ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIỜ

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

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 HÒA VÀ THỊ TRẤN CẦN THẠNH, HUYỆN CẦN GIỜ

Cơ quan phê duyệt:
ỦY BAN NHÂN DÂN TP HỒ CHÍ MINH

Cơ quan thẩm định:
SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC TP HỒ CHÍ MINH

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:
ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIỜ

Chủ đầu tư:
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ HUYỆN CẦN GIỜ

THUYẾT MINH TỔNG HỢP

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 HÒA VÀ THỊ TRẤN CẦN THẠNH, HUYỆN CẦN GIỜ

Địa điểm: Khu vực ven biển xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh

Đơn vị tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN QUY HOẠCH VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VIỆT NAM

Giám đốc

Nguyễn Ngọc Xuân Quỳnh

MỤC LỤC

1 PHẦN MỞ ĐẦU 7
1.1 Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch 7
1.2 Căn cứ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch: 9
1.2.1 Các căn cứ pháp lý chung: 9
1.2.2 Các văn bản pháp lý của địa phương 10
1.2.3 Các nguồn số liệu và bản đồ: 12
1.3 Tên đồ án 12
1.4 Phạm vi, quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch 12
2 ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ RÀ SOÁT QUY HOẠCH 13
2.1 Tổng quan về điều kiện tự nhiên: 13
2.1.1 Địa hình 13
2.1.2 Khí hậu: 13
2.1.3 Địa chất: 14
2.1.4 Thổ nhưỡng: 14
2.1.5 Thủy văn: 15
2.1.6 Lượng mưa: 15
2.1.7 Sự tương tác giữa mưa cường độ cao và triều: 17
2.2 Hiện trạng khu vực Cần Giờ 19
2.2.1 Giới thiệu chung huyện Cần Giờ 19
2.2.2 Khu vực lập quy hoạch tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh 25
2.3 Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được đầu tư triển khai tại địa bàn huyện Cần Giờ: 28
2.4 Các vấn đề cơ bản cần giải quyết: 30
2.5 Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch 31
2.6 Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kĩ thuật: 31
2.7 Đánh giá chung: 35
3 NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ 36
3.1 Các vấn đề chính trong điều chỉnh cục bộ: 36
3.1.1 Điều chỉnh các vấn đề liên quan đến mặt nước, bãi cát, bãi tắm công cộng: .. 36
3.1.2 Điều chỉnh quỹ đất du lịch, nghỉ dưỡng (thuộc phân khu A, B,C và D) 37
3.1.3 Điều chỉnh không gian mặt nước tại các khu ở (thuộc phân khu A, B, C, D). 39
3.1.4 Điều chỉnh chức năng trong phạm vi quỹ đất ở và quỹ đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (thuộc phân khu A, B, C) 40
3.1.5 Điều chỉnh vị trí và bổ sung các công trình dịch vụ công cộng đô thị, cây xanh đô thị 41
3.1.6 Điều chỉnh quỹ đất sân Golf (thuộc phân khu A) 45
3.1.7 Điều chỉnh giao thông, hạ tầng kĩ thuật (thuộc phân khu A, B,C,D và E) 45

3.2 Nội dung điều chỉnh cục bộ: 45
3.2.1 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: 45
3.2.2 Điều chỉnh quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan 70
3.2.3 Thiết kế đô thị 81
3.2.4 Quy hoạch hạ tầng kĩ thuật: 108
4 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ 139
4.1 Kết quả đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ 139
4.1.1 Vị trí và quy mô ranh giới nghiên cứu 139
4.1.2 Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kĩ thuật: 139
4.2 Các tác động của việc điều chỉnh cục bộ 143
4.2.1 Luận chứng về tính liên tục, đồng bộ của đồ án 143
4.2.2 Đánh giá hiệu quả kinh tế-xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch 144
4.2.3 Các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh cục bộ quy hoạch . 145
4.2.4 Kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu: 145
4.2.5 Lộ trình, tiến trình thực hiện sau khi điều chỉnh quy hoạch cục bộ: 145
5 . ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ 146
5.1 Căn cứ pháp lý và phương pháp thực hiện ĐMC 146
5.2 Mục tiêu và vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng 146
5.3 Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường hiện trạng 148
5.4 Nhận diện diễn biến và các tác động chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch 150
5.5 Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng 150
5.5.1 Tác động do chất thải phát sinh từ hoạt động của khu Quy hoạch 151
5.5.2 Tác động của công trình hạ tầng kỹ thuật 155
5.6 Những thay đổi trong đồ án điều chỉnh cục bộ ảnh hưởng đến môi trường dự án so với phương án quy hoạch cũ được duyệt 156
5.7 Các giải pháp nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường 157
5.7.1 Các giải pháp nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường trong kỳ điều chỉnh cục bộ 157
5.7.2 Các giải pháp đã lồng vào nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch 166
5.7.3 Kế hoạch thực hiện 168
6 DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ; ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN 170
6.1 Quan điểm 170
6.2 Danh mục các chương trình dự án ưu tiên đầu tư 170
6.2.1 Định hướng phát triển chung 170

6.2.2 Các khu vực ưu tiên đầu tư và danh mục các dự án ưu tiên đầu tư 170
6.3 Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện 172
7 KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ 174
7.1 Cơ sở lập khái toán tổng mức đầu tư 174
7.2 Tổng mức đầu tư xây dựng 174
7.2.1 Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật 174
7.2.2 Tổng mức đầu tư công trình kiến trúc..... 174
7.2.3 Tổng mức đầu tư 175
8 KẾT LUẬN.....177
9 PHỤ LỤC.....178

1 PHẦN MỞ ĐẦU

1.1 Lý do và sự cần thiết điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt trực thuộc Trung Ương, là thành phố lớn nhất Việt Nam đồng thời cũng là đầu tàu kinh tế và là một trong những trung tâm văn hóa, giáo dục quan trọng. Thành phố được tổ chức thành 24 đơn vị hành chính trong đó gồm 16 quận, 1 thành phố và 5 huyện, và khoảng 317 đơn vị phường, xã, thị trấn.

Cần Giờ là khu vực huyện ngoại thành của Thành phố, có 6 xã và 1 thị trấn với dân số khoảng 70 ngàn người, trong đó số người làm nông nghiệp chiếm đến trên 40%. Trung tâm hành chính huyện đặt tại thị trấn Cần Thạnh. Trong các xã của huyện có Thạnh An là xã đảo không có kết nối giao thông bằng đường bộ. Với lợi thế hiện có như Khu dự trữ sinh quyển thế giới rộng khoảng 38.000ha, di tích lịch sử quốc gia Rừng Sác, bãi biển 30-4, khu du lịch Lâm viên, khu du lịch Vàm Sát,...tiềm năng phát triển du lịch của Cần Giờ còn rất lớn.

Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Cần Giờ đến 2025, được phê duyệt tại Quyết định số 4766/QĐ-UBND ngày 2/7/2012 đã tạo nền tảng quan trọng trong công tác đầu tư xây dựng, quản lý đô thị và phát triển kinh tế song song với việc bảo tồn hệ sinh thái huyện Cần Giờ. Việc chấp thuận chủ trương mở rộng phát triển toàn bộ khu vực phía Nam huyện Cần Giờ của thành phố với mong muốn khu vực trở thành một trọng điểm về phát triển đô thị du lịch sinh thái của thành phố.

Trên cơ sở chấp thuận của Chính Phủ, thực hiện theo chủ trương của Thành Ủy thành phố Hồ Chí Minh, đồ án quy hoạch phần khu tỉ lệ 1/5000 khu đô thị du lịch biển Cần Giờ quy mô 2870 ha tại xã Long Hòa và thị trấn Cấn Thạnh, huyện Cần Giờ được phê duyệt theo quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 05/9/2018 đã xác định rõ tính chất khu vực 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,... Đây là định hướng lớn phát triển thành phố về phía biển với kì vọng đưa Thành phố Hồ Chí Minh trở thành những đô thị hàng đầu của Châu Á và đạt đến tầm cỡ đô thị đẳng cấp thế giới.

Sau khi đồ án QHPK được phê duyệt, trong quá trình nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xuất hiện một số điều kiện mang tính khách quan mới, đồng thời đồ án quy hoạch phân khu có một số nội dung chưa phù hợp, cần thiết phải được rà soát, xem xét, cụ thể như sau:

a. Có các định hướng mới về chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch, du lịch ảnh hưởng đến khu vực (Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố đến năm 2040 – tầm nhìn 2060 tại Quyết định số 1528/QĐ-TTg ngày 14/9/2021; Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030 tại Quyết định số 147/QĐ-TTg ngày 22/01/2020; Kế hoạch Quốc gia về thích ứng với biến đổi khí hậu giai đoạn 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 tại Quyết định số 1055/QĐ-TTg ngày

20/7/2020; Bổ sung quy hoạch cảng biển Cần Giờ; Phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 (bổ sung quy hoạch giao thông kết nối Trà Vinh – Bến Tre – Tiền Giang – Thành phố Hồ Chí Minh - Vũng Tàu, bổ sung quy hoạch Cảng biển tại Cần Giờ tại khu vực xã Long Hòa) tại Quyết định số 1454/QĐ-TTg ngày 01/9/2021. UBND Thành phố vừa ban hành Quyết định phê duyệt Đề án phát triển du lịch thông minh trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 – 2025 (Kế hoạch số 4311/KH-UBND ngày 20/12/2021 về triển khai Đề án phát triển du lịch thông minh trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2021 – 2025).

b. Trong tình hình thực tế hiện nay, việc triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt có thể có một số hạn chế về phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố như sau:

Sau 5 năm, kể từ khi đồ án Quy hoạch khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ được phê duyệt cho đến nay. Đại dịch diễn biến phức tạp gây ảnh hưởng làm thay đổi sâu sắc về cấu trúc và tính chất các đô thị. Xu thế phát triển đô thị trong bối cảnh thế giới hướng tới phát triển đô thị xanh, đô thị thông minh thích ứng với biến đổi khí hậu ngày càng gia tăng. Và với mỗi thời kỳ, kinh tế - chính trị - xã hội có sự chuyển đổi, cấu trúc phát triển đô thị cần được thiết kế quy hoạch để phù hợp với điều kiện mới. Một trong những sự chưa phù hợp của quy hoạch Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ năm 2018 chưa đáp ứng với xu hướng đô thị biển hiện tại và tương lai chính là không gian đô thị cứng nhắc, mạng giao thông ô bàn cờ, mật độ xây dựng cao không phù hợp tiêu chí đô thị sinh thái, chưa linh hoạt về chức năng sử dụng đất với các điểm nhấn khu trung tâm, tính kết nối với các khu vực lân cận còn hạn chế.

Để thực hiện định hướng khu đô thị du lịch biển Cần Giờ là một đô thị mang ý nghĩa biểu tượng song song phát triển du lịch, tăng tỷ trọng của kinh tế Dịch vụ - Du lịch, trở thành động lực quan trọng trong cơ cấu kinh tế của Thành phố Hồ Chí Minh và bắt kịp xu thế phát triển các đô thị du lịch biển trên thế giới, cần điều chỉnh phá cách về tổ chức không gian đô thị, lấy yếu tố mặt nước sinh thái làm trung tâm. Các đô thị biển, đô thị sinh thái thực tiễn trên thế giới luôn khai thác tối ưu không gian cây xanh mặt nước, không gian xanh từ các công viên lớn len lỏi vào đến từng chân tòa nhà, công trình và không gian ở của người dân. Cần xây dựng dấu ấn đô thị có tính bản sắc của một đô thị nước, đô thị sinh thái cho Cần Giờ. Ngoài ra, tổ chức khu trung tâm đa chức năng gắn kết công trình và mặt nước trung tâm , tăng tiện ích đô thị với các công trình như nhà hát, trung tâm hội nghị, sân vận động, sân thể thao,… để đa dạng không gian chức năng cho đô thị, bổ trợ thu hút du lịch nhằm tăng hiệu quả kinh tế xã hội. Khu vực biển Cần Giờ cần mạnh dạn thay đổi để có những bước tiến theo kịp xu hướng của thế giới, vươn tầm ảnh hưởng khu vực.

c. Đặt trong bối cảnh phát triển thành phố với tầm nhìn dài hạn đến năm 2060 theo Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, Đồ án QHPK tỉ lệ 1/5000 được duyệt chưa tối ưu về bố trí không gian các khu

vực bờ biển, bãi tắm công cộng và các không gian khác trong đô thị. Do đó cần rà soát, điều chỉnh để bổ sung, điều chỉnh bổ sung giải pháp tiếp cận bằng giao thông công cộng; bố cục lại không gian khu vực công cộng với không gian mở hướng ra biển, hạn chế cản trở tầm nhìn ra biển.

Từ các lý do khách quan trên, việc Điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Du lịch lấn biển Cần Giờ, tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ (từ đây gọi tắt là DCCB 2023) là vô cùng cần thiết để triển khai các bước quy hoạch tiếp theo, lập dự án đầu tư và đây cũng là cơ sở, căn cứ để cập nhật các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật vào đồ án QHC thành phố Hồ Chí Minh đang triển khai.

1.2 Căn cứ lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

1.2.1 Các căn cứ pháp lý chung:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 và Văn bản hợp nhất số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội về việc hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị với Luật số 35/2018/QH14;
- Nghị định số 37/2020/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 85/2010/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 24/11/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dưng 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;

- Thông tư số 01/2021/BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCXDVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19/5/2011 của UBND Thành phố về việc ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25/12/2012 của UBND Thành phố về sửa đổi một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12/7/2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND Thành phố về Ban hành quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.
- Quyết định số 1528/QĐ-TTg ngày 14 tháng 9 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060.

1.2.2 Các văn bản pháp lý của địa phương

- Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 5/9/2018 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 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).
- Quyết định số 5040/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc phê 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 Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ (bổ sung hạng mục sân golf).
- Văn bản số 168/TB-VP ngày 11/3/2022 của UBND thành phố Hồ Chí Minh thông báo kết luận của Phó Chủ tịch Trường trực Ủy ban nhân dân Thành phố Lê Hòa Bình về công tác triển khai lập quy hoạch xây dựng vùng huyện Cần Giờ và điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.
- Văn bản số 899/SQHKT-QHKV1 ngày 28/3/2022 của Sở quy hoạch kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh về việc lập điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.
- Văn bản số 618/TB-UBND ngày 20/5/2022 của UBND xã Long Hòa về việc niêm yết lấy ý kiến cộng đồng về việc 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 Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.

- Văn bản số 851/TB-UBND ngày 20/5/2022 của UBND thị trấn Cần Thạnh về việc niêm yết lấy ý kiến cộng đồng về việc 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 Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.
- Văn bản số 1275/SNN-KHTC ngày 03/6/2022 của Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn về việc góp ý đối với hồ sơ 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 tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.
- Văn bản số 944/SDL-QHPTTNDL ngày 09/6/2022 của Sở Du lịch về việc phúc đáp nội dung công văn số 2693/UBND, ngày 24/5/2022 của UBND huyện Cần Giờ.
- Văn bản số 4525/STNMT-QLĐ ngày 09/6/2022 của Sở Tài nguyên môi trường về đề nghị có ý kiến đối với việc 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 tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.
- Văn bản số 1511/BTL-TM ngày 10/6/2022 của Bộ tư lệnh thành phố Hồ Chí Minh – Quân khu 7 về việc góp ý kiến về mặt Quốc phòng đối với việc 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 tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.
- Văn bản số 7049/SXD-PTDT ngày 15/6/2022 của Sở Xây dựng về việc có ý kiến góp ý đối với việc 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 tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.
- Văn bản số 797/UBND ngày 20/6/2022 của UBND xã Long Hòa về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.
- Văn bản số 1125/UBND ngày 20/6/2022 của UBND thị trấn Cần Thạnh về việc tổng hợp ý kiến cộng đồng dân cư về điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ.
- Văn bản số 1125/BCM-TM ngày 01/7/2022 của Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng thành phố Hồ Chí Minh về việc có ý kiến đối với việc 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 tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.
- Văn bản số 6888/SGTVT-XD ngày 08/7/2022 của Sở giao thông vận tải về việc có ý kiến đối với việc 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 tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ.

- Văn bản số 5511/PC07-Đ2 ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Phòng Cảnh sát PCCC & CNCH về việc góp ý giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ 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 tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ;
- Căn cứ văn bản số 3274/SQHKT-QHKV1 ngày 09/9/2022 của Sở Quy hoạch kiến trúc về việc có ý kiến thẩm định hồ sơ 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 tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ (phần quy hoạch sử dụng đất, kiến trúc, giao thông);
- Căn cứ văn bản số 55/SQHKT-QHKV1 ngày 05/1/2023 của Sở Quy hoạch kiến trúc về việc có ý kiến thẩm định hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ;

1.2.3 Các nguồn số liệu và bản đồ:

- Các số liệu hiện trạng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.
- Các đồ án, dự án hiện có trên địa bàn huyện Cần Giờ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Hồ sơ quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/5000 khu đô thị 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).
- Bản đồ nền đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/5.000 do cơ quan có chức năng cung cấp.

1.3 Tên đồ án

Tên đồ án căn cứ quy định pháp luật về quy hoạch là:

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 Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa điểm: khu vực ven biển xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh.

1.4 Phạm vi, quy mô điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Phạm vi điều chỉnh: Các vị trí đề xuất điều chỉnh thuộc các phân khu A, B, C, D, E trong ranh giới 2870 ha của khu đô thị du lịch biển Cần Giờ.

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,...;

Quy mô diện tích toàn khu: 2870 ha.

Quy mô dân số tối đa: 228.506 người;

Quy mô khách du lịch: 8,887 triệu lượt/ năm.

2 ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG VÀ RÀ SOÁT QUY HOẠCH

2.1 Tổng quan về điều kiện tự nhiên:

2.1.1 Địa hình

Thành phố Hồ Chí Minh nằm ở vị trí trung tâm vùng Đông Nam bộ, phía Bắc giáp tỉnh Bình Dương, phía Tây - Bắc giáp tỉnh Tây Ninh, phía Đông và Đông - Bắc giáp tỉnh Đồng Nai, phía Đông - Nam giáp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, phía Tây và Tây - Nam giáp tỉnh Long An, phía Nam giáp biển Đông với bờ biển dài 15 km.

Địa hình thành phố Hồ Chí Minh tương đối bằng phẳng và thấp với một số gò triền phía Tây - Bắc và Đông - Bắc, cao độ mặt đất có khuynh hướng giảm dần từ phía Tây - Bắc về phía Nam và Đông - Nam.

Khu vực địa hình dạng gò triền lượn sóng phân bố phần lớn ở các huyện: Củ Chi, Hóc Môn, phía Bắc quận Thủ Đức, quận 9, phía Bắc huyện Bình Chánh. Cao độ mặt đất thay đổi từ 4m đến 32m; trong đó, vùng có cao độ từ 4m đến 10m chiếm khoảng 19% tổng diện tích; vùng có cao độ trên 10m chiếm 11% tổng diện tích.

Khu vực địa hình dạng phẳng thấp phân bố ở nội thành, huyện Hóc Môn và quận Thủ Đức; nằm dọc theo sông Sài Gòn và phía Nam huyện Bình Chánh. Cao độ mặt đất thay đổi từ 2m đến 4m; chiếm 15% diện tích.

Khu vực địa hình dạng trũng thấp tạo thành một vệt kéo dài từ phía Nam huyện Củ Chi (xã Thái Mỹ, Tam Tân) vòng về phía Tây huyện Bình Chánh (dọc kênh An Hạ, Lê Minh Xuân, Tân Nhựt) đến phía Nam (huyện Nhà Bè, huyện Cần Giờ) và Đông - Nam (Bưng 6 xã thuộc quận 9), một số khu vực phía bắc rạch Tham Lương - Bến Cát, khu vực Hiệp Bình Phước, Hiệp Bình Chánh. Cao độ mặt đất thay đổi từ 0m đến 2m, chiếm khoảng 55% tổng diện tich.

2.1.2 Khí hậu:

Thành phố nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa, mang tính chất cận xích đạo. Trong năm có hai mùa, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

Diễn biến thời tiết khí hậu năm này sang năm khác có tính ổn định cao. Lượng bức xạ dồi dào, trung bình khoảng 140 Kcal/cm2/năm, nắng trung bình 6,8 giờ/ngày. Nhiệt độ trung bình toàn năm khoảng 27,40C (thay đổi trong khoảng 25 - 290C). Nóng nhất trong tháng 4 và lạnh nhất trong tháng 12. Độ ẩm trung bình cả năm khoảng 77,4%. Biên độ nhiệt trung bình giữa các tháng trong năm thấp là điều kiện thuận lợi cho việc tăng trưởng và phát triển quanh năm của động thực vật.

Tổng lượng mưa trung bình hàng năm tại thành phố Hồ Chí Minh khá cao từ 1.800mm đến 2.000mm tập trung trong 7 tháng từ tháng 5 đến tháng 11 chiếm khoảng 90% tổng lượng mưa năm. Số ngày mưa trung bình năm tại thành phố Hồ Chí Minh khá cao, khoảng 160 ngày và phân bố trung bình khoảng 20 ngày vào các tháng mùa

mưa (tháng 5: 18 ngày, tháng 6: 22 ngày, tháng 7: 23 ngày, tháng 8: 23 ngày, tháng 9: 23 ngày, tháng 10: 21 ngày, tháng 11: 12 ngày).

2.1.3 Địa chất:

Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong vùng chuyển tiếp từ vùng đồi núi Đông Bắc đến vùng đồng bằng Cửu Long. Địa chất ở thành phố Hồ Chí Minh được hình thành từ đất và đá ở thời kỳ paleozoic và cenozoic. Đá paleozoic phân bố ở khu vực đất gò phía Đông - Bắc của thành phố Hồ Chí Minh. Chúng là dạng đá andesite, cấu thành đá andesite của khu Long Bình. Đá cenozoic được hình thành từ trầm tích holocene, pleistocene và tertiary. Trầm tích pleistocene cũng hình thành ở Thủ Đức và Củ Chi. Việc hình thành trầm tích Thủ Đức phân bố trên các khu vực đất gò với cao độ mặt đất từ +5 m đến +30 m Thủ Đức và quận 9 tại khu vực Đông - Bắc của thành phố Hồ Chí Minh. Việc hình thành trầm tích Củ Chi phân bố trên địa hình đồng bằng liên tục với cao độ mặt đất từ +2 m đến +10 m huyện Hóc Môn tại phía Bắc của thành phố Hồ Chí Minh và hầu hết khu vực đô thị hóa hiện hữu. Trầm tích Holocene phân bố trên địa hình đồng bằng liên tục với cao độ mặt đất từ +0,6 m đến +1,0 m ở khu vực đất thấp ngoại thành.

Theo các kết quả khảo sát địa chất đã được thực hiện, cho thấy địa chất của khu vực nghiên cứu gồm lớp trầm tích holocene dày từ 2,5 m đến 35 m nằm trên lớp trầm tích pleistocene với chiều dầy không xác định được do chiều sâu hố khoan lớn nhất chỉ có 50 m. Chiều dầy lớp trầm tích holocene là khoảng 10 m dọc theo bắc kênh Tàu Hũ và chiều dày lớn hơn 20m ở khu vực dọc phía Nam kênh Tàu Hũ. Lớp trầm tích Holocene này là lớp sét hữu cơ hoặc cao rất mem, sét cát (đất hạt mịn dính) và chúng là lớp sét mịn hay cát sét rời, rất rời. Lớp đất này có khả năng chịu lực thấp với giá trị N = 0 ÷ 2 (theo thí nghiệm xuyên chùy).

Lớp trầm tích pleistocne là lớp cát chặt trung bình, cát hay cát sét (đất hạt thô dính) và lớp này đội khi là lớp cát sét cưng hay sét. Lớp trầm tích pleistocene này có khả năng chịu lực cao.

2.1.4 Thổ nhưỡng:

Tiềm năng đất đai trên phạm vi địa bàn thành phố Hồ Chí Minh có nhiều hạn chế về quy mô diện tích và phẩm chất. Ngoại trừ phần nội thành cũ, phần các quận mới và ngoại thành có thể chia ra làm các nhóm đất chính sau đây:

Nhóm đất phèn trung bình và phèn nhiều, chiếm 27,5% trên tổng số diện tích, phân bố ở các vùng thấp trũng, tiêu thoát nước kém ở phía Nam huyện Bình Chánh, quận 7, huyện Nhà Bè, ven sông Đồng Nai, ven sông Sài Gòn và Bắc huyện Cần Giờ. Đối với loại đất phèn trung bình hiện đang phát triển cây lúa, loại phèn nhiều hay phèn mặn tùy theo mức độ cải tạo đang phát triển các loại cây mía, thơm, lác …

Nhóm đất phù sa không bị hoặc ít bị nhiễm phèn chiếm 12,6% tổng diện tích phân bố chủ yếu ở vùng giữa của phía Nam huyện Bình Chánh và một số nơi ở huyện Củ

Chi, Hóc Môn, quận 12; độ cao khoảng 1,5m. Đây là nhóm đất thuận lợi nhất cho việc phát triển cây lúa, trong đó có loại đất phù sa ngọt chỉ chiếm khoảng 2,5% diện tích cho năng suất rất cao.

Nhóm đất xám phát triển trên phù sa cổ, chiếm khoảng 19,3% tổng diện tích phân bố chủ yếu trên vùng đất cao, đồi gò ở huyện Củ Chi, Hóc Môn, quận 12, quận Thủ Đức và phía Bắc huyện Bình Chánh. Nhóm đất này thích hợp cho phát triển cây công nghiệp hàng năm, cây công nghiệp ngắn ngày và rau đậu …

Nhóm đất mặn chiếm 12,2% phân bố ở huyện Cần Giờ, chủ yếu dùng cho việc trồng rừng, đặc biệt là cây đước …

Ngoài ra còn có các nhóm đất khác như đất đỏ vàng chiếm 1,5% phân bố trên vùng đồi gò ở Củ Chi và Thủ Đức dùng cho việc xây dựng cơ bản; nhóm đất cồn cát, đất cát biển chiếm 3,2% diện tích, trong đó có đất giồng rất thích hợp cho việc trồng cây ăn trái như mãng cầu, dưa hấu, nhãn … và các loại đất khác, sông suối chiếm khoảng 23,7% diện tích.

2.1.5 Thủy văn:

Nằm ở hạ lưu của hệ thống sông Đồng Nai - Sài Gòn, chế độ thủy văn, thủy lực của kênh rạch, sông ngòi không những chịu ảnh hưởng mạnh của địa hình thành phố (phần lớn thấp dưới 2m), chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều biển Đông mà còn chịu tác động rất rõ nét của việc khai thác các hồ chứa bậc thang ở thượng lưu hiện nay và trong tương lai như các hồ chứa Trị An, Dầu Tiếng, Thác Mơ…

Hệ thống sông rạch chằng chịt với tổng chiều dài 7.955km. Tổng diện tích mặt nước chiếm khoảng 16% tổng diện tích. Mật độ dòng chảy trung bình 3,80km/km2. Như vậy, phần diện tích thấp trũng có độ cao dưới 2m và mặt nước chiếm đến 61% diện tích tự nhiên lại nằm ở vùng cửa sông với nhiều công trình điều tiết lớn ở thượng nguồn nên nguy cơ ngập úng rất lớn.

2.1.6 Lượng mưa:

Số liệu mưa được thu thập từ 7 trạm đặt trong và chung quanh phạm vi nghiên cứu. Các trạm đó là: Tân Sơn Nhất, Hóc Môn, Lê Minh Xuân, Bình Chánh, Nhà Bè, nhà máy xi măng Hà Tiên và Long Sơn. Trong số các trạm này, chỉ có trạm Tân Sơn Nhất là trạm có thiết bị đo mưa tự ghi nên là trạm có số liệu lượng mưa thời đoạn ngắn.

Tổng lượng mưa hàng năm ở trạm Tân Sơn Nhất là 1.929mm. Lượng mưa lên đến 1.788mm trong mùa mưa (từ tháng 5 đến tháng 11) và chỉ có 18mm trong mùa khô (từ tháng 1 đến tháng 3). Lượng mưa lớn nhất vào tháng 8 là 308mm và lượng mưa nhỏ nhất vào tháng 2 là 2mm.

Tổng lượng mưa trung bình hàng năm tại thành phố Hồ Chí Minh khá cao từ 1.800mm đến 2.000mm tập trung trong 7 tháng từ tháng 5 đến tháng 11 chiếm khoảng 90% tổng lượng mưa năm. Năm có lượng mưa cao nhất có thể lên đến 2.700mm-

2.800mm. Tiến trình mưa năm thể hiện như sau: lượng mưa thấp nhất vào tháng 2, từ tháng 3 tăng dần lên cho đến tháng 6, tháng 7 thì đạt cực đại lần 1 (cũng có năm không có cực đại này), rồi giảm dần do sự suy yếu của gió mùa Tây - Nam. Khoảng nửa cuối tháng 8 lượng mưa tăng lên nhanh và đạt cực đại lần 2 trong tháng 9, tháng 10. Tháng 11 lượng mưa giảm nhiều so với tháng 10. Những năm gần đây, tại thành phố Hồ Chí Minh nhiệt độ đã cao hơn và lượng mưa nhiều hơn các tỉnh xung quanh. Trên không gian thành phố, lượng mưa phân bố không đều, có khuynh hướng tăng dần theo trục Tây - Nam và Đông -Bắc. Đại bộ phận các quận nội thành và các huyện phía Bắc thường có lượng mưa cao hơn các quận huyện phía Nam và Tây - Nam.

