 đám cháy	QCVN 06:2022/BXD	25
<b>3</b>	<b>Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn</b>			
-	Thoát nước thải sinh hoạt	Lít/người/ ngày đêm	≥ 180	180
	+Thoát nước thải hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Lít/sàn/ngày đêm	≥2,0	2
	+Thoát nước du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn	Lít/khách/ ngàyđêm	≥300	300
	+Thoát nước thải bệnh viện đa khoa	Lít/ sàn/ngày đêm	≥3,0	3
	+Thoát nước công cộng - dịch vụ - thương mại ...	lít/m <sup>2</sup> sàn/ngàyđêm	≥2,0	2



TT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500
			(Phân khu C)	(Phân khu C)
	+Thoát nước trường mầm non	Lít/cháu	$\geq 75$	75
	+Thoát nước trường học (tiểu học, trung học sơ sở, trung học phổ thông)	Lít/học sinh	$\geq 15$	15
-	Rác thải			
	Chất thải rắn sinh hoạt	kg/người/	1,3	1,3
		ngày đêm		
<b>4</b>	<b>Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng</b>			
	Cấp điện sinh hoạt	W/người	$\geq 800$	800
	Cấp điện hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	W/người	$\geq 800$	800
	Công trình công cộng, dịch vụ thương mại ...	w/m <sup>2</sup> sàn	$\geq 30$	30
	Du lịch	kw/khách	$\geq 1 \div 1,5$	1 ÷ 1,5
	Trường học	Kw/học sinh	$\geq 0,15 \div 0,2$	
	+ Trường mầm non	Kw/cháu		0,2
	+ Trường tiểu học và trung học cơ sở	Kw/học sinh		0,15
	Chiếu sáng giao thông, công cộng	Kw/ha	$\geq 10$	10
	Chiếu sáng cây xanh	Kw/ha	$\geq 5$	5
<b>5</b>	<b>Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động</b>			
	Đất ở	line/người	$\geq 0,3 \div 0,5$	0,4
	Công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng, khách sạn ...	máy/m <sup>2</sup> sàn	$\geq 0,01$	0,01
	Du lịch	line/khách	$\geq 0,3$	
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu</b>			
1	Mật độ xây dựng toàn khu	%	$\leq 26,81$	24,97
2	Hệ số sử dụng đất toàn khu	Lần	$\leq 1,63$	1,31
3	Tầng cao tối đa	Tầng	108	108

- Xác định các nhóm nhà ở: Phân khu C được quy hoạch 13 nhóm nhà ở tại 06 đơn vị ở C1, C2, C3, C4, C5 và C6, cụ thể như sau:

+ Đơn vị ở C1 phân thành 02 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	C1.NNO1	75.460,4	3.147

2	C1.NNO2	24.174,6	1.125
---	---------	----------	-------

+ Đơn vị ở C2 phân thành 02 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	C2.NNO1	99.119,1	3.479
2	C2.NNO2 (Nhà chung cư cao tầng)	11.002,4	3.472

+ Đơn vị ở C3 phân thành 02 nhóm nhà ở như sau:

TT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	C3.NNO1	87.257,4	1.698
2	C3.NNO2 (hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng)	23.629,4	8.315

+ Đơn vị ở C4 phân thành 02 nhóm nhà ở như sau:

TT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	C4.NNO1	77.375,6	2.706
2	C4.NNO2	43.751,7	1.255

+ Đơn vị ở C5 phân thành 03 nhóm nhà ở như sau:

TT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	C5.NNO1	101.933,6	2.820
2	C5.NNO2	49.488,2	2.973
3	C5.NNO3	135.175,1	3.585

+ Đơn vị ở C6 phân thành 02 nhóm nhà ở như sau:

TT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	C6.NNO1	111.436,7	3.060
2	C6.NNO2	128.088,9	3.729

- Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với từng lô đất trong Phân khu C, được thể hiện cụ thể theo Phụ lục 1\_C đính kèm

- Cụ thể hóa quy mô diện tích (đất đai, xây dựng, sàn xây dựng, ... liên quan tính toán mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) dân số và khách du lịch theo loại hình chức năng sử dụng đất trong Phân khu C:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch (2)
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Người	khách/năm
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>1.671.553,0</b>	<b>709.203,4</b>	<b>3.731.441,8</b>	<b>41.364</b>	<b>937.800</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>1.133.648,1</b>	<b>582.394,2</b>	<b>2.428.350,9</b>	<b>33.049</b>	<b>-</b>
1.1	Đất ở thấp tầng	933.261,2	577.898,5	2.285.224,9	29.577	-
	+ Đất nhà ở liền kề	287.000,8	238.868,7	1.047.766,3	12.910	-

	+ Đất nhà ở biệt thự	646.260,4	339.029,7	1.237.458,5	16.667	-
1.2	Đất nhà chung cư (Nhà chung cư cao tầng)	11.002,4	4.401,0	143.031,2	3.472	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi,..)	6.800,0	94,8	94,8		
1.4	Đất đường giao thông nhóm nhà ở	182.584,5		-		
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>236.689,3</b>	<b>79.915,5</b>	<b>281.534,1</b>		
2.1	Đất giáo dục	125.859,3	50.343,7	184.750,1		
	+ Trường mầm non	41.562,1	16.624,8	49.874,5		
	+ Trường tiểu học	44.330,8	17.732,3	70.929,2		
	+ Trường trung học cơ sở	39.966,5	15.986,6	63.946,4		
2.2	Đất công cộng, dịch vụ trong đơn vị ở	110.830,0	29.571,8	96.784,0		
	+ Đất văn hóa	30.270,6	12.108,2	36.324,7		
	Trung tâm văn hóa thể thao	30.270,6	12.108,2	36.324,7	-	-
	+ Đất y tế	6.215,2	2.486,1	7.458,2		
	Trạm y tế	6.215,2	2.486,1	7.458,2	-	-
	+ Đất khu dịch vụ	28.284,6	12.674,5	50.698,1	-	-
	Thương mại dịch vụ	13.606,9	6.803,4	27.213,7		
	Chợ	14.677,7	5.871,1	23.484,4		
	+ Đất sân chơi, sân luyện tập	46.059,6	2.303,0	2.303,0		
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>120.570,6</b>	<b>4.380,7</b>	<b>4.380,7</b>		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	95.387,2	4.380,7	4.380,7		
3.2	Mặt nước đơn vị ở	25.183,4	-	-		
<b>4</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>37.962,9</b>	<b>15.187,1</b>	<b>826.954,0</b>	<b>8.315</b>	

4.1	Đất hỗn hợp dịch vụ ( <i>Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn...</i> )	14.333,5	5.425,8	<b>478.234,0</b>		937.800 (2)
4.2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng	23.629,4	9.761,3	<b>348.720,0</b>	8.315	
<b>5</b>	<b>Đất đường giao thông, bãi đỗ xe (đơn vị ở)</b>	<b>142.682,1</b>	<b>27.325,9</b>	<b>190.222,2</b>		
5.1	Đất bãi đỗ xe đơn vị ở	48.780,2	27.325,9	190.222,2		
5.2	Đất giao thông đơn vị ở	93.901,8	-	-		
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>1.511.641,8</b>	<b>95.111,6</b>	<b>478.489,3</b>		
<b>1</b>	<b>Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>168.055,3</b>	<b>65.459,8</b>	<b>410.293,4</b>		
<b>1.1</b>	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>76.970,8</b>	<b>38.286,3</b>	<b>255.253,5</b>		
	Thương mại dịch vụ	76.970,8	38.286,3	255.253,5		117.100 (2)
<b>1.2</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>37.354,3</b>	<b>14.941,7</b>	<b>74.708,5</b>		
	Trường trung học phổ thông	37.354,3	14.941,7	74.708,5		
<b>1.3</b>	<b>Đất y tế</b>	<b>27.272,4</b>	<b>10.909,0</b>	<b>76.362,7</b>		
	Bệnh viện đa khoa	27.272,4	10.909,0	76.362,7		
<b>1.4</b>	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>26.457,8</b>	<b>1.322,9</b>	<b>3.968,7</b>		
	Sân thể thao cơ bản	26.457,8	1.322,9	3.968,7		
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</b>	<b>205.351,7</b>	<b>10.267,6</b>	<b>10.267,6</b>		
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)</b>	<b>2.074,8</b>	-			
<b>4</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>436.621,0</b>	-			
<b>5</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>46.853,2</b>	<b>19.384,2</b>	<b>57.928,3</b>		
<b>6</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>651.684,0</b>	-			
	Đất đường giao thông cấp đô thị	262.390,2	-			
	Đất đường giao thông khu vực	389.293,9	-			

<b>I+I I</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.183.194,8</b>	<b>795.776,0</b>	<b>4.166.731,0</b>		<b>1.054.900</b>
------------------	------------------	--------------------	------------------	--------------------	--	------------------

**Ghi chú:**

(1) Diện tích sàn công trình chưa bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình

(2) Quy mô lượng khách du lịch/ năm trong đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị, Đất hỗn hợp dịch vụ được tính toán đối với các lô đất công trình có chức năng khách sạn.

**d. Phân khu D**

Phân khu D phân thành 4 đơn vị ở D1, D3, D4, D5 và 02 khu chức năng gồm khu chức năng dịch vụ du lịch D2 và khu chức năng E1. Ranh giới các đơn vị ở được xác định theo giao thông, tính chất chức năng của mỗi khu vực. Các đơn vị ở chức năng ở được phân bổ theo cấu trúc, tính chất, quy mô của một đơn vị ở hoặc của một khu chức năng.

TT	Phân khu chức năng	Theo QHPK tỷ lệ 1/5.000 được duyệt		Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	
		Diện tích đất	Dân số tối đa	Diện tích đất	Dân số tối đa
		ha	người	m <sup>2</sup>	người
	<b>Khu D</b>				
1	Đơn vị ở D1	39,73	7.675	397317,6	7675
2	Khu chức năng D2	36,41	1.215	364073,3	1.215
3	Đơn vị ở D3	131,01	10.525	1310097,3	10.525
4	Đơn vị ở D4	186,53	19.225	1865289,2	19.225
5	Đơn vị ở D5	86,78	14.475	867835,2	14.475
	<b>Khu E</b>				
1	Khu chức năng E1	458,12		4581179,4	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>938,58</b>	<b>53.115</b>	<b>9385792,0</b>	<b>53.115</b>

Bảng cơ cấu sử dụng đất phân khu D

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		m <sup>2</sup>	%	người
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>2.201.782,8</b>	<b>45,83</b>	<b>53.115</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>1.474.874,2</b>	<b>30,70</b>	<b>53.115</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất nhà ở thấp tầng</b>	<b>1.333.957,1</b>	<b>27,76</b>	<b>53.115</b>
	- Đất nhà ở liền kề	284.432,3	5,92	
	- Đất nhà ở biệt thự	1.049.524,8	21,84	
<b>1.2</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi)</b>	<b>8.934,1</b>	<b>0,19</b>	
<b>1.3</b>	<b>Đất đường giao thông nhóm nhà ở</b>	<b>131.983,0</b>	<b>2,75</b>	
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>257.014,6</b>	<b>5,35</b>	
<b>2.1</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>161.619,6</b>	<b>3,36</b>	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		m <sup>2</sup>	%	người
+	<i>Trường mầm non</i>	54.090,9	1,13	
+	<i>Trường tiểu học</i>	58.368,9	1,21	
+	<i>Trường trung học cơ sở</i>	49.159,7	1,02	
<b>2.2</b>	<b>Đất công cộng dịch vụ</b>	<b>95.395,1</b>	<b>1,99</b>	
-	Đất văn hóa	20.471,4	0,43	
+	<i>Trung tâm văn hoá thể thao</i>	20.471,4	0,43	
-	Đất y tế	4.578,6	0,10	
+	<i>Trạm y tế</i>	4.578,6	0,10	
-	Đất khu dịch vụ	15.138,9	0,32	
+	<i>Thương mại dịch vụ</i>	6.092,5	0,13	
+	<i>Chợ</i>	9.046,5	0,19	
-	Đất thể dục thể thao	55.206,2	1,15	
+	<i>Sân chơi, sân tập luyện</i>	55206,2	1,15	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>139.046,7</b>	<b>2,89</b>	
<b>3.1</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>95106,6</b>	<b>1,98</b>	
<b>3.2</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>43940,1</b>	<b>0,91</b>	
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>330.847,4</b>	<b>6,89</b>	
<b>4.1</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>258.292,4</b>	<b>5,38</b>	
<b>4.2</b>	<b>Đất bãi đỗ xe</b>	<b>72.554,9</b>	<b>1,51</b>	
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>2.602.829,8</b>	<b>54,17</b>	
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>192.054,9</b>	<b>4,00</b>	
<b>1.1</b>	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>117.959,8</b>	<b>2,46</b>	
+	<i>Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn ...</i>	117.959,8	2,46	
<b>1.2</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>30.758,5</b>	<b>0,64</b>	
+	<i>Trường trung học phổ thông</i>	30758,5	0,64	
<b>1,3</b>	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>43.336,6</b>	<b>0,90</b>	
+	<i>Sân thể thao cơ bản</i>	43.336,6	0,90	
<b>2</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>329.539,2</b>	<b>6,86</b>	
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch	242245,2	5,04	
a	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	175093,0	3,64	
b	<i>Đất khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng</i>	67152,2	1,40	
<b>2.2</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch</b>	<b>1.906,5</b>	<b>0,04</b>	
<b>2.3</b>	<b>Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch</b>	<b>1.906,5</b>	<b>0,04</b>	
<b>2.4</b>	<b>Đất đường giao thông khu dịch vụ du lịch</b>	<b>83.481,0</b>	<b>1,74</b>	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>190.078,1</b>	<b>3,96</b>	
<b>4</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>1.231.193,3</b>	<b>25,63</b>	
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>2.515,3</b>	<b>0,05</b>	
<b>6</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>1.000,2</b>	<b>0,02</b>	
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>16.909,6</b>	<b>0,35</b>	
<b>8</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>639.539,2</b>	<b>13,31</b>	
-	Đất đường giao thông	639.539,2	13,31	
<b>I+II</b>	<b>Tổng diện tích quy hoạch</b>	<b>4.804.612,6</b>	<b>100,0</b>	<b>53.115</b>

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu E

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	4.581.179,4	100,0
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.471,3	0,1
2	Mặt nước	4.524.148,8	98,8
3	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	54.559,2	1,2
-	Đất đường giao thông	54.559,2	1,2
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH</b>	4.581.179,4	100,0

Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật Phân khu D:

Tt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu D_E)	Đề án QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu D_E)
<b>A</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤ 90,5</b>	<b>90,50</b>
<b>I</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≤ 41,5</b>	<b>41,51</b>
1	Đất các nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	≤ 27,8	<b>27,80</b>
-	<i>Đất nhà ở thấp tầng</i>	m <sup>2</sup> /người		25,11
-	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi)</i>	m <sup>2</sup> /người		0,17
-	<i>Đất đường giao thông nhóm nhà ở</i>	m <sup>2</sup> /người		2,48
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>≥ 4,8</b>	<b>4,86</b>
-	<i>Giáo dục (Trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở)</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	<i>≥ 3</i>	<i>3,04</i>
	<i>Trường mầm non</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>		<i>1,02</i>
		<i>m<sup>2</sup>/cháu</i>		<i>20,10</i>
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>		<i>1,10</i>
		<i>m<sup>2</sup>/học sinh</i>		<i>16,91</i>
	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>		<i>0,93</i>
		<i>m<sup>2</sup>/học sinh</i>		<i>16,83</i>
-	<i>Đất công cộng (thương mại, dịch vụ, văn hóa, y tế...)</i>	<i>m<sup>2</sup>/người</i>	<i>≥ 1,8</i>	<i>1,81</i>
	<i>Đất văn hóa</i>			<i>0,39</i>
	<i>Đất y tế</i>			<i>0,09</i>
	<i>Đất khu dịch vụ</i>			<i>0,29</i>
	<i>Đất thể dục thể thao</i>			<i>1,04</i>

Tt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu D_E)	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu D_E)
3	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao...)</b>	m <sup>2</sup> /người	≥ 2,6	2,62
4	<b>Đất đường giao thông</b>	m <sup>2</sup> /người	≥ 6,2	6,23
	Đất đường giao thông			4,86
	Đất bãi đỗ xe			1,37
II	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất ngoài đơn vị ở (gồm: đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị; đất khu dịch vụ du lịch; đất cây xanh sử dụng công cộng; mặt nước; đất cây xanh chuyên dụng; đất quốc phòng; đất hạ tầng kỹ thuật khác; đất đường giao thông)</b>	m <sup>2</sup> /người		49,0
<b>B</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>			
<b>1</b>	<b>Giao thông</b>			
	- Đất đường giao thông tính tới cấp đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tính trên diện tích toàn khu chưa bao gồm đất mặt nước cấp đô thị)	%	≥ 26,24	26,24
	- Đất đường giao thông tính tới cấp đường nội bộ (không bao gồm đất giao thông tính trên diện tích toàn khu chưa bao gồm đất mặt nước cấp đô thị)			32,17
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>			
	+ Cấp nước sinh hoạt	Lít/người/ ngày đêm	≥ 180	180
	+ Cấp nước du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn	Lít/người/ ngày đêm	≥ 300	300
	+ Cấp nước công cộng - dịch vụ - thương mại ...	Lít/sàn/ ngày đêm	≥ 2	2
	+ Cấp nước trường mầm non	Lít/cháu/ ngày đêm	≥ 75	75
	+ Cấp nước trường học	Lít/học sinh/ ngày đêm	≥ 15	15
	+ Cấp nước chữa cháy	Lít/s cho 2 đám cháy xảy ra	QCVN 06:2022/BXD	35
<b>3</b>	<b>Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn</b>			



Tt	Loại chỉ tiêu	Đơn vị	Nhiệm vụ QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu D_E)	Đề án QHCT tỷ lệ 1/500 (Phân khu D_E)
	+ Thoát nước thải sinh hoạt	Lít/người/ Ngày đêm	$\geq 180$	180
	+ Thoát nước thải du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn	Lít/người/ Ngày đêm	$\geq 300$	300
	+ Thoát nước thải công cộng - dịch vụ - Thương mại ...	Lít/sàn/ Ngày đêm	$\geq 2$	2
	+ Thoát nước trường mầm non	Lít/cháu/ ngày đêm	$\geq 75$	75
	+ Thoát nước trường học (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông)	Lít/học sinh/ ngày đêm	$\geq 15$	15
	+ Chất thải rắn sinh hoạt	Kg/người/ ngày	$\geq 1,3$	1,3
<b>4</b>	<b>Hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng</b>			
	+ Cấp điện sinh hoạt	W/người	$\geq 800$	800
	+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	W/m <sup>2</sup>	$\geq 30$	30
	+ Du lịch	KW/khách	$\geq 1 \div 1,5$	30 (W/m <sup>2</sup> sàn)
	+ Trường học	KW/học sinh	$\geq 0,15 \div 0,2$	
	<i>Trường mầm non</i>	<i>KW/cháu</i>		<i>0,2</i>
	<i>Trường tiểu học và trung học cơ sở</i>	<i>KW/học sinh</i>		<i>0,15</i>
	+ Chiếu sáng giao thông, công cộng	Kw/ha	$\geq 10$	10
	+ Chiếu sáng cây xanh	Kw/ha		5
<b>5</b>	<b>Hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động</b>			
	+ Đất ở	Line/người	$\geq 0,3 \div 0,5$	0,3
	+ Công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng, khách sạn	Máy/m <sup>2</sup> sàn		0,01
	+ Du lịch	Line/khách	$\geq 0,3$	0,3
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu</b>			
1	Mật độ xây dựng toàn khu	%	22,9	22,2
2	Hệ số sử dụng đất toàn khu	Lần	1,16	0,80
3	Tầng cao tối đa	Tầng	9	9

Xác định các nhóm nhà ở: Phân khu DE được quy hoạch 19 nhóm nhà ở tại 04 đơn vị ở D1, D2, D3, D4 và D5, cụ thể như sau:

+ Đơn vị ở D1 phân thành 3 nhóm nhà ở như sau:

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	D1.NNO1	35120,8	2569
2	D1.NNO2	33153,265	2585
3	D1.NNO3	34364,1	2521

+ Đơn vị ở D2 phân thành 01 nhóm nhà ở như sau:

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	D2.NNO1	27891	1215

+ Đơn vị ở D3 phân thành 4 nhóm nhà ở như sau:

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	D3.NNO1	41384,3	1716
2	D3.NNO2	116559,4	2856
3	D3.NNO3	114577,5	2583
4	D3.NNO4	151185,4	3370

+ Đơn vị ở D4 phân thành 6 nhóm nhà ở như sau:

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	D4.NNO1	63250,2	3549
2	D4.NNO2	40665,4	2979
3	D4.NNO3	142815,3	3933
4	D4.NNO4	55204,9	1561
5	D4.NNO5	117833,3	3823
6	D4.NNO6	71625,0	3380

+ Đơn vị ở D5 phân thành 5 nhóm nhà ở như sau:

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	D5.NNO1	24659,3	2107
2	D5.NNO2	68768,1	3594
3	D5.NNO3	72388,4	3209
4	D5.NNO4	49980,0	2292
5	D5.NNO5	72531,5	3273

- Chức năng sử dụng đất, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị đối với từng lô đất trong phân khu D\_E: được thể hiện cụ thể theo Phụ lục 1D\_E đính kèm.