Số ngày mưa trung bình năm tại thành phố Hồ Chí Minh khá cao, khoảng 160 ngày và phân bố theo các tháng như sau:

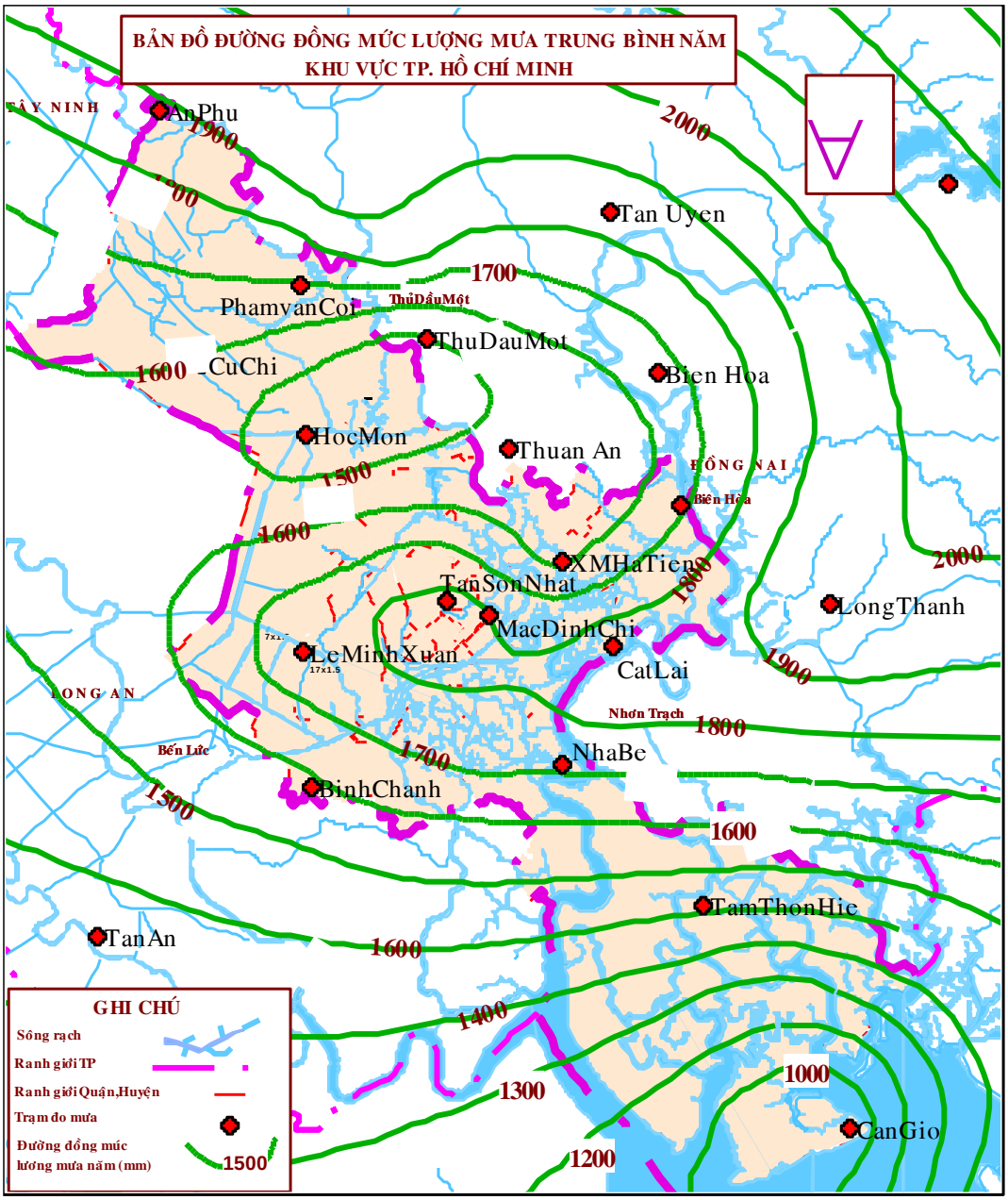
Bảng 1: Số ngày mưa trung bình năm tại thành phố Hồ Chí Minh

Tháng	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Năm
Số ngày mưa	2	1	2	5	18	22	23	23	23	21	12	7	159

Bảng 2: Lượng mưa trung bình tháng khu vực thành phố Hồ Chí Minh

Trạm	Kinh độ	Vĩ độ	Tháng												Cả năm
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Tân Sơn Hoà	106.67	10.80	8	2	7	44	176	283	313	283	298	282	146	34	1876
Nhà Bè	106.75	10.68	4	2	8	56	179	313	285	256	275	191	95	27	1690
Cần Giờ	**106.96**	**10.41**	**0**	**0**	**3**	**10**	**92**	**142**	**164**	**112**	**153**	**147**	**30**	**6**	**858**
Cát Lái	106.79	10.76	9	4	5	30	191	274	306	303	324	277	153	32	1908
Hóc Môn	106.57	10.92	8	2	13	49	139	210	223	186	244	202	110	27	1412
Củ Chi	106.49	10.97	2	2	9	50	161	211	270	228	280	235	120	21	1588
Lê Minh Xuân	106.56	10.76	12	4	10	41	164	243	291	224	268	290	177	37	1765
Long Sơn	106.81	10.89	4	3	15	34	183	197	237	257	270	215	101	21	1537
Long Thành	106.95	10.79	15	7	15	65	219	288	326	299	351	277	108	43	2012
TamThôn Hiệp	106.86	10.57	0	3	5	27	124	230	238	215	261	241	75	23	1441
Xi măng Hà Tiên	106.75	10.83	4	2	6	36	160	246	259	232	248	246	97	22	1558
Bình Chánh	106.57	10.66	5	1	8	35	185	268	236	229	253	210	105	26	1560
Mạc Đỉnh Chi	106.70	10.79	7	3	9	34	180	285	301	293	283	260	140	26	1821
Vũng Tàu	107.07	10.35	2	2	3	24	186	225	267	215	227	229	64	7	1451
Biên Hoà	106.83	10.96	5	7	18	79	185	225	248	270	282	228	72	15	1634
Thuận An	106.65	10.99	5	7	19	19	124	211	236	228	252	211	99	11	1422

Đường đồng mức lượng mưa trung bình



2.1.7 Sự tương tác giữa mưa cường độ cao và triều:

Sự tương tác được xem xét trên cơ sở tương ứng với sự phân định triều; các giá trị mưa cường độ cao được thống kê theo 2 hướng:

a. Phân định thời kỳ dài;

Chọn mỗi năm một trận mưa có lượng mưa cao nhất thì với thời kỳ 1952 - 1999 có cả thảy 47 trận mưa ứng với các thời kỳ như sau:

Thời kỳ triều cường: 27 trận mưa, chiếm 63,82%.

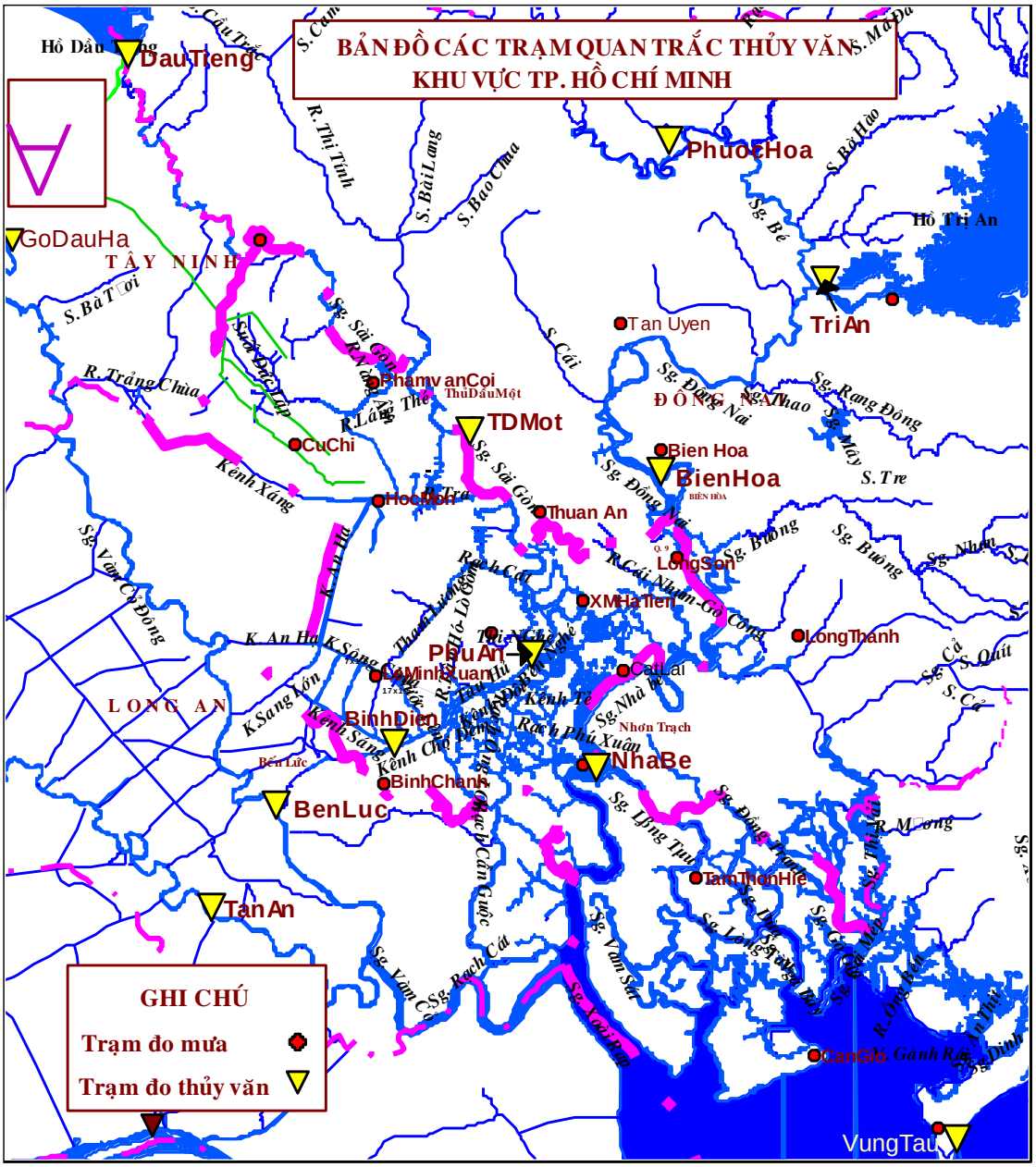
Thời kỳ triều kém: 8 trận mưa, chiếm 17,02%.

Thời kỳ triều trung bình: 9 trận mưa, chiếm 19,15%.

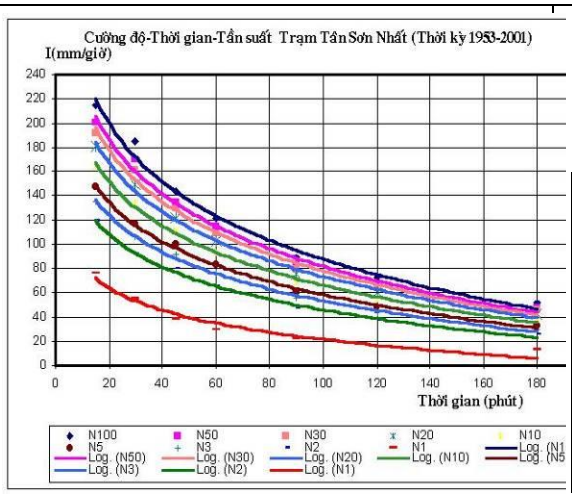
b. Phân định thời kỳ ngắn trong năm:

Chọn thời kỳ quan trắc từ 15/8 đến 30/9 năm 1989, với các trạm đo trên địa bàn nội thành được ghi nhận là Tân Sơn Nhất, Mạc Đỉnh Chi, Cống Quỳnh, Thanh Đa, Cát Lái, xi măng Hà Tiên. Các trận mưa có cường độ cao (diện rộng) được ghi nhận đều trùng vào thời kỳ triều cường trong tháng.

Các trạm quan trắc



* Phương trình Cường độ - Thời gian -Tần suất (IDF):



Phương trình Cường độ-Thời gian-Tần suất (IDF) –Tr. TSN

N(năm)	Phương trình	R^2
N=2	I=-38.879Ln(t)+224.84	0.9960
N=3	I=-43.819Ln t)+255.2	0.9968
N=5	I=-47.384Ln(t)+276.87	0.9966
N=10	I=-53.083Ln(t)+310.83	0.9955
N=20	I=-58.354Ln(t)+342.1	0.9940
N=30	I=-62.254Ln(t)+364.74	0.9919

Ghi chú: I (mm/giờ),t (pht)

2.2 Hiện trạng khu vực Cần Giờ

2.2.1 Giới thiệu chung huyện Cần Giờ

1.1.1 Hiện trạng địa lý, dân cư[1]

Cần Giờ là một trong 5 huyện ngoại thành của thành phố Hồ Chí Minh, nằm về hướng Đông Nam, cách trung tâm thành phố khoảng 50 Km theo đường chim bay, có hơn 20 Km bờ biển chạy dài theo hướng Tây Nam – Đông Bắc, có các cửa sông lớn của các con sông Lòng Tàu, Cái Mép, Gò Gia, Thị Vải, Soài Rạp, Đồng Tranh.

Cần Giờ giáp ranh với huyện Nhơn Trạch, huyện Long Thành (tỉnh Đồng Nai), huyện Châu Thành, thị xã Bà Rịa, thành phố Vũng Tàu (tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) về phía Đông và Đông Bắc. Giáp với huyện Cần Đước, huyện Cần Giuộc(tỉnh Long An) huyện Gò Công Đông (tỉnh Tiền Giang) về phía Tây. Giáp với huyện Nhà Bè (TP.HCM) về phía Tây Bắc. Phía Nam giáp với Biển Đông.

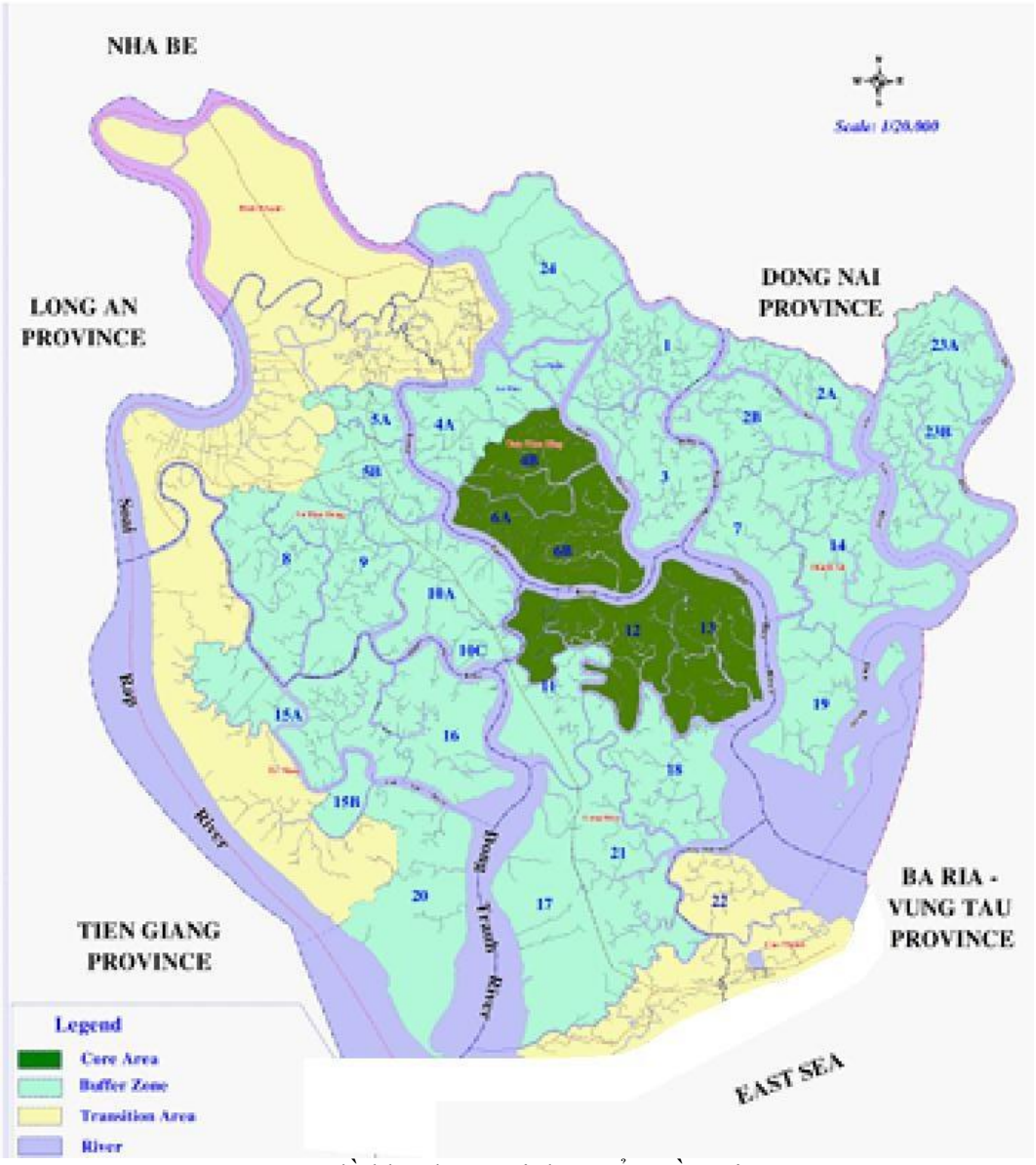
Cần Giờ có tổng diện tích tự nhiên 70.421 hécta, chiếm khoảng 1/3 diện tích toàn thành phố, trong đó đất lâm nghiệp là 32.109 hécta, bằng 46,45% diện tích toàn huyện, đất sông rạch là 22.850 hécta, bằng 32% diện đất toàn huyện. Ngoài ra còn có trên 5.000 hécta diện tích trồng lúa, cây ăn trái, cây cói và làm muối. Đặc điểm nổi bật về thổ nhưỡng của Cần Giờ là phèn và mặn. Vùng ngập mặn chiếm tới 56,7% diện tích toàn huyện, tạo nên hệ sinh thái rừng ngập mặn độc đáo, trong đó chủ yếu là cây đước, cây bần, mắm …

Khí hậu Cần Giờ có hai mùa rõ rệt, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, mùa khô từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau. Nhiệt độ tương đối cao và ổn định, trung bình

[1] Nguồn: UBND huyện Cần Giờ

khoảng 25^{0}C đến 29^{0}C, cao tuyệt đối là 38,2^{0}C, thấp tuyệt đối là14,4^{0}C. Độ ẩm trung bình từ 73% đến 85%, độ bốc hơi từ 3,5 đến 6 mm/ngày, trung bình 5 mm/ngày, cao nhất 8 mm/ngày. Lượng mưa trung bình hàng năm từ 1.000 – 1.402 mm, trong mùa mưa lượng mưa tháng thấp nhất khoảng 100 mm, tháng nhiều nhất 240mm. Mùa mưa hướng gió chính là Tây – Tây Nam, mùa khô hướng gió Bắc – Đông Bắc.Sau 25 năm giải phóng, hệ sinh thái rừng và rừng ngập mặn của Cần Giờ đã được phục hồi ổn định và đang phát triển tốt sau những thiệt hại nặng nề do chiến tranh tàn phá.

Rừng Cần Giờ có chức năng chính là phòng hộ, có vị trí quan trọng về quốc phòng, nhưng đồng thời cũng mở ra triển vọng to lớn về du lịch sinh thái. Do tính năng quan trọng của rừng phòng hộ Cần Giờ, năm 2000, rừng ngập mặn Cần Giờ được tổ chức UNESCO công nhận là "Khu dự trữ sinh quyển".



Bản đồ khu dự trữ sinh quyển Cần Giờ

Biển là nguồn lợi to lớn của Cần Giờ, vì vậy trong cơ cấu phát triển kinh tế của huyện ngay từ sau giải phóng, ngành thủy sản luôn được xem là ngành kinh tế mũi nhọn của huyện, là một trong những động lực phát triển kinh tế - xã hội.

Ưu thế lớn của Cần Giờ trong sự nghiệp phát triển kinh tế xã hội là quỹ đất còn lớn, môi trường thiên nhiên trong lành, cảnh quan hấp dẫn và đặc biệt đây là một đơn vị hành chính thuộc thành phố Hồ Chí Minh – một trong những trung tâm kinh tế lớn của cả nước, đồng thời lại giáp ranh với những vùng kinh tế năng động như Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu.

Dân số Cần Giờ tính đến năm 2016 khoảng 74.000 người, mật độ 101 người/Km^2 (thấp nhất so với các quận, huyện khác của thành phố). Số người trong độ tuổi lao động chiếm khoảng 55%.

Về hành chính, Cần Giờ có 7 xã và thị trấn: Cần Thạnh, Long Hòa, Thạnh An, Lý Nhơn, Tam Thôn Hiệp, An Thới Đông, Bình Khánh. Trung tâm huyện lỵ đặt tại thị trấn Cần Thạnh.

STT	TÊN CÁC ĐƠN VỊ	DIỆN TÍCH (Km^2)	DÂN SỐ (Người)
	Huyện Cần Giờ	704,22	58 557
1	T.T.Cần Thạnh	24,09	9 428
2	Xã An Thới Đông	103,72	10 855
3	Xã Bình Khánh	43,45	15 805
4	Xã Long Hòa	133,00	9 194
5	Xã Lý Nhơn	158,16	4 399
6	Xã Tam Thôn Hiệp	110,38	4 730
7	Xã Thạnh An	131,42	4 146

Bản đồ hành chính huyện Cần Giờ

1.1.2 Khí hậu khu vực huyện Cần Giờ[2]

Nhiệt độ điều hòa và ổn định, trung bình tháng từ 25,5 – 29^{0}C, biến độ nhiệt độ trung bình ngày từ 5 – 7,0 ^{0}C, nhỏ hơn từ 1 – 2 ^{0}C so với Tân Sơn Nhất và Củ Chi. Số giờ nắng trung bình đạt trên 5 giờ đến gần 9 giờ/ngày, lượng bức xạ phong phú, trung bình đạt từ 10 – 14 kcal/m2, cường độ bức xạ thay đổi qua các mùa không đáng kể.

Độ ẩm không khí hàng tháng nói chung cao hơn các nơi khác của thành phố từ 4 – 8%, có khi đến 10 %. Trị số ẩm độ trung bình tháng là 73 – 85 %, độ ẩm không khí ban ngày thường là trên dưới 60 %, buổi trưa chỉ đạt 45 – 60% trong đó nhiều ngày dưới 60%. Bốc hơi mạnh nhất từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau trung bình từ 3,5 – 6,0 mm/ngày, cao nhất đến trên 7,8 mm/ngày.

Mưa ở Cần Giờ nói chung ít, phía Nam mưa ít hơn phía Bắc huyện. Theo số liệu do đài KTTV Thành phố Hồ Chí Minh công bố thì lượng mưa ở đây đạt từ 1.300 – 1.700 mm/năm, nhưng tham khảo số liệu nhiều năm ở vùng lân cận Gò Công, Vũng Tàu và những năm tiếp theo thì lượng mưa ở Cần Giờ nói chung chỉ đạt từ 1.100 – 1.500 mm/năm. Mùa mưa bắt đầu từ cuối tháng 5 đến giữa tháng 10, tháng có lượng mưa nhiều nhất đạt từ 300 – 400 mm. Những tháng 5 – 6 có lượng mưa ít nhất trong mùa mưa, chỉ đạt từ 100 – 200 mm.

1.1.3 Địa hình, thổ nhưỡng khu vực

Huyện Cần Giờ có địa hình tương đối phẳng và thấp, bị chia cắt bởi rất nhiều sông rạch. Hướng đổ dốc không rõ rệt. Độ dốc mặt đất rất nhỏ dưới 0,1%. Cao độ mặt đất thay đổi từ 2,3m (khu vực xã Cần Thạnh) xuống đến dưới 0,5m (khu vực rừng ngập mặn) (cao độ Quốc gia).

Đất đai trong vùng chủ yếu là đất đồi với vườn tạp và đất đồng muối xen kẹp giữa các công trình dân dụng quy mô nhỏ, không thích hợp cho phát triển nông nghiệp.

Phần bãi phía biển là vùng nước ngập khi thủy triều lên và vùng nước cửa sông, vịnh. Hiện trạng đây đang sử dụng chủ yếu cho hoạt động du lịch và một phần là vùng nước cho neo đậu tàu thuyền khai thác thủy hải sản.

Thổ nhưỡng Cần Giờ cơ bản là đất mặn phèn, chiều sâu xuất hiện sinh phèn thay đổi theo vùng. Khi sử dụng đất phải thật thận trọng, không xáo trộn tầng sinh phèn lên mặt, không bố trí đại trà mà phải tùy thuộc vào tính chất và khả năng thích nghi của từng loại cây trồng.

1.1.4 Địa chất công trình – địa chất thủy văn:

Khu vực đất liền của Cần Thạnh và Long Hòa lân cận ranh quy hoạch có cấu tạo nền đất là phù sa mới, thành phần chủ yếu là sét, sét pha trộn lẫn một ít tạp chất hữu cơ, thường có màu đen, xám đen. Sức chịu tải của nền đất thấp, nhỏ hơn 0,7kg/cm^2. Mực nước ngầm không áp nông, cách mặt đất từ 0,5m đến 0,8m.

[2] Nguồn: Điều chỉnh quy hoạch chung huyện Cần Giờ, 2012

1.1.5 Thủy văn, hải văn

Huyện Cần Giờ chịu ảnh hưởng chế độ bán nhật triều không đều với biên độ cao, chịu ảnh hưởng các dòng sông từ thượng lưu và tác động của địa hình .

Dòng chảy: bờ biển Cần Giờ chịu ảnh hưởng của dòng chảy các sông Lòng Tàu, Soài Rạp, Cái Mép ,sông Dinh Bà. Dòng chảy biển chịu ảnh hưởng của: dòng triều, dòng ven do sóng, dòng gió...Sóng trên bãi biển Cần Giờ thuộc loại sóng bé – chủ yếu là sóng vỡ, sóng lớn thường xuất hiện vào buổi chiều, lúc mức nước cao thông thường là vào thời gian triều lên.

Chất lượng nước: vùng biển Cần Giờ chưa có dấu hiệu ô nhiễm lan truyền từ trên xuống, độ đục của nước thay đổi nhanh theo chế độ triều, độ đục cao ở các cửa sông, giảm dần từ bờ ra ngoài và từ đấy lên mặt .

Nước ngầm: phạm vi huyện Cần Giờ chưa thấy dấu hiệu của tầng nước ngầm ngoại trừ tầng nước ngọt ở Giồng Cát Cần Thạnh – Long Hòa với trữ lượng không đáng kể, việc sử dụng nước ngọt cho sinh hoạt hiện nay vẫn phải sử dụng nguồn nước chuyển từ nội thành ra .

1.1.6 Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật huyện Cần Giờ

**** Giao thông***

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Trục đường đối ngoại là tuyến đường Rừng Sác có chiều dài 34.331m (không kể đường Rừng Sác đoạn phà Bình Khánh dài 1.561m)

+ Giao thông đường thủy: Huyện Cần Giờ có nhiều sông rạch hiện hữu có chức năng giao thông thủy, do Trung ương và Thành phố quản lý. Căn cứ quyết định số 2571/QĐ-UBND ngày 3/5/2001 và quyết định số 66/2009/QĐ-UBND ngày 14/9/2009 của UBND thành phố về việc phân cấp hạng kỹ thuật các tuyến sông rạch như sau:

Các tuyến sông rạch cấp I: sông Lòng Tàu, sông Soài rạp, sông Đồng Tranh 2, sông Ngã Bảy, sông Gò Gia, sông Dừa-Tắc Định Cầu-rạch Tắc Rỗi, sông Lò Vôi, sông Thêu và sông Mũi Nai.

Các sông rạch cấp II: Tắc sông Chà.

Các sông rạch cấp III: sông Dần Xây, sông Cát Lái – S.Vàm Sát, sông Dinh Bà, sông Đồng Tranh 1, sông Lò Rèn, sông An Nghĩa (Tắc Ông Nghĩa), Tắc Bài, rạch Tổng.

Ngoài ra còn các tuyến kênh, rạch khác từ cấp IV đến cấp VI trên địa bàn vẫn phục vụ cho giao thông thủy.

- Giao thông đô thị và nội bộ:

Tổng chiều dài mạng lưới đường trên địa bàn huyện Cần Giờ là trên 120.704 m (khoảng 21 tuyến – không kể các đường nhỏ lộ giới nhỏ hơn 12 m).Chiều rộng lòng đường bình quân 6,15 m. Có khoảng 11 tuyến chính hiện hữu vừa có chức năng đối ngoại vừa có chức năng đối nội như: đường Lý Nhơn, đường Tam Thôn Hiệp, đường

An Thới Đông, Hà Quang Vóc, Bà Xán, Dương Văn Hạnh, đường Duyên Hải, Lương Văn Nho, Thạnh Thới (30/4), Tắc Suất. Ngoài ra còn có một số tuyến đường nhỏ trong khu dân cư, đường ấp, đường đồng muối, đường đê khác, có chiều rộng từ 3 - 8m.

Giao thông công cộng: Giao thông đi lại chủ yếu bằng xe cá nhân. Có 2 tuyến xe buýt Long Hoà – Cần Thạnh, Bình Khánh – Cần Thạnh.

Về cầu: Trên địa bàn Huyện có 8 cầu trên tuyến đường Rừng Sác đi qua các sông rạch do Khu quản lý giao thông số 1 quản lý. Có 114 cầu nhỏ, chiều rộng 1,5 -2 m, tải trọng 0,3 tấn, tổng chiều dài 2.670m có kết cấu bê tông cốt thép, thép và gỗ do Huyện quản lý.

**** Nền và thoát nước mưa***

- Hiện trạng cao độ nền: Địa hình huyện Cần Giờ tương đối phẳng và thấp, bị chia cắt bởi rất nhiều sông rạch. Hướng đổ dốc không rõ rệt. Độ dốc mặt đất rất nhỏ dưới 0,1%. Cao độ mặt đất thay đổi từ 2,3m (khu vực xã Cần Thạnh) xuống đến dưới 0,5m (khu vực rừng ngập mặn) (cao độ Quốc gia).

- Hiện trạng thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước của Huyện là hệ thống chung cho nước mưa và nước thải; gồm cả 2 hình thức: mương xây đậy nắp đan và cống ngầm. Hệ thống thoát nước được xây dựng tương đối hoàn chỉnh dọc theo phần lớn các trục đường thuộc khu vực xã Cần Thạnh; Long Thạnh; Long Hòa; Tam Thôn Hiệp; An Thới Đông. Nhìn chung, hệ thống thoát nước tập trung ở các điểm dân cư, có mật độ thấp và chưa đáp ứng được yêu cầu tiêu thoát nước. Các khu vực úng ngập là các khu vực rừng ngập mặn có nền đất thấp ven sông rạch.

- Công trình khác: Hệ thống kè biển đã được xây dựng, chiều dài khoảng 13km dọc bờ biển từ mũi Cần Thạnh đến mũi Đồng Tranh.

**** Cấp điện:***

Nguồn điện: Huyện được cấp điện từ 2 trạm 110/15(22kV) An Nghĩa và Cần Giờ. Lưới điện: Hiện đã có các tuyến 15 (22) kV được đi nổi dọc theo các trục đường chính của huyện.

**** Cấp nước:***

Cần Giờ được cấp nước sạch qua tuyến đường ống dẫn nước từ trung tâm Sài Gòn - Cần Giờ, đảm bảo nhu cầu sử dụng cho hàng nghìn người dân. Nguồn nước sạch sẽ được dẫn trực tiếp từ nhà máy nước BOO Thủ Đức vượt hơn 42 km đường ống về đến Nhà Bè đấu nối vào hệ thống Cần Giờ. Trong đó hai tuyến ống qua sông Soài Rạp và tắc sông Chà dài hơn 2km được đặt sâu hơn 30m dưới đáy sông. Công suất phát nước dự kiến sẽ đạt gần 40.000 m3/ngày.