- Cụ thể hóa quy mô diện tích (đất đai, xây dựng, sàn xây dựng, ... liên quan tính toán mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) dân số và khách du lịch theo loại hình chức năng sử dụng đất:

• Phân khu D:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	người	lượt khách/năm
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>2.201.782,8</b>	<b>895.993,6</b>	<b>3.042.565,8</b>	<b>53.115</b>	<b>605.000</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>1.474.874,1</b>	<b>766.422,9</b>	<b>2.530.432,8</b>	<b>53.115</b>	
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	1.333.957,1	766.422,9	2.530.432,8	53.115	
	- Đất nhà ở liền kề	284.432,3	216.825,9	881.641,8		
	- Đất nhà ở biệt thự	1.049.524,8	549.597,0	1.648.791,0		
1.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi)	8.934,1				
1.3	Đất đường giao thông nhóm nhà ở	131.983,0				
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>257.014,6</b>	<b>87.755,8</b>	<b>251.491,3</b>		
2.1	Đất giáo dục	161.619,6	64.647,8	217.668,7		
+	<i>Trường mầm non</i>	<i>54.090,9</i>	<i>21.636,4</i>	<i>45.622,9</i>		
+	<i>Trường tiểu học</i>	<i>58.368,9</i>	<i>23.347,6</i>	<i>93.390,2</i>		
+	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>49.159,7</i>	<i>19.663,9</i>	<i>78.655,5</i>		
2.2	Đất công cộng dịch vụ	95.395,1	23.108,0	33.822,6		
-	Đất văn hóa	20.471,4	8.188,6	24.565,7		
	<i>Trung tâm văn hoá thể thao</i>	<i>20.471,4</i>	<i>8.188,6</i>	<i>24.565,7</i>		
-	Đất y tế	4.578,6	5.494,3	5.494,3		
	<i>Trạm y tế</i>	<i>4.578,6</i>	<i>1.831,4</i>	<i>5.494,3</i>		
-	Đất khu dịch vụ	15.138,9	6.664,8	1.002,3		
	<i>Thương mại dịch vụ</i>	<i>6.092,5</i>	<i>3.046,2</i>	<i>12.184,9</i>		
	<i>Chợ</i>	<i>9.046,5</i>	<i>3.618,6</i>	<i>14.474,3</i>		
-	Đất thể dục thể thao	55.206,2	2.760,3	2.760,3		
	<i>Sân chơi, sân tập luyện</i>	<i>55.206,2</i>	<i>2.760,3</i>	<i>2.760,3</i>		
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>139.046,7</b>	<b>4.755,3</b>	<b>4.755,3</b>		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	95.106,6	4.755,3	4.755,3		
3.2	Mặt nước	43.940,1	-	-		
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>330.847,4</b>	<b>37.059,6</b>	<b>255.886,3</b>		

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	người	lượt khách/năm
4.1	Đất đường giao thông	258.292,4				
4.2	Đất bãi đỗ xe	72.554,9	37.059,6	255.886,3		
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>2.602.829,8</b>	<b>172.922,8</b>	<b>735.607,5</b>		
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>192.054,9</b>	<b>73.450,1</b>	<b>303.937,0</b>		
1.1	Đất khu dịch vụ	117.959,8	58.979,9	235.919,6		
	<i>Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn ...</i>	<i>117.959,8</i>	<i>58.979,9</i>	<i>235.919,6</i>		<i>11.931(2)</i>
1.2	Đất giáo dục	30.758,5	12.303,4	61.516,9		
	<i>Trường trung học phổ thông</i>	<i>30.758,5</i>	<i>12.303,4</i>	<i>61.516,9</i>		
1,3	Đất thể dục thể thao	43.336,6	2.166,8	6.500,5		
	<i>Sân thể thao cơ bản</i>	<i>43.336,6</i>	<i>2.166,8</i>	<i>6.500,5</i>		
<b>2</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>329.539,2</b>	<b>78.919,9</b>	<b>387.444,2</b>		
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch	242.245,2	78.729,3	387.253,6		
	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>175.093,0</i>	<i>63.272,8</i>	<i>256.617,1</i>		<i>375.268</i>
	<i>Đất khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng</i>	<i>67.152,2</i>	<i>15.456,5</i>	<i>130.636,5</i>		<i>217.801</i>
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	1.906,5	95,3	95,3		
2.3	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	1.906,5	95,3	95,3		
2.4	Đất đường giao thông khu dịch vụ du lịch	83.481,0				
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>190.078,1</b>	<b>8.716,0</b>	<b>8.716,0</b>		
<b>4</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>1.231.193,3</b>				
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>2.515,3</b>				
<b>6</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>1.000,2</b>				
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>16.909,6</b>	<b>11.836,7</b>	<b>35.510,2</b>		

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	người	lượt khách/năm
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	639.539,2				
-	Đất đường giao thông	639.539,2				
-	Đất bãi đỗ xe					
<b>I+II</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.804.612,6</b>	<b>1.068.916,4</b>	<b>3.778.173,3</b>	<b>53.115</b>	<b>605.000</b>

• **Phân khu E**

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1	Đất đường giao thông	54.559,2		
2	Mặt nước	4.524.148,8		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.471,3	123,6	123,6
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.581.179,4</b>	<b>123,6</b>	<b>123,6</b>

\* **Ghi chú:**

(1) Diện tích sàn công trình chưa bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình.

(2) Quy mô lượng khách du lịch/năm trong đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị được tính toán đối với các lô đất công trình có chức năng khách sạn.

**6. Chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ:**

- Chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp nội bộ được quy định trong đồ án quy hoạch chi tiết này và cụ thể hóa tại nội dung thiết kế đô thị, đồng thời phải tuân thủ quy định trong Bảng 2.7 theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định có liên quan hiện hành.

- Chỉ giới xây dựng trên các trục đường từ cấp nội bộ đối với từng lô đất, thửa đất:

- + Đất nhà ở liền kề: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;
- + Đất nhà ở biệt thự: chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 3m so với chỉ giới đường đỏ;
- + Đất nhà ở xã hội dạng nhà chung cư: chỉ giới xây dựng lùi vào 4m so với chỉ giới đường đỏ;
- + Đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông): chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ;
- + Đất văn hoá (trung tâm văn hoá thể thao cấp đô thị và đơn vị ở): chỉ giới xây dựng lùi vào 3m đến 6m so với chỉ giới đường đỏ;

- + Đất y tế (bệnh viện đa khoa, trạm y tế cấp đơn vị ở): chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất thương mại dịch vụ (cấp đô thị và đơn vị ở): chỉ giới xây dựng lùi vào 3m đến 6m so với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất chợ (cấp đô thị và đơn vị ở): chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất thể dục thể thao (sân thể thao cơ bản cấp đô thị, sân chơi – sân tập luyện cấp đơn vị ở): chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất thể dục thể thao (sân vận động): chỉ giới xây dựng lùi vào 6m so với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất cơ quan, trụ sở: chỉ giới xây dựng lùi vào 3m đến 6m so với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất công trình dịch vụ du lịch: chỉ giới xây dựng lùi vào 3m đến 6m so với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị, đơn vị ở và nhóm nhà ở): chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất cây xanh chuyên dụng: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất quốc phòng: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất hạ tầng kỹ thuật: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;
  - + Đất bãi đỗ xe (cấp đô thị và đơn vị ở): chỉ giới xây dựng lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ.
- Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình, đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.
- Chỉ giới xây dựng công trình đến ranh các lô đất tại các lô/thửa đất (Khoảng lùi công trình so với các ranh đất):
- + Đối với nhà ở biệt thự: Khoảng lùi xây dựng công trình so với ranh lô/ thửa đất không tiếp giáp đường giao thông: tối thiểu 2m; riêng biệt thự song lập xây dựng sát ranh lô/ thửa đất giữa hai nhà.
  - + Đối với nhà liền kề: Lùi tối thiểu 2m so với ranh đất phía sau không tiếp giáp đường giao thông. Riêng tại ranh lô/ thửa đất là ranh ngắt khoảng chiều dài tối đa của lô đất xây dựng dãy nhà ở liên kế ( $\leq 60\text{m}$ ) lùi tối thiểu 2m.
  - + Đối với các công trình khác (công cộng, dịch vụ, trường học, văn hóa, y tế, thương mại dịch vụ...): Lùi tối thiểu 3m với ranh lô/thửa đất phía sau không tiếp giáp đường giao thông.
  - + Đối với các công trình xây dựng cao tầng ( $\geq 15$  tầng trở lên): lùi tối thiểu 3m với ranh lô/thửa đất phía sau không tiếp giáp đường giao thông.
  - + Khi thiết kế công trình đảm bảo các yêu cầu tuân thủ quy định về Phòng cháy chữa cháy, an toàn, thoát nạn và khoảng cách giữa các công trình .... Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành có liên quan.

- Chỉ giới xây dựng công trình đối với đường lô đất và các trục đường phải đảm bảo định hướng không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị khu vực, chi tiết tại bản vẽ Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500.

## **7. Vị trí, quy mô công trình ngầm**

### **7.1. Quy hoạch khu vực xây dựng công trình ngầm**

- Dự báo nhu cầu phát triển và sử dụng không gian ngầm đô thị:

Các bãi đỗ xe ngầm: Nhằm tiết kiệm quỹ đất, trong tương lai tại các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng sẽ xây dựng các không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của tòa nhà và khu vực.

- Xác định hệ thống không gian công cộng ngầm:

Khu vực bố trí tầng hầm được thể hiện chi tiết ở Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

Các ranh đất bố trí công trình chung cư cao tầng, công trình hỗn hợp, công trình thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn ... bố trí tầng hầm với chức năng để xe, phục vụ nhu cầu để xe người dân trong khu vực và bố trí một số bãi đậu xe trên mặt đất, phục vụ nhu cầu để xe trong thời gian ngắn. Mỗi ranh đất bố trí lối lên xuống tầng hầm chiều rộng tối thiểu 2 làn xe. Khuyến khích bố trí 02 lối lên xuống.

Tổ chức các lối lên xuống hầm với các lối tiếp cận công trình phù hợp, tránh giao cắt, xung đột giao thông.

- Xác định hệ thống giao thông ngầm: Trong khu vực nghiên cứu không có tuyến giao thông đô thị hoàn toàn đi ngầm.

- Xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí dưới đường, đảm bảo kỹ thuật.

### **7.2. Các khu vực xây dựng công trình ngầm**

#### **❖ Phân khu A:**

Các ô đất dự kiến bố trí công trình ngầm.

<b>TT</b>	<b>Chức năng sử dụng đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số tầng hầm dự kiến (*) (tầng)</b>
1	Đất nhà ở cao tầng	A3-06	24.136,4	3
2	Đất nhà ở cao tầng	A3-07	13.352,5	3
3	Đất khu dịch vụ (Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...)	A3-23	23.002,2	2
4	Đất khu dịch vụ (Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...)	A3-24	85.675,0	
-	Thương mại dịch vụ, văn phòng,...	A3-24-01	10.911,0	3
-	Thương mại dịch vụ, văn phòng,...	A3-24-02	12.400,0	3
-	Thương mại dịch vụ, khách sạn,...	A3-24-03	12.139,9	3
-	Thương mại dịch vụ, khách sạn,...	A3-24-04	12.155,8	3

-	Thương mại dịch vụ, văn phòng,...	A3-24-05	9.345,8	3
-	Thương mại dịch vụ, văn phòng,...	A3-24-06	9.862,4	3
-	Thương mại dịch vụ, khách sạn,...	A3-24-07	9.862,4	3
-	Thương mại dịch vụ, khách sạn,...	A3-24-08	8.997,7	3
5	Đất khu dịch vụ (Thương mại dịch vụ, ...)	A2-09	72.669,9	1
6	Đất văn hoá (Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát)	A3-27	133.183,7	1
7	Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí) (*)	A8-01	1.229.722,4	1
<b>Tổng cộng</b>			<b>1.509.072,2</b>	

**Ghi chú:** (\*) Tính toán nhu cầu đỗ xe cho phạm vi xây dựng công trình Trung tâm thương mại, dịch vụ thuộc Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí) đảm bảo nhu cầu đỗ xe cho bản thân của công trình. Ngoài ra, nhu cầu đỗ của các công trình khác trong khuôn viên công viên chuyên đề sẽ được xác định, cụ thể hóa và bố trí đảm bảo diện tích nhu cầu đỗ xe ở bước thiết kế giai đoạn sau.

#### ❖ Phân khu B:

Các ô đất dự kiến bố trí công trình ngầm.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm dự kiến (*) (tầng)
1	Thương mại dịch vụ cấp đô thị (Thương mại dịch vụ, văn phòng, ...)	B2-44	27.165,9	1
2	Thương mại dịch vụ cấp đô thị (Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...)	B5-02	79.624,6	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp, ...	B5-02-01	8.287,1	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp, ...	B5-02-02	8.294,6	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp, ...	B5-02-03	8.111,7	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp, ...	B5-02-04	8.691,5	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, ...	B5-02-05	12.160,7	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, ...	B5-02-06	10.909,8	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, ...	B5-02-07	11.320,1	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, ...	B5-02-08	11.849,1	2
<b>Tổng</b>			<b>106.790,5</b>	

#### ❖ Phân khu C:

Các ô đất dự kiến bố trí công trình ngầm.



TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số tầng hầm dự kiến (*) (tầng)
1	Đất nhà ở cao tầng	C2-09	11002,4	3
2	Đất hỗn hợp dịch vụ ( <i>Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn...</i> )	C3-30.1	14333,5	7
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng ( <i>Thương mại dịch vụ, nhà ở chung cư...</i> )	C3-30.2	23629,44	3
4	Đất khu dịch vụ ( <i>Thương mại dịch vụ cấp đô thị</i> )	C1-24	20328,86	1
5	Đất khu dịch vụ ( <i>Thương mại dịch vụ cấp đô thị</i> )	C3-29	12.155,76	2
<b>Tổng cộng</b>			<b>81.449,96</b>	

**\* Ghi chú:**

+ Tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe và hệ thống kỹ thuật, không tính vào hệ số sử dụng đất; trường hợp ngoài các chức năng trên cần tính toán các diện tích sàn hầm này vào hệ số sử dụng đất, đảm bảo không vượt hệ số theo quy hoạch cho phép.

+ Phạm vi ranh giới phân ngầm công trình (tầng hầm): trong phạm vi ranh lô đất (có thể trùng với chỉ giới xây dựng hoặc ranh giới lô đất theo quy định).

+ Phạm vi ranh giới, lối lên xuống hầm, diện tích hầm có thể điều chỉnh tăng giảm theo giải pháp thiết kế phù hợp, được xác định trong giai đoạn thiết kế cơ sở (hoặc cấp phép xây dựng) nhưng phải đảm bảo yêu cầu tiếp cận, quy định về diện tích bãi đỗ xe tối thiểu và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

+ Các công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, văn phòng, khách sạn, thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, nhà ở chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, khu công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)... được phép bố trí bãi đỗ xe nổi trên khuôn viên công trình kết hợp bãi đỗ xe nội bộ trong phạm vi lô đất quy hoạch nhằm đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy định nhưng không làm thay đổi cơ cấu, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được duyệt, đồng thời đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

+ Tổng diện tích đỗ xe của các công trình trong quy hoạch sẽ được tính toán và xác định chính xác trong giai đoạn lập dự án đầu tư, khuyến khích có thể xây dựng tầng hầm có quy mô lớn hơn hoặc nhỏ hơn theo giải pháp đỗ xe cơ khí nhưng vẫn đảm bảo nhu cầu đỗ xe của bản thân công trình, đảm bảo quy định.

+ Các công trình hạ tầng kỹ thuật và các tuyến hạ tầng kỹ thuật dự kiến bố trí ngầm được xác định trong hồ sơ quy hoạch chi tiết, cụ thể tại các bản vẽ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp các quy chuẩn – tiêu chuẩn hiện hành.

+ Việc xây dựng tầng hầm phải đảm bảo an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã được xác định trong quy hoạch đô thị.

**8. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội:**

Nhà ở xã hội được xác định tại đơn vị ở B1, B2 và B3 của Phân khu B. Tổng diện tích đất nhà ở xã hội: khoảng 1.027.426,7 m<sup>2</sup> (102,74ha), chiếm tỷ lệ 20,13% diện tích đất ở của “Khu Đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ quy mô 2.870ha” là khoảng

510,50ha. Trong đó, loại hình nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

- Đất nhà ở xã hội là nhà chung cư:

+ Diện tích đất: khoảng 871.893,9 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ khoảng 84,86% so với tổng diện tích đất nhà ở xã hội.

+ Quy mô dân số: 42.642 người.

+ Tại các lô đất có ký hiệu: B1-01-01, B1-02-01, B1-03-01, B1-04-01, B1-05-01, B1-06-01, B1-07-01, B1-08-01, B2-01-01, B2-03-01, B2-04-01, B2-05-01, B2-06-01, B2-07-01, B2-08-01, B2-09-01, B2-11-01, B2-12-01, B2-13-01, B2-14-01, B2-15-01, B2-16-01, B2-17-01, B2-18-01, B2-19-01, B2-22-01, B2-24-01, B2-25-01, B3-01-01, B3-02-01, B3-03-01, B3-04-01, B3-06-01, B3-07-01, B3-08-01, B3-10-01, B3-11-01.

- Đất nhà ở xã hội là nhà liền kề thấp tầng:

+ Diện tích đất: khoảng 155.532,8 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ khoảng 15,14% so với tổng diện tích đất nhà ở xã hội.

+ Quy mô dân số: 10.602 người.

+ Tại các lô đất có ký hiệu: B1-01-02 ÷ B1-01-09, B1-02-02 ÷ B1-02-07, B1-03-02 ÷ B1-03-16, B1-04-02 ÷ B1-04-08, B1-05-02 ÷ B1-05-08, B1-06-02 ÷ B1-06-19, B1-07-02 ÷ B1-07-09, B1-08-02 ÷ B1-08-07, B2-01-02 ÷ B2-01-07, B2-03-02 ÷ B2-03-12, B2-04-02 ÷ B2-04-06, B2-05-02 ÷ B2-05-06, B2-06-02 ÷ B2-06-06, B2-07-02 ÷ B2-07-15, B2-08-02 ÷ B2-08-06, B2-09-02 ÷ B2-09-06, B2-11-02 ÷ B2-11-07, B2-12-02 ÷ B2-12-06, B2-13-02 ÷ B2-13-06, B2-14-02 ÷ B2-14-06, B2-15-02 ÷ B2-15-06, B2-16-02 ÷ B2-16-06, B2-17-02 ÷ B2-17-04, B2-18-02 ÷ B2-18-06, B2-19-02 ÷ B2-19-07, B2-22-02 ÷ B2-22-04, B2-24-02 ÷ B2-24-06, B2-25-02 ÷ B2-25-09, B3-01-02 ÷ B3-01-07, B3-02-02 ÷ B3-02-07, B3-03-02 ÷ B3-03-12, B3-04-02 ÷ B3-04-06, B3-06-02 ÷ B3-06-07, B3-07-02 ÷ B3-07-07, B3-08-02 ÷ B3-08-11, B3-10-02 ÷ B3-10-07, B3-11-02 ÷ B3-11-06.

## **9. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

### **9.1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung**

Trên cơ sở tuân thủ và kế thừa các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan từ đồ án quy hoạch phân khu và điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu đã được duyệt, đồng nhất tổ chức không gian toàn khu về nhà ở, dịch vụ công cộng, cây xanh mặt nước và đối với từng phân khu định hướng tổ chức không gian với đặc trưng riêng:

Khu vực trung tâm là khu vực tập hợp các công trình quan trọng có điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan không gian mở gắn với cửa ngõ đô thị. Trung tâm hội nghị, nhà hát là công trình biểu tượng kết hợp công viên đô thị biển Cần Giờ, là điểm kết của trục chính từ cửa ngõ nối từ trung tâm với khu vực. Hình thức tổ chức khu trung tâm tổ chức theo dạng không gian mở, dễ dàng tiếp cận khu vực công viên, bãi tắm

nhằm tối ưu hóa các không gian tiện ích chung của đô thị. Kết hợp với khu trung tâm là hệ thống các công trình dịch vụ thương mại, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, dịch vụ du lịch,... được bố trí tiếp cận tuyến đường chính đối ngoại và đường trục chính, tạo khả năng tiếp cận cho toàn khu quy hoạch.

Đối với các khu du lịch nghỉ dưỡng tổ chức các loại hình thấp tầng bao gồm biệt thự nghỉ dưỡng và khách sạn cao tầng.

Khu ở phát triển hoàn chỉnh với hệ thống công trình thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, công trình trường học cấp đơn vị ở tại trung tâm của từng khu chức năng. Các công trình nhà ở gồm 3 loại hình nhà ở: chung cư cao tầng, nhà ở liền kề, biệt thự và nhà ở xã hội. Nhà ở xã hội được bố trí tại phân khu B. Nhà ở liền kề được bố trí dọc theo các trục đường chính trong khu vực quy hoạch nhằm khai thác tốt các yếu tố về thương mại và dịch vụ trên các trục đường chính, đồng thời tạo bộ mặt đô thị trên các tuyến phố chính. Nhà ở biệt thự sẽ được ưu tiên bố trí tại các khu vực có cảnh quan đẹp, liên thông với mặt nước trung tâm nhằm khai thác tối đa các yếu tố cảnh quan, sinh thái nước.

Trong từng đơn vị ở tổ chức các không gian cây xanh công viên, vườn hoa, sân chơi gắn kết với các khu thể dục thể thao và các khu cây xanh công viên, vườn hoa đô thị, các không gian mở ven biển nhằm hình thành hệ sinh thái công cộng tự nhiên đặc trưng khí hậu biển với định hướng tạo nhiều bề mặt rộng thoáng, thấm nước tự nhiên, cải tạo điều kiện vi khí hậu, hạn chế hiệu ứng nhà kính và tác động biến đổi khí hậu.

Hành lang cây xanh ven biển phía Nam đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch phân khu được phê duyệt, khu vực này là không gian chuyển tiếp giữa không gian mặt biển và không gian đô thị, nghỉ dưỡng bên trong đồng thời là không gian hạn chế sự tác động của gió bão từ biển tác động đến khu đô thị, nghỉ dưỡng. Thiết kế tổ chức đường dạo cây xanh, đường dạo xe đạp ngắm cảnh trên dọc bờ biển phía Nam. Tổ chức lối xuống bãi tắm từ các trục chính với khoảng cách phù hợp.

Công viên cây xanh nhóm nhà ở (sân chơi, vườn hoa) bố trí các hạng mục sân chơi, vườn hoa, tiện ích, hạ tầng kỹ thuật phụ trợ, ... kết hợp với cây xanh, mặt nước cảnh quan và giao thông, bãi đỗ xe nhóm nhà ở, phụ trợ khác,... đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành. Thiết kế giai đoạn sau, bãi đỗ xe nhóm nhà ở được bố trí ở khu công viên cây xanh nhóm nhà ở (sân chơi, vườn hoa) kết hợp với các vịnh đỗ xe tại các tuyến đường giao thông nội bộ được thiết kế phù hợp theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

## **9.2. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trọng tâm và các lô đất**

### **Phân khu A:**

Là phân khu cửa ngõ ngoài chức năng đô thị còn gắn với các không gian chức năng như: sân Golf, khu công viên chuyên đề, khu cây xanh đô thị và bãi tắm công cộng. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan làm nổi bật chức năng của từng khu:

Khu vực công trình điểm nhấn tại cửa ngõ chính: Là các công trình Nhà hát, công trình thương mại dịch vụ tại khu vực trung tâm. Gồm các ô đất: A3-27; A3-24

Khu vực dọc các trục Đại lộ Cần Thạnh - Long Hoà, đường vòng trung tâm, đường T4, T5, D7. Dự kiến bố trí các công trình nhà ở liền kề - nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ trên trục này từ đó tạo thành các trục thương mại dịch vụ chính cho khu vực lập quy hoạch.

Khu vực sân golf: Dự kiến bố trí các công trình nhà nhà điều hành, câu lạc bộ, sân golf 36 lỗ.

Khu vực công viên đô thị gắn với bãi tắm: Là không gian xanh trung tâm của khu đô thị, cần quy hoạch gắn kết hài hoà các chức năng bằng hệ thống cây xanh đường dạo ven biển với các trục cảnh quan chủ đạo. Các khu cảnh quan cây xanh cần có nhịp điệu phong phú, tiện ích và cảnh quan hấp dẫn.

**Khu vực bãi tắm:**

+ Đối với khu vực bãi tắm công cộng phía trong mặt nước cảnh quan khu trung tâm: bố trí đầy đủ các tiện ích cho người dân và du khách dọc bãi biển. Mọi hoạt động công cộng, tiện ích vui chơi bãi biển kết hợp với bãi cỏ của công viên. Nhằm mang đến các hoạt động trải nghiệm sôi động cho du khách tại khu bãi biển trung tâm.

+ Đối với khu vực bãi tắm công cộng phía ngoài: Bãi biển phía ngoài là phần biển xa, mực nước cũng cao hơn so với phía trong. Do vậy phương án thiết kế kè và bãi tắm đã nghiên cứu đảm bảo cảnh quan cũng như an toàn tại khu vực này. Tổ chức lối lên xuống bãi tắm thuận tiện cho người dân và du khách

### **Phân khu B:**

Khu vực công trình điểm nhấn tại cửa ngõ chính: Dự kiến bố trí công trình Sân vận động, các công trình thương mại dịch vụ, trung tâm văn hoá thể thao với định hướng phương án kiến trúc mang tính điểm nhấn và kết hợp với cụm công trình điểm nhấn tại phân khu A tạo thành cụm công trình điểm nhấn cho toàn khu đô thị du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870ha. Các công trình điểm nhấn tại cửa ngõ chính được thể hiện trên bản đồ tổng mặt bằng sử dụng đất với vị trí và quy mô như sau:

- Sân vận động (ký hiệu B1-26)
- Trung tâm văn hóa thể thao (ký hiệu B5-03)
- Cụm công trình thương mại dịch vụ (ký hiệu B5-02)

Nhà ở xã hội được bố trí tập trung tại các đơn vị ở B1, B2, B3 tiếp cận dễ dàng với các trục đường kết nối chính của khu vực. Kiến trúc cảnh quan nội khu nhà ở xã hội cần được nghiên cứu phát triển phù hợp với tổng thể cảnh quan chung của khu vực, đồng thời mang lại không gian sống tốt nhất cho dân cư.

### **Phân khu C:**

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gắn với công trình thương mại dịch vụ ký hiệu C1-24 là cụm công trình trung tâm thương mại tại nút giao giữa đường vòng trung tâm và đường trục cảnh quan C7, đây là công trình có mặt bằng lớn, lối kiến trúc ấn tượng tạo sự thu hút đối với người dân và du khách đến mua sắm vui chơi.

+ Công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ ký hiệu C3-30: Đây là công trình điểm nhấn chính về tháp biểu tượng cao 108 tầng nằm ở khu vực mũi Hải Đăng trục đường chính cảnh quan trong đó được xác định là công trình hỗn hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, khách sạn có thể được quan sát từ mọi vị trí của khu đô thị. Đây là tổ hợp công trình vừa có chiều cao ấn tượng, vừa có thiết kế kiến trúc hiện đại, mang tính biểu tượng cho toàn đô thị.

### **Phân khu D\_E:**

Là phân khu du lịch và nghỉ dưỡng bao gồm các không gian chức năng như: khu ở sinh thái, khu cây xanh đô thị, khu công viên trung tâm, khu du lịch nghỉ dưỡng. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan làm nổi bật chức năng của từng khu:

Khu vực công trình điểm nhấn: Là công trình thương mại dịch vụ (lô D3-38) và khu công viên trung tâm (lô D4-62).

Khu vực dọc trục đường vòng trung tâm. Dự kiến bố trí các công trình nhà ở liền kề - nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ trên trục này từ đó tạo thành các trục thương mại dịch vụ chính cho khu vực lập quy hoạch.

Khu vực công viên trung tâm: Là không gian xanh trung tâm của khu đô thị, cần quy hoạch gắn kết hài hoà các chức năng bằng hệ thống cây xanh đường dạo biển với các trục cảnh quan chủ đạo. Các khu cảnh quan cây xanh cần có nhịp điệu phong phú, tiện ích và cảnh quan hấp dẫn.

Khu ở sinh thái được tiếp cận với các khu vực lân cận thuộc khu du lịch biển Cần Giờ thông qua các tuyến đường ven mặt nước trung tâm và các khu vực cây xanh và không gian mở tạo thành trục cảnh quan đặc trưng cho khu đô thị biển. Dự kiến bố trí các công trình nhà ở biệt thự với định hướng phương án kiến trúc thân thiện với môi trường và đặc sắc nhằm hướng đến khai thác tối ưu không gian cây xanh mặt nước len lõi vào từng công trình

## **10. Thiết kế đô thị**

### **10.1. Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch**

#### **Phân khu A:**

Công trình điểm nhấn tại phân khu A là trung tâm hội nghị, nhà hát và cụm các công trình dịch vụ thương mại cao tầng gắn với trục cửa ngõ đô thị.

Không gian điểm nhấn: với tính chất chủ đạo của phân khu A là khu vui chơi giải trí và du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, không gian điểm nhấn chính tạo đặc trưng cho phân khu A được xác định là khu công viên vui chơi giải trí (A8) và công viên trung tâm gắn với bãi tắm công cộng tại khu A3.

#### **Phân khu B:**

Công trình điểm nhấn chính của Phân khu B là cụm các công trình thương mại dịch vụ cao tầng ở Khu chức năng B5 được bố trí tập trung tại khu vực cửa ngõ của đô thị (trục đường T4, T5 và A4-5) gồm các công trình: thương mại dịch vụ, trung tâm văn hóa thể thao kết hợp cùng Sân vận động tại Đơn vị ở B1 được bố trí dọc theo trục đường chính. Công trình này nằm tại vị trí có hướng nhìn và tầm nhìn đẹp, kết hợp với các công trình điểm nhấn tại Phân khu A tại nên cụm công trình điểm nhấn chính phía Bắc cho toàn Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ.

Đối với các công trình điểm nhấn phải có đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng, có hình thức kiến trúc mới, độc đáo và tầng cao tuân thủ theo Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc công trình cao tầng trong khu vực.

Các công trình điểm nhấn cần được thiết kế với hình thức kiến trúc hợp khối, hiện đại, vượt cạnh đa chiều, tạo điểm nhìn đẹp từ nhiều hướng. Tạo tính dẫn hướng đến các không gian mở hoặc không gian trung tâm công cộng.

Không gian điểm nhấn: của phân khu B là cụm công trình thương mại dịch vụ và dịch vụ du lịch kéo dài dọc theo đường Vòng trung tâm từ đường T4 đến đường T6, bên cạnh đó là khu biệt thự sinh thái tại lõi trung tâm của phân khu B tạo nên bản sắc đặc thù của toàn khu vực.

#### **Phân khu C:**

Vị trí các khu vực có công trình điểm nhấn bao gồm: Khu vực mũi Hải Đăng với tháp biểu tượng cao 108 tầng; công trình hỗn hợp dịch vụ thương mại, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, ở... khu vực nút giao phía Nam đường T7 và đường vòng trung tâm, nhóm công trình cao tầng trọng tâm tại khu vực hỗn hợp theo trục chính thương mại dịch vụ.

Công trình thương mại dịch vụ ký hiệu C1-24 là cụm công trình trung tâm thương mại tại nút giao giữa đường vòng trung tâm và đường trục cảnh quan C7, đây là công trình có mặt bằng lớn, lối kiến trúc ấn tượng tạo sự thu hút đối với người dân và du khách đến mua sắm vui chơi.

### **Phân khu D-E:**

Công trình điểm nhấn: công trình trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn nằm giữa trung tâm đơn vị ở D3, tại lô đất D3-38, được lấy biểu tượng như mắt rồng, là điểm giao thoa của hai trục không gian với hình thái như 2 con rồng châu ngọc.

Không gian mở: Công viên trung tâm (lô D4-62) là điểm nhấn không gian mở của khu đô thị, với thiết kế xanh mát, tích hợp khu vui chơi, thể thao ngoài trời và các tiện ích công cộng. Kết nối trực tiếp với công viên là quảng trường biển trên tuyến đường vòng trung tâm, tạo nên không gian mở liên hoàn hướng ra biển, phù hợp cho các hoạt động sự kiện, vui chơi và nghỉ ngơi. Sự kết hợp hài hòa giữa công viên và quảng trường biển không chỉ tạo cảnh quan đẹp mắt mà còn nâng cao giá trị sinh thái và tiện ích công cộng cho cư dân và du khách.

## **10.2. Tổ chức không gian và chiều cao khu vực quy hoạch, xác định chiều cao công trình cho các lô đất**

Tổ chức không gian và chiều cao công trình xây dựng cụ thể đối với từng lô đất (chiều cao công trình chưa bao gồm chiều cao cốt đất san nền): Cao độ mặt đất đặt công trình xác định tại bản đồ Chuẩn bị kỹ thuật.

Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình (kể cả mái tum hoặc mái dốc).

Theo Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được duyệt xác định cao độ thiết kế đối với khu vực đại lộ Cần Thạnh là 2,5m và các khu vực còn lại là 3,00m. Cao độ đặt công trình được xác định từ 2,7 – 3,5m đối với dọc đại lộ Cần Thạnh và 3,2 – 5m đối với các khu vực còn lại. Cụ thể:

### **a. Đối với công trình nhà ở:**

\* **Công trình nhà ở liền kề:** (bao gồm nhà ở liền kề và nhà ở xã hội dạng nhà liền kề thấp tầng): Quy mô xây dựng: 3 - 5 tầng.

- Đối với công trình 3 tầng:

+ Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

+ Cốt trần tầng 1: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).

+ Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành.

+ Chiều cao xây dựng: 17m (so với cao độ đặt công trình).