Trạm bơm tăng áp số 2 gần cầu An Nghĩa và trạm bơm tăng áp số 3 đường Rừng Sác đã được xây dựng

Các tuyến ống cấp nước hiện đã được xây dựng:

- Tuyến ống cấp nước truyền dẫn D630mm trên đường Rừng Sác dẫn nước về Cần Thạnh - Long Hòa

- Tuyến ống cấp nước phân phối chính D280mm trên đường Duyên Hải.

**** Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường:***

Khu vực huyện Cần Giờ hiện nay chưa có hệ thống cống thoát nước đô thị, cống thoát nước chỉ được xây dựng cục bộ ở một số cụm công trình với hình thức là thoát nước chung.

Hiện nay rác trên địa bàn huyện được thu gom và vận chuyển đến bãi chôn lấp tại xã Bình Khánh cho khu vực phía Bắc và xã Long Hòa cho khu vực phía Nam. Nằm cạnh 2 bãi chôn lấp rác này là hai khu nghĩa trang phục vụ cho toàn huyện.

2.2.2 Khu vực lập quy hoạch tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh

a. Tổng quan về xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh

- Xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh là vùng mũi giáp biển của huyện Cần Giờ. Đây là khu vực trung tâm huyện, có nhiều tiềm năng phát triển và là trọng điểm du lịch, dịch vụ cũng như quản lý nhà nước của huyện Cần Giờ.

- Xã Long Hòa:

Nằm ở phía Đông Nam, huyện Cần Giờ, thành phố HCM. Phía Bắc giáp xã An Thới Đông, phía Tây giáp sông Đồng Tranh, phía Đông giáp thị trấn Cần Thạnh, phía Nam giáp biển Đông. Long Hòa cách trung tâm thị trấn Cần Giờ 13,4km, cách trung tâm thành phố HCM 56,5km theo đường bộ và cách Vũng Tàu khoảng 12km theo đường biển, diện tích tự nhiên 13.257,69ha. Do tiếp giáp với biển Đông nên địa hình ở Long Hòa tương đối bằng phẳng. Toàn bộ diện tích tự nhiên của xã được phân bổ như sau: diện tích rừng chiếm khoảng 4.000ha trong đó diện tích rừng mới trồng khoảng trên 1.000ha. Diện tích nông nghiệp là 524,29ha và đất ở là 340,44ha.

Với 12km bờ biển, chiếm tỷ lệ 60% tổng chiều dài bờ biển của huyện, Long Hòa chẳng những có điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế ngư nghiệp và diêm nghiệp mà còn có nhiều điều kiện để thu hút đầu tư phát triển những khu nghỉ mát cao cấp ven biển.

Về giao thông đường bộ, Long Hòa có 02 lộ chính là: trục lộ Cần Giờ- Long Thạnh – Đồng Hòa dài 13km và trục lộ Long Thạnh – Hòa Hiệp dài 3km và có khoảng 14km đường Rừng Sác nằm trong địa phận của xã. Cùng với đường bộ, hệ thống sông, rạch chằng chịt trên địa bàn xã đã tạo thành mạng lưới giao thông đường thủy rất thuận lợi cho việc đi lại của nhân dân.

- Thị trấn Cần Thạnh:

Thành lập theo Nghị định số 130/2003/NĐ-CP ngày 05/11/2003 của Chính phủ trên cơ sở toàn bộ diện tích tự nhiện và dân số của xã Cần Thạnh, huyện Cần Giờ. Với diện tích 2.408,93ha, đây là thị trấn huyện lỵ huyện Cần Giờ. Cần Thạnh cách Trung tâm TP.HCM 57 km, cách Vũng Tàu - Côn Đảo 15km đường biển.

Đất đai của Cần Thạnh thuộc hai loại phổ biến là đất giống cát và đất trũng lầy phù sa. Có độ cao trung bình trên dưới 01m, thấp nhất 0,5m so với mực nước biển. Nhìn chung, địa hình không phức tạp, chủ yếu là giống cát và đồng trũng, bờ biển thoải, bằng phẳng, nhiều phù sa, thích hợp cho trồng cây lưu niên và đánh bắt tôm cá ven bờ. Nằm ở vùng hạ lưu hệ thống sông Lòng Tàu - Soài Rạp, nên Cần Thạnh có mạng lưới sông ngòi, kênh rạch rất phát triển.

Cây ăn quả chủ yếu là xoài, còn ngoài ra rừng ngập mặn là chính tập trung ở đồng trũng, lầy và ven sông biển, bãi bồi phù sa. Rừng ngập mặn vốn là rừng nguyên sinh, xuất hiện đã lâu năm theo lịch sử của quá trình hình thành bãi bồi cửa sông ven biển; ưu thế là loài cây đước có kích thước lớn; với hệ thực vật khá phong phú. Còn ven bờ biển, giồng cát thì có các loại cây lá kim như: phi lao hoặc dương là chủ yếu. Loài cây này có tác dụng chắn gió và sự xâm thực của cát rất tốt.

b. Khu vực lập quy hoạch tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh [3]

- Khu vực lập quy hoạch là Vùng bờ (theo nghị định 40/NĐ-CP năm 2016) của xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh. Đây chủ yếu là khu vực dự kiến lấn biển với tổng diện tích 2870ha, trong đó khu vực đã triển khai lấn biển theo dự án trước đây của khu đô thị du lịch Cần Giờ khoảng 20ha. Toàn bộ khu vực không có dân cư sinh sống.

- Hiện trạng khu vực là diện tích bãi, vùng mặt nước biển có độ sâu tăng dần từ 0m đến khoảng -7,m (khu vực xã Long Hòa, giáp cửa Đồng Tranh). Cơ bản vùng biển ven bờ này là vùng nước nông với bãi biển rất thoải, dễ sử dụng nếu triển khai xây dựng công trình. Địa chất công trình chủ yếu là mặt nước biển với đáy là bùn, cát và các lớp địa chất khác. Hiện chưa có khảo sát địa chất chi tiết cho khu vực này. Khi triển khai đầu tư cần khảo sát kỹ để xác định và tính toán xây dựng.

- Số liệu khảo sát từ các nghiên cứu trước đây cho thấy cấu tạo địa chất khu vực chủ yếu gồm ba lớp: lớp cát thủy triều cường độ 2,0kg/cm2, lớp bùn thủy triều và lớp sét biển cường độ 0,2kg/cm2. Kết quả phân tích một số hố khoan nông tiêu biểu cho thấy:

0 – 0.9m: lấy cát mịn màu xám, thành phần chủ yếu là thạch anh, chứa nhiều vỏ sò ốc.

[3] Nguồn: Tổng hợp tài liệu từ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ (2005); Báo cáo ĐTM dự án công trình lấn biển và khu đô thị du lịch biển Cần Giờ (2003) và các đánh giá của nhóm nghiên cứu.

- 0.9m – 1.5m: cát mịn màu xám sậm, thành phần chủ yếu là thạch anh, chứa nhiều vỏ ốc, sò.

Bề dày trung bình của cát thủy triều theo một lỗ khoan (theo đoàn địa chất thành phố 1988) khoảng 10m trở lại. Giới hạn dưới của trầm tích bãi thủy triều là lớp sét bột, màu xám xanh, thuộc trầm tích biển nông ven bờ.

Thành phần cấp phối hạt chủ yếu là cát, một số mẫu phân tích cho thấy :

+ Cát thô = 2.30%

+ Cát trung = 9.45%

+ Cát mịn = 70.20%

+ Bột = 6.90%

+ Sét = 10.10%

Như vậy, có thể nói bãi thủy triều Cần Giờ thành phần chủ yếu là cát mịn.

- Hiện trạng kinh tế, dân cư: Mặc dù không có dân cư sinh sống nhưng khu vực có các cơ sở hạ tầng kinh tế của người dân. Trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch sẽ ảnh hưởng đến:

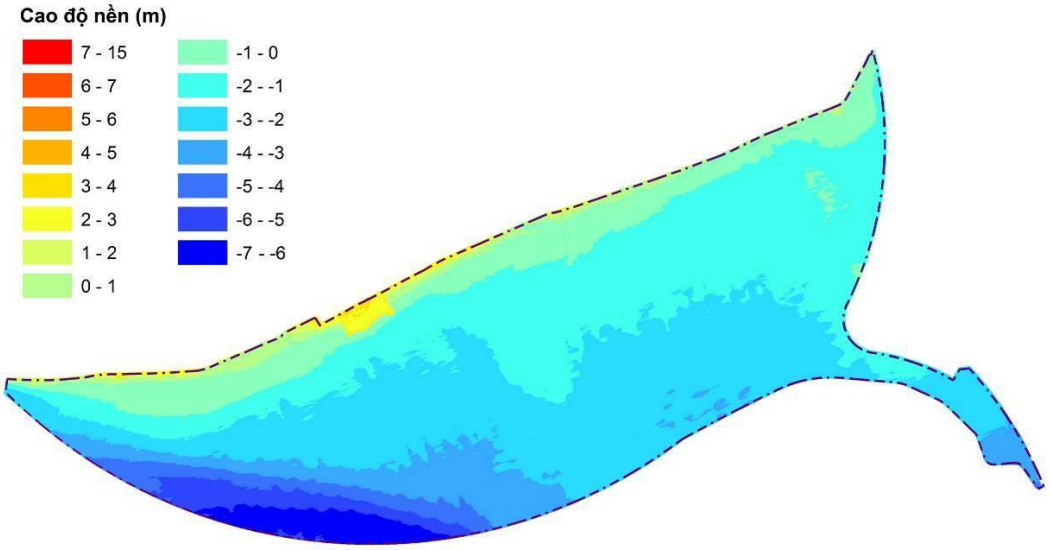
+ Khoảng 230 hộ dân nuôi nghêu;

+ Khoảng 232 phương tiện đánh bắt, khai thác thủy sản ven bờ;

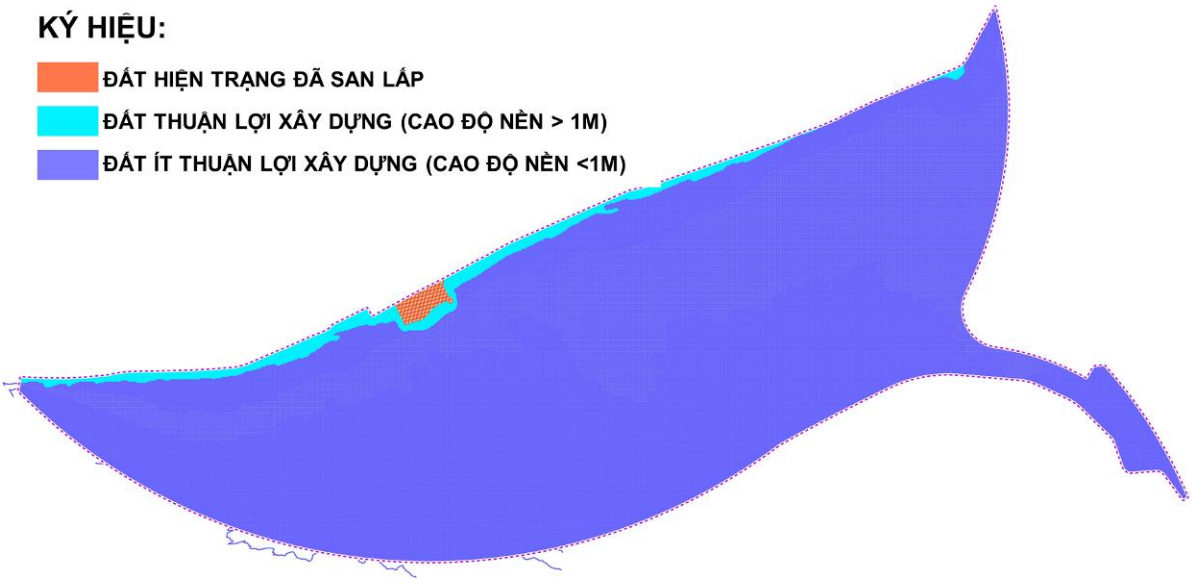
+ Khoảng 537 hộ dân đánh bắt bộ ven bờ.

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: Do khu vực chưa có dân cư nên các hạng mục hạ tầng kỹ thuật chưa có.

- Đánh giá đất xây dựng



Cao độ nền địa hình khu vực nghiên cứu (GIS)



Sơ đồ đánh giá đất xây dựng tổng hợp

Bảng tổng hợp đánh giá đất xây dựng

Stt	Chức năng sử dụng dất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đã san lấp tôn nền	20	0,7
2	Đất thuận lợi cho xây dựng, Cao độ đắp nền >1m	132	4,6
3	Đất ít thuận lợi cho xây dựng, cao độ đắp nền <1m	2718	94,7
	Tổng	**2870**	**100**

Khu vực nghiên cứu có điều kiện ít thuận lợi cho xây dựng. Khu vực là đất lấn biển, chi phí san nền cải tạo mặt bằng và các chi phí bảo vệ cho khu vực tốn kém.

Khu vực đã san nền, làm kè có cao độ mặt kè khoảng +3m, cao độ san nền khoảng +2,2 đến +2,8m.

- Một số lưu ý :

Trong khu vực hiện có hai cửa sông chảy vào là sông Hà Thanh và Rạch Lở. Phương án quy hoạch sau này phải có biện pháp hoàn trả dòng chảy cho hai con sông này. Tiếp tục theo dõi, đánh giá sự thay đổi dòng chảy của các con sông trong khu vực có khả năng gây nguy cơ sạt lỡ cao.

2.3 Đánh giá hiện trạng các chương trình, dự án đầu tư phát triển đang được đầu tư triển khai tại địa bàn huyện Cần Giờ:

Cấu trúc tổ chức không gian đô thị huyện Cần Giờ chủ yếu dựa trên cơ sở vị trí, mối quan hệ vùng, trục phát triển giao thông, điều kiện tự nhiên, các tiềm năng phát triển kinh tế tạo động lực cho đô thị phát triển. Đặc biệt, khi hình thành tuyến giao thông vành đai nối Nhà Bè - Cần Giờ – Nhơn Trạch – Quốc lộ 51 – sân bay quốc tế Long Thành sẽ tạo điều kiện đưa Cần Giờ vào mối liên kết với trục phát triển chung của vùng đô thị.

Huyện Cần Giờ phát triển theo hình thái phân tán dựa trên vùng cảnh quan thiên nhiên mang tính đặc trưng đó là hệ sông rạch chằng chịt len lỏi trên toàn bộ khu vực huyện thuận lợi cho giao thông thủy phát triển nhưng ngược lại nó làm hạn chế việc phát triển mạng lưới giao thông đường bộ. Bên cạnh đó, cơ cấu các khu vực dân cư và các trung tâm chính phụ sẽ phát triển tùy thuộc vào tính chất và vai trò của cấu trúc các tuyến giao thông trong mối liên kết bên trong đô thị và bên ngoài với các khu vực chung quanh.

Giai đoạn hiện nay, các dự án giao thông mang tính liên vùng được triển khai nghiên cứu để đầu tư xây dựng. Nhóm các công trình khả thi và ảnh hưởng lớn đến khu vực quy hoạch là:

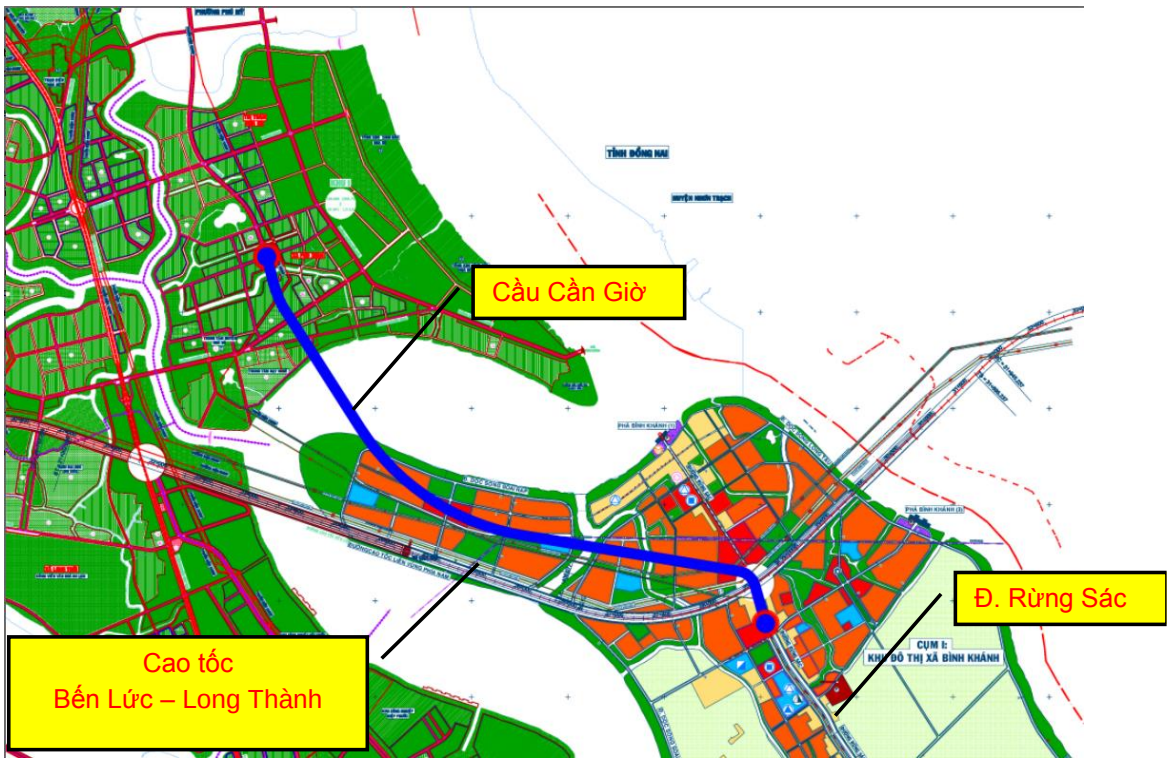
(1) Cầu Bình Khánh (cầu Cần Giờ)

Nhằm tạo động lực phát triển kinh tế, xã hội huyện Cần Giờ, UBND TP HCM đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ và đã đồng ý về chủ trương việc xây dựng cầu Cần Giờ để thay thế phà Bình Khánh. Cầu Cần Giờ sẽ được xây dựng tại điểm đầu kết nối với đường 15B và điểm cuối kết nối với đường Rừng Sác. Đồng thời với việc xây cầu, đường Rừng Sác cũng được đầu tư nâng cấp, mở rộng để phát triển đồng bộ với cầu Cần Giờ.

Hiện nay dự án này đã có các nghiên cứu và đang triển khai công tác chuẩn bị đầu tư theo quy định. Cầu Cần Giờ dự kiến được xây dựng với quy mô 4 làn cơ giới và 2 làn hỗn hợp với bề rộng mặt cắt ngang B = 24.5m. Dự kiến giai đoạn khoảng 2020-2025 cầu sẽ được xây dựng xong, đảm bảo kết nối thuận lợi từ Cần Giờ đi trung tâm Thành phố và liên kết các tỉnh lân cận như Long An, Tiền Giang.

(2) Cải tạo đường Rừng Sác

Tuyến đường Rừng Sác có chiều dài khoảng 34.331m (không kể đường Rừng Sác đoạn phà Bình Khánh dài 1.561m) nối từ phà Bình Khánh đến đường Duyên Hải, lộ giới 40m. Đây là trục giao thông đối ngoại chính và là trục hướng tâm duy nhất của Huyện. Thời gian di chuyển từ khu vực biển Cần Giờ đến trung tâm TP.HCM khoảng 2 giờ đến 2 giờ 30 phút tùy thuộc thời gian chờ phà Bình Khánh.



Dự án nâng cấp mở rộng dự án đường Rừng Sác giai đoạn 1: đoạn từ cầu cao tốc Bến Lực – Long Thành đến ngã 3 Long Hòa dài 33km với quy mô 6 làn xe B=31.24 m (theo mặt cắt ngang hiện trạng nhưng mở rộng mặt đường xe chạy về phía lề đất hiện tại; đoạn 2 từ ngã 3 Long Hòa đến ngã nút giao với đường Duyên Hải dài 1.0Km được đầu tư với quy mô 6 làn xe và vỉa hè hoàn chỉnh B = 40m.

Xây dựng đoạn tuyến kéo dài đường Rừng Sác với đường Duyên Hải tới đường ven biển của khu quy hoạch với chiều dài khoảng 1.4km với quy mô 6 làn xe B = 40m.

(3) Các dự án ưu tiên đầu tư trên địa bàn giai đoạn 2020 - 2025 khác:

- Xây dựng hệ thống nước thải Cần Thạnh – Long Hòa
- Xây dựng nâng cấp mở rộng đường Duyên Hải và các đường kết nối (nối đường Duyên Hải với đường Phan Trọng Tuệ và đường Phan Đức).
- Nâng cấp đường Phan Đức.
- Nâng cấp bê tông nhựa nóng đường Rừng Sác.
- Dự án công viên nghĩa tranng Bình Khánh.
- Lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 khu đô thị Long Hòa.
- Lập đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 khu đô thị Cần Thạnh.

2.4 Các vấn đề cơ bản cần giải quyết:

- Trên cơ sở phân tích, đánh giá hiện trạng, xác định rõ các yêu cầu điều chỉnh, đề xuất điều chỉnh chỉ tiêu về sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu vực; giải pháp về cải tạo mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và môi trường phù hợp với yêu cầu phát triển.

- Điều chỉnh cục bộ đồ án cần khớp nối, đảm bảo tính liên tục, đồng bộ, tuân thủ yêu cầu định hướng đô thị Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060.

- Không thay đổi các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án với quy hoạch đã phê duyệt.

- Không làm thay đổi ranh giới, định hướng phát triển chung của đô thị.

- Không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô và các giải pháp quy hoạch chính của khu vực lập quy hoạch phân khu.

- Bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch.

- Tiếp thu các ý kiến đóng góp hợp lý của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư có liên quan đến đồ án quy hoạch để có giải pháp quy hoạch phù hợp, khả thi. Đồng thời tuân thủ các quy định pháp quy về nội dung hồ sơ, hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ đồ án của Bộ Xây dựng.

2.5 Mục tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch

- Đáp ứng vai trò là khu đô thị hướng biển phù hợp với định hướng phát triển quy hoạch chung của Thành phố;

- Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu làm tăng tính khả thi trong việc thiết kế thực hiện quy hoạch chi tiết khu đô thị du lịch biển Cần Giờ. Tối ưu hóa thiết kế không gian và sử dụng đất trong Khu đô thị tại các khu vực điều chỉnh, tăng thêm giá trị cảnh quan, văn hóa và kinh tế.

- Đáp ứng các yêu cầu nghiêm ngặt về bảo vệ môi trường, không xâm hại đến khu dự trữ sinh quyển; hạn chế hướng phát triển tại khu vực vùng đệm do nguy cơ chiếm đất, quá trình xây dựng làm ảnh hưởng đến lõi bảo tồn;

- Tăng cường thiết kế đô thị, tạo điểm nhấn cảnh quan xứng tầm tại khu vực và TP Hồ Chí Minh.

- Củng cố hệ thống hạ tầng kỹ thuật ven biển khu vực Cần Giờ đồng bộ, thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng tại khu vực, giảm thiểu được ảnh hưởng đến khu vực đất liền hiện trạng, đảm bảo tầm nhìn dài hạn.

- Điều chỉnh cơ cấu đất đai, tăng hiệu quả sử dụng đất, khai thác hiệu quả tài nguyên đất hợp lý.

2.6 Lựa chọn chỉ tiêu đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kĩ thuật:

Theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia quy hoạch xây dựng, mục 2, bảng 2.1 và 2.2, đối với đô thị loại I, chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị là: 45 -60 m2/người, chỉ tiêu đất đơn vị ở bình quân là 15-28 m2/người. Tuy nhiên do tính chất khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch là đô thị du lịch: Du lịch, sân golf, dịch vụ tài chính, MICE…, với ý nghĩa biểu tượng của một đô thị nước (diện tích mặt nước chiếm hơn 25% diện tích toàn khu) không chỉ trong vùng thành phố Hồ Chí Minh mà sẽ vươn tầm quốc tế trên cơ sở dân số tối đa quy nạp của khu vực quy hoạch là: 228.506 người. Như vậy chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị có thể lựa chọn khác nhằm

phù hợp với định hướng phát triển đô thị, đảm bảo nằm trong ngưỡng 45-100 m2/người và chỉ tiêu đất đơn vị ở cũng áp dụng ≥15 m2/người đảm bảo tuân thủ quy định.

Các chỉ tiêu kinh tế kĩ thuật áp dụng cho đồ án căn cứ theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD có xét đến đặc thù của khu vực quy hoạch và chỉ tiêu quy hoạch 2018 đã được phê duyệt. Cụ thể như bảng sau:

Bảng chỉ tiêu hạ tầng xã hội, hạ tầng kĩ thuật áp dụng cho đồ án

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu		Ghi chú
			QH 2018	QCVN: 01/2021 /BXD	
A	**Chỉ tiêu sử dụng đất đai toàn khu quy hoạch, trong đó:**	**m^2/người**	125,6	45-100	
B	**Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở**	**m^2/người**	32,8	≥15	
1	Đất các nhóm nhà ở	m^2/người	20,9		
2	Đất công cộng dịch vụ đơn vị ở				
	+ Giáo dục:		3,0		
	Trường mầm non	cháu/1 000 người		50	
		m^2/1 cháu		12	
	Trường tiểu học	học sinh /1000 người		65	
		m^2/1 học sinh		10	
	Trường trung học cơ sở	học sinh /1000 người		55	
		m^2/1 học sinh		10	
	+ Y tế:		1,4		
	Trạm y tế	m^2/trạm		500	
	+ Văn hóa – Thể dục thể thao				
	Trung tâm văn hóa thể thao	m^2/công trình		5000	
	Sân chơi, sân luyện tập	m^2/người		1	
	+ Thương mại				

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu		Ghi chú
			QH 2018	QCVN: 01/2021 /BXD	
	Chợ	m^2/công trình		2000	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao,...)	m^2/người	2,3	≥2,3	
4	Đất đường giao thông				
-	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km^2	~10,2		
-	Đất đường giao thông cấp khu vực	km/km^2		6,5 - 8	
C	**Đất ngoài đơn vị ở**				
1	Công trình dịch vụ cấp công cộng đô thị:				
	+ Trường trung học phổ thông	m^2/1 học sinh		10	
		học sinh /1000 người		40	
	+ Bệnh viện đa khoa	m^2/giường bệnh		100	
		giường/1 000 người		4	
	+ Sân thể thao cơ bản	m^2/người		0,6	
		ha/công trình		1	
	+ Sân vận động	m^2/người		0,8	
		ha/công trình		2,5	
	+ Trung tâm văn hóa thể thao	m^2/người		0,8	
		ha/công trình		3	
	+ Nhà thiếu nhi, nhà văn hóa	ha/công trình		0,5	
	+ Thương mại dịch vụ - Chợ	ha/công trình		1	

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu		Ghi chú
			QH 2018	QCVN: 01/2021 /BXD	
2	Đất cây xanh đô thị				
-	Đất cây xanh đô thị	m^2/người		≥7	Không tính cây xanh sử dụng hạn chế gồm đất sân Gôn và công viên chuyên đề
-	Đất cây xanh đô thị	m^2/người	9,9		Bao gồm công viên công cộng, công viên chuyên đề, không bao gồm đất cây xanh, TDTT
D	**Hạ tầng kỹ thuật, trong đó:**				
1	Đất giao thông				
-	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực, không bao gồm giao thông tĩnh	%	15,6		
-	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực, không bao gồm giao thông tĩnh	%		≥13	
2	Cấp nước	lít/người/ngày đêm	180	≥180	
3	Thoát nước thải	lít/người/ngày đêm	180	≥180	
4	Cấp điện	kwh/người/năm	2.400	≥2.400	
5	Rác thải	kg/người/ngày	1,3	≥1,3	
E	**Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu**				

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu		Ghi chú
			QH 2018	QCVN: 01/2021 /BXD	
1	Mật độ xây dựng toàn khu	%	18	≤ 18	
2	Hệ số sử dụng đất toàn khu	Lần	1,8	≤ 1,8	
3	Tầng cao tối đa	Tầng	108	108	

2.7 Đánh giá chung:

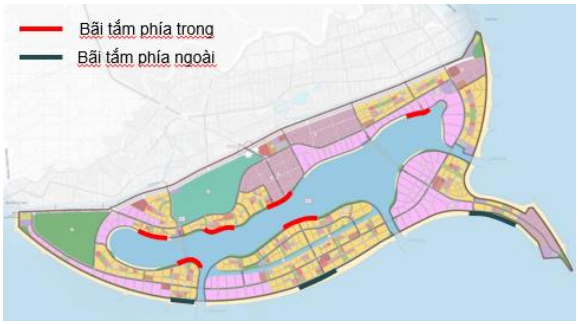
Sau khi rà soát các nội dung dự kiến thực hiện điều chỉnh, đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu khu đô thị biển Cần Giờ hoàn toàn phù hợp với các quy định hiện hành. Việc thực hiện điều chỉnh là hợp lý để khắc phục các vấn để hạn chế tại quy hoạch cũ và để phù hợp với bối cảnh kinh tế đồng thời đón đầu xu hướng đô thị mới trong tương lai.

3 NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

3.1 Các vấn đề chính trong điều chỉnh cục bộ:

3.1.1 Điều chỉnh các vấn đề liên quan đến mặt nước, bãi cát, bãi tắm công cộng:

Theo quy hoạch 2018:	**Theo điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**
- Tại khu mặt nước cảnh quan trung tâm bố trí 6 bãi cát, bãi tắm công cộng phía trong thuộc khu E và một phần bãi tắm phía ngoài thuộc các khu A, C, D.	- Điều chỉnh tập trung các các bãi tắm nhỏ rải rác xung quanh khu mặt nước trung tâm và hình thành bãi tắm công cộng lớn gắn với công viên, khu trung tâm đô thị mang hình thái không gian của đô thị du lịch biển. Điều chỉnh tăng diện tích mặt nước và bãi cát so với đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt. Cụ thể như sau: <u>+Bãi cát, bãi tắm công cộng:</u> Điều chỉnh vị trí bãi cát thành 2 bãi tắm lớn thuộc khu A với bãi tắm lớn thuộc khu A3 được xác định là không gian biển trung tâm đô thị, diễn ra các hoạt động sự kiện văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, là không gian công cộng chung của đô thị gắn với một số công trình đặc biệt như trung tâm hội nghị, khách sạn. Bãi tắm thuộc khu A5 gắn với tổ hợp khu du lịch nghỉ dưỡng. Tổng chiều dài bãi tắm sau khi điều chỉnh tăng lên 0,16 km. Đối với các bãi tắm phía ngoài, đề xuất tăng quy mô chiều dài bãi tắm để thuận lợi cho việc tiếp cận của người dân và du khách tắm biển. <u>+ Mặt nước:</u> Giữ nguyên định hướng mặt nước cảnh quan trung tâm thuộc khu E. Điều chỉnh mặt nước của khu E vào các khu A, B C, D với ý nghĩa tăng giá trị cảnh quan cho các khu nhưng không làm giảm tổng diện tích mặt nước toàn khu.