- Đối với công trình 4 tầng:

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành.
  - + Chiều cao xây dựng: 19m (so với cao độ đặt công trình).
  - Đối với công trình 5 tầng:
    - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
    - + Cốt trần tầng 1: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).
    - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành.
    - + Chiều cao xây dựng: 19m (so với cao độ đặt công trình).
  - **Công trình nhà ở biệt thự:**  
 Quy mô xây dựng: 3 tầng
    - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
    - + Cốt trần tầng 1: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).
    - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
    - + Chiều cao xây dựng: 18,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - **Công trình nhà ở xã hội dạng nhà chung cư:**  
 Quy mô xây dựng: 7 tầng
    - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,5 đến 1,5m. (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
    - + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
    - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
    - + Chiều cao xây dựng: 27,9m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - **Công trình nhà ở chung cư:**  
 Quy mô xây dựng: 39 tầng
    - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,5 đến 1,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
    - + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
    - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
    - + Chiều cao xây dựng: 165m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- b. Đối với công trình hỗn hợp :**
- **Công trình nhà hỗn hợp dịch vụ:**  
 Quy mô xây dựng: 108 tầng
    - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,5 đến 1,5m. (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
    - + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
    - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
    - + Chiều cao xây dựng: 500m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - **Công trình hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng:**  
 Quy mô xây dựng: 44 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,5 đến 1,5m. (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 190m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**\* Đối với các lô đất công trình giáo dục:**

**- Trường mầm non:**

Quy mô xây dựng: 3 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 18 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Trường tiểu học:**

Quy mô xây dựng: 4 tầng.

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 22 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Trường trung học cơ sở:**

Quy mô xây dựng: 4 tầng.

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 25 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Trường trung học phổ thông:**

Quy mô xây dựng: 5 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 29 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**c. Đối với các lô đất công trình công cộng dịch vụ (y tế, văn hoá, trụ sở cơ quan, thương mại dịch vụ, thể thao):**

**- Trạm y tế:**

- + Quy mô xây dựng: 3 tầng
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 18 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Bệnh viện đa khoa:**

Quy mô xây dựng: 7 tầng.



- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +6,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 40m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Trung tâm văn hoá thể thao (đô thị) - Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát:**

Quy mô xây dựng (tối đa): 7 tầng.

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +12,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 42m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Trung tâm văn hoá thể thao (cấp đô thị và đơn vị ở):**

Quy mô xây dựng: 3 tầng.

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 18 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Thể dục thể thao (Sân luyện tập, sân luyện tập) - cấp đơn vị ở:**

Quy mô xây dựng: 1 tầng.

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +12,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 13m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Thể dục thể thao (Sân thể thao cơ bản)-cấp đô thị:**

Quy mô xây dựng: 3 tầng.

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +6,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 24m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Thể dục thể thao (Sân vận động) – cấp đô thị:**

Quy mô xây dựng: 3 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +6,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 42m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Trụ sở cơ quan (Công trình phòng cháy, chữa cháy):**

Quy mô xây dựng: 3 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).

- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 18m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Trụ sở cơ quan** (Trung tâm điều hành):
  - Quy mô xây dựng: 9 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 44m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Thương mại dịch vụ** (cấp đô thị và đơn vị ở):
  - Quy mô xây dựng: 4 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 22m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Chợ** (cấp đô thị và đơn vị ở):
  - Quy mô xây dựng: 4 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +6,0m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 25m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Thương mại dịch vụ** (Trung tâm thương mại)-cấp đô thị:
  - Quy mô xây dựng: 4 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 31m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Thương mại dịch vụ cao tầng cấp đô thị:**
  - Quy mô xây dựng: 20 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 105m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Thương mại dịch vụ cao tầng cấp đô thị:**
  - Quy mô xây dựng: 25 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình)..
  - + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 125m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Đối với các lô đất công trình du lịch:**

- Biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng:  
Quy mô xây dựng: 4 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 21m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng:  
Quy mô xây dựng: 5 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 25 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Khu thương mại dịch vụ:**
  - + Quy mô xây dựng: 4 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành.
  - + Chiều cao xây dựng: 16m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Khu khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng:**  
Quy mô xây dựng: 3 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt sàn tầng 2: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 22 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Khu khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng:**  
Quy mô xây dựng: 4 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 26 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Khu khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng:**  
Quy mô xây dựng: 5 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
  - + Chiều cao xây dựng: 30 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Khu khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng:**  
Quy mô xây dựng: 8 tầng
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**- Khu khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng:**

Quy mô xây dựng: 9 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 50m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**d. Đối với các lô đất khác:**

- Hạ tầng kỹ thuật:

Quy mô xây dựng: 3 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 18m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Nhà để xe:

Quy mô xây dựng: 7 tầng.

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 35m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**\* Đối với các lô đất cây xanh:**

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +10m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao xây dựng: 10,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**\* Đối với các lô đất quốc phòng:** không quy định, thực hiện theo dự án riêng.

**Ghi chú:**

- Các thiết bị kỹ thuật trên mái: cột ăng ten, cột thu sét, thiết bị sử dụng năng lượng mặt trời, bể nước kim loại, ống khói, ống thông hơi, chi tiết kiến trúc trang trí thì không tính vào chiều cao công trình.

- Chiều cao chính xác của công trình sẽ được xem xét cụ thể tại giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng công trình, thiết kế cơ sở...

**10.3. Khoảng lùi đối với công trình kiến trúc trên các đường phố, nút giao thông**

Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đề án quy hoạch chi tiết và thiết kế

đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong Bảng 2.7 theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

Đối với tổ hợp công trình bao gồm phần đế công trình và tháp cao phía trên thì các quy định về khoảng lùi công trình được áp dụng riêng đối với phần đế công trình và đối với phần tháp cao phía trên theo chiều cao tương ứng của mỗi phần.

Quy định cụ thể trong bảng sau:

<b>Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường</b>							
<b>Tt</b>	<b>Loại công trình</b>	<b>Đường đối ngoại</b>	<b>Đường chính đô thị</b>	<b>Đường liên khu vực</b>	<b>Đường chính khu vực</b>	<b>Đường khu vực, phân khu vực</b>	<b>Đường gom</b>
		L = 120m	L = 50m đến 60m	L = 41m	L = từ 26m đến 35m	L = từ 14 đến 21m	L=10 đến 10,5m
1	Công trình nhà liên kế nhà biệt thự xây dựng mới	Theo QCVN 01:2021/BXD, QĐ 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND Thành phố, các TCVN và các quy định hiện hành liên quan.					
	Nhà ở liên kề	0	0	0	0	0	0
	Nhà ở biệt thự	-	3	3	3	3	3
2	Trường mầm non, Trường tiểu học, Trường trung học cơ sở, Trường trung học phổ thông	-	≥ 3m (riêng đối với vị trí công ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe)	-	≥ 3m (riêng đối với vị trí công ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe)	-	-
3	Công trình dịch vụ công cộng (Chợ, y tế, văn hóa, bệnh viện, thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn ..., Khu thương mại dịch vụ du lịch...)	-	≥ 3m (Đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 3-6m. ≥ 6m (Đối với chiều cao công trình trên 28m). Riêng đối với vị trí công ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe.			-	-
4	Công trình công cộng khác (Trụ sở PCCC, Cơ quan, ...)	-	≥ 3m (Đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 3-6m	-	≥ 3m (Đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 3-6m. ≥ 6m (Đối với chiều cao công trình trên 28m). Riêng đối với vị trí công ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe	-	-
5	Công trình dịch vụ du lịch (biệt thự nghỉ dưỡng)	-	≥ 3m (Đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người			-	-

Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường							
Tt	Loại công trình	Đường đối ngoại	Đường chính đô thị	Đường liên khu vực	Đường chính khu vực	Đường khu vực, phân khu vực	Đường gom
		L = 120m	L = 50m đến 60m	L = 41m	L = từ 26m đến 35m	L = từ 14 đến 21m	L=10 đến 10,5m
			khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 3-6m				
	Công trình dịch vụ du lịch (khách sạn - du lịch nghỉ dưỡng)	-	≥ 6m (Đối với chiều cao công trình trên 28m). Riêng đối với vị trí công ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe)				
6	Công trình cao tầng (Nhà ở chung cư cao tầng, hỗn hợp dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng...)	-	-	-	≥ 3m (Đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 3-6m. ≥ 6m (Đối với chiều cao công trình trên 28m). Riêng đối với vị trí công ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe)		-
7	Nhà ở xã hội dạng nhà chung cư	-	-	-	≥ 4m (Riêng đối với vị trí công ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe)		-

#### 10.4. Về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc

##### \* Nhà ở liền kề:

- Đảm bảo hài hòa về không gian và kiến trúc; mặt đứng ngoài nhà của các công trình phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, nhà ở thấp tầng có mái bằng hoặc mái ngói.

- Ban công, lô gia sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính. Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất.

- Xây dựng tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn, khuyến khích dùng hàng rào bằng cây xanh cắt xén hoặc sử dụng vật liệu hàng rào kim loại, có độ thoáng với tỷ lệ đặc/rỗng là 3/7.

##### \* Nhà ở biệt thự:

- Đảm bảo hài hòa về không gian và kiến trúc; mặt đứng ngoài nhà của các công trình phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng.

- Hình thức kiến trúc hiện đại, nhà ở thấp tầng có mái bằng hoặc mái ngói.

- Ban công, lô gia sử dụng lan can thoáng bằng vật liệu thép hoặc kính. Khuyến khích sử dụng các màu sắc trang nhã, nhẹ nhàng, không sử dụng màu sơn quá sặc sỡ, quá nóng hoặc quá sậm đối với ngoại thất.

- Xây dựng tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn, khuyến khích dùng hàng rào bằng cây xanh cắt xén hoặc sử dụng vật liệu hàng rào kim loại, có độ thoáng với tỷ lệ đặc/rỗng là 3/7.

**\* Nhà ở chung cư:**

- Công trình nhà ở cao tầng được xây dựng theo dạng hợp khối, kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hoà, phù hợp với chức năng sử dụng và với công trình xung quanh. Cần tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe cấp điện, cấp nước... đảm bảo yêu cầu sử dụng của dân cư khu vực. Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất tối thiểu đạt 20%.

- Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Trừ những trường hợp đặc biệt cần có thoả thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng cần thoả thuận chiều cao công trình với đơn vị quản lý tỉnh không.

- Lưu ý việc thiết kế đảm bảo sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người tàn tật.

- Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong mỗi lô đất: 20% *(Có thể kết hợp cho phép bố trí trồng cây xanh trên mái nhưng đảm bảo khả năng tiếp cận).*

**\* Nhà ở xã hội dạng chung cư:**

- Công trình nhà ở cao tầng được xây dựng theo dạng hợp khối, kiến trúc hiện đại, màu sắc hài hoà, phù hợp với chức năng sử dụng và với công trình xung quanh. Cần tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe cấp điện, cấp nước... đảm bảo yêu cầu sử dụng của dân cư khu vực. Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất tối thiểu đạt 20%.

- Mặt ngoài nhà không được sơn quét các màu đen, màu tối sẫm và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật. Trừ những trường hợp đặc biệt cần có thoả thuận của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

- Khi lập dự án đầu tư xây dựng cần thoả thuận chiều cao công trình với đơn vị quản lý tỉnh không.

- Lưu ý việc thiết kế đảm bảo sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người tàn tật.

- Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong mỗi lô đất: 20% *(Có thể kết hợp cho phép bố trí trồng cây xanh trên mái nhưng đảm bảo khả năng tiếp cận).*

**\* Công trình công cộng, dịch vụ thương mại, văn phòng, khách sạn,... (đơn vị ở, đô thị)**

- Công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, tạo điểm nhấn cho nút giao giữa các trục giao thông đô thị; đảm bảo khoảng không gian phía trước công trình tạo điều kiện tiếp cận thuận lợi cho công trình;

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn đẹp, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, đảm bảo khoảng cách an toàn phòng cháy, chữa cháy và thông thoáng, phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới và chức năng sử dụng của từng công trình. Nghiên cứu hình thức kiến trúc, nhịp điệu đóng góp cho cảnh quan khu vực xung quanh. Tường rào bao quanh khu có hình thức kiến trúc đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Không sử dụng chi tiết trang trí rườm rà trên mặt đứng, vật liệu phản quang và các màu sắc phản cảm, có thể sử dụng hạn chế màu sắc tương phản để tạo điểm nhấn cho công trình nhưng phải đảm bảo về nguyên tắc thẩm mỹ, không ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị.

- Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong mỗi lô đất: 20%. *(Có thể kết hợp cho phép bố trí trồng cây xanh trên mái nhưng đảm bảo khả năng tiếp cận).*

**\* Công trình hỗn hợp:**

- Công trình mang tính điểm nhấn chính cho khu đô thị với khối tích, khẩu độ lớn, hình dáng kiến trúc hiện đại mô phỏng hình ảnh ngọn tháp vươn ra biển, tạo điểm nhấn cho khu đô thị.

- Khoảng không gian trước công trình được thiết kế mở, kết hợp hài hòa với khoảng không xung quanh.

- Hình thức kiến trúc, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn đẹp, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, đảm bảo khoảng cách an toàn phòng cháy, chữa cháy và thông thoáng, phù hợp điều kiện khí hậu nhiệt đới và chức năng sử dụng của từng công trình. Nghiên cứu hình thức kiến trúc, nhịp điệu đóng góp cho cảnh quan khu vực xung quanh. Tường rào bao quanh khu có hình thức kiến trúc đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Không sử dụng chi tiết trang trí rườm rà trên mặt đứng, vật liệu phản quang và các màu sắc phản cảm, có thể sử dụng hạn chế màu sắc tương phản để tạo điểm nhấn cho công trình nhưng phải đảm bảo về nguyên tắc thẩm mỹ, không ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị.

- Tỷ lệ đất tối thiểu trồng cây xanh trong mỗi lô đất: 20%. *(Có thể kết hợp cho phép bố trí trồng cây xanh trên mái nhưng đảm bảo khả năng tiếp cận).*

**\* Công trình giáo dục** (Nhà trẻ mẫu giáo, Trường tiểu học, Trường trung học cơ sở và Trường học phổ thông):

- Hình thức kiến trúc:

- + Hình thức kiến trúc công trình hiện đại phù hợp với nhu cầu sử dụng, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn phù hợp với quy hoạch chung của khu vực, môi trường sư phạm, khí hậu nhiệt đới và chức năng sử dụng của từng công trình. Không sử dụng màu sắc gây cảm giác khó chịu (như: màu đen, màu tối sẫm, màu đỏ chói) và các chi tiết trang trí phản mỹ thuật, phản sư phạm, mất mỹ quan đô thị, tường rào bao quanh công trình có hình thức kiến trúc đẹp, đảm bảo quản lý học sinh và an toàn.

- + Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất tối thiểu đạt 30%.

**\* Công trình thể dục thể thao (Sân vận động, sân thể thao cơ bản ...):**



- Sân vận động có thiết kế hoành tráng, mạnh mẽ và mang tính biểu tượng riêng. Các khối công trình được tổ chức thành các khu vực như khán đài, sân thi đấu, khu vực kỹ thuật và khu dịch vụ. Kiến trúc thường chú trọng đến việc tối ưu hóa tầm nhìn từ khán đài, đảm bảo mọi khán giả có thể quan sát sự kiện một cách rõ ràng. Các đường nét kiến trúc thường uốn lượn mềm mại hoặc mang tính góc cạnh, thể hiện sự hiện đại và năng động

- Vật liệu, màu sắc mặt ngoài:

Vật liệu: Sử dụng các vật liệu chịu lực và bền vững như bê tông cốt thép, thép, và kính cường lực. Hệ thống mái che có thể làm từ vật liệu nhẹ và cách nhiệt tốt như màng ETFE hoặc tôn cách nhiệt, nhằm bảo vệ khán giả và vận động viên khỏi thời tiết khắc nghiệt. Sân thi đấu sử dụng các vật liệu đặc thù như cỏ nhân tạo hoặc cao su tổng hợp phù hợp với các hoạt động thể thao.

Màu sắc: Màu sắc chủ đạo của sân vận động thường là tông màu trung tính như xám, trắng, hoặc xanh dương nhạt, kết hợp với màu sắc nổi bật của hệ thống đèn chiếu sáng và biển hiệu để tạo điểm nhấn. Màu sắc này cũng giúp sân vận động dễ hòa hợp với không gian xung quanh nhưng vẫn giữ được tính hiện đại và mạnh mẽ.

\* **Các công trình kiến trúc cảnh quan đô thị:** Kiến trúc nhỏ - Chòi nghỉ – Nhà nghỉ chân - Quầy thông tin:

- Khuyến khích sử dụng kiến trúc mang tính đương đại và thân thiện với môi trường.

- Những đồ vật này cần được thiết kế đơn giản, dễ kê, gắn, phản ánh tính đương đại, hài hòa với cảnh quan xung quanh, tạo ra ấn tượng cho từng khu vực.

## **10.5. Tổ chức, thiết kế quy hoạch hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường**

- Đối với hệ thống cây xanh:

+ Cây xanh đường phố:

Được trồng theo các tuyến phố theo từng chủng loại cây xanh riêng để tạo hình ảnh đặc trưng riêng cho từng tuyến đường.

Khuyến khích sử dụng trồng các loại cây xanh thân thẳng, dáng cao, tán rộng, có lá quanh năm, rễ cọc ... trên các tuyến đường để đảm bảo yêu cầu che mưa nắng và tạo cảnh quan cho khu đô thị, không che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông trên các tuyến phố.

+ Cây xanh công viên:

Cây xanh công viên được trồng theo quy hoạch thiết kế của từng công viên và hệ thống cây xanh trong toàn khu đô thị.

Khai thác tận dụng tối đa thảm thực vật hiện hữu để phát triển hệ thống cây xanh công viên trong tương lai.

Phát triển hệ thống cây xanh phải đảm bảo giảm tối đa chi phí chăm sóc thường xuyên.

Cây xanh phải phù hợp với đặc điểm thổ nhưỡng, khí hậu và hoạt động của từng khu vực, đảm bảo yêu cầu về kỹ thuật, khả năng che mưa nắng và thẩm mỹ trong cảnh quan đô thị.

Tạo các thảm hoa có nhiều màu sắc, không sử dụng những loại cây hoa không có trong danh sách những loại cây thịnh hành, có nhiều sâu bọ và nhựa độc, an toàn..

+ Cây xanh sân vườn:

Sân vườn được phân loại theo các khu vực sử dụng chung và sân vườn trong từng dự án thành phần được đầu tư quản lý vận hành theo các chủ sở hữu riêng.

Cây xanh sân vườn được phát triển theo thiết kế của từng dự án riêng, theo ý tưởng tổ chức không gian cảnh quan của từng khu vực.

+ Đối với khu vực quảng trường:

Quảng trường thuộc khu vực nghiên cứu là quảng trường gắn với khu công viên chuyên đề. Là khu vực tập trung du khách, có ý nghĩa biểu tượng của khu vui chơi, hình thức kiến trúc khu vực xung quanh quảng trường đề xuất như sau:

Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc vừa có nét đặc trưng, vừa có nét hiện đại, không cầu kỳ, phức tạp. Phân vị mặt đứng cần hài hòa với công trình kế cận, lưu ý hình khối công trình cao tầng và thấp tầng.

Màu sắc công trình xung quanh quảng trường không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người và an toàn giao thông như màu sắc sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao. Tại vị trí tầng trệt, tầng thương mại dịch vụ bố trí các bảng hiệu, bảng quảng cáo có màu sắc tươi sáng, tạo sự chú ý nhưng cần đảm bảo hài hòa tổng thể công trình, chiều cao bố trí bảng hiệu quảng cáo từ cao độ 7m (tính từ cao độ vỉa hè ổn định đường tiếp giáp).

## **11. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

### **11.1. Quy hoạch giao thông:**

Theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, Quy hoạch giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870 ha và các tuyến đường giao thông xung quanh khu đất lập quy hoạch bao gồm:

#### **11.1.1. Hệ thống giao thông đường thủy:**

Khu đô thị có hệ thống giao thông đường thủy được xác định trong đồ án điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, cụ thể:

- Phân khu A: Bố trí 01 bến thủy nội địa cấp IV đáp ứng nhu cầu di chuyển tàu, thuyền trên mặt nước cảnh quan trung tâm tại vị trí cạnh cầu phía Tây.

- Phân khu C: Bố trí cảng hành khách phía Đông Nam phục vụ hành khách đến khu đô thị bằng đường thủy và 01 bến thủy nội địa phía Tây Bắc giáp cầu phía Đông đáp ứng nhu cầu di chuyển tàu, thuyền trên mặt nước cảnh quan trung tâm.

#### **11.1.2. Hệ thống giao thông đường bộ:**

Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị tối thiểu tính đến cấp đường phân khu vực đảm bảo chỉ tiêu theo QCVN 01:2021/BXD và tuân thủ theo điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

Mật độ đường, khoảng cách giữa 2 đường đảm bảo quy định trong Bảng 2.17 theo QCVN 01:2021/BXD.

**\* Đường đối ngoại :**

**Tuyến đường đối ngoại cũng đóng vai trò trục chính đô thị là đại lộ Cần Thạnh – Long Hoà: lộ giới 120m. Cụ thể:**

- + Lòng đường:  $(11,5+15)+(15+11,5) = 53\text{m}$
- + Dải phân cách:  $16,5+4+16,5 = 37\text{m}$
- + Vĩa hè:  $15+15 = 30\text{m}$

**\* Đường cấp đô thị:**

- Tuyến đường chính đô thị: lộ giới 60m. Cụ thể:

- + Lòng đường:  $19,5+19,5 = 39\text{m}$
- + Dải phân cách:  $1,5+4+1,5 = 7\text{m}$
- + Vĩa hè:  $7+7 = 14\text{m}$

- Tuyến đường vòng trung tâm: lộ giới 50m. Cụ thể:

- + Lòng đường:  $(7+8)+(8+7) = 30\text{m}$
- + Dải phân cách:  $0,5+5+0,5 = 6\text{m}$
- + Vĩa hè:  $7+7 = 14\text{m}$

- Tuyến đường liên khu vực kết nối các khu vực lộ giới 41m. Cụ thể:

- + Lòng đường:  $11+11 = 22\text{m}$
- + Dải phân cách: 5m
- + Vĩa hè:  $7+7 = 14\text{m}$

**\* Đường cấp khu vực:**

- Tuyến đường chính khu vực lộ giới 21-41m.

\* Đường lộ giới 41m:

- + Lòng đường:  $11+11 = 22\text{m}$
- + Dải phân cách: 5m
- + Vĩa hè:  $7+7 = 14\text{m}$

\* Đường lộ giới 35m:

- + Lòng đường:  $10,5+10,5 = 21\text{m}$
- + Dải phân cách: 2m
- + Vĩa hè:  $6+6 = 12\text{m}$

\* Đường lộ giới 26m:

- + Lòng đường:  $8+8=16\text{m}$
- + Vĩa hè:  $5+5 = 10\text{m}$

\* Đường lộ giới 26m:

- + Lòng đường:  $7+7=14\text{m}$
- + Vĩa hè:  $6+6 = 12\text{m}$

\* Đường lộ giới 21m:

- + Lòng đường: 12m
- + Vĩa hè:  $4,5+4,5 = 9\text{m}$

- Mạng lưới đường khu vực, phân khu vực kết nối thống nhất theo dạng ô bàn cờ lộ giới từ 14-21m.

- \* Đường lộ giới 21m:
  - + Lòng đường:  $6+6=12\text{m}$ .
  - + Vĩa hè:  $4,5+4,5 = 9\text{m}$ .
- \* Đường lộ giới 21m:
  - + Lòng đường: 15m.
  - + Vĩa hè:  $3+3 = 6\text{m}$ .
- \* Đường lộ giới 17m:
  - + Lòng đường:  $4+4=8\text{m}$ .
  - + Vĩa hè:  $3+3 = 6\text{m}$ .
- \* Đường lộ giới 15m:
  - + Lòng đường: 9m.
  - + Vĩa hè:  $3+3 = 6\text{m}$ .
- \* Đường lộ giới 14m:
  - + Lòng đường:  $4+4=8\text{m}$ .
  - + Vĩa hè:  $3+3 = 6\text{m}$ .
- Mạng lưới đường các tuyến đường nhóm nhà ở kết nối thống nhất có lộ giới từ 10m, 10,5m, 12,0m, 14,0m gồm:
  - \* Đường lộ giới 10,0m:
    - + Lòng đường:  $3,5+3,5=7\text{m}$
    - + Vĩa hè mỗi bên:  $0\text{m}+3\text{m}$
  - \* Đường lộ giới 10,5m:
    - + Lòng đường:  $3,5+3,5=7\text{m}$
    - + Vĩa hè mỗi bên:  $0\text{m}+3,5\text{m}$
  - \* Đường lộ giới 12,0m:
    - + Lòng đường:  $3,5+3,5=7\text{m}$
    - + Vĩa hè mỗi bên:  $2,5\text{m}+2,5\text{m}$
  - \* Đường lộ giới 14,0m:
    - + Lòng đường:  $4+4=8\text{m}$
    - + Vĩa hè mỗi bên:  $3\text{m}+3\text{m}$

### 11.1.3. Giao thông công cộng:

Tuyến xe buýt công cộng: Theo định hướng Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu đô thị Du lịch biển Cần Giờ tổ chức các tuyến và bố trí vị trí điểm dừng, nhà chờ xe buýt trên các tuyến đường qua dự án phục vụ nhu cầu giao thông công cộng phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD.

### 11.1.4. Một số chỉ tiêu đạt được của đồ án:

#### ❖ Phân khu A:

Tổng diện tích đất xây dựng đô thị:  $7.223.345,5\text{m}^2$  (không bao gồm diện tích đất mặt nước, bãi cát, sân golf), trong đó:

- + Tổng diện tích đất giao thông (*không bao gồm giao thông tĩnh*):  $2.040.356,2\text{m}^2$ ;
- + Đất đường giao thông cấp đô thị:  $1.019.284,3\text{m}^2$ ;

- + Đất đường cấp khu vực: 522.819,1m<sup>2</sup>;
- + Đất đường giao thông cấp nội bộ: 498.252,8m<sup>2</sup>.
- + Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường cấp phân khu vực): 7,95km/km<sup>2</sup>;
- + Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực): 24,77%.

❖ **Phân khu B:**

Tổng diện tích đất xây dựng đô thị: 5.986.581,6 m<sup>2</sup> (không bao gồm diện tích đất mặt nước), trong đó:

- + Tổng diện tích đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh): 1.968.947,1m<sup>2</sup>;
- + Đất đường giao thông cấp đô thị: 967.980,8 m<sup>2</sup>;
- + Đất đường cấp khu vực: 675.934,5 m<sup>2</sup>;
- + Đất đường giao thông cấp nội bộ: 325.031,8 m<sup>2</sup>.
- + Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường cấp phân khu vực): 10,19km/km<sup>2</sup>;
- + Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực): 29,26%.

❖ **Phân khu C:**

Tổng diện tích đất xây dựng đô thị: 2.746.573,7m<sup>2</sup> (không bao gồm diện tích đất mặt nước), trong đó:

- + Tổng diện tích đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh): 928.170,4m<sup>2</sup>;
- + Đất đường giao thông cấp đô thị: 262.390,2m<sup>2</sup>;
- + Đất đường cấp khu vực: 389.293,9m<sup>2</sup>;
- + Đất đường giao thông cấp nội bộ: 276.486,4m<sup>2</sup>.
- + Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường cấp phân khu vực): 11,76km/km<sup>2</sup>;
- + Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực): 28,09%.

❖ **Phân khu D-E:**

Tổng diện tích đất xây dựng đô thị: 3.630.334,76m<sup>2</sup> (không bao gồm diện tích đất mặt nước), trong đó:

- + Tổng diện tích đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh): 1.167.854,8m<sup>2</sup>;
- + Đất đường giao thông cấp đô thị: 256.276,0m<sup>2</sup>;
- + Đất đường cấp khu vực: 399.772,2m<sup>2</sup>;
- + Đất đường giao thông cấp nội bộ: 511.806,8m<sup>2</sup>.
- + Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường cấp phân khu vực): 13,04 km/km<sup>2</sup>.
- + Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường cấp phân khu vực): 27,09%.

## **11.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

### **11.2.1. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật Phân khu A:**

#### **11.2.1.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật Phân khu A:**

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, thoát nước mặt thuận lợi.

- Tạo mặt bằng thuận lợi cho đầu tư xây dựng các công trình xây dựng.
- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mặt trong khu vực nghiên cứu với các khu vực lân cận, không làm ảnh hưởng đến hoạt động thoát nước hiện có của khu vực lân cận.
- Nghiên cứu về các điều kiện tự nhiên, hiện trạng cao độ khu vực, cao độ quy hoạch được duyệt theo quy hoạch cấp trên để đề xuất định hướng các giải pháp thiết kế phù hợp.

b. Về giải pháp thiết kế:

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Cao độ xây dựng toàn khu vực tối thiểu  $H_{xd} \geq 2,50m$  (hệ VN2000) đảm bảo theo Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870 ha tại xã Long Hoà và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.

+ Áp dụng giải pháp san lấp toàn diện và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực.

+ Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho các khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.

- Quy hoạch thoát nước mặt:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt; hệ thống thoát nước mưa được thiết kế trên cơ sở đảm bảo các lưu vực chính theo quy hoạch phân khu được duyệt và phân chia ra các lưu vực thoát nước mưa phụ nhằm tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra hệ thống cống bên ngoài.

+ Mạng lưới thoát nước: Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được thu gom về các tuyến cống thoát nước xây dựng mới dọc theo các trục đường giao thông và thoát về nguồn tiếp nhận.

+ Nguồn tiếp nhận: Mặt nước cảnh quan trung tâm, kênh dẫn Hà Thanh - rạch Lở giáp đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa và biển Đông. Tuy nhiên trong giai đoạn hiện nay, xây dựng tạm thời hệ thống mương hở thoát nước bố trí trên phạm vi vỉa hè của Đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa để thu một phần nước mưa của khu đô thị và khu dân cư hiện hữu ngoài đô thị, khi hệ thống kênh dẫn Hà Thanh - rạch Lở được xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch thì toàn bộ nước mưa của lưu vực phía Bắc của phân khu A, phân khu B sẽ thoát vào hệ thống kênh dẫn này và thoát về biển.

+ Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dưới lòng đường các trục đường giao thông trong khu vực; khẩu độ cống được tính toán thủy lực theo quy định; nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh; độ dốc cống tối thiểu được thiết kế cho hệ thống cống thoát nước đảm bảo  $i \geq 1/D$ .

+ Định hướng tái sử dụng nước mưa phục vụ một phần các hoạt động sử dụng nước của khu vực.

### **11.2.1.2. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng Phân khu A:**

- Chỉ tiêu cấp điện cho khu A:

+ Sinh hoạt: 800 W/người.

+ Du lịch: 1 kW/khách (30 W/m<sup>2</sup> sàn)

- + Công trình công cộng, dịch vụ thương mại...: 30w/m<sup>2</sup>.
- + Trường học:
  - ++ Trường mẫu giáo: 0,2 Kw/cháu
  - ++ Trường tiểu học và trung học cơ sở: 0,15 Kw/học sinh
- + Chiếu sáng giao thông, công cộng: 10kW/ha.
- + Chiếu sáng cây xanh: 5kW/ha.
- + Cây xanh đô thị (sân golf, cây xanh chuyên đề) ở khu A: 30kw/ha (dịch vụ: 30w/m<sup>2</sup> sàn)
- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch: khu A: 126,327MVA.
- Giai đoạn đầu, nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy trạm 110/22kV Cần Giờ hiện hữu. Giai đoạn dài hạn, khu quy hoạch được lấy từ trạm 110/22kV-01 và 02: 2x63MVA+25 (40)MVA.
- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV có công suất  $\geq 250$ kVA, sử dụng kiểu trạm đảm bảo mỹ quan khu đô thị: trạm phòng, compact, kios hợp bộ.
- Phương án lưới phân phối phù hợp:
  - + Xây dựng mới các tuyến 22kV dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.
  - + Mạng lưới hạ thế cấp điện cho các công trình được xây dựng ngầm, tiết diện từ 70mm<sup>2</sup> đến 240mm<sup>2</sup>.
  - + Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp LED 110W-150W gắn trên trụ thép mạ kẽm.

#### **11.2.1.3. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động Phân khu A:**

- Nhu cầu phát triển viễn thông cho khu A:
  - + Đất ở: 0,3 line/người.
  - + Du lịch: 0,3 line/khách.
  - + Công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng: 0,01 máy/m<sup>2</sup>sàn.
- Tổng nhu cầu dự báo hạ tầng viễn thông cho khu quy hoạch: khu A: 45000.
- Các khu quy hoạch nằm trong hệ thống bưu chính – viễn thông của huyện Cần Giờ. Giai đoạn đầu, đầu nối thông tin cho khu quy hoạch được lấy từ mạng truyền dẫn huyện Cần Giờ. Giai đoạn sau, đầu nối thông tin từ 02 trạm vệ tinh được xây dựng mới đảm bảo nhu cầu thông tin tại khu quy hoạch.
- Các tuyến cáp viễn thông dự kiến xây dựng nối từ tủ cáp chính đến các tủ cáp phân phối đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

#### **11.2.1.4. Quy hoạch cấp nước Phân khu A:**

- Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước của phân khu A lấy từ tuyến ống truyền tải D500-D600 chạy dọc tuyến đường vòng trung tâm của khu quy hoạch, tổ chức mạng lưới tuyến ống chính bên trong phân khu đấu nối với tuyến ống truyền tải thông qua 06 vị trí đầu nối cấp nước.
- Chỉ tiêu cấp nước:
  - + Cấp nước sinh hoạt: 180lít/người/ngàyđêm.

- + Cấp nước du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn: 300lít/người/ngàymđêm đối với khách du lịch lưu trú (Đối với khách du lịch không lưu trú tính chỉ tiêu 50%)
- + Cấp nước trường học (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông): 15lít/học sinh.
- + Cấp nước trường mầm non: 75 lít/cháu.
- + Cấp nước công cộng – dịch vụ - thương mại: 2 lít/m<sup>2</sup>sàn/ngàymđêm
- + Cấp nước công viên chuyên đề, sân golf: 2 lít/m<sup>2</sup>sàn/ngàymđêm
- + Cấp nước tưới cây, công viên chuyên đề: 3lít/m<sup>2</sup>/ngàymđêm.
- + Cấp nước rửa đường: 0,4lít/m<sup>2</sup>/ngàymđêm.
- Tổng nhu cầu ngày dùng nước lớn nhất khoảng: 31.600 m<sup>3</sup>/ngàymđêm.
- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 35 lit/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy.
- Giải pháp cấp nước:
  - + Mạng lưới cấp nước sử dụng dạng vòng kết hợp mạng lưới cụt, tuân thủ theo nguyên tắc: tổng chiều dài đường ống là nhỏ nhất, đường ống cấp nước phải bao trùm được các đối tượng dùng nước.
  - + Trên mạng lưới đường ống dẫn và mạng lưới ống phân phối, cần bố trí các thiết bị phụ tùng cấp nước: Khóa van, Van thu khí, Van xả khí, Van và miệng xả nước, thiết bị van giảm áp....
  - + Đường ống dẫn và mạng lưới phải đặt dốc về phía xả cặn với độ dốc không nhỏ hơn 0,001. Khi địa hình bằng phẳng thì độ dốc đặt ống cho phép giảm đến 0,0005. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m đối với ống có đường kính đến 300mm và tối thiểu 1,0m đối với ống có đường kính từ 300mm trở lên. Độ dốc ống hướng về hố van xả cặn.
  - + Do khu quy hoạch nằm ở khu vực có điều kiện thiên nhiên đặc biệt (khu vực biển, nhiễm mặn) cần lựa chọn vật liệu có độ bền phù hợp với điều kiện của khu vực.
  - + Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính của phân A có đường kính D110 – D315mm theo mạng vòng và đầu nối vào tuyến ống truyền tải thông qua 06 điểm đầu nối, cấp nước cho 08 tiểu khu.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy:
  - + Bố trí xây dựng 01 trạm cứu hỏa PCCC diện tích 0,1 hecta phục vụ nhu cầu cứu hộ khi có cháy xảy ra tại phân khu A.
  - + Hệ thống chữa cháy cho phân khu là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Nước chữa cháy và nước sinh hoạt kết hợp chung trên cùng đường ống cấp nước với đường kính ống từ D110mm trở lên, đồng thời hòng cứu hỏa được bố trí với khoảng cách giữa hai hòng cứu hỏa không quá 150m.

#### **11.2.1.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn Phân khu A:**

a. Thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải:

- + Thoát nước thải sinh hoạt: 180lít/người/ngàymđêm.



+ Thoát nước thải du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn: 300lít/người/ngàydêm đối với khách du lịch lưu trú (Đối với khách du lịch không lưu trú tính chỉ tiêu 50%).

+ Thoát nước thải trường học (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông): 15lít/học sinh.

+ Thoát nước thải trường mầm non: 75 lít/cháu.

+ Thoát nước thải công cộng - dịch vụ - thương mại: 2 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngàydêm

+ Thoát nước thải công viên chuyên đề, sân golf: 2 lít/m<sup>2</sup>sàn/ngàydêm

- Tổng lưu lượng thoát nước thải toàn phân khu A khoảng: 23.038 m<sup>3</sup>/ngàydêm.

- Giải pháp và mạng lưới thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn nước mưa và nước thải.

+ Nước thải được thu gom toàn bộ từ các công trình bằng các tuyến cống chạy dọc theo vỉa hè dẫn về trạm xử lý nước thải nằm ở ô đất hạ tầng kỹ thuật. Nhằm đảm bảo độ dốc thoát nước và độ sâu chôn cống phù hợp, bố trí các trạm bơm chuyên bậc trên mạng lưới tại các vị trí khu cây xanh, vỉa hè,... để bơm dẫn áp lực về hố ga tiếp theo, nước thải tự chảy về trạm xử lý nước thải của phân khu A.