Quy hoạch 2018

DCCB 2023

Bảng so sánh điều chỉnh quy mô mặt nước, bãi cát, bãi tắm công cộng:

Hạng mục	Quy hoạch năm 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023	Điều chỉnh
Chiều dài bãi tắm (km)	3,85	4,01	Tăng 0,16 km
Diện tích mặt nước, bãi cát (ha)	757,18	766,06	Tăng 8,88 ha

3.1.2 Điều chỉnh quỹ đất du lịch, nghỉ dưỡng (thuộc phân khu A, B,C và D)

- Theo quy hoạch 2018, quỹ đất du lịch có quy mô khoảng 378,83ha thuộc các đơn vị ở A1, A6, A9, B6, B7, C4, C5, C6, D1, D4, D6.

- Theo để xuất điều chỉnh quy hoạch đề xuất điều chỉnh quy mô và vị trí đất du lịch nghỉ dưỡng tại các đơn vị ở như sau:

+ Khu A:

Đơn vị ở A1: điều chỉnh toàn bộ đất du lịch sang đất đơn vị ở.

Đơn vị ở A6: có diện tích khoảng 22,5 ha đề xuất điều chỉnh bố trí tại đơn vị ở A5 (theo ranh chia đơn vị ở mới) và tăng quy mô đất du lịch. Diện tích đất du lịch sau khi điều chỉnh khoảng 44,83 ha

Đơn vị ở A9: có diện tích khoảng 41,85 ha. Theo ranh chia đơn vị ở mới quy hoạch điều chỉnh là đơn vị ở A7. Điều chỉnh tăng đất du lịch, tổng diện tích khoảng 50,35 ha (tăng 8,5 ha).

+ Khu B:

Đơn vị ở B6: có diện tích đất du lịch khoảng 48,04 ha, giữ nguyên toàn bộ tính chất đất du lịch, tăng giảm diện tích theo ranh chia đơn vị ở mới.

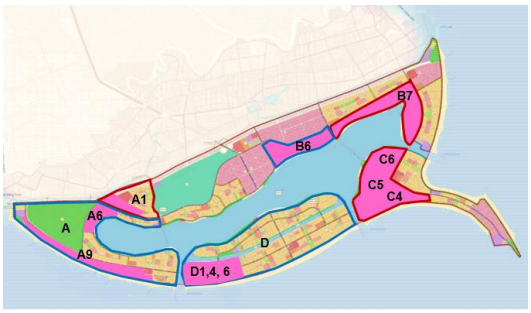
Đơn vị ở B7: chuyển toàn bộ đất du lịch sang đất có chức năng ở, dịch vụ thương mại, cây xanh, mặt nước.

+ Khu C:

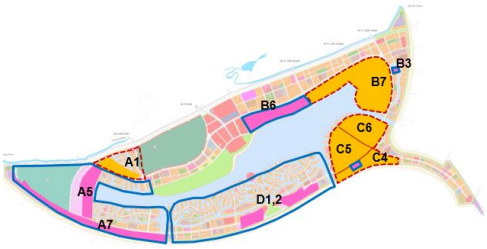
Đơn vị ở C4, C5, C6: chuyển toàn bộ đất du lịch sang đất có chức năng ở, công cộng dịch vụ, cây xanh, mặt nước.

+ Khu D:

Đơn vị ở D1, D4, D6: đất du lịch thuộc các đơn vị ở này điều chỉnh bố trí sang đơn vị ở D1 và D2. Giảm quy mô đất du lịch trong khu D, diện tích mới khoảng 32,95 ha (giảm 23,61 ha).



Quy hoạch 2018



DCCB 2023

Bảng so sánh quy mô đất dịch vụ du lịch:

STT	Tên khu	Diện tích (ha)		Điều chỉnh
		Quy hoạch 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023	
1	Khu A	77,61	95,18	Tăng 17,57 ha
2	Khu B	120,20	55,51	Giảm 64,69 ha
3	Khu C	124,46	0,00	Giảm 124,46 ha
4	Khu D	56,56	32,95	Giảm 23,61 ha
5	Khu E	0,00	0,00	
	Tổng	**378,83**	**183,67**	**Giảm 195,16 ha**

Quy mô đất du lịch giảm từ 378,83 ha xuống 183,67 ha. Quỹ đất du lịch nghỉ dưỡng được tinh giảm để phù hợp với nhu cầu du lịch trong bối cảnh mới sau đại dịch và tăng tiện ích công cộng đô thị, góp phần mang đến các công trình có ý nghĩa biểu tượng cho đô thị.

Với hình thái du lịch nghỉ dưỡng dạng biệt thự nghỉ dưỡng, các công trình khách sạn tập trung là xu hướng và phát triển trong tương lai tại các thành phố du lịch. Để phù hợp với thực tiễn quy mô phục vụ khách du lịch lưu trú, điều chỉnh

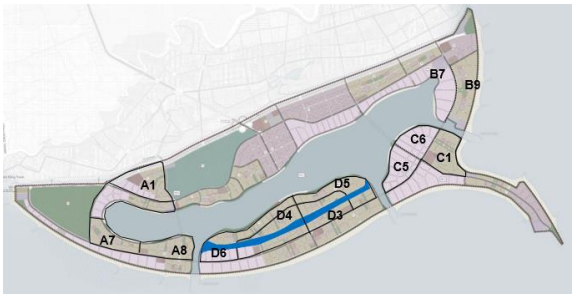
giảm chức năng khách sạn trong các ô đất hỗn hợp, chỉ bố trí chức năng khách sạn trong tòa công trình cao tầng 25 tầng, 108 tầng của các ô đất thương mại dịch vụ và tăng sàn phục vụ du lịch đối với các khu du lịch nghỉ dưỡng tăng từ 1 tầng phục vụ trước đây lên 4-8 tầng. Do đó, diện tích đất du lịch giảm nhưng tổng sàn phục vụ du lịch của đất du lịch tăng, đảm bảo đáp ứng lượng du khách dự báo theo quy hoạch đã được duyệt.

Bảng tổng hợp dự báo lượng khách du lịch

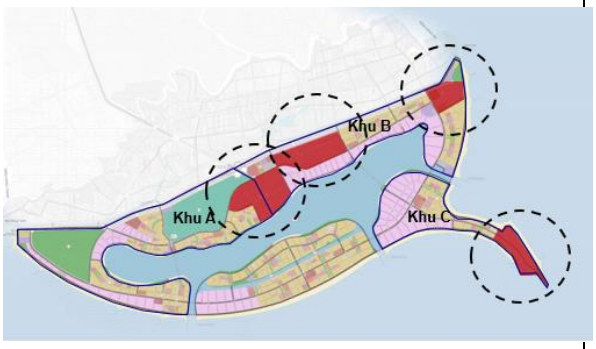
	Quy hoạch 2018 (1)		**DCCB 2023 (2)**		**Chỉ tiêu TCVN 7801:2008**		**So sánh (2)-(1)**
		Chỉ tiêu		Chỉ tiêu	Đơn vị tính	chỉ tiêu	
+ Diện tích đất phục vụ du lịch (ha)	682,77	243	465,68	200	ngày phục du lịch (200 ngày là tối thiểu)	200	-216,76
+ Tổng sàn phục vụ (m2)	2.232.878	83	3.257.688,2	89	m2 sàn / khách	80-100	1.018.704
Đất khu dịch vụ	*1.096.400*		*304.089*				
Đất du lịch nghỉ dưỡng	*1.136.478*		*2.953.600*				
+ Lượng khách du lịch (lượt/khách)	8.887.200		8.887.200				0
+ Lao động phục vụ du lịch (người)	45.018		36.328				-8.690

3.1.3 Điều chỉnh không gian mặt nước tại các khu ở (thuộc phân khu A, B, C, D).

Quy hoạch năm 2018	**Điều chỉnh cục bộ năm 2023**
Tại quy hoạch 2018, tại các nhóm ở chưa có nhiều không gian mặt nước được khai thác, chủ yếu là mặt nước cảnh quan khu trung tâm bao	Điều chỉnh bổ sung không gian mặt nước trong các nhóm ở thuộc đơn vị ở A1, A6, A7, A8, B7, C1, C5, C6, D3, D4, D5, D6, một phần đơn vị ở B9; với mục tiêu khai thác cảnh quan, cải

Quy hoạch năm 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023
bọc xung quanh các nhóm ở và kênh nước bô trí tại khu D.	thiện vi khí hậu và dự phòng khả năng ứng phó biến đổi khí hậu.
	

3.1.4 *Điều chỉnh chức năng trong phạm vi quỹ đất ở và quỹ đất sử dụng hỗn hợp có chức năng ở (thuộc phân khu A, B, C)*

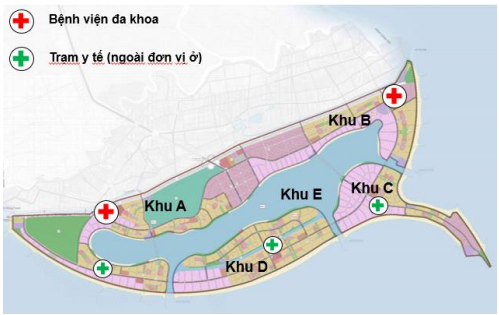
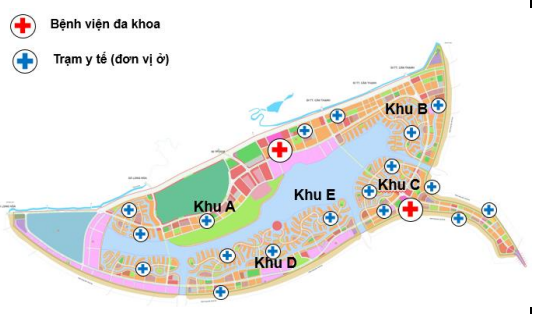
Quy hoạch năm 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023
Theo quy hoạch phân khu được duyệt năm 2018, nhóm đất nhà hỗn hợp được bố trí tại các khu A, B, C với chức năng: đất ở, đất thương mại dịch vụ, khách sạn, văn phòng ... với công trình hỗn hợp điểm nhấn bố trí tại ngọn Hải Đăng (khu C).	Điều chỉnh đất hỗn hợp dịch vụ nhóm nhà ở tại khu C3 với chức năng: Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, ở... tích hợp thành 1 tổ hợp công trình điểm nhấn hiện đại và được tách khỏi đất nhóm nhà ở. Điều chỉnh đất nhóm nhà ở gồm nhóm nhà ở thấp tầng và cao tầng.
	
Đất sử dụng hỗn hợp (gồm đất nhóm nhà ở, TMDV, VP, KS)	Đất sử dụng hỗn hợp (gồm đất nhóm nhà ở, TMDV, VP, KS)

Bảng so sánh chức năng đất nhóm ở và đất hỗn hợp trước và sau điều chỉnh

Quy hoạch 2018		DCCB 2023		Ghi chú
STT	**LOẠI ĐẤT**	**STT**	**LOẠI ĐẤT**	
I	**ĐẤT CÁC ĐƠN VỊ Ở**	**I**	**ĐẤT CÁC ĐƠN VỊ Ở**	
1	**Đất các nhóm nhà ở**	**1**	**Đất các nhóm nhà ở**	Điều chỉnh tách đất nhóm nhà ở 02 loại đất: Đất nhóm nhà ở (thấp tầng, cao tầng) và đất hỗn hợp dịch vụ nhóm nhà ở (TM DV, Ở)
1.1	**Đất nhóm nhà ở dự kiến xây dựng mới (Nhóm nhà ở thấp tầng)**			
1.2	**Đất nhóm nhà ở trong đất sử dụng hỗn hợp**			
	- Đất nhóm nhà ở thấp tầng			
	- Đất nhóm nhà ở cao tầng			
		2	**Đất hỗn hợp dịch vụ nhóm nhà ở**	

3.1.5 Điều chỉnh vị trí và bổ sung các công trình dịch vụ công cộng đô thị, cây xanh đô thị

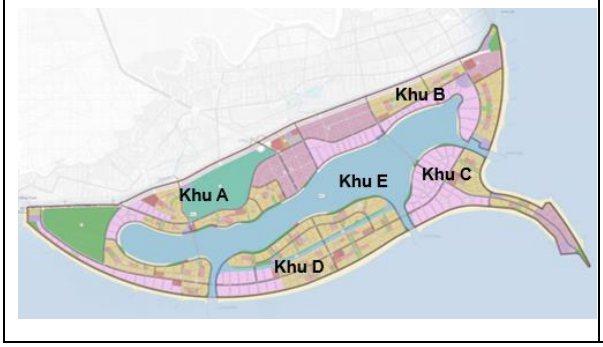
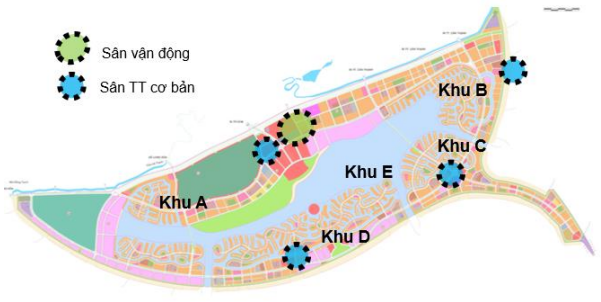
- **Công trình y tế:**

	Quy hoạch 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023
Bệnh viện đa khoa	Bố trí 2 bệnh viện tại khu A và B.	Điều chỉnh vị trí bệnh viện đa khoa tại phân khu B vào khu vực trung tâm và chuyển bệnh viện đa khoa tại khu A sang khu C.
Trạm y tế	Không bố trí trạm y tế phục vụ đơn vị ở.	Điều chỉnh chuyển các trạm y tế ngoài đơn vị ở phục vụ đơn vị ở và bổ sung trạm y tế đến từng đơn vị ở để đảm bảo bán kính phục vụ.
		

Bảng so sánh quy mô đất y tế

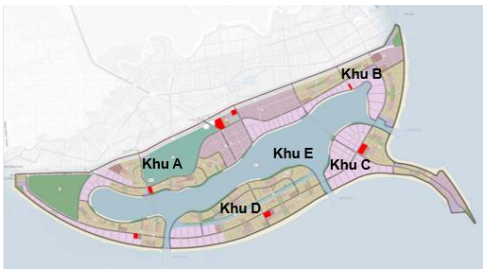
STT	Tên khu	Diện tích đất y tế (ha)		Điều chỉnh
		Quy hoạch 2018	DCCB 2023	
		Bệnh viện đa khoa		
1	KHU A	5,84	-	
2	KHU B	4,41	7,45	
3	KHU C	-	2,73	
	TỔNG	**10,25**	**10,18**	**Giảm 0,07ha**
		Phòng khám / Trạm y tế (ngoài đơn vị ở)		
1	KHU A	0,96	-	
2	KHU D	1,47	-	
3	KHU C	0,67	-	
	TỔNG	**3,10**	**0,00**	**Giảm -3,10 ha**
Trạm y tế (trong đơn vị ở)				
1	KHU A	-	0,44	
2	KHU B	-	0,44	
3	KHU C	-	0,62	
4	KHU D	-	0,46	
	TỔNG		**1,97**	**Tăng 1,97 ha**

- **Công trình thể dục thể thao:**

Quy hoạch 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023
Các công trình thể dục thể thao bố trí tại các đơn vị ở là sân tập luyện. Chưa có các công trình thể thao cấp đô thị.	Điều chỉnh bổ sung sân vận động vào khu B, thuộc đơn vị ở B1và 4 sân thể thao cơ bản tại các khu A, B, C, D.
	

- **Công trình công cộng đô thị (thương mại dịch vụ, văn hóa):**

Quy hoạch 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023
Công trình công cộng cấp đô thị được bố trí cơ bản tại các khu, tuy nhiên	Điều chỉnh bổ sung công trình Văn hoá: Trung tâm hội nghị, nhà hát vào phân khu A và các công trình dịch vụ công cộng

chưa có công trình mang tính biểu tượng tại khu trung tâm.	đô thị như: Trung tâm văn hóa-Thể thao, Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi tại phân khu A, B. Điều chỉnh tăng quỹ đất công cộng thương mại dịch vụ nhằm tăng nhiều tiện tích đô thị đáp ứng bán kính phục vụ cho dân cư và khách du lịch tốt hơn.
	

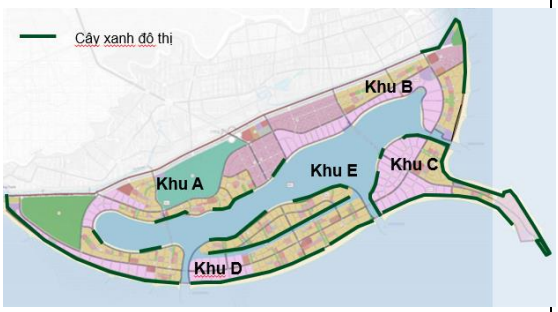
Bảng so sánh vị trí, số lượng công trình công cộng đô thị (thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao)

STT	Danh mục	Quy hoạch năm 2018		Điều chỉnh cục bộ năm 2023	
		Vị trí	Số lượng	Vị trí	Số lượng
1	**Khu A**				
	Trung tâm hội nghị			A3	1
	Nhà thiếu nhi, nhà văn hóa			A3	1
	Công trình thương mại dịch vụ	A5,A8	2	A1 đến A6	17
2	**Khu B**				
	Trung tâm văn hóa thể thao			B5	1
	Công trình thương mại dịch vụ		3	B1 đến B5	9
3	**Khu C**				
	Công trình thương mại dịch vụ	C1	1	C1, C2, C3, C5, C6	8
4	**Khu D**				
	Công trình thương mại dịch vụ	D2	2	D1 đến D5	9
5	**Khu E**		**3**		**0**

Bảng so sánh diện tích đất công cộng đô thị (thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao)

STT	Tên khu	Diện tích (ha)		
		Quy hoạch 2018	DCCB 2023	Nội dung điều chỉnh
1	**KHU A**	**2,55**	**61,56**	
	- Sân thể thao cơ bản		*3,77*	Bổ sung mới
	- Trung tâm văn hóa thể thao		*13,32*	
	- Nhà thiếu nhi, nhà văn hóa		*4,61*	
	- Khu dịch vụ	2,55	*39,86*	
2	**KHU B**	**8,04**	**55,27**	
	- Sân vận động		*18,63*	
	- Sân thể thao cơ bản		3,33	Bổ sung mới
	- Trung tâm văn hóa thể thao		4,97	
	- Khu dịch vụ	8,04	28,34	
3	**KHU C**	**2,56**	**10,58**	
	- Sân thể thao cơ bản		2,65	Bổ sung mới
	- Khu dịch vụ	2,56	7,93	
4	**KHU D**	**1,96**	**16,13**	
	- Sân thể thao cơ bản		4,33	Bổ sung mới
	- Khu dịch vụ	1,96	11,80	
5	**KHU E**	**1,58**	**0**	
	TỔNG	**16,69**	**143,54**	**Tăng 126,85**

- **Cây xanh đô thị:**

Quy hoạch 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023
Bố trí cây xanh đô thị theo dạng dải bao quanh các khu và theo chiều dài bãi cát và mặt nước, chưa tạo không gian cây xanh lớn tập trung của đô thị.	Bổ sung công viên cây xanh trung tâm tại phân khu A trên tuyến đường vòng trung tâm gắn với bãi tắm công cộng trung tâm và công viên cây xanh gắn với quảng trường biển tại khu D.
	

3.1.6 Điều chỉnh quỹ đất sân Golf (thuộc phân khu A)

Cập nhật hạng mục đất sân Golf theo nội dung đã phê duyệt quyết định số 5040/QĐ-UBND ngày 26/11/2019 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc phê 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 Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ (bổ sung hạng mục sân golf)

Diện tích khu sân Golf đã phê duyệt khoảng 146,68 ha, sau khi điều chỉnh tăng lên 155,21 ha (tăng 8,53 ha). Qũy đất sân Golf tăng để tăng quỹ đất bố trí các công trình tiện ích của sân Golf: Nhà Clubhouse, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải (sân golf) ... và mở rộng các không gian cách ly với khu vực xung quanh

Quy hoạch 2018 *DCCB 2023*

3.1.7 Điều chỉnh giao thông, hạ tầng kĩ thuật (thuộc phân khu A, B,C,D và E)

Qua rà soát hệ thống bến bãi đỗ xe, cần bố trí bãi đỗ xe đô thị là điểm dừng đỗ trung chuyển cư dân nội đô đi lại và khách du lịch. Tập trung các bãi đỗ xe đô thị về khu vực cửa ngõ. Sử dụng công nghệ bãi đỗ xe thông minh nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, bổ sung các bãi đỗ xe từng đơn vị ở để nhu cầu đỗ xe cho người dân trong đô thị.

Nắn chỉnh một số đoạn của tuyến đường vòng trung tâm để đảm bảo khả năng khai thác hợp lý – kết nối thuận tiện, tăng cường kết nối với bãi tắm công cộng và các khu tập trung đông người.

Điều chỉnh mạng lưới giao thông nội bộ các đơn vị ở, các bến tàu đề phù hợp với đề xuất tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mới.

Mạng lưới đường giao thông của QHPK được phê duyệt gồm cấp khu vực và phân khu vực chưa phù hợp với quy định đồ án quy hoạch phân khu dẫn đến các lô đất bị chia nhỏ và tỉ lệ đất giao thông ngoài đơn vị ở cao. Đề xuất điều chỉnh tính toán đến cấp đường khu vực đảm bảo lưới giao thông phù hợp với quy định của quy hoạch phân khu.

3.2 Nội dung điều chỉnh cục bộ:

3.2.1 Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

3.2.1.1. Quy mô dân số tối đa:

Tổng dân số tối đa: 228.506 người. Giữ nguyên theo quy hoạch đã phê duyệt.

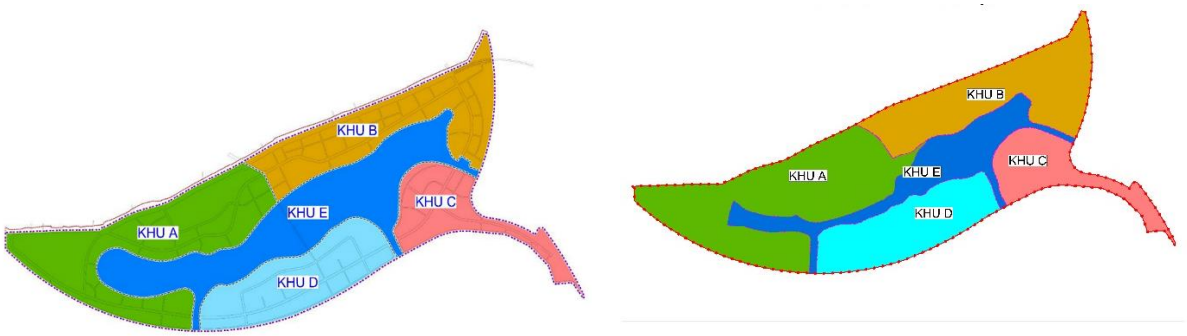
3.2.1.2. Phân khu chức năng:

Cấu trúc phân khu được giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt, gồm 5 phân khu: A, B, C, D, E. Giữ nguyên tính chất các khu vực được xác lập tại đồ án được duyệt, điều chỉnh ranh giới các phân khu phù hợp với phương án kiến trúc cảnh quan.

Bảng so sánh tổng diện tích các phân khu:

STT	Tên phân khu	Diện tích (ha)	
		Quy hoạch năm 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023
1	Khu A	771,05	953,83
2	Khu B	586,88	659,87
3	Khu C	303,47	318,33
4	Khu D	449,82	480,46
5	Khu E	758,78	457,52
	Tổng	**2.870,00**	**2.870,00**

Sơ đồ phân khu



Quy hoạch 2018 DCCB 2023

+ Khu A: Quy mô khoảng 953,83 ha. Chức năng: Khu công viên chuyên đề; Sân Golf; Các khu du lịch nghỉ dưỡng và công trình công cộng thương mại dịch vụ, văn hóa thể thao tiếp giáp với các trục đường chính đô thị; Hình thành các nhóm ở với hạt nhân là các công trình công cộng dịch vụ, vườn hoa cây xanh cấp đơn vị ở; Hệ thống nhà ở thấp tầng được phân chia thành các đảo và bán đảo, kết hợp hệ thống mặt nước len lỏi bao bọc xung quanh

+ Khu B: Quy mô khoảng 659,87 ha. Với không gian trọng tâm là tổ hợp công trình trung tâm văn hóa thể thao và sân vận động bố trí tại nút giao lớn với đại lộ Cần Thạnh -Long Hòa ở phía Bắc. Tại khu vực cửa ngõ vào đô thị bố trí các công trình công cộng tập trung như: Bãi đỗ xe đô thị phục vụ khách, bệnh viện đa khoa, hệ thống trường THPT phục vụ toàn khu, hệ thống các công trình thương mại dịch vụ (Văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn ...); Hình thành các nhóm ở với hạt nhân là các công trình công cộng dịch vụ, vườn hoa cây xanh cấp đơn vị ở; Hệ thống nhà ở thấp tầng được phân ra làm 2 khu: Khu nhà ở tập trung với mật độ cao bố trí giáp trục đường Đại lộ Cần Thạnh-Long Hòa, khu nhà ở với mật độ thấp được bố trí giáp mặt nước trung tâm

hình thành các đảo và bán đảo, kết hợp hệ thống mặt nước len lỏi bao bọc xung quanh; Dự kiến bố trí nhà ở xã hội đảm bảo 20% diện tích đất ở và được xác định cụ thể trong giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết 1/500, đáp ứng theo Điều 5. Quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị (*Chương II, Theo Nghị định 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính Phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của 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*).

+ Khu C: Quy mô khoảng 318,33 ha. Bố trí công trình sân thể thao cơ bản kết hợp cảnh quan, các công trình hỗn hợp làm điểm nhấn cho khu vực, các công trình thương mại dịch vụ cấp đô thị. Hình thành các nhóm ở với hạt nhân là các công trình công cộng dịch vụ, vườn hoa cây xanh cấp đơn vị ở. Hệ thống nhà ở thấp tầng được phân chia thành các đảo và bán đảo, kết hợp hệ thống mặt nước len lỏi bao bọc xung quanh. Bố trí trường học các cấp và THPT phục vụ toàn khu vực;

+ Khu D: Quy mô khoảng 480,46 ha. Bố trí công trình sân thể thao cơ bản kết hợp cảnh quan, quảng trường làm điểm nhấn cho khu vực, các công trình thương mại dịch vụ cấp đô thị. Hình thành các nhóm ở với hạt nhân là các công trình công cộng dịch vụ, vườn hoa cây xanh cấp đơn vị ở. Hệ thống nhà ở thấp tầng được phân chia thành các đảo và bán đảo, kết hợp hệ thống mặt nước len lỏi bao bọc xung quanh. Bố trí trường học các cấp và THPT phục vụ toàn khu vực;

+ Khu E: Quy mô 457,52 ha: Hình thành mặt nước lớn tại trung tâm khu vực, xây dựng công viên, bãi tắm là khoảng đệm để kết nối với không gian mặt nước. Chức năng là không gian mở mang tính công cộng, biển nhân tạo, kênh dẫn.

3.2.1.3. Quy hoạch đơn vị ở:

Toàn bộ khu vực quy hoạch được phân thành 25 khu (gồm 18 đơn vị ở và 7 ô quy hoạch). Tổng dân số tối đa bố trí trong các đơn vị ở là 228.506 người, trong đó dân số tối đa trong đất ở thuần là 220.191 người. Trong khu vực công trình hỗn hợp có bố trí thêm quỹ đất dành cho chức năng ở (tháp 108 tầng) có dân số tối đa khoảng 8.315 người.

Điều chỉnh quy mô các đơn vị ở so với đồ án được duyệt. Phương án bố trí các nhóm đơn vị ở có quy mô dân số tối đa dưới 20.000 người tương đương nhau để mỗi đơn vị ở sẽ sử dụng hệ thống công cộng đơn vị ở như trường học, trạm y tế, công trình văn hóa thể thao, sân tập luyện,... một cách độc lập, đảm bảo bán kính phục vụ thuận tiện cho người dân.