+ Tại các công trình, nhà vệ sinh phải có bể tự hoại để xử lý sơ bộ nước thải trước khi xả vào cống thoát nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch để đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Đường cống thoát nước thải sử dụng vật liệu có độ bền cơ học cao, tuổi thọ dài, có khả năng chống ăn mòn, xâm thực từ nước biển, dễ dàng thi công và lắp đặt, thân thiện với môi trường,...

+ Cống thoát nước thải sử dụng cống đường kính từ D300-D700mm. Độ dốc đối với cống thoát nước thải tối thiểu 1/D. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống);

+ Nước thải sinh hoạt sau xử lý phải đạt chuẩn theo quy chuẩn tại giá trị C, cột A của QCVN14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

+ Nước thải khu vực sân golf: Sẽ được xử lý theo dự án riêng. Nước thải sau xử lý phải đạt chuẩn tại giá trị C, cột A của QCVN 40:2011/BTNMT.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người/ ngàyđêm.

- Chất thải rắn công cộng: 20 % CTR sinh hoạt.

- Tổng lượng chất thải rắn phân khu A: 112,3 tấn/ ngàyđêm.

- Phương án xử lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn phải được thu gom, phân loại và vận chuyển tạm thời về các trạm trung chuyển CTR được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ. Sau đó được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung khu vực Cần Giờ dự kiến trong quy hoạch chung của huyện Cần Giờ.

+ Trạm trung chuyển CTR: được bố trí quỹ đất hợp khối với quỹ đất hạ tầng đặt trạm xử lý nước thải để dễ quản lý và đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo quy

định. Trạm sử dụng công nghệ hiện đại trạm ép kín đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường không khí, môi trường đất và nước ngầm.

+ Với các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng chứa chất thải rắn nhỏ có nắp kín.

#### **11.2.1.6. Đánh giá môi trường chiến lược Phân khu A:**

##### **a. Các giải pháp quy hoạch giảm thiểu tác động tiêu cực**

- Tăng cường diện tích cây xanh, bố trí các công viên nhỏ và vườn cây xanh ở các tiểu khu để phục vụ cộng đồng, cải thiện chất lượng không khí, giảm nhiệt độ và tiếng ồn. Đảm bảo quy hoạch đủ diện tích cây xanh, công viên và không gian mở, tạo môi trường xanh mát và giảm thiểu hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.

- Trồng cây xanh khu vực công trình hạ tầng kỹ thuật để giảm thiểu tác động mùi hôi, đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường theo quy định.

- Phát triển hạ tầng xã hội phù hợp: Đảm bảo có đủ trường học, cơ sở y tế, văn hóa và không gian công cộng để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giáo dục, và chăm sóc sức khỏe cho cư dân. Quy hoạch hạ tầng xã hội cần được thực hiện song song với tốc độ phát triển dân cư để tránh quá tải.

- Bố trí hệ thống giao thông linh hoạt với các bãi đỗ xe ngầm, tuyến xe buýt và đường dành cho người đi bộ để giảm thiểu ùn tắc và ô nhiễm giao thông. Khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông công cộng và phương tiện thân thiện với môi trường.

- Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải đồng bộ, hiện đại, đảm bảo nước thải được xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường. Hệ thống thu gom nước thải tách biệt với hệ thống thu gom nước mưa.

- Giảm phát sinh khí thải: Sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời tại các công trình công cộng, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật. Thúc đẩy sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng trong các khu vực dân cư và thương mại.

- Tăng cường giám sát môi trường: Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường để giám sát chất lượng không khí, nước và tiếng ồn. Điều này giúp phát hiện kịp thời các vấn đề môi trường và điều chỉnh biện pháp quản lý khi cần thiết.

##### **b. Các giải pháp kỹ thuật giảm thiểu tác động tiêu cực**

- Nước thải sinh hoạt:

+ Thiết kế hệ thống thu gom nước thải riêng biệt cho từng tiểu khu, kết nối trực tiếp với trạm xử lý nước thải tập trung công suất 22.500 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Nước thải từ tiểu khu sau khi được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại của từng công trình sẽ được dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung của khu A, đảm bảo nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được tái sử dụng cho việc tưới cây xanh trong khu vực công cộng.

- Nước thải từ sân golf:

+ Nước thải sân golf sẽ được thu gom và xử lý tại trạm xử lý nước thải riêng, đặt trong khuôn viên sân golf để xử lý đạt quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT.

+ Sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn, nước thải sẽ được tái sử dụng cho hệ thống tưới sân golf, giảm áp lực tiêu thụ nước sạch cho khu vực.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn và định kỳ thu gom để tránh tình trạng ứ đọng gây ô nhiễm môi trường. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến các trạm trung chuyển, sau đó vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

+ Tái chế chất thải rắn như: Hợp tác với các đơn vị tái chế để xử lý nhựa, giấy, thủy tinh, chất thải rắn hữu cơ tái chế làm phân bón phục vụ cây xanh trong sân golf.

+ Chất thải nguy hại được thu gom và xử lý theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

- Phòng ngừa rủi ro môi trường:

+ Kiểm tra và bảo trì định kỳ các thiết bị cơ khí, trang bị máy móc dự phòng hoặc các thiết bị thay thế nhanh chóng.

+ Thực hiện báo cáo định kỳ để phát hiện sớm và khắc phục các vấn đề phát sinh.

+ Tuyên truyền và khuyến khích cư dân tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường như phân loại rác, tiết kiệm năng lượng và bảo vệ cây xanh.

- Ứng phó sự cố môi trường:

+ Xây dựng các kịch bản ứng phó sự cố tràn nước thải, rò rỉ hóa chất hoặc phát sinh ô nhiễm không khí để giảm thiểu rủi ro.

+ Triển khai các biện pháp giảm phát thải khẩn cấp như tạm ngừng hoạt động của một số khu vực trong trường hợp phát sinh ô nhiễm khí hoặc tiếng ồn vượt ngưỡng cho phép.

+ Xây dựng quy trình, đội ngũ kỹ thuật phản ứng nhanh khi xảy ra sự cố.

+ Xây dựng hồ điều hòa dự phòng để chứa nước thải chưa đạt tiêu chuẩn trong trường hợp khẩn cấp, tránh xả thẳng ra môi trường.

c. Thực hiện chương trình quản lý, giám sát môi trường theo quy định.

\* **Lưu ý:** Thực hiện lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, trong đó lưu ý đánh giá tác động môi trường do hoạt động san lấp mặt bằng, xây dựng đê biển.

**11.2.2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật Phân khu B:**

**11.2.2.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật Phân khu B:**

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo khu vực không bị ngập úng, thoát nước mặt thuận lợi.

- Tạo mặt bằng thuận lợi cho đầu tư xây dựng các công trình xây dựng.

- Đảm bảo sự thống nhất của hệ thống thoát nước mặt trong khu vực nghiên cứu với các khu vực lân cận, không làm ảnh hưởng đến hoạt động thoát nước hiện có của khu vực lân cận.

- Nghiên cứu về các điều kiện tự nhiên, hiện trạng cao độ khu vực, cao độ quy hoạch được duyệt theo quy hoạch cấp trên để đề xuất định hướng các giải pháp thiết kế phù hợp.

b. Về giải pháp thiết kế:

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Cao độ xây dựng toàn khu vực tối thiểu  $H_{xd} \geq 2,50m$  (hệ VN2000) đảm bảo theo Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870 ha tại xã Long Hoà và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.

+ Áp dụng giải pháp san lấp toàn diện và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực.

+ Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho các khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.

- Quy hoạch thoát nước mặt:

+ Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế tách riêng với nước thải sinh hoạt; hệ thống thoát nước mưa được thiết kế trên cơ sở đảm bảo các lưu vực chính theo quy hoạch phân khu được duyệt và phân chia ra các lưu vực thoát nước mưa phụ nhằm tạo điều kiện thoát nước mưa nhanh nhất ra hệ thống cống bên ngoài.

+ Mạng lưới thoát nước: Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực thiết kế sẽ được thu gom về các tuyến cống thoát nước xây dựng mới dọc theo các trục đường giao thông và thoát về nguồn tiếp nhận.

+ Nguồn tiếp nhận: Mặt nước cảnh quan trung tâm, kênh dẫn Hà Thanh - rạch Lở giáp đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa và biển Đông. Tuy nhiên trong giai đoạn hiện nay, xây dựng tạm thời hệ thống mương hở thoát nước bố trí trên phạm vi vỉa hè của Đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa để thu một phần nước mưa của khu đô thị và khu dân cư hiện hữu ngoài đô thị, khi hệ thống kênh dẫn Hà Thanh - rạch Lở được xây dựng hoàn chỉnh theo quy hoạch thì toàn bộ nước mưa của lưu vực phía Bắc của phân khu A, phân khu B sẽ thoát vào hệ thống kênh dẫn này và thoát về biển.

+ Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dưới lòng đường các trục đường giao thông trong khu vực; khẩu độ cống được tính toán thủy lực theo quy định; nổi cống theo nguyên tắc ngang đỉnh; độ dốc cống tối thiểu được thiết kế cho hệ thống cống thoát nước đảm bảo  $i \geq 1/D$ .

+ Định hướng tái sử dụng nước mưa phục vụ một phần các hoạt động sử dụng nước của khu vực.

**11.2.2.2. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng Phân khu B:**

- Chỉ tiêu cấp điện cho Phân khu B:

+ Sinh hoạt: 800 W/người.

+ Du lịch: 1 kW/khách (30 W/m<sup>2</sup> sàn).

+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại...: 30w/m<sup>2</sup>.

+ Trường học: 0,15 ÷ 0,2 kW/ học sinh.

++ Trường mẫu giáo: 0,2 Kw/cháu

++ Trường tiểu học và trung học cơ sở: 0,15 Kw/học sinh

+ Chiếu sáng giao thông, công cộng: 10kW/ha.

+ Chiếu sáng cây xanh: 5kW/ha.

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu quy hoạch: khu B: 98,2MVA.

- Giai đoạn đầu, nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy trạm 110/22kV Cần Giờ hiện hữu. Giai đoạn dài hạn, khu quy hoạch được lấy từ trạm 110/22kV-01 và 02: 2x63MVA+25 (40)MVA.

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV có công suất  $\geq 250$ kVA, sử dụng kiểu trạm đảm bảo mỹ quan khu đô thị: trạm phòng, compact, kios hợp bộ.

- Phương án lưới phân phối phù hợp:

+ Xây dựng mới các tuyến 22kV dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.

+ Mạng lưới hạ thế cấp điện cho các công trình được xây dựng ngầm, tiết diện từ 70mm<sup>2</sup> đến 240mm<sup>2</sup>.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp LED 110W-150W gắn trên trụ thép mạ kẽm.

### **11.2.2.3. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động Phân khu B:**

- Nhu cầu phát triển viễn thông cho khu B:

+ Đất ở: 0,3 line/người.

+ Du lịch: 0,3 line/khách.

+ Công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng: 0,01 máy/m<sup>2</sup> sàn.

- Tổng nhu cầu dự báo hạ tầng viễn thông cho khu quy hoạch: khu B là 41.026 line.

- Các khu quy hoạch nằm trong hệ thống buro chính - viễn thông của huyện Cần Giờ. Giai đoạn đầu, đầu nối thông tin cho khu quy hoạch được lấy từ mạng truyền dẫn huyện Cần Giờ. Giai đoạn sau, đầu nối thông tin từ 02 trạm vệ tinh được xây dựng mới đảm bảo nhu cầu thông tin tại khu quy hoạch.

- Các tuyến cáp viễn thông dự kiến xây dựng nối từ tủ cáp chính đến các tủ cáp phân phối đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

### **11.2.2.4. Quy hoạch cấp nước Phân khu B:**

- Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước của phân khu B lấy từ tuyến ống truyền tải D800 chạy dọc tuyến đường vòng trung tâm của khu quy hoạch, tổ chức mạng lưới tuyến ống chính bên trong phân khu đầu nối với tuyến ống truyền tải thông qua 05 vị trí đầu nối cấp nước.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: 180lít/người/ngàyđêm.

+ Cấp nước du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn: 300lít/người/ngàyđêm.

+ Cấp nước bệnh viện: 3 lít/m<sup>2</sup>sàn/ngàyđêm.

+ Cấp nước trường học (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông): 15lít/học sinh.

+ Cấp nước trường mầm non: 75 lít/cháu.

+ Cấp nước công cộng – dịch vụ - thương mại: 2 lít/m<sup>2</sup>sàn/ngàyđêm.

+ Cấp nước tưới cây: 3lít/m<sup>2</sup>/ngàyđêm.

+ Cấp nước rửa đường: 0,4lít/m<sup>2</sup>/ngàyđêm.

- Tổng nhu cầu ngày dùng nước lớn nhất khoảng: 26.755 m<sup>3</sup>/ngàyđêm.

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 35 lit/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy.

- Giải pháp cấp nước:

- + Mạng lưới cấp nước sử dụng dạng vòng kết hợp mạng lưới cụt tuân thủ theo nguyên tắc: tổng chiều dài đường ống là nhỏ nhất, đường ống cấp nước phải bao trùm được các đối tượng dùng nước.

- + Trên mạng lưới đường ống dẫn và mạng lưới ống phân phối, cần bố trí các thiết bị phụ tùng cấp nước: Khóa van, Van thu khí, Van xả khí, Van và miệng xả nước, thiết bị van giảm áp....

- + Đường ống dẫn và mạng lưới phải đặt dốc về phía xả cạn với độ dốc không nhỏ hơn 0,001. Khi địa hình bằng phẳng thì độ dốc đặt ống cho phép giảm đến 0,0005. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m đối với ống có đường kính đến 300mm và tối thiểu 1,0m đối với ống có đường kính từ 300mm trở lên. Độ dốc ống hướng về hố van xả cạn.

- + Do khu quy hoạch nằm ở khu vực có điều kiện thiên nhiên đặc biệt (khu vực biển, nhiễm mặn) cần lựa chọn vật liệu có độ bền phù hợp với điều kiện của khu vực.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính của phân khu B theo mạng vòng và đầu nối vào tuyến ống truyền tải thông qua 02 điểm đầu nối, cấp nước cho 05 tiểu khu B1, B2, B3, B4, B5.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy:

- + Bố trí xây dựng 01 trạm cứu hỏa PCCC diện tích 0,1hecta phục vụ nhu cầu cứu hộ khi có cháy xảy ra tại phân khu B.

- + Hệ thống chữa cháy cho phân khu là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Nước chữa cháy và nước sinh hoạt kết hợp chung trên cùng đường ống cấp nước với đường kính ống từ D110mm trở lên, đồng thời hòng cứu hỏa được bố trí với khoảng cách giữa hai hòng cứu hỏa không quá 150m.

#### **11.2.2.5. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn Phân khu B:**

- Chỉ tiêu thoát nước thải:

- + Thoát nước thải sinh hoạt: 180lít/người/ngàydêm.

- + Thoát nước thải du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn: 300lít/người/ngàydêm.

- + Thoát nước thải bệnh viện: 3 lít/m<sup>2</sup>sàn/ngàydêm.

- + Thoát nước thải trường học (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông): 15lít/học sinh.

- + Thoát nước thải trường mầm non: 75 lít/ cháu.

- + Thoát nước thải công cộng - dịch vụ - thương mại: 2 lít/m<sup>2</sup>sàn/ ngàyđêm.

- + Tổng lưu lượng thoát nước thải toàn phân khu B khoảng: 21.740 m<sup>3</sup>/ngàyđêm.

- Giải pháp và mạng lưới thoát nước thải:

- + Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn nước mưa và nước thải.

- + Nước thải được thu gom toàn bộ từ các công trình bằng các tuyến cống chạy dọc theo vỉa hè dẫn về trạm xử lý nước thải nằm ở ô đất hạ tầng kỹ thuật. Nhằm

đảm bảo độ dốc thoát nước và độ sâu chôn cống phù hợp, bố trí các trạm bơm chuyên bậc trên mạng lưới tại các vị trí khu cây xanh, vỉa hè,... để bơm dẫn áp lực về hố ga tiếp theo, nước thải tự chảy về trạm xử lý nước thải.

+ Tại các công trình, nhà vệ sinh phải có bể tự hoại để xử lý sơ bộ nước thải trước khi xả vào cống thoát nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch để đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Đường cống thoát nước thải sử dụng vật liệu có độ bền cơ học cao, tuổi thọ dài, có khả năng chống ăn mòn, xâm thực từ nước biển, dễ dàng thi công và lắp đặt, thân thiện với môi trường,...

+ Cống thoát nước thải sử dụng cống đường kính từ D300-D800mm. Độ dốc đối với cống thoát nước thải tối thiểu 1/D. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống);

+ Nước thải sinh hoạt sau xử lý phải đạt chuẩn theo quy chuẩn tại giá trị C, cột A của QCVN14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

+ Nước thải y tế: Các khu vực có các công trình y tế, nước thải y tế phải được xử lý riêng đạt chuẩn tại giá trị C, cột A theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

#### **a. Quản lý chất thải rắn:**

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người/ ngàyđêm.
- Chất thải rắn công cộng: 20 % CTR sinh hoạt.
- Tổng lượng chất thải rắn phân khu B: 160,76 tấn/ngàyđêm.
- Phương án xử lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn phải được thu gom, phân loại và vận chuyển tạm thời về các trạm trung chuyển CTR được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ. Sau đó được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung khu vực Cần Giờ dự kiến trong quy hoạch chung của huyện Cần Giờ.

+ Trạm trung chuyển CTR: được bố trí quỹ đất hợp khối với quỹ đất hạ tầng đặt trạm xử lý nước thải để dễ quản lý và đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo quy định. Trạm sử dụng công nghệ hiện đại trạm ép kín đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường không khí, môi trường đất và nước ngầm.

+ Với các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng chứa chất thải rắn nhỏ có nắp kín.

#### **11.2.2.6. Đánh giá môi trường chiến lược Phân khu B:**

##### **a) Các giải pháp quy hoạch giảm thiểu tác động tiêu cực**

- Tăng cường diện tích cây xanh, bố trí các công viên nhỏ và vườn cây xanh ở các tiểu khu để phục vụ cộng đồng, cải thiện chất lượng không khí, giảm nhiệt độ và tiếng ồn. Đảm bảo quy hoạch đủ diện tích cây xanh, công viên và không gian mở, tạo môi trường xanh mát và giảm thiểu hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.

- Trồng cây xanh khu vực công trình hạ tầng kỹ thuật để giảm thiểu tác động mùi hôi, đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường theo quy định.

- Phát triển hạ tầng xã hội phù hợp: Đảm bảo có đủ trường học, cơ sở y tế, văn hóa và không gian công cộng để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giáo dục, và chăm sóc

sức khỏe cho cư dân. Quy hoạch hạ tầng xã hội cần được thực hiện song song với tốc độ phát triển dân cư để tránh quá tải.

- Bố trí hệ thống giao thông linh hoạt với các bãi đỗ xe ngầm, tuyến xe buýt và đường dành cho người đi bộ để giảm thiểu ùn tắc và ô nhiễm giao thông. Khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông công cộng và phương tiện thân thiện với môi trường.

- Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải đồng bộ, hiện đại, đảm bảo nước thải được xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường. Hệ thống thu gom nước thải tách biệt với hệ thống thu gom nước mưa.

- Giảm phát sinh khí thải: Sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời tại các công trình công cộng, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật. Thúc đẩy sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng trong các khu vực dân cư và thương mại.

- Tăng cường giám sát môi trường: Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường để giám sát chất lượng không khí, nước và tiếng ồn. Điều này giúp phát hiện kịp thời các vấn đề môi trường và điều chỉnh biện pháp quản lý khi cần thiết.

#### b) Các giải pháp kỹ thuật giảm thiểu tác động tiêu cực

- Nước thải sinh hoạt:

+ Thiết kế hệ thống thu gom nước thải riêng biệt cho từng tiểu khu, kết nối trực tiếp với trạm xử lý nước thải tập trung công suất 22.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Nước thải từ tiểu khu sau khi được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại của từng công trình sẽ được dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung của khu B, đảm bảo nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được tái sử dụng cho việc tưới cây xanh trong khu vực công cộng.

- Nước thải bệnh viện được thu gom và xử lý tại trạm xử lý nước thải cục bộ để xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 28:2011/BTNMT trước khi đưa về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Quản lý chất thải rắn:

+ Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn và định kỳ thu gom để tránh tình trạng ứ đọng gây ô nhiễm môi trường. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến các trạm trung chuyển, sau đó vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

+ Tái chế chất thải rắn như: Hợp tác với các đơn vị tái chế để xử lý nhựa, giấy, thủy tinh, chất thải rắn hữu cơ tái chế làm phân bón phục vụ cây xanh.

+ Chất thải nguy hại được thu gom và xử lý theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT.

- Phòng ngừa rủi ro môi trường:

+ Kiểm tra và bảo trì định kỳ các thiết bị cơ khí, trang bị máy móc dự phòng hoặc các thiết bị thay thế nhanh chóng.

+ Thực hiện báo cáo định kỳ để phát hiện sớm và khắc phục các vấn đề phát sinh.

+ Tuyên truyền và khuyến khích cư dân tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường như phân loại rác, tiết kiệm năng lượng và bảo vệ cây xanh.

+ Ứng phó sự cố môi trường:



+ Xây dựng các kích bản ứng phó sự cố tràn nước thải, rò rỉ hóa chất hoặc phát sinh ô nhiễm không khí để giảm thiểu rủi ro.

+ Triển khai các biện pháp giảm phát thải khẩn cấp như tạm ngừng hoạt động của một số khu vực trong trường hợp phát sinh ô nhiễm khí hoặc tiếng ồn vượt ngưỡng cho phép.

+ Xây dựng quy trình, đội ngũ kỹ thuật phản ứng nhanh khi xảy ra sự cố.

+ Xây dựng hồ điều hòa dự phòng để chứa nước thải chưa đạt tiêu chuẩn trong trường hợp khẩn cấp, tránh xả thẳng ra môi trường.

c) Thực hiện chương trình quản lý, giám sát môi trường theo quy định.

\* **Lưu ý:** Thực hiện lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, trong đó lưu ý đánh giá tác động môi trường do hoạt động san lấp mặt bằng, xây dựng đê biển.

### **11.2.3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật Phân khu C:**

#### **11.2.3.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật Phân khu C:**

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Cao độ xây dựng toàn khu vực  $H_{xd} \geq 2,50m$  (hệ VN2000).

+ Áp dụng giải pháp san đắp toàn diện và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực.

+ Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.

- Quy hoạch thoát nước mặt:

+ Sử dụng hệ thống công ngầm bê tông cốt thép để tổ chức thoát nước mưa; tổ chức thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải.

+ Nguồn thoát nước: tập trung theo các tuyến công chính, thoát về phía biển, mặt nước cảnh quan trung tâm.

+ Công thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực.

+ Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch công  $i=1/D$ .

+ Định hướng tái sử dụng nước mưa phục vụ một phần các hoạt động sử dụng nước của khu vực.

#### **11.2.3.2. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị Phân khu C:**

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Sinh hoạt: 800 W/người.

+ Du lịch: 1 ÷ 1,5 kW/khách.

+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại...: 30w/m<sup>2</sup> sàn.

+ Trường học: 0,15 ÷ 0,2 kW/ học sinh.

+ Chiếu sáng giao thông, công cộng: 10kW/ha.

+ Chiếu sáng cây xanh: 5kW/ha.

- Tổng nhu cầu cấp điện quy hoạch cho Phân khu C: 53,2MVA.

- Giai đoạn đầu, nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy trạm 110/22kV Cần Giờ hiện hữu. Giai đoạn dài hạn, khu quy hoạch được lấy từ trạm 110/22kV-01 và 02: 2x63MVA+25 (40) MVA.

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV có công suất  $\geq 250$ kVA, sử dụng kiểu trạm đảm bảo mỹ quan khu đô thị: trạm phòng, compact, kios hợp bộ.

- Phương án lưới phân phối phù hợp:

+ Xây dựng mới các tuyến 22kV dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.

+ Mạng lưới hạ thế cấp điện cho các công trình được xây dựng ngầm, tiết diện từ 70mm<sup>2</sup> đến 240mm<sup>2</sup>.

+ Chiếu sáng giao thông sử dụng đèn cao áp LED 110W-150W gắn trên trụ thép mạ kẽm.

### **11.2.3.3. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động Phân khu C:**

- Nhu cầu phát triển viễn thông:

+ Đất ở: 0,3 line/người.

+ Du lịch: 0,3 line/khách.

+ Công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng: 0,01 máy/m<sup>2</sup>sàn.

- Tổng nhu cầu dự báo hạ tầng viễn thông quy hoạch cho Phân khu C: 23.684 lines..

- Các khu quy hoạch nằm trong hệ thống buro chính – viễn thông của huyện Cần Giờ. Giai đoạn đầu, đầu nối thông tin cho khu quy hoạch được lấy từ mạng truyền dẫn huyện Cần Giờ. Giai đoạn sau, đầu nối thông tin từ 02 trạm vệ tinh được xây dựng mới đảm bảo nhu cầu thông tin tại khu quy hoạch.

- Các tuyến cáp viễn thông dự kiến xây dựng nối từ tủ cáp chính đến các tủ cáp phân phối đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

### **11.2.3.4. Quy hoạch cấp nước Phân khu C:**

- Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước của phân khu C lấy từ tuyến ống truyền tải D800 chạy dọc tuyến đường vòng trung tâm của khu quy hoạch, tổ chức mạng lưới tuyến ống chính bên trong phân khu đầu nối với tuyến ống truyền tải thông qua 02 vị trí đầu nối cấp nước.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: 180lít/người/ngàydêm.

+ Cấp nước du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn: 300lít/người/ngàydêm.

+ Cấp nước bệnh viện: 3lít/m<sup>2</sup> sàn/ngàydêm.

+ Cấp nước trường học (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông): 15lít/học sinh.

+ Cấp nước trường mầm non: 75lít/cháu.

+ Cấp nước công cộng – dịch vụ - thương mại: 2 lít/m<sup>2</sup> sàn/ngàydêm.

+ Cấp nước tưới cây: 3lít/m<sup>2</sup>/ngàydêm.

+ Cấp nước rửa đường: 0,4lít/m<sup>2</sup>/ngàydêm.

- Tổng nhu cầu ngày dùng nước lớn nhất khoảng: 14.600 m<sup>3</sup>/ngàyđêm.
- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 25lit/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy.
- Giải pháp cấp nước:
  - + Mạng lưới cấp nước sử dụng dạng vòng kết hợp mạng lưới cụt tuân thủ theo nguyên tắc: tổng chiều dài đường ống là nhỏ nhất, đường ống cấp nước phải bao trùm được các đối tượng dùng nước.
  - + Trên mạng lưới đường ống dẫn và mạng lưới ống phân phối, cần bố trí các thiết bị phụ tùng cấp nước: Khóa van, Van thu khí, Van xả khí, Van và miệng xả nước, thiết bị van giảm áp....
  - + Đường ống dẫn và mạng lưới phải đặt dốc về phía xả cạn với độ dốc không nhỏ hơn 0,001. Khi địa hình bằng phẳng thì độ dốc đặt ống cho phép giảm đến 0,0005. Độ chôn ống tối thiểu 0,7m đối với ống có đường kính đến 300mm và tối thiểu 1,0m đối với ống có đường kính từ 300mm trở lên. Độ dốc ống hướng về hố van xả cạn.
  - + Do khu quy hoạch nằm ở khu vực có điều kiện thiên nhiên đặc biệt (khu vực biển, nhiễm mặn) cần lựa chọn vật liệu có độ bền phù hợp với điều kiện của khu vực.
- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính có đường kính D110 – D300mm theo mạng vòng và đấu nối vào tuyến ống truyền tải thông qua 02 điểm đầu nối, cấp nước cho 06 tiểu khu C1, C2, C3, C4, C5, C6.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Hệ thống chữa cháy cho phân khu là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Nước chữa cháy và nước sinh hoạt kết hợp chung trên cùng đường ống cấp nước với đường kính ống từ D110mm trở lên, đồng thời hòng cứu hỏa được bố trí với khoảng cách giữa hai hòng cứu hỏa không quá 150m.

#### **11.2.3.5. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn Phân khu C:**

- a. Thoát nước thải:
  - Chỉ tiêu thoát nước thải:
    - + Thoát nước thải sinh hoạt: 180lít/người/ngàyđêm.
    - + Thoát nước thải du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn: 300lít/người/ngàyđêm.
    - + Thoát nước thải bệnh viện: 3lít/m<sup>2</sup>sàn/ngàyđêm.
    - + Thoát nước thải trường học (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông): 15lít/học sinh.
    - + Thoát nước thải trường mầm non: 75lít/cháu.
    - + Thoát nước thải công cộng – dịch vụ - thương mại: 2lít/m<sup>2</sup> sàn/ngàyđêm.
  - Tổng lưu lượng thoát nước thải toàn khu khoảng: 12.000 m<sup>3</sup>/ngàyđêm.
  - Giải pháp và mạng lưới thoát nước thải:
    - + Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn nước mưa và nước thải.
    - + Nước thải được thu gom toàn bộ từ các công trình bằng các tuyến cống chạy dọc theo vỉa hè dẫn về trạm xử lý nước thải nằm ở ô đất Hạ tầng kỹ thuật. Nhằm đảm

bảo độ dốc thoát nước và độ sâu chôn cống phù hợp, bố trí các trạm bơm chuyên bậc trên mạng lưới tại các vị trí khu cây xanh, vỉa hè,... để bơm dẫn áp lực về hố ga tiếp theo, nước thải tự chảy về trạm xử lý nước thải.

+ Tại các công trình, nhà vệ sinh phải có bể tự hoại để xử lý sơ bộ nước thải trước khi xả vào cống thoát nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch để đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Đường cống thoát nước thải sử dụng vật liệu có độ bền cơ học cao, tuổi thọ dài, có khả năng chống ăn mòn, xâm thực từ nước biển, dễ dàng thi công và lắp đặt, thân thiện với môi trường,...

+ Cống thoát nước thải sử dụng cống đường kính từ D300-D600mm. Độ dốc đối với cống thoát nước thải tối thiểu 1/D. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống);

+ Nước thải sau xử lý phải đạt chuẩn theo quy chuẩn tại giá trị C, cột A của QCVN14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

+ Nước thải y tế: Các khu vực có các công trình y tế, nước thải y tế phải được xử lý riêng đạt chuẩn tại giá trị C, cột A theo QCVN 28:2010/BTNMT trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

#### b. Quản lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người/ngàyđêm.
- Chất thải rắn công cộng: 20 % chất thải rắn sinh hoạt.
- Tổng lượng chất thải rắn phân khu C: 68,28 tấn/ngàyđêm.
- Phương án xử lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn phải được thu gom, phân loại và vận chuyển tạm thời về các trạm trung chuyển chất thải rắn được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ. Sau đó được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung khu vực Cần Giờ dự kiến trong quy hoạch chung của huyện Cần Giờ.

+ Trạm trung chuyển chất thải rắn: được bố trí quỹ đất hợp khối với quỹ đất hạ tầng đặt trạm xử lý nước thải để dễ quản lý và đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo quy định. Trạm sử dụng công nghệ hiện đại trạm ép kín đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường không khí, môi trường đất và nước ngầm.

+ Với các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng chứa chất thải rắn nhỏ có nắp kín.

#### **11.2.3.6. Đánh giá môi trường chiến lược Phân khu C:**

##### a) Các giải pháp quy hoạch giảm thiểu tác động tiêu cực

- Tăng cường diện tích cây xanh, bố trí các công viên nhỏ và vườn cây xanh ở các tiểu khu để phục vụ cộng đồng, cải thiện chất lượng không khí, giảm nhiệt độ và tiếng ồn. Đảm bảo quy hoạch đủ diện tích cây xanh, công viên và không gian mở, tạo môi trường xanh mát và giảm thiểu hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.

- Trồng cây xanh khu vực công trình hạ tầng kỹ thuật để giảm thiểu tác động mùi hôi, đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường theo quy định.

- Phát triển hạ tầng xã hội phù hợp: Đảm bảo có đủ trường học, cơ sở y tế, văn hóa và không gian công cộng để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giáo dục, và chăm sóc

sức khỏe cho cư dân. Quy hoạch hạ tầng xã hội cần được thực hiện song song với tốc độ phát triển dân cư để tránh quá tải.

- Bố trí hệ thống giao thông linh hoạt với các bãi đỗ xe ngầm, tuyến xe buýt và đường dành cho người đi bộ để giảm thiểu ùn tắc và ô nhiễm giao thông. Khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông công cộng và phương tiện thân thiện với môi trường.

- Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải đồng bộ, hiện đại, đảm bảo nước thải được xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường. Hệ thống thu gom nước thải tách biệt với hệ thống thu gom nước mưa.

- Giảm phát sinh khí thải: Sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời tại các công trình công cộng, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật. Thúc đẩy sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng trong các khu vực dân cư và thương mại.

- Tăng cường giám sát môi trường: Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường để giám sát chất lượng không khí, nước và tiếng ồn. Điều này giúp phát hiện kịp thời các vấn đề môi trường và điều chỉnh biện pháp quản lý khi cần thiết.

#### b) Các giải pháp kỹ thuật giảm thiểu tác động tiêu cực

- Nước thải sinh hoạt:

- + Thiết kế hệ thống thu gom nước thải riêng biệt cho từng tiểu khu, kết nối trực tiếp với trạm xử lý nước thải tập trung công suất 12.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- + Nước thải từ tiểu khu sau khi được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại của từng công trình sẽ được dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung của khu C, đảm bảo nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được tái sử dụng cho việc tưới cây xanh trong khu vực công cộng.

- + Nước thải bệnh viện được thu gom và xử lý tại trạm xử lý nước thải cục bộ để xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 28:2011/BTNMT trước khi đưa về trạm xử lý nước thải tập trung.

- Quản lý chất thải rắn:

- + Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn và định kỳ thu gom để tránh tình trạng ứ đọng gây ô nhiễm môi trường. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến các trạm trung chuyển, sau đó vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- + Tái chế chất thải rắn như: Hợp tác với các đơn vị tái chế để xử lý nhựa, giấy, thủy tinh, chất thải rắn hữu cơ tái chế làm phân bón phục vụ cây xanh..

- + Chất thải nguy hại được thu gom và xử lý theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT.

- + Phòng ngừa rủi ro môi trường:

- + Kiểm tra và bảo trì định kỳ các thiết bị cơ khí, trang bị máy móc dự phòng hoặc các thiết bị thay thế nhanh chóng.

- + Thực hiện báo cáo định kỳ để phát hiện sớm và khắc phục các vấn đề phát sinh.

- + Tuyên truyền và khuyến khích cư dân tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường như phân loại rác, tiết kiệm năng lượng và bảo vệ cây xanh.

- + Ứng phó sự cố môi trường:

+ Xây dựng các kịch bản ứng phó sự cố tràn nước thải, rò rỉ hóa chất hoặc phát sinh ô nhiễm không khí để giảm thiểu rủi ro.

+ Triển khai các biện pháp giảm phát thải khẩn cấp như tạm ngừng hoạt động của một số khu vực trong trường hợp phát sinh ô nhiễm khí hoặc tiếng ồn vượt ngưỡng cho phép.

+ Xây dựng quy trình, đội ngũ kỹ thuật phản ứng nhanh khi xảy ra sự cố.

+ Xây dựng hồ điều hòa dự phòng để chứa nước thải chưa đạt tiêu chuẩn trong trường hợp khẩn cấp, tránh xả thẳng ra môi trường.

c) Thực hiện chương trình quản lý, giám sát môi trường theo quy định.

**Lưu ý:** Thực hiện lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, trong đó lưu ý đánh giá tác động môi trường do hoạt động san lấp mặt bằng, xây dựng đê biển.

#### **11.2.4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật Phân khu D\_E:**

##### **11.2.4.1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật Phân khu D\_E:**

- Quy hoạch cao độ nền:

+ Cao độ xây dựng toàn khu vực  $H_{xd} \geq 2,50m$  (hệ VN2000).

+ Áp dụng giải pháp san lấp toàn diện và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế khi xây dựng công trình trong khu vực.

+ Cao độ thiết kế tại các điểm giao cắt đường được xác định đảm bảo điều kiện kỹ thuật tổ chức giao thông và thoát nước mặt cho khu đất, đồng thời phù hợp với khu vực xung quanh.

- Quy hoạch thoát nước mặt:

+ Sử dụng hệ thống cống ngầm bê tông cốt thép để tổ chức thoát nước mưa; tổ chức thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải.

+ Nguồn thoát nước: tập trung theo các tuyến cống chính, thoát về phía biển, mặt nước cảnh quan trung tâm.

+ Cống thoát nước mưa quy hoạch đặt ngầm, bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường giao thông trong khu vực.

+ Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh; độ dốc cống tối thiểu được lấy đảm bảo khả năng tự làm sạch công  $i=1/D$ .

+ Định hướng tái sử dụng nước mưa phục vụ một phần các hoạt động sử dụng nước của khu vực.