Bảng tổng hợp phân khu chức năng

STT	Hạng mục	Diện tích	Dân số tối đa
		(ha)	(người)
	Tổng	**2.870,00**	

STT	Hạng mục	Diện tích	Dân số tối đa
		(ha)	(người)
1	**Khu A (A1-A8)**	**953,83**	**59.027**
-	Đơn vị ở A1	76,83	9.890
-	Ô quy hoạch A2	217,24	-
-	Đơn vị ở A3	186,50	19.048
-	Đơn vị ở A4	71,89	13.893
-	Ô quy hoạch A5	54,38	-
-	Đơn vị ở A6	122,34	16.196
-	Ô quy hoạch A7	84,97	-
-	Ô quy hoạch A8	139,69	-
2	**Khu B (B1-B5)**	**659,87**	**75.000**
-	Đơn vị ở B1	157,95	19.823
-	Đơn vị ở B2	110,72	19.652
-	Đơn vị ở B3	133,17	19.797
-	Đơn vị ở B4	174,02	15.728
-	Ô quy hoạch B5	84,01	-
3	**Khu C (C1-C6)**	**318,33**	**40.754**
-	Đơn vị ở C1	38,76	3.662
-	Đơn vị ở C2	43,02	6.951
-	Đơn vị ở C3	46,24	10.013
-	Đơn vị ở C4	41,21	3.961
-	Đơn vị ở C5	82,99	9.378
-	Đơn vị ở C6	66,12	6.789
4	**Khu D (D1-D5)**	**480,46**	**53.725**
-	Đơn vị ở D1	39,73	7.675
-	Ô quy hoạch D2	36,40	1.215
-	Đơn vị ở D3	131,01	11.135
-	Đơn vị ở D4	186,53	19.225
-	Đơn vị ở D5	86,79	14.475
5	**Khu E**	**457,52**	
-	Ô quy hoạch E1	457,52	-

3.2.1.4. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất toàn khu:

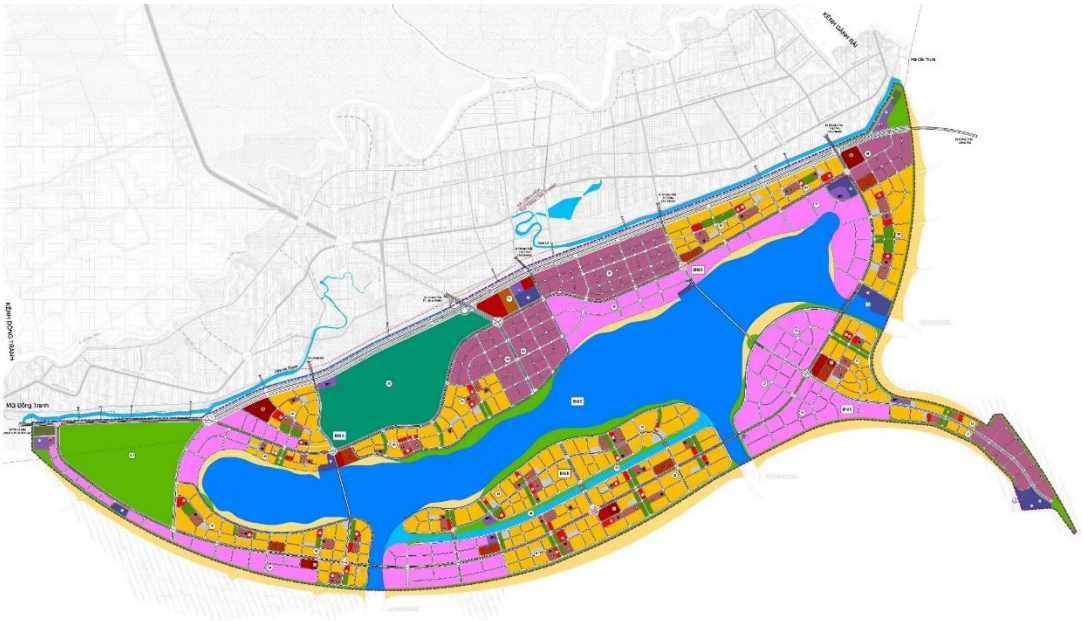
Bảng so sánh Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh cục bộ quy hoạch với quy hoạch đã duyệt

STT	Chức năng sử dụng đất	Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch					Quy hoạch đã phê duyệt			Theo QCVN 01:2021
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)		Dân số tối đa (người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Dân số (người)	Chỉ tiêu
				m2/người	m2/ học sinh					
I	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**837,18**	**29,17**	**36,6**		220.191	**750,63**	**32,8**		**≥ 15 m2/người**
1	Đất nhóm nhà ở	577,92	20,14	**25,3**		220.191	477,47	20,9		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	114,34	3,98				100,28			
2.1	Đất giáo dục	69,67	2,43	3,0			68,24	3,0		
+	*Trường mầm non*	22,76	0,79		19,9	11.425				12 m2/học sinh
+	*Trường tiểu học*	24,60	0,86		16,6	14.853				10 m2/học sinh
+	*Trường trung học cơ sở*	22,32	0,78		17,8	12.568				10 m2/học sinh
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	44,66	1,56	2,0			32,04	1,4		
-	Đất văn hóa	9,12	0,32							
-	Đất y tế	1,96	0,07							
-	Đất khu dịch vụ	9,66	0,34							
+	*Thương mại dịch vụ*	*5,54*	0,19							
+	*Chợ*	*4,11*	0,14							
-	Đất thể dục thể thao	23,92	0,83	1,0						≥ 1 m2/người
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	57,65	2,01	2,5			52,38	2,3		≥ 2 m2/người
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	47,58	1,66							
3.2	Mặt nước	10,08	0,35							
4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	3,80	0,13			8.315				

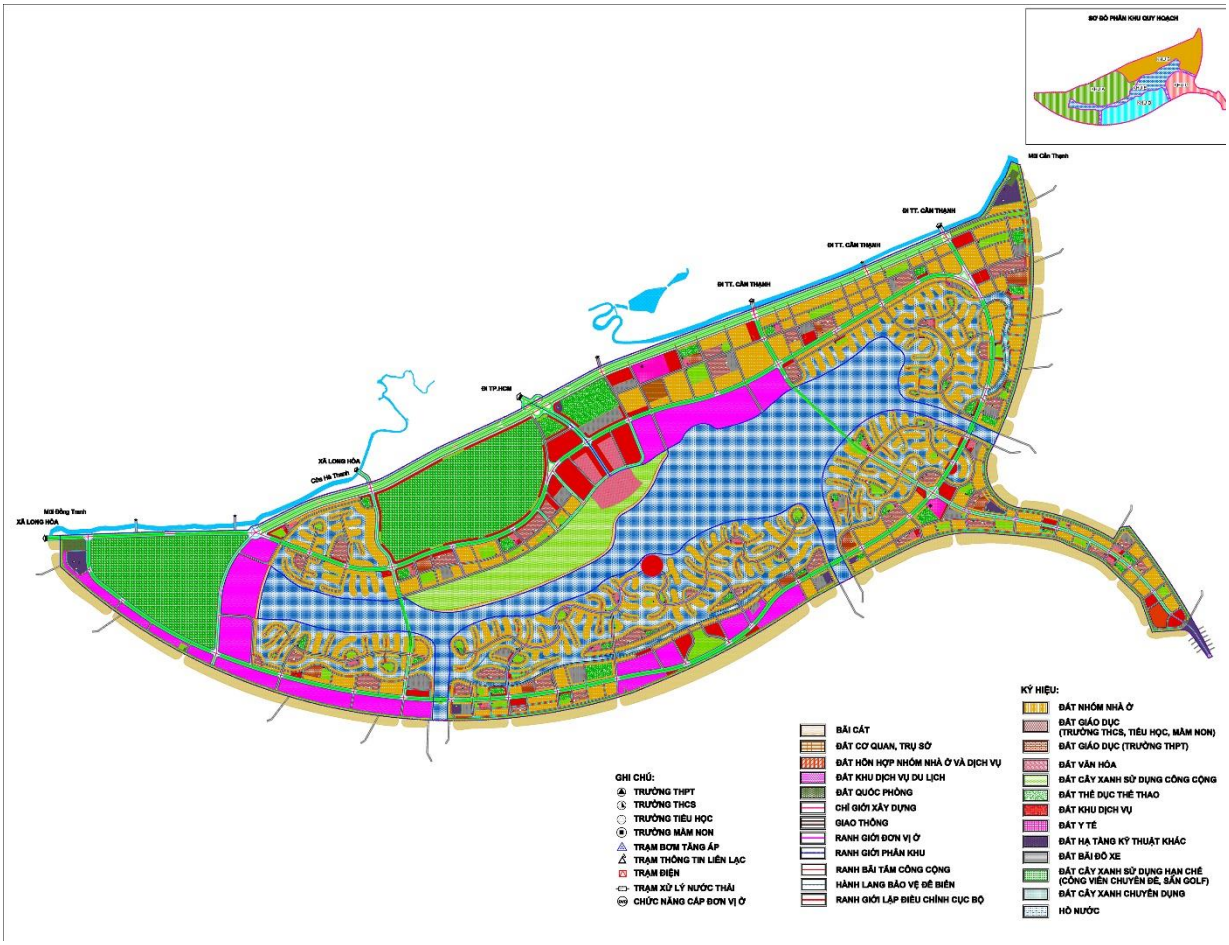
STT	Chức năng sử dụng đất	Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch					Quy hoạch đã phê duyệt			Theo QCVN 01:2021
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)		Dân số tối đa (người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Dân số (người)	Chỉ tiêu
				m2/người	m2/ học sinh					
5	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	83,48	2,91				**120,5**			
5.1	Đất đường giao thông	55,28	1,93							
5.2	Đất bãi đỗ xe	28,20	0,98							
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**2.032,8**	**70,83**				**2.119,37**			
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	174,80	6,09							
1.1	Đất khu dịch vụ	87,93	3,06				86,29			
+	*Thương mại dịch vụ*	86,86	3,03							
+	*Chợ*	1,07	0,04							
1.2	Đất giáo dục	16,29	0,57	0,7	17,8	9.140	16,13			10 m2/học sinh
1.3	Đất y tế	10,18	0,35	0,4			13,36			
1.4	Đất thể dục thể thao	32,72	1,14							
+	*Sân vận động*	18,63	0,65	0,8						≥ 0,8 m2/người
+	*Sân thể thao cơ bản*	14,09	0,49	0,6						≥ 0,6 m2/người
1.5	Đất văn hóa	22,90	0,80							
+	*Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát*	18,29	0,64	0,8						≥ 0,8 m2/người
+	*Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi*	4,61	0,16							
1.6	Đất cơ quan, trụ sở	4,78	0,17				3,93			
2	Đất khu dịch vụ du lịch	183,67	6,40				378,83			
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	162,16	5,65	7,1			104,77	9,9		≥7 m2/người

STT	Chức năng sử dụng đất	Phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch					Quy hoạch đã phê duyệt			Theo QCVN 01:2021
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)		Dân số tối đa (người)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)	Dân số (người)	Chỉ tiêu
				m2/người	m2/ học sinh					
4	Mặt nước và bãi cát	755,98	26,34				757,18			
4.1	Mặt nước	745,70	25,98							
4.2	Bãi cát	10,28	0,36							
5	Đất cây xanh chuyên dụng	1,01	0,04							
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	278,18	9,69							
+	*Sân golf*	155,21	5,41				146,68			
+	*Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)*	122,97	4,28				122,56			
7	Đất quốc phòng	4,40	0,15				4,4			
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	15,53	0,54				37,46			
9	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	457,09	15,93				447,78			
9.1	Đất đường giao thông	451,41	15,73							
9.2	Đất bãi đỗ xe	5,69	0,20				12,64			
I+II	**TỔNG TOÀN KHU QUY HOẠCH**	**2.870,00**	**100,00**			**228.506**	**2.870**	**125,6**	**228.506**	**45-100 m2/người**

So sánh Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:



Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất – QH2018



Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất – đề xuất điều chỉnh cục bộ 2023

Tổng hợp cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch theo bảng dưới đây:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)		Dân số tối đa
				m2/người	m2/ học sinh	người
I	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**837,18**	**29,17**	**36,6**		220.191
1	Đất nhóm nhà ở	577,92	20,14	**25,3**		220.191
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	114,34	3,98			
2.1	Đất giáo dục	69,67	2,43	3,0		
+	*Trường mầm non*	22,76	0,79		19,9	11.425
+	*Trường tiểu học*	24,60	0,86		16,6	14.853
+	*Trường trung học cơ sở*	22,32	0,78		17,8	12.568
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	44,66	1,56	2,0		
-	Đất văn hóa	9,12	0,32			
-	Đất y tế	1,96	0,07			
-	Đất khu dịch vụ	9,66	0,34			
+	*Thương mại dịch vụ*	*5,54*	0,19			
+	*Chợ*	*4,11*	0,14			
-	Đất thể dục thể thao	23,92	0,83	1,0		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	57,65	2,01	2,5		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	47,58	1,66			
3.2	Mặt nước	10,08	0,35			
4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	3,80	0,13			8.315
5	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	83,48	2,91			
5.1	Đất đường giao thông	55,28	1,93			
5.2	Đất bãi đỗ xe	28,20	0,98			
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**2.032,8**	**70,83**			
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	174,80	6,09			
1.1	Đất khu dịch vụ	87,93	3,06			
+	*Thương mại dịch vụ*	86,86	3,03			
+	*Chợ*	1,07	0,04			
1.2	Đất giáo dục	16,29	0,57	0,7	17,8	9.140
1.3	Đất y tế	10,18	0,35	0,4		
1.4	Đất thể dục thể thao	32,72	1,14			
+	*Sân vận động*	18,63	0,65	0,8		
+	*Sân thể thao cơ bản*	14,09	0,49	0,6		
1.5	Đất văn hóa	22,90	0,80			
+	*Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát*	18,29	0,64	0,8		
+	*Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi*	4,61	0,16			
1.6	Đất cơ quan, trụ sở	4,78	0,17			
2	Đất khu dịch vụ du lịch	183,67	6,40			
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	162,16	5,65	7,1		

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)		Dân số tối đa
				m2/người	m2/ học sinh	người
4	Mặt nước và bãi cát	755,98	26,34			
4.1	Mặt nước	745,70	25,98			
4.2	Bãi cát	10,28	0,36			
5	Đất cây xanh chuyên dụng	1,01	0,04			
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	278,18	9,69			
+	*Sân golf*	155,21	5,41			
+	*Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)*	122,97	4,28			
7	Đất quốc phòng	4,40	0,15			
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	15,53	0,54			
9	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	457,09	15,93			
9.1	Đất đường giao thông	451,41	15,73			
9.2	Đất bãi đỗ xe	5,69	0,20			
I+II	**TỔNG TOÀN KHU QUY HOẠCH**	**2.870,00**	**100,00**			**228.506**

Trong đó:

Tổng diện tích khu vực nghiên cứu: 2.870 ha

a) Đất đơn vị ở khoảng 837,18 ha, chiếm 29,12% tổng diện tích, gồm:

Đất nhóm nhà ở: Diện tích đất nhóm nhà ở 577,92 ha chiếm 20,14% tổng diện tích.

- Nhóm nhà ở thấp tầng gồm đất ở và đất giao thông nội bộ; tầng cao từ 1 - 5 tầng. Mật độ xây dựng từ 50 - 75%

- Nhóm nhà ở cao tầng, tầng cao tối đa 39 tầng; hệ số sử dụng đất 13 lần.

Đất công trình dịch vụ công cộng: 114,34 ha, chiếm 3,98% tổng diện tích. Tổng diện tích đất công trình dịch vụ đơn vị ở tăng từ 100,28 ha lên 114,34 ha (tăng 14,06 ha), khi tăng diện tích và bổ sung thêm một số công trình phục vụ đơn vị ở, gồm:

- Đất giáo dục đơn vị ở: gồm trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở. Điều chỉnh tăng tầng cao trường tiểu học và trường trung học cơ sở từ 3 tầng lên 4 tầng đề phù hợp với nhu cầu thực tế sử dụng; mật độ xây dựng tối đa: 40%, tầng cao tối đa 3 - 4 tầng. Tổng diện tích đất giáo dục đơn vị ở tăng từ 68,24 ha lên 69,67 ha (tăng 1,43ha).

- Đất công cộng dịch vụ gồm:

+ Đất y tế (Trạm y tế) diện tích khoảng 1,96 ha. Mỗi đơn vị ở bố trí 1 trạm y tế riêng; mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Đất văn hoá (Trung tâm văn hóa thể thao) diện tích khoảng 9,12 ha. Bổ sung cho từng đơn vị ở; mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Đất khu dịch vụ (Thương mại dịch vụ, chợ) diện tích khoảng 9,66 ha; điều chỉnh tăng từ 8,75 ha lên 9,66 ha (tăng 0,91 ha); Đối với các khu dịch vụ - thương mại dịch vụ, mật độ xây dựng tối đa: 50%; tầng cao tối đa 4 tầng; Đối với các ô đất khu dịch vụ - chợ, mật độ tối đa 40%, tầng cao tối đa 4 tầng.

+ Đất thể dục thể thao (Sân chơi, sân tập luyện) diện tích khoảng 23,92 ha, điều chỉnh tăng từ 7,48 ha lên 23,92 ha (tăng 16,44 ha) đáp ứng về chỉ tiêu và bán kính phục vụ; mật độ xây dựng tối đa: 5%; tầng cao tối đa 1 tầng.

Đất cây xanh sử dụng công cộng (bao gồm cả công viên cây xanh và mặt nước). Có diện tích 57,65 ha, chiếm 2,01% tổng diện tích, trong đó mặt nước đơn vị ở khoảng 10,08 ha. Diện tích cây xanh đơn vị ở tăng từ 52,38 ha lên 57,65 ha (tăng 5,27 ha); mật độ xây dựng tối đa: 5%; tầng cao tối đa 1 tầng.

Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ: khoảng 3,8 ha, xây dựng công trình tổ hợp văn phòng khách sạn, dịch vụ thương mại, ở; Mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa 108 tầng. Trong đó tỷ lệ diện tích sàn ở chiếm 36% so với tổng diện tích sàn của công trình hỗn hợp

Đất giao thông đơn vị ở bao gồm: Đường giao thông: 83,48 ha chiếm 2,9% tổng diện tích và đất bãi đỗ xe đơn vị ở: 28,2 ha; xây dựng bãi đỗ xe cao tầng để đảm bảo nhu cầu đỗ xe của đô thị để tăng hiệu quả sử dụng đất; Mật độ xây dựng: 60%; tầng cao tầng tối đa 7 tầng.

b) Đất ngoài đơn vị ở khoảng 2.032,8 ha bao gồm:

Đất công trình dịch vụ công cộng: 174,78 ha.

- Đất khu dịch vụ: diện tích khoảng 87,93 ha, xây dựng các công trình có chức năng Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, chợ, …; Đối với các khu dịch vụ - thương mại dịch vụ, mật độ xây dựng tối đa: 50%; tầng cao tối đa 108 tầng; Đối với các ô đất khu dịch vụ - chợ, mật độ tối đa 40%, tầng cao tối đa 4 tầng.

- Đất y tế (Bệnh viện): diện tích khoảng 10,18 ha; Mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa 7 tầng.

- Đất giáo dục (Trường trung học phổ thông): 16,29 ha; Mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa 5 tầng.

- Đất văn hoá (Trung tâm văn hóa-Thể thao; Trung tâm hội nghị, nhà hát…, Nhà văn hóa, nhà thiếu nhi) diện tích khoảng 22,9 ha; mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa: 7 tầng.

- Đất thể dục thể thao (Sân vận động, sân thể thao cơ bản) diện tích khoảng 32,72 ha; mật độ xây dựng tối đa: 10%; tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Đất cơ quan, trụ sở (Trung tâm điều hành đô thị thông minh, hành chính, PCCC,…diện tích khoảng 4,78 ha; Mật độ xây dựng tối đa: 40%; tầng cao tối đa 9 tầng.

Đất du lịch nghỉ dưỡng: 183,67 ha; mật độ gộp ô đất nghỉ dưỡng đảm bảo 25% tuân thủ theo QCXDVN 01:2021 và tầng cao tối đa 9 tầng.

Đất cây xanh sử dụng công cộng: 162,16 ha; mật độ xây dựng tối đa: 5%; tầng cao tối đa: 1 tầng.

Mặt nước, bãi cát: 755,98 ha.

Đất cây xanh chuyên dụng – cây xanh cách ly: 1,01 ha.

Đất cây xanh sử dụng hạn chế: 278,18 ha

- Đất sân golf: 155,21 ha; mật độ xây dựng gộp tối đa: 5%; tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí): 122,97 ha; mật độ xây dựng gộp tối đa: 25%; tầng cao tối đa: 5 tầng.

Đất quốc phòng: 4,4 ha.

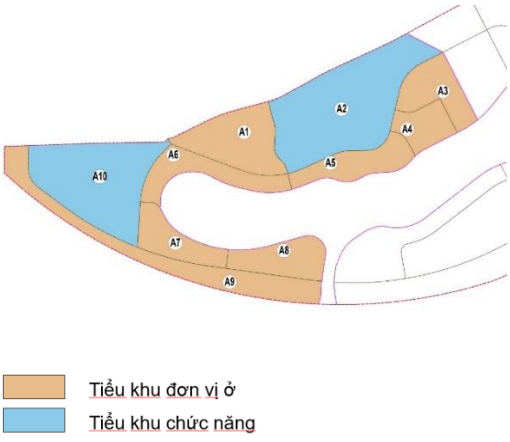
Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm xử lý nước thải, cấp điện nhẹ, trạm bơm tăng áp …): 15,53 ha; mật độ xây dựng tối đa: 80%; tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Đất giao thông, bãi đỗ xe: 457,09 ha.

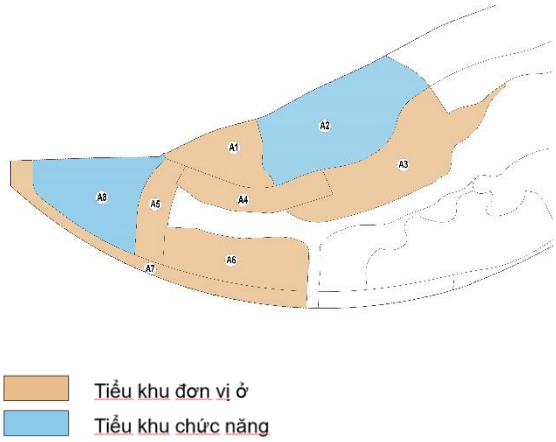
3.2.1.5. Quy hoạch sử dụng đất các phân khu:

a. <u>Khu A:</u>

Sơ đồ phân khu đơn vị ở :



Quy hoạch 2018



DCCB 2023

Quy hoạch năm 2018			Điều chỉnh cục bộ năm 2023		
Hạng mục	**Diện tích đất (ha)**	**Dân số (người)**	**Hạng mục**	**Diện tích đất (ha)**	**Dân số tối đa (người)**
Khu A (A1-A10)	**771,05**	**65.113**	**Khu A (A1-A8)**	**953,83**	**59.027**

A1	76,83	8.197	A1	76,83	9.890
A2	184,08	-	A2	217,24	
A3	49,50	14.293	A3	186,50	19.048
A4	32,60	7.272	A4	71,89	13.893
A5	48,34	8.866	A5	54,38	
A6	51,75	4.381	A6	122,34	16.196
A7	43,23	9.020	A7	84,97	
A8	47,75	9.058	A8	139,69	
A9	97,61	4.027			
A10	139,37	-			

Khu A điều chỉnh phân bố 8 đơn vị ở. Phương án bố trí cân đối các đơn vị ở phù hợp với quy mô dân số tối đa và chức năng. Trong đó đơn vị ở đơn vị ở gồm A1, A3, A4, A6; đơn vị ở có chức năng dịch vụ du lịch A5, A7; đơn vị ở chức năng sân gôn A2; đơn vị ở chức năng khu công viên chuyên đề A8

Tổng dân số tối đa bố trí trong các đơn vị ở là 59.027 người. Gồm 4 đơn vị ở. Số lượng các công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở thống kê trong bảng sau:

Đơn vị ở	Trường mầm non	Trường tiểu học	Trường trung học cơ sở	Trạm y tế	Sân chơi, sân luyện tập	Trung tâm văn hoá thể thao	DVTM, chợ
A1	1	1	1	1	1	1	1
A3	1	1	1	1	1	1	1
A4	2	2	1	1	1	1	2
A6	2	2	2	1	2	1	1

Quy mô chỉ tiêu các công trình hạ tầng xã hội tính toán đảm bảo cho từng đơn vị ở. Theo quy mô dân số khu vực được bố trí 2 trường THPT.

So sánh quy hoạch sử dụng đất khu A:

Quy hoạch sử dụng đất khu A –QH2018 Quy hoạch sử dụng đất khu A- DCCB2023

Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu A – Điều chỉnh cục bộ

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số tối đa
				m2/ người	m2/ học sinh	người
I	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**173,25**	**18,16**	**29,4**		**59.027**
1	Đất nhóm nhà ở	112,86	11,83	19,1		59.027
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	28,50	2,99			
2.1	Đất giáo dục	17,86	1,87	3,0		
+	*Trường mầm non*	5,86	0,61		19,9	2.951
+	*Trường tiểu học*	6,42	0,67		16,7	3.837
+	*Trường trung học cơ sở*	5,59	0,59		17,2	3.246
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	10,64	1,12	1,8		
-	*Đất văn hóa*	2,01	0,21			
-	*Đất y tế*	0,44	0,05			
-	*Đất khu dịch vụ*	2,06	0,22			
	Thương mại dịch vụ	*1,23*	*0,13*			
	Chợ	*0,84*	*0,09*			
-	*Đất thể dục thể thao*	6,12	0,64	1,0		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14,07	1,48	2,4		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	11,72	1,23			
3.2	Mặt nước	2,35	0,25			
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	17,82	1,87			
4.1	Đất đường giao thông	10,73	1,12			
4.2	Đất bãi đỗ xe	7,09	0,74			
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**780,58**	**81,84**			
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	65,56	6,87			
1.1	Đất khu dịch vụ	39,87	4,18			
+	*Thương mại dịch vụ*	39,87	4,18			
1.2	Đất giáo dục	3,88	0,41			2.361
1.3	Đất y tế	0,00	0,00			
1.4	Đất thể dục thể thao	3,77	0,40			
+	*Sân thể thao cơ bản*	3,77	0,40			
1.5	Đất văn hóa	17,93	1,88			
+	*Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát*	13,32	1,40			
+	*Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi*	4,61	0,48			
1.6	Đất cơ quan, trụ sở	0,11	0,01			
2	Đất khu dịch vụ du lịch	95,18	9,98			
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	107,55	11,28			
4	Mặt nước và bãi cát	76,19	7,99			
4.1	Mặt nước	65,90	6,91			
4.2	Bãi cát	10,28	1,08			
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	278,18	29,16			
+	*Sân golf*	155,21	16,27			

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số tối đa
				m2/ người	m2/ học sinh	người
+	*Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)*	122,97	12,89			
6	Đất quốc phòng	2,92	0,31			
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,16	0,44			
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	150,84	15,81			
8.1	Đất đường giao thông	150,84	15,81			
I+II	**TỔNG**	**953,83**	**100,00**			**59.027**

(Chi tiết thống kê các đơn vị ở xem tại phụ lục1)

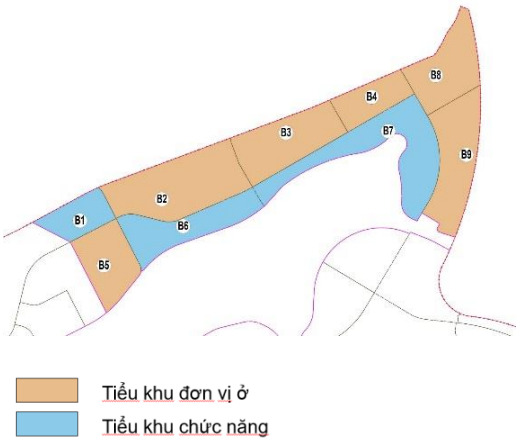
Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu A – trước và sau ĐCCB

STT	Chức năng sử dụng đất	DCCB 2023 (1)		QH 2018 (2)		Chênh lệch (1)-(2)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
I	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**173,25**	**18,16**	**220,23**	**28,56**	**-46,98**
1	Đất nhóm nhà ở	112,86	11,83	138,40	17,95	-25,54
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	28,50	2,99	30,26	3,92	-1,76
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14,07	1,48	14,50	1,88	-0,43
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	17,82	1,87	37,07	4,81	-19,25
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**780,58**	**81,84**	**550,77**	**71,44**	**229,81**
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	65,56	6,87	29,24	3,79	36,32
2	Đất khu dịch vụ du lịch	95,18	9,98	77,60	10,06	17,58
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	107,55	11,28	37,00	4,80	70,55
4	Mặt nước và bãi cát	76,19	7,99			76,19
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	278,18	29,16			
+	*Sân golf*	155,21	16,27	122,60	15,90	32,61
+	*Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)*	122,97	12,89			122,97
6	Đất quốc phòng	2,92	0,31	2,90	0,38	0,02
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,16	0,44	12,90	1,67	-8,74
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	150,84	15,81	268,53	34,83	-117,69
8.1	Đất đường giao thông	150,84	15,81			
I+II	**TỔNG**	**953,83**	**100,00**	**771,00**	**100,00**	**182,83**

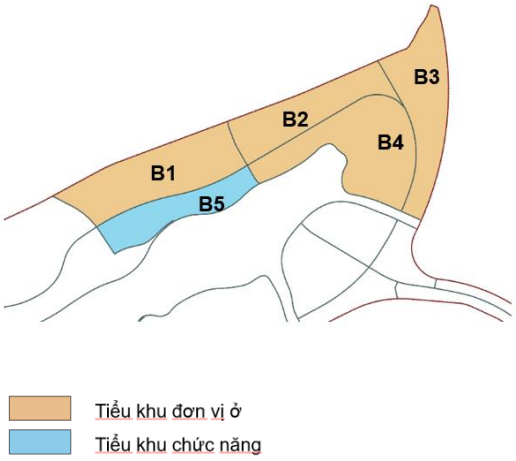
Ghi chú: Dấu "-" thể hiện quy mô giảm

b. Khu B:

Sơ đồ phân khu đơn vị ở:



Quy hoạch 2018



DCCB 2023

Quy hoạch 2018			Điều chỉnh cục bộ 2023		
Hạng mục	**Diện tích đất (ha)**	**Dân số tối đa (người)**	**Hạng mục**	**Diện tích đất (ha)**	**Dân số tối đa (người)**
Khu B (B1-B9)	**586,88**	**71.268**	**Khu B (B1-B5)**	**659,87**	**75.000**
B1	32,57	-	B1	157,95	19.823
B2	101,82	18.129	B2	110,72	19.652
B3	70,35	11.388	B3	133,17	19.797
B4	35,81	5.408	B4	174,02	15.728
B5	51,50	12.858	B5	84,01	
B6	60,53	-			
B7	98,04	-			
B8	61,51	8.646			
B9	74,75	14.839			

Khu B điều chỉnh phân bố 5 đơn vị ở. Phương án bố trí cân đối các đơn vị ở phù hợp với quy mô dân số và chức năng. Trong đó đơn vị ở đơn vị ở từ B1 đến B4, đơn vị ở B5 có chức năng dịch vụ du lịch. Khu B dự kiến bố trí quỹ đất dành cho nhà ở xã hội cho toàn khu tại khu vực giáp đường đại lộ Cần Thạnh – Long Hoà.

Tổng dân số tối đa bố trí trong các đơn vị ở là 75.000 người. Số lượng các công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở thống kê trong bảng sau:

Đơn vị ở	Trường mầm non	Trường tiểu học	Trường trung học cơ sở	Trạm y tế	Sân chơi, sân luyện tập	Trung tâm văn hoá thể thao	DVTM, chợ
B1	1	1	1	1	1	1	2
B2	3	3	2	1	2	1	1
B3	2	2	2	1	2	1	4
B4	3	2	2	1	2	1	2

Quy mô chỉ tiêu các công trình hạ tầng xã hội tính toán đảm bảo cho từng đơn vị ở. Theo quy mô dân số khu vực được bố trí 3 trường THPT.