##### **11.2.4.2. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị Phân khu D\_E:**

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Sinh hoạt: 800 W/người.

+ Du lịch:  $1 \div 1,5$  kW/khách.

+ Công trình công cộng, dịch vụ thương mại...: 30w/m<sup>2</sup> sàn.

+ Trường học:  $0,15 \div 0,2$  kW/ học sinh.

+ Chiếu sáng giao thông, công cộng: 10kW/ha.

+ Chiếu sáng cây xanh: 5kW/ha.

- Tổng nhu cầu cấp điện quy hoạch cho Phân khu D-E: 48,51MVA.

- Giai đoạn đầu, nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy trạm 110/22kV Cần Giờ hiện hữu. Giai đoạn dài hạn, khu quy hoạch được lấy từ trạm 110/22kV-01 và 02: 2x63MVA+25 (40) MVA.

- Xây dựng mới các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV có công suất 250kVA, sử dụng kiểu trạm đảm bảo mỹ quan khu đô thị: trạm phòng, compact, kios hợp bộ.

- Phương án lưới phân phối phù hợp:

+ Xây dựng mới các tuyến 22kV dùng cáp đồng 3 lõi cách điện XLPE, chôn ngầm.

+ Mạng lưới hạ thế cấp điện cho các công trình được xây dựng ngầm, tiết diện từ 70mm<sup>2</sup> đến 240mm<sup>2</sup>.

+ Chiều sáng giao thông sử dụng đèn cao áp LED 110W-150W gắn trên trụ thép mạ kẽm.

#### **11.2.4.3. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động Phân khu D\_E:**

- Nhu cầu phát triển viễn thông:

+ Đất ở: 0,3 line/người.

+ Du lịch: 0,3 line/khách.

+ Công cộng, dịch vụ, thương mại, văn phòng: 0,01 máy/m<sup>2</sup> sàn.

- Tổng nhu cầu dự báo hạ tầng viễn thông quy hoạch cho khu D\_E: 19976 lines.

- Các khu quy hoạch nằm trong hệ thống bưu chính – viễn thông của huyện Cần Giờ. Giai đoạn đầu, đầu nối thông tin cho khu quy hoạch được lấy từ mạng truyền dẫn huyện Cần Giờ. Giai đoạn sau, đầu nối thông tin từ 02 trạm vệ tinh được xây dựng mới đảm bảo nhu cầu thông tin tại khu quy hoạch.

- Các tuyến cáp viễn thông dự kiến xây dựng nối từ tủ cáp chính đến các tủ cáp phân phối đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

#### **11.2.4.4. Quy hoạch cấp nước Phân khu D\_E:**

- Nguồn cấp nước: Nguồn cấp nước của phân khu D-E lấy từ tuyến ống truyền tải D600 chạy dọc tuyến đường vòng trung tâm của khu quy hoạch, tổ chức mạng lưới tuyến ống chính bên trong phân khu đầu nối với tuyến ống truyền tải thông qua 06 vị trí đầu nối cấp nước.

- Chỉ tiêu cấp nước:

+ Cấp nước sinh hoạt: 180lít/người/ngàyđêm.

+ Cấp nước du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn: 300lít/người/ngàyđêm.

+ Cấp nước trường học (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông): 15lít/học sinh.

+ Cấp nước trường mầm non: 75 lít/cháu.

+ Cấp nước công cộng – dịch vụ - thương mại: 2lít/m<sup>2</sup>sàn/ngàyđêm.

+ Cấp nước tưới cây, công viên chuyên đề: 3lít/m<sup>2</sup>/ngày đêm.

+ Cấp nước rửa đường: 0,4lít/m<sup>2</sup>/ngàyđêm.

- Tổng nhu cầu ngày dùng nước lớn nhất khoảng: 17.000 m<sup>3</sup>/ngàyđêm.

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 35lit/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời là 02 đám cháy.

- Giải pháp cấp nước:

+ Mạng lưới cấp nước sử dụng dạng vòng kết hợp mạng lưới cụt tuân thủ theo nguyên tắc: tổng chiều dài đường ống là nhỏ nhất, đường ống cấp nước phải bao trùm được các đối tượng dùng nước;

+ Trên mạng lưới đường ống dẫn và mạng lưới ống phân phối, cần bố trí các thiết bị phụ tùng cấp nước: Khóa van, Van thu khí, Van xả khí, Van và miệng xả nước, thiết bị van giảm áp...

+ Đường ống dẫn và mạng lưới phải đặt dốc về phía xả cạn với độ dốc không nhỏ hơn 0,001. Khi địa hình bằng phẳng thì độ dốc đặt ống cho phép giảm đến 0,0005. Độ sâu chôn ống tối thiểu 0,7m đối với ống có đường kính đến 300mm và tối thiểu 1,0m đối với ống có đường kính từ 300mm trở lên. Độ dốc ống hướng về hố van xả cạn;

+ Do khu quy hoạch nằm ở khu vực có điều kiện thiên nhiên đặc biệt (khu vực biển, nhiễm mặn) cần lựa chọn vật liệu có độ bền phù hợp với điều kiện của khu vực;

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước phân phối chính của phân D-E có đường kính D110 – D300mm theo mạng vòng và đầu nối vào tuyến ống truyền tải thông qua 02 điểm đầu nối, cấp nước cho 05 tiểu khu;

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Hệ thống chữa cháy cho phân khu là hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Nước chữa cháy và nước sinh hoạt kết hợp chung trên cùng đường ống cấp nước với đường kính ống từ D110mm trở lên, đồng thời hòng cứu hỏa được bố trí với khoảng cách giữa hai hòng cứu hỏa không quá 150m.

#### **11.2.4.5. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn Phân khu D\_E:**

a. Thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải:

+ Thoát nước thải sinh hoạt: 180lít/người/ngày đêm.

+ Thoát nước thải du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn: 300lít/người/ngày đêm.

+ Thoát nước thải trường học (tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông): 15lít/học sinh.

+ Thoát nước thải trường mầm non: 75lít/cháu.

+ Thoát nước thải công cộng – dịch vụ - thương mại: 2lít/m<sup>2</sup> sàn/ngày đêm.

- Tổng lưu lượng thoát nước thải toàn phân khu D-E khoảng: 14.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Giải pháp và mạng lưới thoát nước thải:

+ Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng hoàn toàn nước mưa và nước thải.

+ Nước thải được thu gom toàn bộ từ các công trình bằng các tuyến cống chạy dọc theo vỉa hè dẫn về trạm xử lý nước thải nằm ở ô đất Hạ tầng kỹ thuật. Nhằm



đảm bảo độ dốc thoát nước và độ sâu chôn cống phù hợp, bố trí các trạm bơm chuyên bậc trên mạng lưới tại các vị trí khu cây xanh, vỉa hè,... để bơm dẫn áp lực về hố ga tiếp theo, nước thải tự chảy về trạm xử lý nước thải của phân khu D\_E.

+ Tại các công trình, nhà vệ sinh phải có bể tự hoại để xử lý sơ bộ nước thải trước khi xả vào cống thoát nước thải chung của toàn khu vực quy hoạch để đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Đường cống thoát nước thải sử dụng vật liệu có độ bền cơ học cao, tuổi thọ dài, có khả năng chống ăn mòn, xâm thực từ nước biển, dễ dàng thi công và lắp đặt, thân thiện với môi trường.

+ Cống thoát nước thải sử dụng cống đường kính từ D300-D600mm. Độ dốc đối với cống thoát nước thải tối thiểu 1/D. Độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống thoát nước thải đặt trên vỉa hè là 0,5m, độ sâu chôn cống tối thiểu đối với cống đặt dưới lòng đường là 0,7m (tính đến đỉnh cống).

+ Nước thải sinh hoạt sau xử lý phải đạt chuẩn theo quy chuẩn tại giá trị C, cột A của QCVN14:2008/BTNMT trước khi thoát ra môi trường tự nhiên.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người/ngàyđêm.

- Chất thải rắn công cộng: 20 % chất thải rắn sinh hoạt.

- Tổng lượng chất thải rắn phân khu D\_E: 89,5 tấn/ngàyđêm.

- Phương án xử lý chất thải rắn:

+ Chất thải rắn phải được thu gom, phân loại và vận chuyển tạm thời về các trạm trung chuyển chất thải rắn được đặt tại khu đất hạ tầng kỹ. Sau đó được đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung khu vực Cần Giờ dự kiến trong quy hoạch chung của huyện Cần Giờ.

+ Trạm trung chuyển chất thải rắn: được bố trí quỹ đất hợp khối với quỹ đất hạ tầng đặt trạm xử lý nước thải để dễ quản lý và đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo quy định. Trạm sử dụng công nghệ hiện đại trạm ép kín đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường không khí, môi trường đất và nước ngầm.

+ Với các nơi công cộng như khu vực công viên cây xanh, đường trục chính... đặt các thùng chứa chất thải rắn nhỏ có nắp kín.

#### **11.2.4.6. Đánh giá môi trường chiến lược Phân khu D\_E:**

a. Các giải pháp quy hoạch giảm thiểu tác động tiêu cực:

- Tăng cường diện tích cây xanh, bố trí các công viên nhỏ và vườn cây xanh ở các tiểu khu để phục vụ cộng đồng, cải thiện chất lượng không khí, giảm nhiệt độ và tiếng ồn. Đảm bảo quy hoạch đủ diện tích cây xanh, công viên và không gian mở, tạo môi trường xanh mát và giảm thiểu hiệu ứng đảo nhiệt đô thị.

- Trồng cây xanh khu vực công trình hạ tầng kỹ thuật để giảm thiểu tác động mùi hôi, đảm bảo khoảng cách ly an toàn môi trường theo quy định.

- Phát triển hạ tầng xã hội phù hợp: Đảm bảo có đủ trường học, cơ sở y tế, văn hóa và không gian công cộng để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, giáo dục, và chăm sóc sức khỏe cho cư dân. Quy hoạch hạ tầng xã hội cần được thực hiện song song với

tốc độ phát triển dân cư để tránh quá tải.

- Bố trí hệ thống giao thông linh hoạt với các bãi đỗ xe ngầm, tuyến xe buýt và đường dành cho người đi bộ để giảm thiểu ùn tắc và ô nhiễm giao thông. Khuyến khích sử dụng phương tiện giao thông công cộng và phương tiện thân thiện với môi trường.

- Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải đồng bộ, hiện đại, đảm bảo nước thải được xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường. Hệ thống thu gom nước thải tách biệt với hệ thống thu gom nước mưa.

- Giảm phát sinh khí thải: Sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời tại các công trình công cộng, dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật. Thúc đẩy sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng trong các khu vực dân cư và thương mại.

- Tăng cường giám sát môi trường: Xây dựng hệ thống quan trắc môi trường để giám sát chất lượng không khí, nước và tiếng ồn. Điều này giúp phát hiện kịp thời các vấn đề môi trường và điều chỉnh biện pháp quản lý khi cần thiết.

Các giải pháp kỹ thuật giảm thiểu tác động tiêu cực

- Nước thải sinh hoạt:

- + Thiết kế hệ thống thu gom nước thải riêng biệt cho từng tiểu khu, kết nối trực tiếp với trạm xử lý nước thải tập trung công suất lần lượt là 6.500m<sup>3</sup>/ngày đêm, 7.600m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- + Nước thải từ tiểu khu sau khi được xử lý sơ bộ tại bể tự hoại của từng công trình sẽ được dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung của khu D-E, đảm bảo nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả ra môi trường. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được tái sử dụng cho việc tưới cây xanh trong khu vực công cộng.

- Quản lý chất thải rắn:

- + Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn và định kỳ thu gom để tránh tình trạng ứ đọng gây ô nhiễm môi trường. Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển đến các trạm trung chuyển, sau đó vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- + Tái chế chất thải rắn như: Hợp tác với các đơn vị tái chế để xử lý nhựa, giấy, thủy tinh, chất thải rắn hữu cơ tái chế làm phân bón phục vụ cây xanh..

- + Chất thải nguy hại được thu gom và xử lý theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT.

- Phòng ngừa rủi ro môi trường:

- + Kiểm tra và bảo trì định kỳ các thiết bị cơ khí, trang bị máy móc dự phòng hoặc các thiết bị thay thế nhanh chóng.

- + Thực hiện báo cáo định kỳ để phát hiện sớm và khắc phục các vấn đề phát sinh.

- + Tuyên truyền và khuyến khích cư dân tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường như phân loại rác, tiết kiệm năng lượng và bảo vệ cây xanh.

- + Ứng phó sự cố môi trường:

+ Xây dựng các kịch bản ứng phó sự cố tràn nước thải, rò rỉ hóa chất hoặc phát sinh ô nhiễm không khí để giảm thiểu rủi ro.

+ Triển khai các biện pháp giảm phát thải khẩn cấp như tạm ngừng hoạt động của một số khu vực trong trường hợp phát sinh ô nhiễm khí hoặc tiếng ồn vượt ngưỡng cho phép.

+ Xây dựng quy trình, đội ngũ kỹ thuật phản ứng nhanh khi xảy ra sự cố.

+ Xây dựng hồ điều hòa dự phòng để chứa nước thải chưa đạt tiêu chuẩn trong trường hợp khẩn cấp, tránh xả thẳng ra môi trường.

c. Thực hiện chương trình quản lý, giám sát môi trường theo quy định.

Lưu ý: Thực hiện lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, trong đó lưu ý đánh giá tác động môi trường do hoạt động san lấp mặt bằng, xây dựng đê biển.

## **12. Sự phù hợp của đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và quy hoạch cao hơn:**

### **12.1. Về phát triển kinh tế xã hội:**

Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh - 4 Phân Khu A, B, C và D\_E định hướng phù hợp với Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030 tại Quyết định số 147/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ; phù hợp với mục tiêu phát triển chung của huyện Cần Giờ theo Nghị quyết số 12-NQ/TU ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh về định hướng phát triển huyện Cần Giờ đến năm 2030 xác định mục tiêu “Xây dựng và phát triển huyện Cần Giờ trở thành thành phố biển mang đặc trưng của một thành phố tăng trưởng xanh, thông minh, thân thiện môi trường, trong đó du lịch sinh thái nghỉ dưỡng chất lượng cao là mũi nhọn..”.

### **12.2. Về các quy hoạch cấp trên:**

- Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh - 4 Phân Khu A, B, C và D\_E phù hợp với định hướng Quy hoạch chung Thành phố (theo Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ) liên quan đến khu vực lập quy hoạch:

+ Mô hình phát triển: phát triển Thành phố Hồ Chí Minh với hai hướng chính là: hướng Đông và hướng Nam ra biển.

+ Không phát triển đô thị vùng bảo tồn nghiêm ngặt và phục hồi sinh thái thuộc khu bảo tồn thiên nhiên rừng ngập mặn Cần Giờ trong khu dự trữ sinh quyển Cần Giờ, các khu rừng đặc dụng, phòng hộ trên địa bàn các huyện Bình Chánh và Củ Chi.

- Phù hợp với định hướng Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 (theo Quyết định số 1528/QĐ-TTg ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ) liên quan đến khu vực lập quy hoạch. Đề án xác định các tầm nhìn mới với các mục tiêu phát triển theo bối cảnh phát triển kinh tế - xã hội mới của Hồ Chí Minh và vùng thành phố trong đó mục tiêu phát triển không gian đô thị thành phố gắn với phát triển chiến lược, mô hình phát triển kinh tế biển của thành phố và vùng thành phố, thích ứng biến đổi khí hậu, ngập úng, triều cường, xâm nhập mặn, nước biển dâng.

- Phù hợp với định hướng về ranh giới, tính chất, chức năng, quy mô dân số, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật phân bổ theo Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ và Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ.

- Phù hợp với định hướng về tính chất, chức năng, quy mô dân số, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật phân bổ theo Quyết định số 4316/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh (04 Phân khu A, B, C và D\_E).

## **Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan đơn vị có liên quan**

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ (đơn vị tổ chức lập quy hoạch) và các đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng, lập quy hoạch chịu trách nhiệm về tính hợp pháp, chính xác về pháp lý ranh đất, các số liệu thể hiện trong hồ sơ, bản vẽ trình phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (04 Phân khu A, B, C và D-E).

2. Trong quá trình triển khai thực hiện dự án theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ cần lưu ý thực hiện:

- Tiếp thu ý kiến của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ ngành, Thành ủy (tại các Thông báo số 2236-TB/TU ngày 13 tháng 12 năm 2017, số 488-KL/TU ngày 26 tháng 7 năm 2019, số 916-KL/TU ngày 21 tháng 3 năm 2024), Ủy ban nhân dân Thành phố, các Sở ngành và đơn vị có liên quan đã góp ý khi tổ chức lấy ý kiến nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 (đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024); góp ý của các Thành viên Hội đồng Thẩm định (tại Biên bản số 01/SQHKT-HĐTĐ ngày 19 tháng 8 năm 2024, Biên bản số 02/SQHKT-HĐTĐ ngày 06 tháng 12 năm 2024), ý kiến cộng đồng dân cư về nội dung liên quan quá trình triển khai đồ án theo quy hoạch như: Giải pháp kỹ thuật thiết kế bờ kè, chống xói lở bờ biển. Giải pháp bố trí cảnh quan, giao thông, bãi tắm thuận tiện cho người dân, du khách.

- Về nhà ở xã hội: Áp dụng chuyển tiếp Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội được căn cứ theo quy định tại Điều 78 Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Các nội dung quy định khác về đất đai, nghĩa vụ tài chính, đầu tư, xây dựng... thực hiện theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và các quy định pháp luật có liên quan hiện hành.

- Đối với các công trình thuộc trường hợp phải thi tuyển phương án kiến trúc được quy định tại Điều 17 Luật Kiến trúc năm 2019, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức thi tuyển theo quy định.

- Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án xây dựng 02 kênh bù hướng thoát nước Hà Thanh và Rạch Lở trên địa bàn huyện Cần Giờ trình cơ quan có thẩm quyền thuộc Thành phố Hồ Chí Minh thẩm định trước khi phê duyệt và thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật đầu tư, xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan.

- Sau khi hoàn thành từng bước, từng giai đoạn, khu vực, dự án cụ thể cần có đánh giá tác động, để thực hiện các bước, giai đoạn kế tiếp theo ý kiến Bộ Xây dựng tại Văn bản số 1420/BXD-QHKT ngày 15 tháng 6 năm 2018 về góp ý Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ.

**3.** Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Quyết định được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ phối hợp với Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ có trách nhiệm công bố công khai nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có đính kèm các bản vẽ, thuyết minh Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ - Phân khu A, B, C, D\_E được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển Thành phố, Thủ trưởng các sở - ban - ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Long Hòa và Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PCVP;
- Phòng ĐT;
- Lưu VT (ĐT-MTu) .

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Bùi Xuân Cường**