So sánh quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch sử dụng đất khu B –QH2018

Quy hoạch sử dụng đất khu B- DCCB 2023

Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu B – Điều chỉnh cục bộ

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số tối đa
				m2/ người	m2/ học sinh	người
I	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**277,78**	**42,10**	**37,0**		**75.000**
1	Đất nhóm nhà ở	204,48	30,99	27,3		75.000
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	36,47	5,53			
2.1	Đất giáo dục	23,06	3,50	3,1		
+	*Trường mầm non*	7,33	1,11		19,5	3.760
+	*Trường tiểu học*	7,92	1,20		16,2	4.888
+	*Trường trung học cơ sở*	7,81	1,18		18,9	4.136
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	13,41	2,03	1,8		
-	Đất văn hóa	2,03	0,31			
-	Đất y tế	0,44	0,07	#REF!		
-	Đất khu dịch vụ	3,25	0,49			
+	*Thương mại dịch vụ*	2,35	0,36			
+	*Chợ*	0,90	0,14			
-	Đất thể dục thể thao	7,68	1,16	1,0		

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số tối đa
				m2/ người	m2/ học sinh	người
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	17,59	2,67	2,3		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	16,78	2,54			
3.2	Mặt nước	0,81	0,12			
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	19,24	2,92			
4.1	Đất đường giao thông	10,27	1,56			
4.2	Đất bãi đỗ xe	8,97	1,36			
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**382,09**	**57,90**			
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	73,00	11,06			
1.1	Đất khu dịch vụ	28,34	4,29			
+	*Thương mại dịch vụ*	27,27	4,13			
+	*Chợ*	1,07	0,16			
1.2	Đất giáo dục	5,60	0,85			3.008
	Trường trung học phổ thông	5,60				
1.3	Đất y tế	7,45	1,13			
	Bệnh viện đa khoa	7,45				
1.4	Đất thể dục thể thao	21,96	3,33			
+	*Sân vận động*	18,63	2,82			
+	*Sân thể thao cơ bản*	3,33	0,51			
1.5	Đất văn hóa	4,97	0,75			
+	*Trung tâm Văn hóa - Thể thao*	4,97	0,75			
1.6	Đất cơ quan, trụ sở	4,67	0,71			
2	Đất khu dịch vụ du lịch	55,53	8,42			
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14,84	2,25			
4	Mặt nước và bãi cát	61,20	9,27			
4.1	Mặt nước	61,20	9,27			
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,55	0,08			
6	Đất quốc phòng	1,28	0,19			
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,97	0,75			
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	170,71	25,87			
I+II	**TỔNG**	**659,87**	**100,00**			**75.000**

(Chi tiết thống kê các đơn vị ở xem tại phụ lục1)

Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu B – trước và sau ĐCCB

STT	Chức năng sử dụng đất	DCCB 2023 (1)		QH 2018 (2)		Chênh lệch (1)-(2)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
I	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**277,78**	**42,10**	**211,00**	35,95	**66,78**
1	Đất nhóm nhà ở	204,48	30,99	125,90	21,45	78,58
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	36,47	5,53	29,40	5,01	7,07
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	17,59	2,67	15,50	2,64	2,09

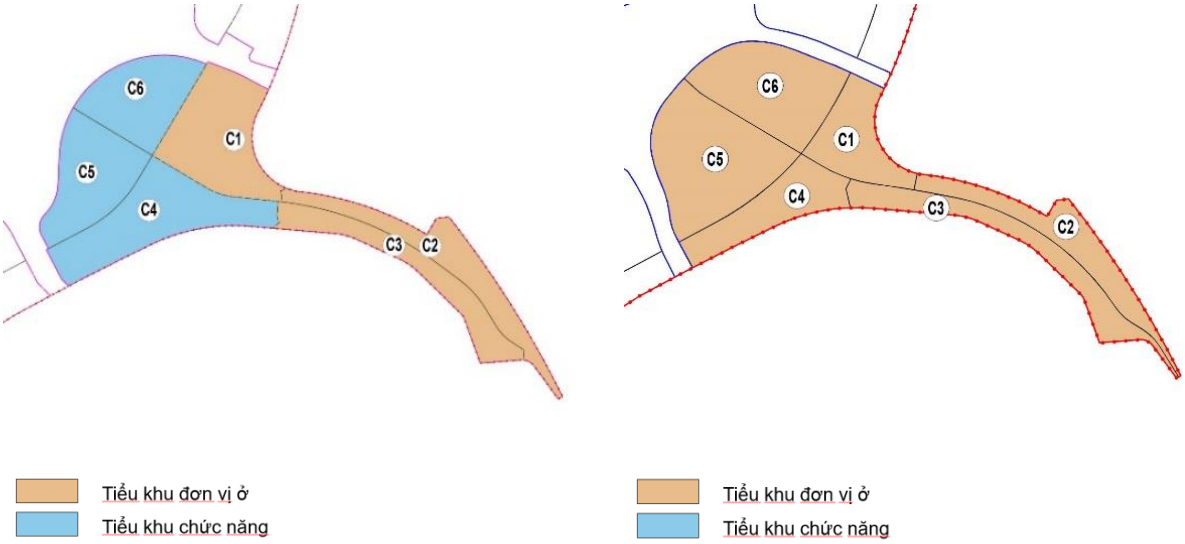
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	19,24	2,92	40,20	6,85	-20,96	
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**382,09**	**57,90**	**375,90**	64,05	**6,19**	
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	73,00	11,06	96,87	16,51	-23,87	
2	Đất khu dịch vụ du lịch	55,53	8,42	120,20	20,48	-64,67	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14,84	2,25	16,60	2,83	-1,76	
4	Mặt nước và bãi cát	61,20	9,27			61,20	
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,55	0,08			0,55	
6	Đất quốc phòng	1,28	0,19	1,30	0,22	-0,02	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,97	0,75	16,30	2,78	-11,33	
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	170,71	25,87	124,63	21,24	46,08	
I+II	**TỔNG**	**659,87**	**100,00**	**586,90**	**100,00**	**72,97**	

Ghi chú: Dấu "-" thể hiện quy mô giảm

c. Khu C

Khu C gồm 6 đơn vị ở. Phương án bố trí cân đối các đơn vị ở phù hợp với quy mô dân số và chức năng. Do thay đổi chức năng du lịch sang ở, phân khu có 6 đơn vị ở là đơn vị ở từ C1 đến C6.

Sơ đồ phân đơn vị ở



Quy hoạch 2018 *DCCB 2023*

Quy hoạch năm 2018			Điều chỉnh cục bộ năm 2023		
Hạng mục	**Diện tích đất (ha)**	**Dân số (người)**	**Hạng mục**	**Diện tích đất (ha)**	**Dân số tối đa (người)**
Khu C (C1-C6)	**303,47**	**26.246**	**Khu C (C1-C6)**	**318,33**	**40.754**
C1	61,34	10.860	C1	38,76	3.662

C2	43,35	9.101	C2	43,02	6.951
C3	39,32	6.285	C3	46,24	10.013
C4	65,57	-	C4	41,21	3.961
C5	48,78	-	C5	82,99	9.378
C6	45,10	-	C6	66,12	6.789

Tổng dân số tối đa bố trí trong các đơn vị ở là 40.754 người. Gồm 6 đơn vị ở. Số lượng các công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở thống kê trong bảng sau:

Đơn vị ở	Trường mầm non	Trường tiểu học	Trường trung học cơ sở	Trạm y tế	Sân chơi, sân luyện tập	Trung tâm văn hoá thể thao	Chợ
C1	1	1	1	1	1	1	1
C2	2	1	1	1	1	1	1
C3	2	2	2	1	2	1	1
C4	1	1	1	1	1	1	1
C5	1	1	1	1	2	1	1
C6	1	1	1	1	1	1	1

Quy mô chỉ tiêu các công trình hạ tầng xã hội tính toán đảm bảo cho từng đơn vị ở. Với quy mô dân số khu vực, được bố trí 2 trường THPT.

So sánh quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh:

Quy hoạch sử dụng đất khu C –QH2018

Quy hoạch sử dụng đất khu C- DCCB 2023

Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu C – Điều chỉnh cục bộ

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số tối đa
				m2/người	m2/học sinh	người
I	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**165,97**	**52,14**	**40,7**		**40.754**
1	Đất nhóm nhà ở	113,10	35,53	27,8		32.439
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	23,67	7,43			
2.1	Đất giáo dục	12,59	3,95	3,1		
+	*Trường mầm non*	4,16	1,31		20,5	2.028
+	*Trường tiểu học*	4,43	1,39		16,8	2.636
+	*Trường trung học cơ sở*	4,00	1,26		17,9	2.230
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	11,08	3,48	2,7		
-	*Đất văn hóa*	3,03	0,95			
-	*Đất y tế*	0,62	0,19			
-	*Đất khu dịch vụ*	2,83	0,89			
+	*Thương mại dịch vụ*	1,36	0,43			
+	*Chợ*	1,47	0,46			
-	*Đất thể dục thể thao*	4,61	1,45	1,1		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	12,09	3,80	3,0		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	9,57	3,01			
3.2	Mặt nước cây xanh đơn vị ở	2,52	0,79			
4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	3,80	1,19			8.315
5	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	13,32	4,19			8.315
5.1	Đất đường giao thông	8,45	2,65			
5.2	Đất bãi đỗ xe	4,88	1,53			
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**152,36**	**47,86**			
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	17,04	5,35			
1.1	Đất khu dịch vụ	7,93	2,49			
+	*Thương mại dịch vụ*	7,93	2,49			
1.2	Đất giáo dục	3,74	1,17			1.622
	Trường trung học phổ thông					
1.3	Đất y tế	2,73	0,86			
	Bệnh viện đa khoa					
1.4	Đất thể dục thể thao	2,65	0,83			
+	*Sân thể thao cơ bản*	2,65	0,83			
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,52	6,45			
3	Mặt nước và bãi cát	43,66	13,72			
3.1	Mặt nước	43,66	13,72			
4	Đất cây xanh chuyên dụng	0,21	0,07			
5	Đất quốc phòng	0,10	0,03			
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,70	1,48			
7	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	66,13	20,77			
I+II	**TỔNG**	**318,33**	**100,00**			**40.754**

(Chi tiết thống kê các đơn vị ở xem tại phụ lục)

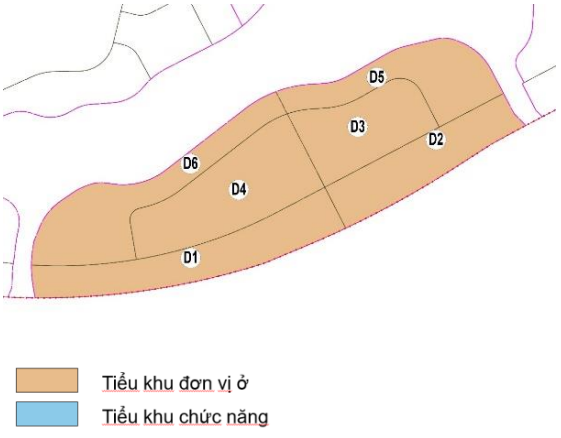
Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu C – trước và sau ĐCCB

STT	Chức năng sử dụng đất	DCCB 2023 (1)		QH 2018 (2)		Chênh lệch (1)-(2)
		Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
I	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**165,97**	**52,14**	**68,52**	**21,53**	**97,45**
1	Đất nhóm nhà ở	113,10	35,53	38,48	12,09	74,62
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	23,67	7,43	11,00	3,46	12,67
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	12,09	3,80	6,50	2,04	5,59
4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	3,80	1,19			
5	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	13,32	4,19	12,54	3,94	0,78
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**152,36**	**47,86**	**234,48**	**73,66**	**-82,12**
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	17,04	5,35	127,30	39,99	-110,26
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,52	6,45	22,85	7,18	-2,33
3	Mặt nước và bãi cát	43,66	13,72			43,66
4	Đất cây xanh chuyên dụng	0,21	0,07			0,21
5	Đất quốc phòng	0,10	0,03			0,10
6	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	4,70	1,48	6,63	2,08	-1,93
7	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	66,13	20,77	77,70	24,41	-11,57
I+II	**TỔNG**	**318,33**	**100,00**	**303,00**	**100,00**	**15,33**

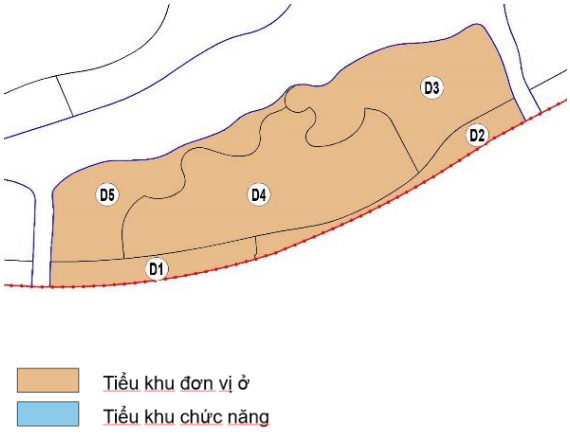
Ghi chú: Dấu "-" thể hiện quy mô giảm

d. Khu D

Sơ đồ phân khu đơn vị ở:



Quy hoạch 2018



DCCB 2023

Quy hoạch năm 2018			Điều chỉnh cục bộ năm 2023		
Hạng mục	**Diện tích đất (ha)**	**Dân số (người)**	**Hạng mục**	**Diện tích đất (ha)**	**Dân số tối đa (người)**
Khu D (D1-D6)	**449,82**	**65.879**	**Khu D (D1-D5)**	**480,46**	**53.725**
D1	82,82	8.307	D1	39,73	7.675
D2	64,33	12.281	D2	36,40	1.215
D3	62,69	9.920	D3	131,01	11.135
D4	94,19	12.436	D4	186,53	19.225
D5	63,96	12.422	D5	86,79	14.475
D6	81,82	10.513			

Khu D điều chỉnh giảm gồm 5 đơn vị ở là đơn vị ở. Phương án bố trí cân đối các đơn vị ở phù hợp với quy mô dân số và chức năng. Các đơn vị ở từ D1 đến D5

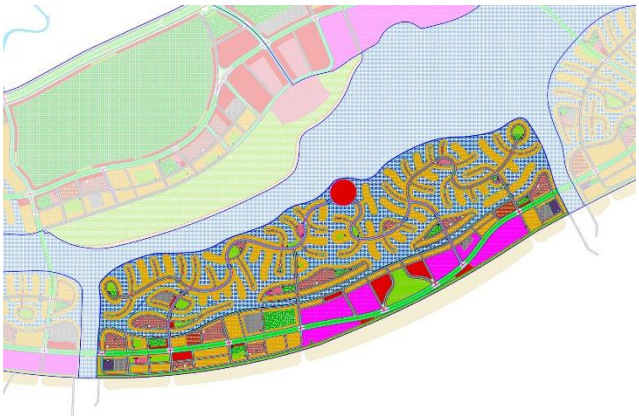
Tổng dân số tối đa bố trí trong các đơn vị ở là 53.725 người. Gồm 5 đơn vị ở. Số lượng các công trình công cộng dịch vụ đơn vị ở thống kê trong bảng sau:

Đơn vị ở	Trường mầm non	Trường tiểu học	Trường trung học cơ sở	Trạm y tế	Sân chơi, sân luyện tập	Trung tâm văn hoá thể thao	DVTM, chợ
D1	2	2	2	1	1	1	1
D2+3	2	2	2	1	3	1	1
D4	3	2	2	1	3	1	1
D5	2	2	2	1	2	1	1

Ghi chú: hạ tầng xã hội tại khu D3 đáp ứng đủ cho tổng số dân D2 và D3.

Quy mô chỉ tiêu các công trình hạ tầng xã hội tính toán đảm bảo cho từng đơn vị ở. Với quy mô dân số khu vực, được bố trí 2 trường THPT

Quy hoạch sử dụng đất khu D –QH2018



Quy hoạch sử dụng đất khu D- DCCB 2023

Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu D – Điều chỉnh cục bộ

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số tối đa
				m2/người	m2/học sinh	người
I	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**220,17**	**45,83**	**41,0**		**53.725**
1	Đất nhóm nhà ở	147,48	30,70	27,5		53.725
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	25,70	5,35			
2.1	Đất giáo dục	16,16	3,36	3,0		
+	*Trường mầm non*	5,41	1,13		20,1	2.686
+	*Trường tiểu học*	5,84	1,21		16,7	3.492
+	*Trường trung học cơ sở*	4,92	1,02		16,6	2.955
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	9,54	1,99	1,8		
-	*Đất văn hóa*	2,05	0,43			
-	*Đất y tế*	0,46	0,10	#REF!		
-	*Đất khu dịch vụ*	1,51	0,32			
+	*Thương mại dịch vụ*	0,61	0,13			
+	*Chợ*	0,90	0,19			
-	*Đất thể dục thể thao*	5,52	1,15	1,0		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	13,90	2,89	2,6		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	9,51	1,98			
3.2	Mặt nước	4,39	0,91			
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	33,08	6,89			
4.1	Đất đường giao thông	25,83	5,38			
4.2	Đất bãi đỗ xe	7,26	1,51			
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**260,28**	**54,17**			
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	19,20	4,00			
1.1	Đất khu dịch vụ	11,80	2,46			
+	*Thương mại dịch vụ*	11,80	2,46			
	Chợ		0,00			
1.2	Đất giáo dục	3,07	0,64			2.149
1.3	Đất thể dục thể thao	4,33	0,90			
+	*Sân thể thao cơ bản*	4,33	0,90			
2	Đất khu dịch vụ du lịch	32,95	6,86			
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	19,00	3,96			
4	Mặt nước và bãi cát	123,12	25,62			
4.1	Mặt nước	123,12	25,62			
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,25	0,05			
6	Đất quốc phòng	0,10	0,02			
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1,69	0,35			
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	63,96	13,31			
8.1	Đất đường giao thông	63,96	13,31			
I+II	**TỔNG**	**480,46**	**100,00**			**53.725**

(Chi tiết thống kê các đơn vị ở xem tại phụ lục)

Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu D – trước và sau ĐCCB

STT	Chức năng sử dụng đất	DCCB 2023 (1)		QH 2018 (2)		Chênh lệch (1)-(2)
		Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	
I	**ĐẤT ĐƠN VỊ Ở**	**220,17**	**45,83**	**241,00**	**53,58**	**-20,83**
1	Đất nhóm nhà ở	147,48	30,70	164,90	36,66	-17,42
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	25,70	5,35	29,60	6,58	-3,90
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	13,90	2,89	15,80	3,51	-1,90
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	33,08	6,89	30,70	6,83	2,38
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**260,28**	**54,17**	**208,80**	**46,42**	**51,48**
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	19,20	4,00	64,80	14,41	-45,60
2	Đất khu dịch vụ du lịch	32,95	6,86	56,60	12,58	-23,65
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	19,00	3,96	56,50	12,56	-37,50
4	Mặt nước và bãi cát	123,12	25,62	33,00	7,34	90,12
5	Đất cây xanh chuyên dụng	0,25	0,05			0,25
6	Đất quốc phòng	0,10	0,02	0,10	0,02	0,00
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	1,69	0,35	2,20	0,49	-0,51
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	63,96	13,31	85,23	18,95	-21,27
I+II	**TỔNG**	**480,46**	**100,00**	**449,80**	**100,00**	**30,66**

Ghi chú: Dấu "-" thể hiện quy mô giảm

e. <u>Khu E:</u>

Quy hoạch sử dụng đất khu E –QH2018

Quy hoạch sử dụng đất khu E- DCCB 2023

Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu E– Điều chỉnh cục bộ

STT	Danh mục	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**457,52**	**100,00**
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,25	0,05
2	Mặt nước, bãi cát	451,82	98,75

-	Mặt nước đô thị	451,82	98,75
4	Đất giao thông,bãi đỗ xe	5,45	1,19
4.1	Đất đường giao thông	5,45	1,19
I+II	**TỔNG**	**457,52**	**100,00**

Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch đô thị khu E – trước và sau ĐCCB

STT	Chức năng sử dụng đất	DCCB 2023 (1)		QH 2018 (2)		Chênh lệch (1)-(2)
		DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	Diện tích (Ha)	TỶ LỆ (%)	
II	**ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở**	**457,52**	**100,00**	**758,80**	**165,85**	**-301,28**
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,25	0,05	753,00	164,58	-752,75
2	Mặt nước và bãi cát	451,82	98,75	724,20	158,29	-272,38
2.1	Mặt nước	451,82	98,75			451,82
3	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	5,45	1,19	4,20	0,92	1,25
3.1	Đất đường giao thông	5,45	1,19			
I+II	**TỔNG**	**457,52**	**100,00**	**758,80**	**100,00**	**-301,28**

Ghi chú: Dấu "-" thể hiện quy mô giảm

3.2.2 Điều chỉnh quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

3.2.2.1. Nguyên tắc thiết kế:

Trên cơ sở tuân thủ và kế thừa các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan từ đồ án đã phê duyệt, đề xuất điều chỉnh cục bộ về tổ chức không gian bao gồm: khu vực liên quan đến mặt nước, bãi cát, bãi tắm công cộng; khu vực các đơn vị ở; khu du lịch nghỉ dưỡng.

Các ô đất điều chỉnh kiến trúc cảnh quan quy hoạch phân khu tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và các chỉ tiêu khống chế; Tuân thủ các yêu cầu, quy định theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành của Nhà nước, Thành phố đối với các công trình có liên quan.

Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan nhằm gợi ý cho giải pháp thiết kế quy hoạch kiến trúc về không gian cảnh quan cho quy hoạch chi tiết. Bố cục mặt bằng, hình dáng các công trình xây dựng cụ thể sẽ được cụ thể hóa ở giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng, khi thiết kế công trình cụ thể cần đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất (diện tích đất, mật độ xây dựng, tầng cao ...) và các yêu cầu đã khống chế tại bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Trường hợp thay đổi theo nhu cầu cụ thể, cần đáp ứng các yêu cầu khống chế của quy hoạch, tuân thủ quy định của Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định hiện hành khác có liên quan và được cấp thẩm quyền chấp thuận.

3.2.2.2. Nội dung điều chỉnh cục bộ kiến trúc cảnh quan:

a. <u>Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu</u>

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan –QH2018

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan- Đề xuất điều chỉnh cục bộ 2023

So sánh các nội dung điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Hạng mục	Quy hoạch năm 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023
Bố cục không gian kiến trúc toàn khu		
- Không gian mặt nước đô thị	Tổ chức không gian mặt nước cảnh quan trung tâm trung tâm	Giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt
- Không gian mặt nước đơn vị ở	Tổ chức không gian mặt nước nước khu D Chưa nghiên cứu mặt nước vào các đơn vị ở	Bổ sung không gian mặt nước vào trong các nhóm nhà ở ven mặt nước trung tâm, hình thành các khu ở sinh thái, cải thiện vi khí hậu và nâng giá trị sống của cư dân.
- Cấu trúc khu vực	Cấu trúc toàn khu hình thành theo các trục đường chính, phân chia lô phố với không gian mở chính toàn dự án là nhân tạo. Không gian cục bộ ở cấp khu vực tổ chức theo lưới ô bàn cờ, ngoại trừ không gian nội bộ của các khu nghỉ dưỡng, du lịch.	Giữ nguyên cấu trúc giao thông chính (đường vòng trung tâm, tuyến cầu vượt mặt nước trung trung, trục chính TMDV) chia lô phố trên các tuyến trục chính đô thị. Điều chỉnh cấu trúc giao thông cấp khu vực mềm mại, hài hòa với cảnh quan của đô thị nước.
- Trục không gian chính	+ Trục giao thông đối ngoại Cần Thạnh – Long Hòa	Giữ nguyên tính chất
	+ Trục chính cảnh quan (là đường có cầu vượt mặt nước trung tâm phía Đông Bắc nối với mũi Hải Đăng)	Giữ nguyên tính chất Nay là tuyến T6, T7
	+ Trục chính thương mại dịch vụ - là trục đi qua khu vực hỗn hợp cao tầng trung tâm (A90)	Giữ nguyên tính chất. Nay là tuyến T5 Bố trí điểm kết trục TMDV là công trình trung tâm hội nghị.
	+ Trục chính cảnh quan ven mặt nước trung tâm A33, B8 - là trục chuyển tiếp không gian đô thị và không gian mở tập trung.	Giữ nguyên tính chất. Nay là tuyến A4-5 và A5-7
		+ Trục chính cảnh quan kết nối toàn khu – bổ sung tính chất đường. Là tuyến đường vòng trung tâm
		+ Trục chính thương mại dịch vụ du lịch phía Tây – bổ sung

Hạng mục	Quy hoạch năm 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023
		tính chất đường. Là tuyến T1, A9-8
		+ Trục chính cảnh quan cầu phía Tây – bổ sung tính chất đường. Là tuyến T2, T3, A9-16
- Khu chức năng	+ Khu sân Gôn + Khu công viên chuyên đề + Tháp công trình điểm nhấn mũi Hải Đăng	Giữ nguyên các chức năng đặc thù theo quy hoạch được duyệt và bổ sung các công trình văn hóa thể thao điểm nhấn mới: Sân vận động, nhà hát, trung tâm hội nghị hội thảo.
- Bãi cát, bãi tắm công cộng	Tổ chức nhiều bãi tắm phía trong và một phần bãi tắm phía ngoài biển	Tổ chức tập trung 1 bãi tắm chính khu vực bên tronng kết hợp với khu trung tâm. Hình thành không gian bãi biển sôi động sầm uất kết hợp trung tâm hội nghị tổ chức sự kiện lễ hội lớn. Khai thác bãi tắm phía Nam dự án kết hợp quảng trường biển nhằm đưa các hoạt động vui chơi thể thao biển ra phía Nam đô thị.
- Hình thái khu ở	Tổ chức theo hình thức nhà phố liền kề, nhà vườn. Chưa nổi bật bản sắc đô thị nước	Tổ chức khu ở sinh thái kết hợp mặt nước cảnh quan trung tâm và các khu nhà phố thương mại trên các tuyến đường chính.
- Các khu vực công viên công cộng đô thị	Bố trí các khu cây xanh công viên kết hợp mặt nước sinh thái. Tổ chức các không gian mở, công viên cây gắn với khu công viên giải trí (chuyên đề) và cây xanh TDTT tập trung.	Giữ nguyên. Bổ sung thêm các sân tập luyện thể thao cấp đô thị tại từng phân khu.
- Không gian khu văn phòng công nghệ cao	Thuộc các phân khu A, B trên trục chính nối với đường Rừng Sác kéo dài và Đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa và Khu vực văn phòng phía mũi Hải Đăng thuộc khu C.	Điều chỉnh tập trung tại hai vị trí khu A và khu C.
- Khu vực công trình điểm nhấn	+ Khu vực mũi Hải Đăng với tháp biểu tượng cao 108 tầng	Giữ nguyên
	+ Khu vực nút giao phía Nam đường C5 và đường vòng trung tâm, nhóm công trình	Giữ nguyên

Hạng mục	Quy hoạch năm 2018	Điều chỉnh cục bộ năm 2023
	cao tầng trọng tâm tại khu vực hỗn hợp theo trục chính thương mại dịch vụ (đường A90)	
- Không gian mở	+ Khu vực không gian mở chính gồm khu mặt nước cảnh quan trung tâm đoạn cuối trục chính thương mại dịch vụ, khu công viên cây xanh đô thị (lô C2-6). + Khu vực không gian mở phụ là các khu cây xanh, vườn hoa, bãi cát tại khu theo hướng nhìn Đông Bắc, Tây Nam, hướng nhìn từ khu trung tâm ra phía Biển.	+ Tổ chức quảng trường không giann mở kết hợp với cụm công trình trung tâm hội nghị tại khu trung tâm + Tổ chức không gian mở quảng trường biển trên tuyến đường vòng trung tâm tại phân khu D
- Không gian dịch vụ du lịch	Bố trí tại các khu A, B, C, D	Giảm quy mô tại các khu A, C. Tập trung bố trí gần các khu du lịch công viên chuyên đề, tiếp giáp bãi biển, không gian mở, quảng trường.
-	Giữ nguyên các định hướng về tour tuyến du lịch, mô hình giải trí du lịch, theo quy hoạch được duyệt	
-		Điều chỉnh quy mô hình thức lưu trú đan xen với khu ở kết hợp làm du lịch homestay

b. <u>Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu ở:</u>

Gồm các khu nhà phố thấp tầng, khu ở sinh thái, khu ở cao tầng. Quy hoạch điều chỉnh, bổ sung mặt nước vào các nhóm nhà ở tại khu vực hướng đến không gian ở sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp.

c. <u>Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu du lịch nghỉ dưỡng</u>

Đối với các khu vực xung quanh mặt nước cảnh quan khu trung tâm và khu trung tâm, khuyến khích xây dựng khách sạn nghỉ dưỡng cao tầng, tạo điểm nhấn cho một khu vực. Các khu biệt thự nghỉ dưỡng, tiện ích dịch vụ du lịch được tổ chức đan xen nhau, tạo sức hấp dẫn của khu du lịch biển sôi động. Bố trí các bên thuyền du lịch gắn với khu thương mại dịch vụ quanh mặt nước trung tâm phục vụ du khách.

Các loại hình thể thao bố trí tại khu cây xanh - thể dục thể thao và bố trí tại các không gian mở tập trung. Loại hình thể thao gắn với biển sẽ theo đặc trưng từng khu, trong đó lặn biển sẽ bố trí phía mũi Hải Đăng, khu du lịch tại Long Hòa. Các tuyến giao thông có thiết kế các làn cho xe thô sơ để tăng hoạt động đi bộ, đi xe đạp khám phá.

Các mô hình giải trí thu hút số động du khách là shopping, biểu diễn nghệ thuật, đặc biệt là giải trí hoạt động (Theme park). Trong công viên chuyên đề giải trí hướng đến trở thành không gian đa năng, có công trình bảo tàng, triển lãm sinh vật cảnh cũng như khảo cổ và văn hóa để tiếp cận lớn nhất đến du khách.

Hình thành các tuyến phố shopping, ẩm thực, lễ hội để du khách tìm hiểu đặc trưng văn hóa địa phương cũng như tạo điều kiện khám phá văn hóa thế giới thông qua các sản vật, hàng hóa đa dạng mang đến khu vực. Bố trí khu phố thương mại tập trung tại các cụm hỗn hợp trung, cao tầng. Khu phố ẩm thực được kết hợp với các khu nghỉ dưỡng, du lịch.

Tạo các tour, tuyến du lịch ngắm cảnh, thưởng ngoạn khung cảnh biển liên kết với các trục tuyến đường thủy về trung tâm thành phố. Không gian đi bộ thưởng ngoạn cảnh biển tập trung tại mũi Hải Đăng và đường dạo, cây xanh ven mặt nước trung tâm . Bố trí các công viên, không gian mở đa dạng ở cấp đô thị cũng như cấp đơn vị ở, gắn kết với mặt nước và bãi biển nhân tạo.

Không gian lễ hội truyền thống của Cần Giờ được dự kiến đưa về khu vực mặt nước trung tâm . Khi tổ chức lễ hội sẽ kết hợp với hoạt động du lịch thường ngày để đa dạng hóa sản phẩm du lịch, tạo thương hiệu cho Cần Giờ.

d. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu trung tâm

Khu trung tâm nằm trên trục thương mại dịch vụ thuộc phân khu A và B. Kết thúc trục thương mại dịch vụ là công trình trung tâm hội nghị gắn với quảng trường và công viên cây xanh. Xung quanh các công trình văn hoá, thể dục thể thao tại khu trung tâm, tổ chức khu văn phòng công nghệ cao, trung tâm thương mại, tài chính ngân hàng. Khu vực thuộc các phân khu A, B trên trục chính nối với đường Rừng Sác kéo dài và Đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa. Đây là khu vực dự kiến bố trí các khu thương mại dịch vụ, khu trung văn phòng (trung tâm sáng tạo và đào tạo chuyển giao công nghệ, ...).

Khu vực văn phòng phía mũi Hải Đăng, thuộc khu C là vùng có vị trí tuyệt đẹp, gắn với tháp điểm nhấn kiến trúc 108 tầng. Khu vực này khuyến khích thu hút doanh nghiệp lớn, đẳng cấp thế giới. Việc phân chia các khối tích công trình cho chức năng văn phòng, khách sạn sẽ được thực hiện ở giai đoạn sau của quy hoạch, nhưng không ưu tiên thứ bậc do các vị trí quy hoạch đều có diện tiếp xúc trực tiếp với không gian biển.

e. Tổ chức không gian khu vực bãi tắm công cộng:

Đối với khu vực bãi tắm công cộng phía trong mặt nước cảnh quan khu trung tâm:

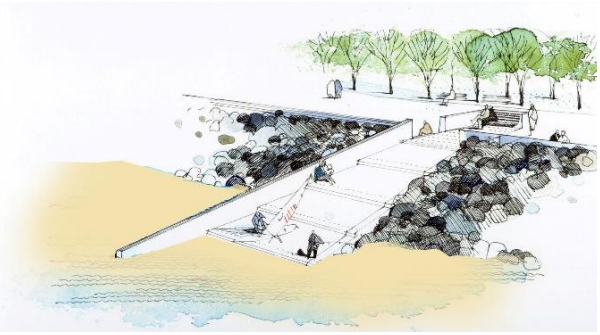
Tập trung thành một bãi tắm lớn với gắn với khu trung tâm. Từ đây ngắm trọn vẹn toàn cảnh khu đô thị. Mọi hoạt động công cộng vui chơi bãi biển kết hợp với bãi cỏ của công viên. Nhằm mang đến các hoạt động trải nghiệm sôi động cho du khách tại khu bãi biển trung tâm. Khuyến khích các dịch vụ phục vụ người dân và du khách dọc bãi biển. Việc tập trung các bãi tắm nhỏ thành một bãi tắm lớn không chỉ tăng hiệu quả về tổ chức

không gian mà còn đảm bảo tính an toàn giao thông cơ giới và thuận tiện tiếp cận bãi tắm.

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. Ngoài ra, phần đỉnh kè, tổ chức lối bậc giật cấp để không bị cản trở tầm nhìn ra biển cho người dân ngắm cảnh, dạo bộ kết hợp bố trí các điểm dừng cảnh quan dọc tuyến. Tổ chức lối giao thông đi bộ, đi xe đạp xuyên suốt phía bên trong hành lang bảo vệ kè.



Minh họa giải pháp khu vực kè không gian mở và lối xuống bãi tắm,

3.2.2.3. So sánh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan các phân khu:

a. <u>Khu A:</u>

Không gian kiến trúc cảnh quan khu A – QH2018

Không gian kiến trúc cảnh quan khu A - DCCB 2023

Giữ nguyên cấu trúc và các khu chức năng chính theo quy hoạch được duyệt. Bổ sung quần thể trung tâm hội nghị, kết hợp quảng trường cây xanh trên trục chính thương mại dịch vụ. Bố trí các công trình cao tầng tại khu vực trung tâm cửa ngõ và khai thác yếu tố nước dẫn vào từng nhóm nhà ở A1, A4, A6.

Minh họa kiến trúc trung tâm hội nghị

Minh họa khu ở sinh thái *Minh họa khu du lịch*

Minh họa không gian bãi tắm công cộng

b. <u>Khu B:</u>

Không gian kiến trúc cảnh quan khu B – QH2018

Không gian kiến trúc cảnh quan khu B - Đề xuất DCCB 2023

Giữ nguyên cấu trúc và các khu chức năng chính theo quy hoạch được duyệt. Bổ sung sân vận động cấp đô thị tại khu vực cửa ngõ. Bố trí cụm công trình cao tầng TMDV kết hợp khu trung tâm phân khu A tạo tính đối xứng, hình thành quần thể điểm nhấn tại khu trung tâm. Khai thác không gian cảnh quan mặt nước vào các đơn vị ở B3, B4. Khu du lịch bố trí tiếp giáp khu TMDV, công cộng đô thị là các quần thể công trình thương mại dịch vụ từ cao cấp đến khách sạn mini.

Minh họa khu ở sinh thái

Minh họa khu nhà ở thấp tầng

Minh họa sân vận động

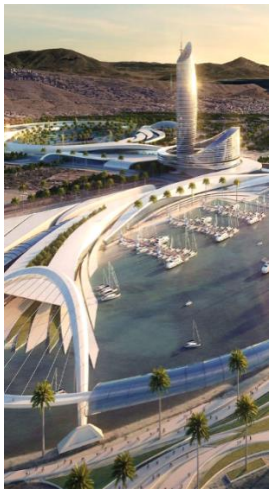
c. Khu C:

Không gian kiến trúc cảnh quan khu C – QH2018

Không gian kiến trúc cảnh quan khu C - DCCB 2023

Giữ nguyên cấu trúc và các khu chức năng chính theo quy hoạch được duyệt. Bố trí khu ở cao tầng, văn phòng, TMDV quanh khu vực tháp 108 tầng. Mật độ xây dựng và tầng tầng cao thấp dần về phía mặt nước cảnh quan trung tâm.

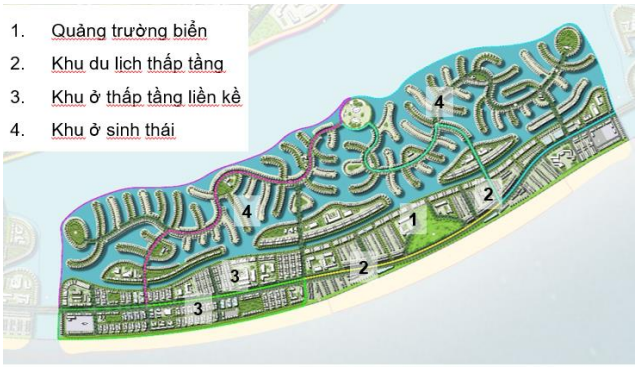
Minh họa khu TMDV, VP



Minh họa khu vực mũi Hải Đăng

d. Khu D:

Không gian kiến trúc cảnh quan khu D – QH2018



Không gian kiến trúc cảnh quan khu D - DCCB 2023

Giữ nguyên cấu trúc và các khu chức năng chính theo quy hoạch được duyệt. Thay vì chia không gian trục tuyến lưới ô bàn cờ như trước đây, phương án điều chỉnh đã vận dụng giao thông một cách mềm mại vào từng đơn vị ở. Các lớp không gian đô thị chuyển từ động sang tĩnh từ phía biển vào phía mặt nước trung tâm cảnh quan khi bố trí phía ngoài quảng trường biển gắn với các khu du lịch, nhà phố thương mại và phía trong khái thác ở sinh thái mật độ thấp.

Minh họa khu ở sinh thái

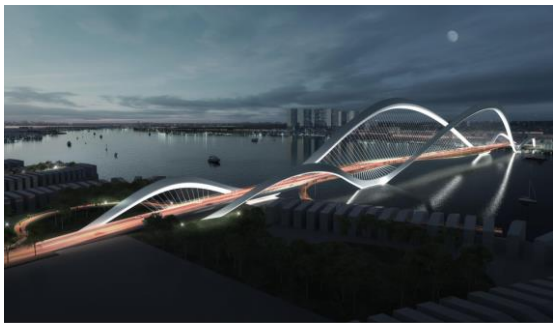
Minh họa khu vực phố thương mại

Minh họa khu du lịch

Khu vực bãi biển

e. <u>Khu E:</u>

Toàn bộ diện tích khu E là mặt nước cảnh quan trung tâm. Là không gian kết nối toàn khu, với điểm nhấn là cầu vượt mặt nước trung tâm cảnh từ phía Đông Bắc nối với mũi Hải Đăng. Cơ bản giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt.



Minh họa thiết kế cầu vượt mặt nước trung tâm

3.2.3 Thiết kế đô thị

3.2.3.1. Nguyên tắc thiết kế:

Trên cơ sở tuân thủ và kế thừa các nguyên tắc thiết kế đô thị từ đồ án đã phê duyệt. Tôn trọng các định hướng về tầng cao, hình thái kiến trúc công trình, định hướng thiết kế tổ chức công trình hạ tầng kĩ thuật và tiện ích đô thị. Tuân thủ các yêu cầu, quy định theo tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành của Nhà nước, Thành phố đối với các công trình có liên quan.

3.2.3.2. Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi:

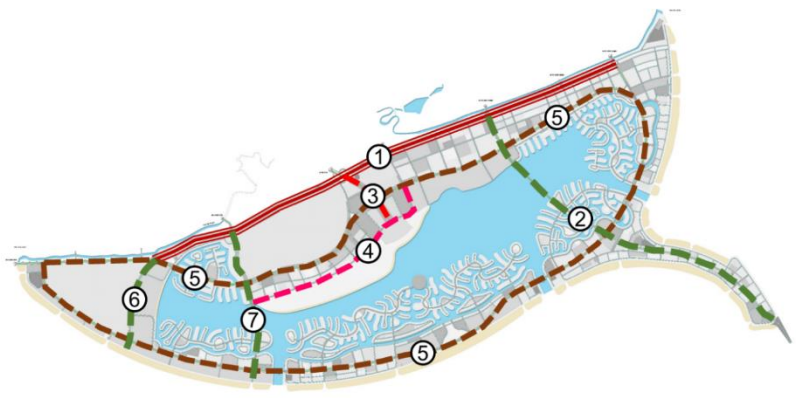
a) <u>Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi trên các trục chính toàn khu:</u>

- Trục đường chính: là các trục đường có chức năng quan trọng, thiết yếu như các trục đường trung tâm của đô thị hoặc các trục đường tập trung quỹ đất hỗn hợp, đất dịch vụ thương mại, hành chính, công cộng đô thị xây mới, đất ở xây dựng mới …; hoặc có tính chất đường giao thông vành đai, xuyên tâm kết nối liên quan, liên phường, liên khu vực; hoặc có tính chất cảnh quan ven sông, ven rạch đặc trừng, …

Bảng thống kê tính chất các trục chính toàn khu

TT	Tên đường		Từ	Đến	Lộ giới (m)		Tính chất đường	Ghi chú
	Quy hoạch 2018	DCCB 2023			Quy hoạch 2018	DCCB 2023		
1	Đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa	Đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa	nút giao đường vòng trung tâm và đường T1	nút giao đường vòng trung tâm và đường B8-2, B8-3	120	120	Đường đối ngoại	Điều chỉnh tên đường Giữ nguyên lộ giới, tính chất đường
2	Đường B44	Đường T6	đại lộ Cần Thạnh - Long Hoà	cầu phía Đông (khu E)	41	50	Trục chính cảnh quan cầu phía Đông	Điều chỉnh tên đường Giữ nguyên, lộ giới
	Đường C5	Đường T7	đường C5-1	mũi Hải Đăng				Giữ nguyên tính chất đường
3	Đường A90	Đường T4, T5	đại lộ Cần Thạnh - Long Hoà	đường A4-5	60	60 và 35	Trục chính thương mại, dịch vụ	Điều chỉnh tên đường Điều chỉnh lộ giới Giữ nguyên tính chất đường
4	Đường B8	Đường A4-5	Đường vòng trung tâm	nút giao đường A4-5 và đường A4-1	32	35	Trục chính cảnh quan ven mặt nước trung tâm	Điều chỉnh tên đường, điều chỉnh lộ giới
	Đường A33	Đường A5-7	Nút giao đường A5-7 và đường A4-1	chân cầu phía Tây (khu E)	32	26		Giữ nguyên tính chất đường
5	Đường vòng trung tâm	Đường vòng trung tâm	Đại lộ Cần Thạnh - Long Hoà	đại lộ Cần Thạnh - Long Hoà	50	50	Trục chính cảnh quan kết nối toàn khu	Bổ sung tính chất đường

TT	Tên đường		Từ	Đến	Lộ giới (m)		Tính chất đường	Ghi chú
	Quy hoạch 2018	DCCB 2023			Quy hoạch 2018	DCCB 2023		
6	Đường A18	Đường T1	nút giao Đại lộ Cần Thạnh - Long Hoà và đường vòng trung tâm	đường vòng trung tâm	41	41	Trục chính thương mại dịch vụ du lịch phía Tây	Bổ sung tính chất đường
	Đường A18	đường A9-8	đường vòng trung tâm	bãi cát khu A7	41	41		
7	Đường A60	Đường T2	Đại lộ Cần Thạnh - Long Hoà	Cầu phía Tây (khu E)	41	41	Trục chính cảnh quan cầu phía Tây	Bổ sung tính chất đường
	Đường A40	Đường T3	đường A8-10	Đường vòng trung tâm	41	41		
		Đường A9-16	Đường vòng trung tâm	Bãi cát khu A9	20,5	21		



1. Đường đối ngoại (Đại lộ Long Hòa – Cần Thạnh)
2. Trục chính cảnh quan cầu phía Đông
3. Trục chính thương mại – dịch vụ
4. Trục chính cảnh quan ven mặt nước trung tâm.
5. Trục chính cảnh quan kết nối toàn khu
6. Trục chính thương mại dịch vụ du lịch phía Tây.
7. Trục chính cảnh quan cầu phía Tây

Các trục đường chính

Khoảng lùi xây dựng công trình tối thiểu đối với các công trình xây dựng mới dọc các trục đường chính theo bảng sau:

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	Quy hoạch năm 2018				DCCB 2023 Điều chỉnh cục bộ năm 2023						
		Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường				Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường						
		L = 120m	**L = 41m**	**L = 50m**	**L = 32m**	**L = 120m**	**L = 41m**	**L = 50m**	**L = 35m**	**L = 26m**	**L = 60m**	**L = 21m**
		Đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa	**Đường B44-C5**	**Đường A90**	**Đường A33-B8**	**Đường Đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa**	**Đường T7, T1, A9-8, T2, T3**	**Đường vòng trung tâm, T6**	**Đường A4-5**	**Đường A5-7**	**Đường T4**	**Đường A9-6**
1	Công trình nhà liên kế nhà biệt thự xây dựng mới	Theo QCVN 01:2008/BXD, QĐ 29/2014/QĐ-UBND ngày 29/8/2014 của UBND Thành phố, các TCVN và các quy định hiện hành liên quan				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.						
2	Trường mầm non		≥ 6m (riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe)			≥ 3m (riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe)						
3	Trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông											
4	Công trình dịch vụ công cộng (chợ, y tế, …)	≥ 6m (riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt)				≥ 3m (đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe.						
5	Công trình công cộng khác (cơ quan, công trình tôn giáo)					≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe.						

STT	LOẠI CÔNG TRÌNH	Quy hoạch năm 2018				DCCB 2023 Điều chỉnh cục bộ năm 2023						
		Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường				Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường						
		L = 120m	**L = 41m**	**L = 50m**	**L = 32m**	**L = 120m**	**L = 41m**	**L = 50m**	**L = 35m**	**L = 26m**	**L = 60m**	**L = 21m**
		Đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa	**Đường B44-C5**	**Đường A90**	**Đường A33-B8**	**Đường Đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa**	**Đường T7, T1, A9-8, T2, T3**	**Đường vòng trung tâm, T6**	**Đường A4-5**	**Đường A5-7**	**Đường T4**	**Đường A9-6**
6	Công trình thấp tầng (không bao gồm các công trình nêu trên)	• ≥ 3m (đối với chiều cao dưới 28m)				≥ 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 6-12m						
		• ≥ 6m (đối với chiều cao trên 28m) (riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m)				≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m						
7	Công trình du lịch, nghỉ dưỡng	≥ 6m (riêng đối với vị trí cổng ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe)				≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28m) (riêng đối với vị trí cổng ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe)						
	Công trình du lịch, nghỉ dưỡng			≥ 3m (xem xét theo phương án cụ thể và cân đối với không gian tiếp giáp lân cận)		≥ 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 6-12m						
						≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m						
8	Công trình cao tầng Khối đế	≥ 6m (riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m)				≥ 6m (riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m)						
		Nếu công trình không có khối đế, được xem xét như khối tháp				Nếu công trình không có khối đế, được xem xét như khối tháp						
	Công trình cao tầng Khối tháp	≥ 9m (xem xét theo phương án cụ thể và cân đối với không gian tiếp giáp lân cận)				≥ 9m (xem xét theo phương án cụ thể và cân đối với không gian tiếp giáp lân cận)						

Chú thích: Khoảng lùi xây dựng công trình tiếp giáp với các trục đường trên và các trục còn lại tuân thủ theo quy định hiện hành 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.

b) Xác định chỉ tiêu khống chế khoảng lùi từng khu vực:

- **Khu A:**

Xác định chính chất chức năng, khoảng lùi các trục chính:

STT	Tính chất đường	Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường						
		Trục cảnh quan chính khu ở			Trục cảnh quan hướng mặt nước trung tâm cảnh quan			
	LOẠI CÔNG TRÌNH	L = 21 m	L = 17m	L = 26m	L = 26m	L = 21m	L=35m	L =17m
		Đường A1-1, A6-3, A1-3	Đường A6-5	Đường A8-7, A8-10	Đường A5-4, A5-8, A9-11, A9-9	Đường A9-16	A4-1	Đường A8-23 và A9-14, A9-12, A9-5, A9-6, A9-17, A9-18, A5-5
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.						
2	Trường mầm non	≥ 3m (riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe)						
3	Trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông							
4	Công trình dịch vụ công cộng (chợ, y tế, …)							
5	Công trình công cộng khác (cơ quan, trụ sở)	≥ 3m (đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe.						
		≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe.						
6	Công trình thấp tầng (không bao gồm các công trình nêu trên)	≥ 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 6-12m						
		≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m						
7	Công trình du lịch, nghỉ dưỡng Khách sạn	≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28m) (riêng đối với vị trí cổng ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe)						
	Công trình du lịch, nghỉ dưỡng Biệt thự nghỉ dưỡng	≥ 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 6-12m						
		≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m						
8	Công trình cao tầng Khối đế	≥ 6m (riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m)						
		Nếu công trình không có khối đế, được xem xét như khối tháp						
	Công trình cao tầng Khối tháp	≥ 9m (xem xét theo phương án cụ thể và cân đối với không gian tiếp giáp lân cận)						

Chú thích:Khoảng lùi xây dựng công trình tiếp giáp với các trục đường trên và các trục còn lại tuân thủ theo quy định hiện hành 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.

- Khu B:

Xác định chính chất chức năng, khoảng lùi các trục chính:

STT	Tính chất đường	**Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường**		
		Trục cảnh quan chính khu ở	**Trục cảnh quan hướng biển, mặt nước**	
	LOẠI CÔNG TRÌNH	**L = 26 m**	**L = 26m**	**L =17m**
		Đường B2-1, B2-2, B3-8, B1-4, B8-11, T8, B7-14	**Đường B5-1, B5-2, B5-3**	**Đường B9-10, B8-12**
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.		
2	Trường mầm non	≥ 3m (riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe)		
3	Trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông			
4	Công trình dịch vụ công cộng (chợ, y tế, …)			
5	Công trình công cộng khác (cơ quan, trụ sở)	≥ 3m (đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe.		
		≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe.		
6	Công trình thấp tầng (không bao gồm các công trình nêu trên)	≥ 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 6-12m		
		≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m		
7	Công trình du lịch, nghỉ dưỡng Khách sạn	≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28m) (riêng đối với vị trí cổng ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe)		
	Công trình du lịch, nghỉ dưỡng Biệt thự nghỉ dưỡng	≥ 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 6-12m		
		≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m		
8	Công trình cao tầng Khối đế	≥ 6m (riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m)		
		Nếu công trình không có khối đế, được xem xét như khối tháp		
	Công trình cao tầng Khối tháp	≥ 9m (xem xét theo phương án cụ thể và cân đối với không gian tiếp giáp lân cận)		

- Khu C:

Xác định chính chất chức năng, khoảng lùi các trục chính:

<table>
<tr><td rowspan="3">STT</td><td rowspan="2">Tính chất đường</td><td colspan="4">Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường</td></tr>
<tr><td>Trục cảnh quan chính khu ở</td><td colspan="3">Trục cảnh quan hướng biển, mặt nước</td></tr>
<tr><td>LOẠI CÔNG TRÌNH</td><td>L =26 m</td><td>L = 17m</td><td>L = 26m</td><td>L = 21m</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Đường C5-1, C6-1</td><td>Đường C2-1, C2-8, C3-1, C4-3, C4-1, C2-7, C3-6, C2-14, C3-13</td><td>Đường C4-5, C4-6, C2-3, C3-2, C2-5, C3-4, C1-12, C1-11</td><td>Đường C1-8, C1-4, C1-5, C4-9, C4-10</td></tr>
<tr><td>1</td><td>Công trình nhà liên kế nhà biệt thự xây dựng mới</td><td colspan="4">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.</td></tr>
<tr><td>2</td><td>Trường mầm non</td><td colspan="4" rowspan="3">≥ 3m (riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe)</td></tr>
<tr><td>3</td><td>Trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông</td></tr>
<tr><td>4</td><td>Công trình dịch vụ công cộng (chợ, y tế, …)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5</td><td rowspan="2">Công trình công cộng khác (cơ quan, trụ sở)</td><td colspan="4">≥ 3m (đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe.</td></tr>
<tr><td colspan="4">≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">6</td><td rowspan="2">Công trình thấp tầng (không bao gồm các công trình nêu trên)</td><td colspan="4">≥ 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 6-12m</td></tr>
<tr><td colspan="4">≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m</td></tr>
<tr><td rowspan="2">7</td><td>Công trình du lịch, nghỉ dưỡng
Khách sạn</td><td colspan="4">≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28m) (riêng đối với vị trí cổng ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe)</td></tr>
<tr><td>Công trình du lịch, nghỉ dưỡng
Biệt thự nghỉ dưỡng</td><td colspan="4">≥ 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 6-12m
≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m</td></tr>
<tr><td rowspan="3">8</td><td rowspan="2">Công trình cao tầng
Khối đế</td><td colspan="4">≥ 6m (riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m)</td></tr>
<tr><td colspan="4">Nếu công trình không có khối đế, được xem xét như khối tháp</td></tr>
<tr><td>Công trình cao tầng
Khối tháp</td><td colspan="4">≥ 9m (xem xét theo phương án cụ thể và cân đối với không gian tiếp giáp lân cận)</td></tr>
</table>

Chú thích:Khoảng lùi xây dựng công trình tiếp giáp với các trục đường trên và các trục còn lại tuân thủ theo quy định hiện hành 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.

- Khu D:

STT	Tính chất đường	Khoảng lùi xây dựng so với lộ giới đường			
		Trục cảnh quan chính khu ở	**Trục cảnh quan hướng biển, mặt nước**		
	LOẠI CÔNG TRÌNH	**L =26 m**	**L = 17m**	**L=14m**	**L = 26m**
		Đường T9, T10, T11, T14, T15	**Đường T12, D1-1, D1-4, D2-2**	**Đường D2-7, D1-8, D1-11**	**Đường D2-1, D1-2, D2-5, D1-6, D2-11, D2-14, D2-15, T15**
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.			
2	Trường mầm non	≥ 3m (riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe)			
3	Trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông				
4	Công trình dịch vụ công cộng (chợ, y tế, …)				
5	Công trình công cộng khác (cơ quan, trụ sở)	≥ 3m (đối với chiều cao công trình dưới 28 m). Riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe.			
		≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với vị trí cổng ra vào khuyến khích lùi thêm hoặc để trống tầng trệt và bố trí vịnh tránh xe.			
6	Công trình thấp tầng (không bao gồm các công trình nêu trên)	≥ 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 6-12m			
		≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m			
7	Công trình du lịch, nghỉ dưỡng Khách sạn	≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28m) (riêng đối với vị trí cổng ra vào cần xây dựng công trình lùi thêm và bố trí vịnh tránh xe)			
	Công trình du lịch, nghỉ dưỡng Biệt thự nghỉ dưỡng	≥ 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 6-12m			
		≥ 6m (đối với chiều cao công trình trên 28 m). Riêng đối với công trình tập trung đông người khuyến khích tăng thêm khoảng lùi tầng trệt từ 6-12m			

Chú thích:Khoảng lùi xây dựng công trình tiếp giáp với các trục đường trên và các trục còn lại tuân thủ theo quy định hiện hành 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.

3.2.3.3. Tổ chức không gian cảnh quan đô thị:

1. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm:

- Khu trung tâm tại khu vực cửa ngõ:

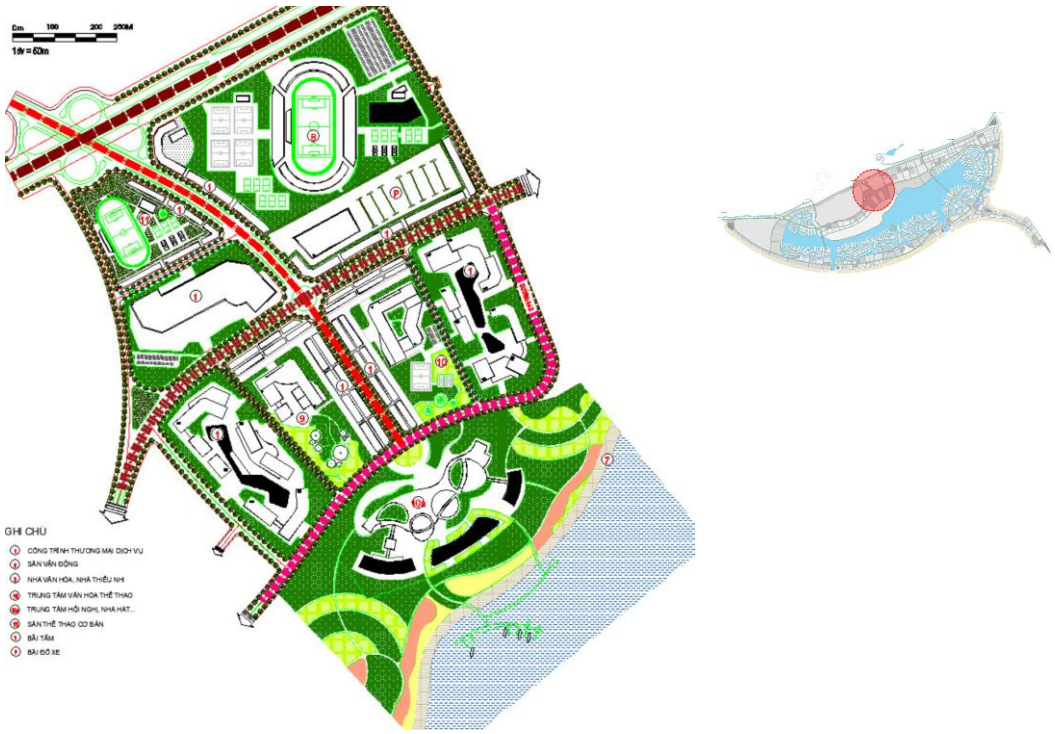
Là khu trung tâm của toàn đô thị nói chung và là trung tâm của khu A và khu B.

Là các khu vực trung tâm đô thị, cần khai thác tối đa loại hình chức năng đặc trưng để tạo sự đa dạng trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, mang hình ảnh biểu tượng của đô thị.

a. Vị trí, giới hạn:

- Khu trung tâm tại khu vực cửa ngõ được giới hạn bởi:

+ Phía Bắc: giáp đường Đại lộ Cần Thạnh – Long Hoà.
+ Phía Nam: giáp bãi cát khu E.
+ Phía Tây: giáp đường A2-1 và đường A4-3.
+ Phía Đông: giáp đường B2-1 và đường B4-5.



Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu trung tâm đô thị

Minh hoạ khu trung tâm đô thị

b. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

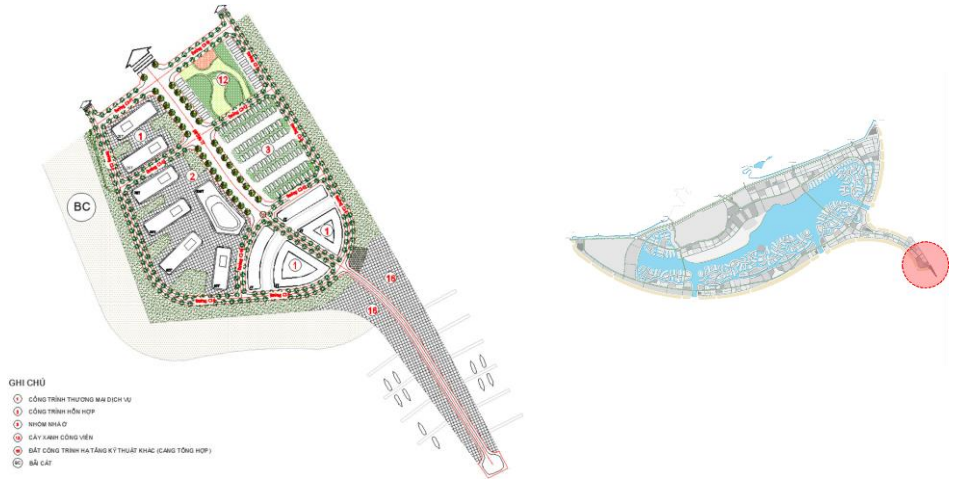
Bảng chỉ tiêu công trình					
STT	**Chức năng công trình**	**Ký hiệu**	**Mật độ XD (tối đa)**	**Tầng cao (tối đa)**	**Chiều cao công trình định hướng sơ bộ (tối đa)**
	KHU TRUNG TÂM				
1	Công trình thương mại dịch vụ	(1)	40-50	4-25	125
2	Sân vận động	(8)	10	3	30
3	Nhà văn hóa, nhà thiếu nhi	(9)	40	3	15
4	Trung tâm văn hóa thể thao	(10)	40	3	15
5	Trung tâm hội nghị, nhà hát …	(10A)	40	7	40
6	Sân thể thao cơ bản	(11)	5	1	6
7	Bãi đỗ xe	(P)	30	3	20

- Khu trung tâm khu C- khu vực mũi hải đăng:

a) Vị trí giới hạn:

+ Phía Tây Bắc giáp đường C3-11, C2-12

+ Phía Đông, Nam, Tây là các đường C2-8, C3-1



Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu trung tâm khu C

Minh họa khu vực mũi hải đăng

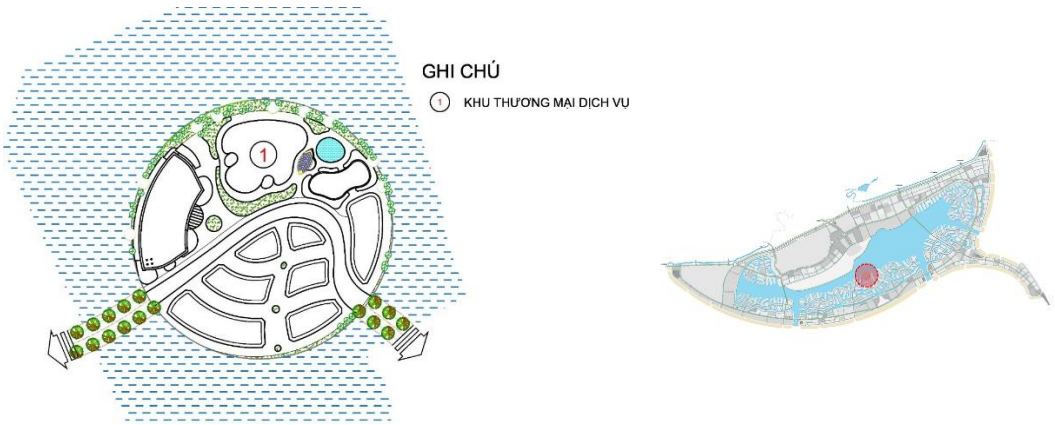
b) Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

STT	Chức năng công trình	Ký hiệu	Mật độ XD (tối đa)	Tầng cao (tối đa)	Chiều cao công trình định hướng sơ bộ (tối đa)
	KHU TRUNG TÂM-KHU C				
1	Công trình thương mại dịch vụ	(1)	40-50	4-25	125
2	Công trình hỗn hợp	(2)	40	108	550
3	Nhóm nhà ở	(3)	60	5	25
4	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác (Cảng tổng hợp)	(17)	20	3	15
5	Cây xanh công viên	(12)	5	1	4

- Khu trung tâm khu D

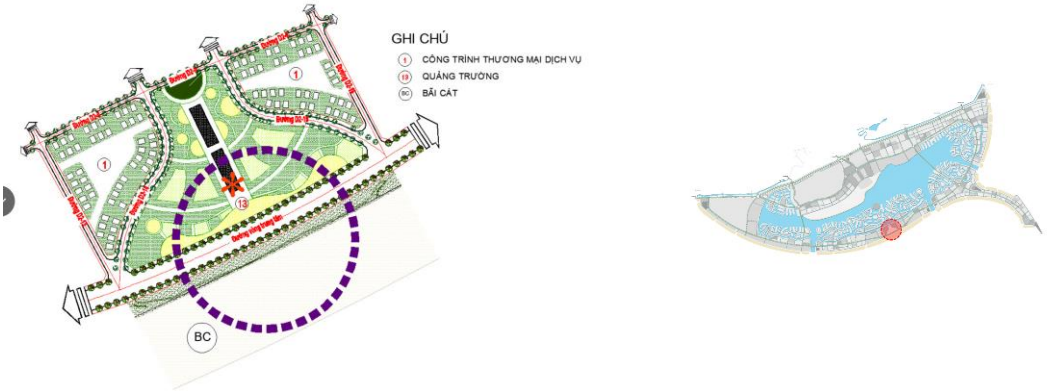
a) Vị trí giới hạn:

- Khu vực mắt Rồng: là khu tổ hợp dịch vụ thương mại hướng mặt nước cảnh quan trung tâm. Là điểm kết của tuyến T10 và T11 khu ở D3, D4.



Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực mắt Rồng

- Khu quảng trường biển:
  + Phía Bắc giáp đường D2-9
  + Phía Đông giáp đường D2-16
  + Phía Tây giáp đường D2-13
  + Phía Nam giáp đường vòng trung tâm



Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu quảng trường biển

b) Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan:

STT	Chức năng công trình	Ký hiệu	Mật độ XD (tối đa)	Tầng cao (tối đa)	Chiều cao công trình định hướng sơ bộ (tối đa)
	KHU TRUNG TÂM KHU D				
1	Công trình thương mại dịch vụ	(1)	50	4	20
2	Khu du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ du lịch, khách sạn	(6)	25	8	45
3	Cây xanh công viên	(12)	5	1	4

2. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

a. Vị trí, giới hạn:

Dựa theo bố cục không gian khu vực quy hoạch, các trục đường chính là các trục được nêu tại mục 3.2.3.2

b. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính:

- Trục đại lộ Cần Thạnh – Long Hoà:

Minh hoạ khu vực nút giao

Vị trí trục đại lộ Cần Thạnh – Long Hoà

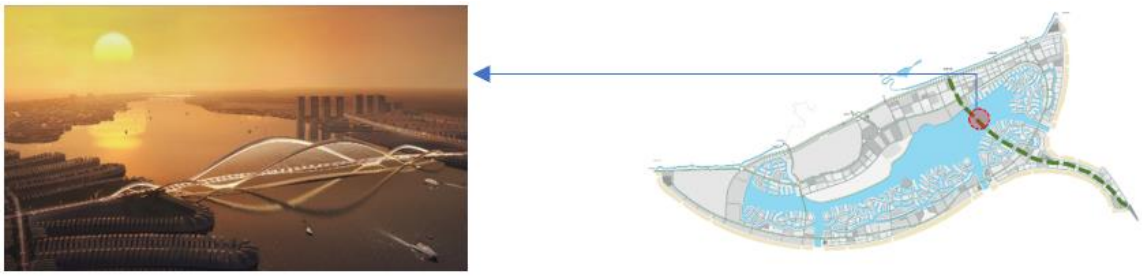
Đây là trục giao thông đối ngoại quan trọng mang ý nghĩa đối ngoại của toàn dự án, đồng thời là trục liên kết chức năng giữa khu vực đất liền hiện trạng và khu vực phát triển mới trong quy hoạch. Đại lộ có quy mô mặt cắt khoảng 120m. Không gian kiến trúc dọc đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa là trục đối ngoại quan trọng của toàn khu quy hoạch được bố trí đa dạng chức năng với các công trình nhà ở tập trung, kiến trúc hiện đại, đặc trưng. Tổ chức không gian trên đại lộ được định hướng với nhiều khối tích có tầng tương đối, hoành tráng để tận dụng được điểm nhìn, khả năng thông hành và kiểm soát được đấu nối trực giao với tuyến.

Vị trí mang tính cửa ngõ, có bố trí nút giao khác mức với đường rừng Sác kéo dài. Trục này có lưu lượng xe lớn, thiết kế nút giao khác mức nhằm tăng mức phục vụ cũng như hạn chế ùn tắc. Do vậy, không bố trí các công trình cao tầng, hỗn hợp xung quanh nút giao. Không bố trí giao cắt trực tiếp vào phần làn đường chính đối ngoại của đại lộ. Các khu thương mại dịch vụ quanh sân golf, công trình công cộng, khu ở phải kết nối vào các đường gom trước khi vào nút để chuyển làn thích hợp, đồng thời tạo không gian khai thác cho khối dịch vụ (phần đế) công trình trên tuyến này. Trên trục

này ưu tiên bố trí các công trình shop house nhằm tạo một không gian sầm uất cho trục chính đô thị.

Đây là trục đường lớn có nhiều dải cây xanh trồng ở giữa, một bên là phía kênh, cần có những giải pháp thiết kế đô thị mang dấu ấn riêng của khu vực trên tuyến đường trục chính quan trọng này

- Trục cảnh quan cầu phía Đông (T6-T7):



Vị trí trục cảnh quan cầu phía Đông (T6-T7)

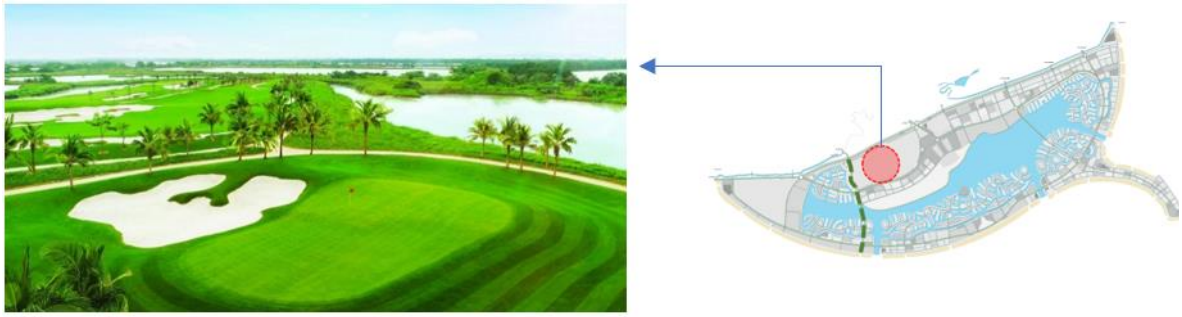
Không gian kiến trúc dọc theo đường trục chính cảnh quan là trục đường có cầu vượt khu vực mặt nước trung tâm phía Đông Bắc nối với mũi Hải Đăng. Đường này có vai trò tuyến cảnh quan quan trọng với tháp công trình điểm nhấn kiến trúc toàn khu cao 108 tầng, nổi trội, trở thành hình ảnh tiêu biểu cho khu đô thị du lịch biển Cần Giờ. Khoảng lùi xây dựng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của đồ án, đảm bảo hài hòa với không gian toàn đô thị. Đối với công trình điểm nhấn (tháp 108 tầng), thiết kế hình thái kiến trúc công trình phải đảm bảo tính độc đáo, nổi bật và phải được tuyển chọn hoặc thi tuyển kiến trúc riêng theo quy định.

Bố trí cầu vượt cảnh quan để giảm ngắn hơn nối kết từ bờ Bắc và bờ phía Nam khu vực quy hoạch (kết nối đường T6 với T7 đi ra mũi Hải đăng). Quy mô cầu sẽ được cụ thể ở giai đoạn dự án đầu tư, tuy nhiên phải đảm bảo thông thủy cho tàu thuyền và tổ chức lễ hội trong khu vực mặt nước trung tâm. Tuyến và cầu có vai trò vừa là trục giao thông rút ngắn, vừa là trục cảnh quan với cầu - điểm nhấn công trình. Thiết kế cầu đi qua khu vực mặt nước trung tâm trên trục này cần mang tính biểu tượng cho đô thị. Đây sẽ là điểm nhấn cho khu vực mặt nước trung tâm và trung tâm đô thị cho cả ngày và đêm, kết hợp tổ chức biểu diễn ánh sáng trên cầu cho khách du lịch trải nghiệm.

Với vai trò kết nối cảnh quan quan trọng, trên trục này ưu tiên bố trí các công trình công cộng, dịch vụ và nhà ở dạng shop house nhằm tạo bộ mặt hấp dẫn cho trục chính đi đến khu vực mũi Hải Đăng.

Sử dụng cây xanh địa phương đặc biệt mang tính dẫn hướng và tạo sự khác biệt so với các tuyến phố khác. Ưu tiên trồng các loại cây xanh có hoa.

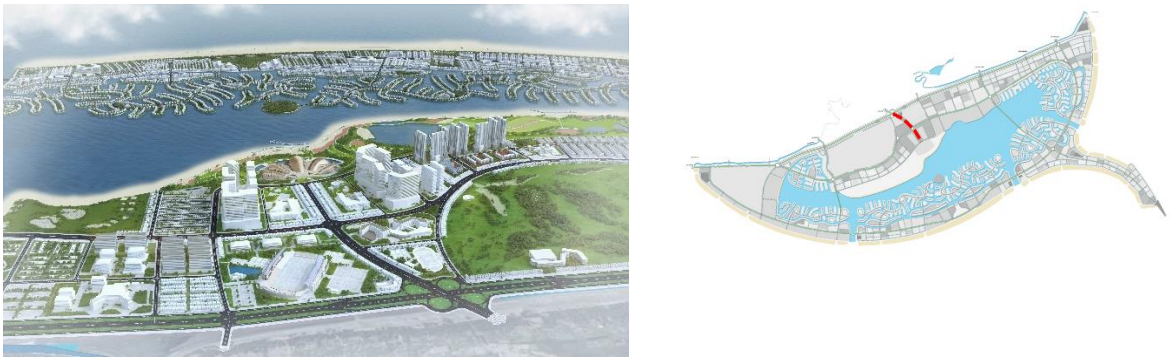
- Trục chính cảnh quan cầu phía Tây (T2, T3):



Vị trí trục cảnh quan cầu phía Tây (T2-T3)

Là trục kết nối từ bờ phía Tây sân Golf đến bờ Tây khu D qua mặt nước cảnh quan trung tâm. Quy mô cầu sẽ được cụ thể trong giai đoạn đầu tư. Là trục mang tính chất kết nối các khu ở, không có các công trình điểm nhấn ở trên tuyến này. Do vậy, sử dụng cây xanh đặc trưng, khác biệt với các trục còn lại nhằm tạo tính dẫn hướng cho đô thị.

- Trục chính thương mại dịch vụ (T4):



Vị trí trục chính thương mại dịch vụ (T4)

Tuyến đường chính này là đoạn đường Rừng Sác nối dài qua nút trung tâm và thẳng đến không gian trung tâm hội nghị hội thảo – công trình điểm nhấn tại khu vực cửa ngõ. Đây là trục cảnh quan quan trọng đi giữa khu đất hỗn hợp cao tầng. Các hoạt động trên trục này ưu tiên phát triển thương mại, dịch vụ để làm hạt nhân cho không gian du lịch mang tính đô thị, là trục đi bộ lễ hội trong ngày cuối tuần.

Không gian kiến trúc dọc theo đường trục chính thương mại dịch vụ (đường T4) là trục đi qua khu vực thương mại dịch vụ, trung tâm thương mại, văn phòng, nối với không gian cửa ngõ với tkhu trung tâm tổ chức hội nghị và quảng trưởng biển. Hình ảnh dọc theo đường là các không gian thương mại dịch vụ hỗn hợp cao tầng, hiện đại, hoạt động sôi động cả ban ngày và buổi tối. Hình khối kiến trúc cho các công trình mang tính hiện đại.

Trên trục này sử dụng để buôn bán kinh doanh với nhiều loại hình như shophouse, trung tâm thương mại, cũng như thường xuyên tổ chức sự kiện quanh khu vực mặt nước cảnh quan trung tâm, trung tâm hội nghị, cần quan tâm thiết kế đô thị về cây xanh, trồng hoa, đèn đường, biển quảng cáo, ghế nghỉ,đá lát vỉa hè,… để tạo nét đặc trưng, sầm uất ngay tại khu vực cửa ngõ đô thị.

- Trục chính cảnh quan ven mặt nước trung tâm (A4-5, A5-7)

Vị trí trục chính cảnh quan ven mặt nước trung tâm (A4-5,A5-7)

Trục chính cảnh quan ven mặt nước trung tâm cảnh quan trung tâm là đường nối kết trục giao với trục chính thương mại dịch vụ.

Không gian kiến trúc dọc theo đường trục chính cảnh quan ven khu vực mặt nước cảnh quan trung tâm (đường A4-5, A5-7) là trục có một phía là không gian xây dựng các khu chức năng đô thị, một phía là không gian mở công viên cây xanh, trung tâm hội nghị và mặt nước trung tâm đô thị. Đây là trục cảnh quan tạo ấn tượng cho hình thái đô thị du lịch biển, các công trình được chuyển tiếp hài hòa, mật độ thấp, hướng nhìn mở đa dạng và phải được kiểm soát về kiến trúc các lô phố để tạo nhịp điệu thích hợp.

Sử dụng các loại cây xanh trồng đảm bảo không cản tầm nhìn ra phía mặt nước trung tâm đô thị, sử dụng cây bụi, cây bóng mát có sẵn và phù hợp với thổ nhưỡng địa phương.

- Trục đường vòng trung tâm:

Đường vòng trung tâm

Là trục kết nối các khu A, B, C, và D thành một vòng khép kín. Liên kết các khu chức năng chính đô thị: khu trung tâm, khu công viên, sân Golf, khu du lịch, khu ở,… cần tạo cảnh quan ấn tượng, kiểm soát về mật độ, khoảng lùi công trình hợp lý, hình

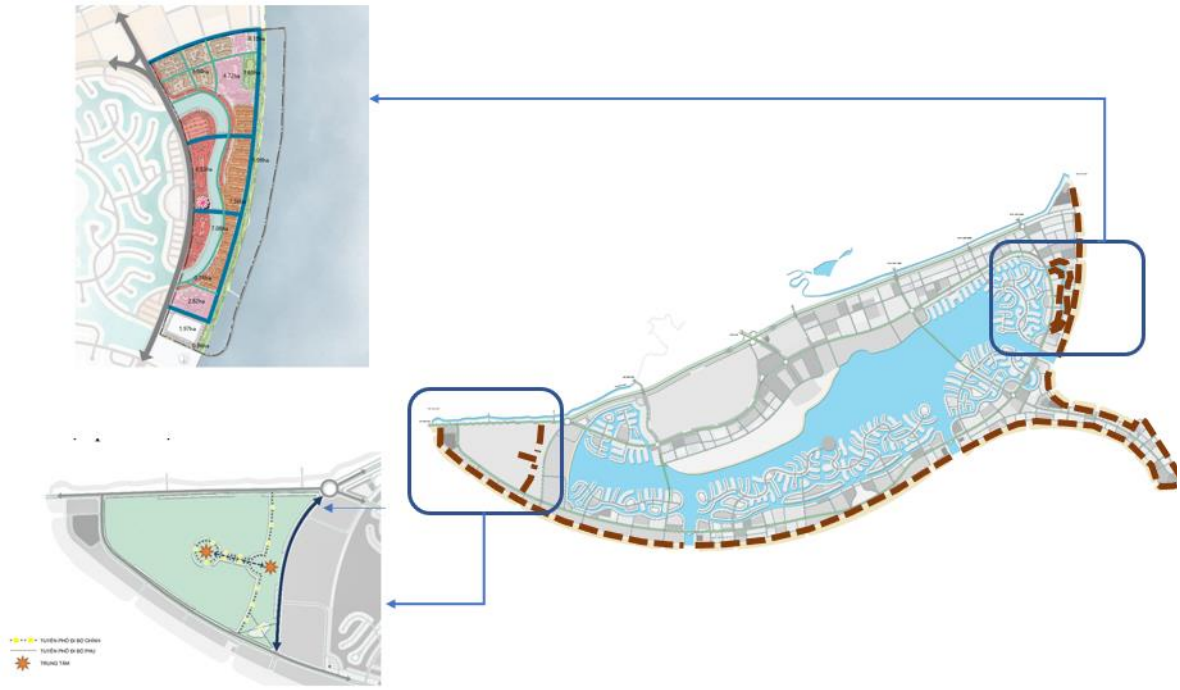
khối công trình hiện đại, xanh. Ưu tiên các loại hình nhà phố kết hợp thương mại dịch vụ trên trục này. Nghiên cứu thiết kế đô thị về cây xanh, trồng hoa, biển hiệu, đèn đường.

- Trục chính thương mại dịch vụ du lịch phía Tây (T1, A9-8):

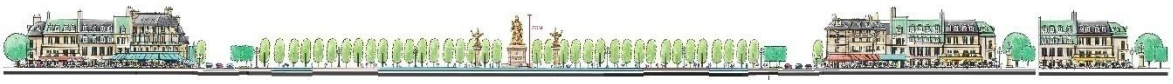
Vị trí trục chính thương mại dịch vụ du lịch phía Tây (T1, A9-8)

Là trục phía Tây đi qua khu vực công viên vui chơi giải trí và khu du lịch A5. Là trục tập trung các công trình dịch vụ du lịch, khách sạn lớn được xác định là khu trung tâm khu vực phía Tây dự án. Trên tuyến bố trí bãi đỗ xe lớn để du khách trung chuyển đi vào các khu du lịch, khu vui chơi, phố đi bộ,… Nên sử dụng cây xanh như dừa cọ, phi lao trên tuyến phố thích hợp cho các khu phục vụ du lịch.

- Trục phố đi bộ:



Phố đi bộ



Minh hoạ mặt đứng phố đi bộ

Hình thành tuyến phố đi bộ tại khu công viên chuyên đề, nơi tập trung nhiều khách du lịch và thường xuyên diễn ra các hoạt động vui chơi, sự kiện phục vụ du khách. Trên tuyến này, bố trí kết hợp các dãy thương mại dịch vụ với kiến trúc đa dạng, theo chủ đề, tạo nhịp điệu về hình khối để không bị nhàm chán, đơn điệu. Ngoài ra, dọc theo bờ kè phía Nam giáp biển, hình thành tuyến đi bộ, đạp xe ngắm cảnh và tổ chức các điểm dừng chân kết hợp ngắm cảnh biển, chụp ảnh.

Minh họa phố đi bộ

3. Các khu vực không gian mở:

a. Vị trí, giới hạn:

Các không gian mở gồm:

+ Công viên cây xanh công cộng đô thị tại khu vực mặt nước cảnh quan trung tâm.

+ Không gian sinh hoạt công cộng, trong khu công viên bố trí sân tập luyện thể thao, vườn hoa cây xanh tại các đơn vị ở.

+ Bãi cát.

+ Quảng trường biển.

+ Khu vực mặt nước cảnh quan trung tâm.

Khu vực các không gian mở

Khu vực không gian mở phụ là các khu cây xanh, vườn hoa, bãi cát phía tiếp giáp biển bên ngoài dự án.

b. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

Khai thác hợp lý cảnh quan mặt nước và công trình kiến trúc lân cận để tạo ra giá trị thẩm mỹ gắn với tiện nghi đô thị, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường. Bố cục cây xanh công viên, vườn hoa cần được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu, thích nghi với môi trường đô thị và môi trường ven biển, tạo ra các khu vực có nhiều tầng, tán để che mát cũng như hạn chế tác động biến đổi khí hậu. Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc nhỏ, các tiểu cảnh phải hài hòa với hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường và phù hợp với không gian chung.

Bố trí các điểm ngắm cảnh trên tuyến đê biển kết hợp với đi bộ và đi xe đạp khai thác các điểm nhìn đẹp từ đê ra biển và nhìn tổng thể toàn khu.

4. Các công trình điểm nhấn:
   a. Vị trí, giới hạn:

- Vị trí các khu vực có công trình điểm nhấn bao gồm: Khu vực mũi Hải Đăng với tháp biểu tượng cao 108 tầng; 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.

Minh hoạ công trình điểm nhấn

b. Định hướng không gian kiến trúc cảnh quan đô thị:

- Đối với khu vực có công trình điểm nhấn, thiết kế kiến trúc có giá trị nghệ thuật cao, gắn kết hình thái công trình với không gian lân cận để tạo thành tổ hợp có tính đại diện. Khuyến khích các hình thức kiến trúc đơn giản, hiện đại, xanh, đảm bảo tính thẩm mỹ. Khai thác tổ hợp khối không gian mặt đứng công cộng, với các mảng xanh nhằm tạo dựng sắc thái riêng cho khu vực thiết kế. Để đảm bảo tầm nhìn đẹp cho công trình điểm nhấn, phía mặt tiền công trình ưu tiên tổ chức các không gian trống để trồng hoa, thảm cỏ. Bố cục toàn khu phải thống nhất và thể hiện được tính hấp dẫn của đô thị theo thời gian ban ngày và buổi tối.

5. Định hướng hình thái kiến trúc chủ đạo:

a. Công trình nhà ở riêng lẻ:

- Tầng cao công trình: tối đa là 5 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: tuân thủ theo **mục 3.2.3.2**. Đối với các công trình có chức năng kết hợp thương mại dịch vụ cần lùi tầng trệt tối thiểu 1m. Trường hợp bố trí ram dốc xuống tầng hầm, vị trí ram dốc lùi tối thiểu 1m.

- Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất: Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu này được duyệt và Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

- Hình thức kiến trúc công trình: ưu tiên các loại hình kiến trúc mang tính bản địa đặc trưng, hình thức đơn giản, phù hợp công năng sử dụng, hài hòa với các khu chức năng lân cận, tăng diện tích mảng xanh tạo điểm nhấn riêng cho khu vực xây dựng mới. Tường rào phải thưa thoáng và phù hợp cảnh quan xung quanh (nếu có).

- Màu sắc, vật liệu hoàn thiện công trình:

+ Các vật liệu thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh. Màu sắc vật liệu không gây ảnh hưởng tới thị giác và an toàn giao thông như màu sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

+ Tổ chức không gian đi bộ, các tiểu cảnh, kết hợp với tiện ích đô thị dọc các lề đường trong khu xây dựng mới nhằm khuyến khích hoạt động đi bộ của người dân.

+ Công trình xây dựng tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

b. Công trình nhà ở cao tầng:

Là công trình cao tầng có chức năng ở, hoặc ở kết hợp với thương mại - dịch vụ, hoặc dịch vụ - thương mại (khách sạn, văn phòng, ngân hàng, tài chính…) xây dựng mới phù hợp quy hoạch, được quy định như sau:

- Tầng cao công trình: tối đa là 39 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng công trình: Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu này được duyệt và Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành. Là các công trình bố trí tại các khu vực tập trung đông người nên cần lưu ý bố trí khoảng lùi công trình lớn, vịnh tránh xe, khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tăng tầng cao xây dựng nhằm tăng mảng xanh, đảm bảo tỷ lệ mảng xanh, không gian mở làm không gian chuyển tiếp giữa công trình và không gian đường phố;

- Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất: Tuân thủ theo đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu này được duyệt và Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

- Hình thức kiến trúc công trình: hình thức kiến trúc cần hiện đại, hình khối đơn giản, tạo sự chuyển tiếp trong không gian đô thị, có tính thẩm mỹ cao, phù hợp với công năng, có tính đặc trưng, hiện đại để thu hút hoạt động kinh doanh, tạo hình ảnh đô thị đặc trưng; các công trình có chức năng ở kết hợp các chức năng khác cần lưu ý bố trí tách biệt giữa lối vào chức năng ở và lối vào các chức năng khác (kể cả giao thông tiếp cận).

- Màu sắc, vật liệu hoàn thiện công trình:

+ Vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường, có màu sắc không quá tương phản, không gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người và an toàn giao thông như màu sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao.

+ Màu sắc công trình: Có thể sử dụng gam màu lạnh, nhấn màu nhẹ nhàng, cần tạo sự hài hòa và phù hợp với khu vực xung quanh.

c. Công trình giáo dục xây mới:

- Tầng cao công trình: tối đa 4 tầng.

- Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi, có nhiều không gian mở. Cây xanh đạt tối thiểu 30%.

- Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý, đảm bảo không gây ùn tắc khi học sinh đến hoặc ra về.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt.

- Tầng cao công trình phù hợp quy định hiện hành.

- Màu sắc công trình: với màu sắc nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình.

- Vật liệu xây dựng: Các vật liệu thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Cây xanh trong sân trường là cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

d. Công trình dịch vụ công cộng (thương mại – dịch vụ, chợ, y tế):

- Là các công trình trung tâm thương mại, chợ, trạm y tế, bệnh viện đa khoa…phục vụ dịch vụ công cộng trong đơn vị ở và ngoài đơn vị ở xây dựng theo đồ án này.

- Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

- Tổ chức thiết kế công trình thân thiện với người sử dụng, đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành và phải tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn về phòng cháy, tiêu chuẩn về công trình sử dụng cho người khuyết tật. Ưu tiên bố trí nhiều không gian mở và cây xanh với ngưỡng tối thiểu 30%.

- Tổ chức sân, bãi đậu xe có diện tích đảm bảo sử dụng theo quy định; thiết kế lối vào hợp lý, có bố trí vịnh tránh xe, đảm bảo không gây ùn tắc khi sử dụng vào giờ cao điểm.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng theo chức năng sử dụng, hài hòa về hình khối với các khu vực lân cận.

- Vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh, màu sắc vật liệu cho phép tạo hiệu ứng nổi bật, các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình để tăng tính nhận diện.

- Cây xanh trong khu vực công trình là cây không độc hại, màu sắc cho phép đa dạng theo các mùa trong năm để tạo cảnh quan sinh động cho người sử dụng.

e. Công trình công cộng khác (cơ quan, trụ sở,..):

- Là các công trình phục vụ hoạt động quản lý hành chính dân cư, đảm bảo các hoạt động đô thị xây dựng theo đồ án này.

- Tầng cao, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc công trình phù hợp đồ án quy hoạch này và các quy định hiện hành.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc theo chức năng và cấp sử dụng.

- Tổ chức thiết kế công trình có tính trang nghiêm nhưng gần gũi, đảm bảo các tiêu chuẩn hiện hành.

- Tổ chức sân, bãi đậu xe và thiết kế lối vào hợp lý, có bố trí vịnh tránh xe, nhà bảo vệ và các công trình phụ trợ liên hoàn dễ nhận biết va sử dụng.

- Vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh, màu sắc vật liệu trang nhã, mặt đứng chính công trình đơn giản hiện đại.

- Cây xanh trong khu vực công trình ưu tiên các cây xanh bóng mát có tán lớn, không độc hại, dễ bảo trì.

f. Công trình du lịch xây mới:

- Là các công trình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng… phục vụ hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng biển.

- Tầng cao, mật độ xây dựng: theo bảng chỉ tiêu theo bảng chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đồ án này.

- Hình thức kiến trúc: cho phép linh hoạt về hình thức kiến trúc công trình trong các khu đất du lịch nghỉ dưỡng có tính riêng biệt để đa dạng về không gian sử dụng, tạo sắc thái riêng mỗi khu vực. Ưu tiên các loại hình kiến trúc, họa tiết công trình, kiểu dáng có tính đặc trưng, gần gũi với văn hóa địa phương và phù hợp công năng sử dụng.

- Các vật liệu thân thiện với môi trường, khuyến khích phát triển theo tiêu chí công trình xanh, sử dụng ít năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo. Màu sắc vật liệu sử dụng nhẹ nhàng, tạo cảm giác thư giãn thoải mái, hài hòa với các không gian mở lân cận.

- Tổ chức đa dạng các không gian kiến trúc mở thân thiện, các tiểu cảnh, các tiện ích công trình trong lô đất cũng như các khu vực cổng lối vào được dự báo có nhu cầu đi bộ, ngắm cảnh và các hoạt động du lịch. Tường rào, cổng lối vào phải lưu ý thiết kế mang tính trang nhã, không hình thành các tuyến phố với tường rào kín kéo quá dài để tránh các tác động không mong muốn về an ninh, an toàn cho du khách.

- Đối với các biệt thự nghỉ dưỡng phải tuân thủ tầng cao, khoảng lùi tương tự như biệt thự ở dân cư và theo các quy định hiện hành. Khuyến khích tính riêng biệt nhất định của khu vực biệt thự với khu vực tập trung đông người của quần thể nghỉ dưỡng để tạo tính riêng tư, tiện nghi. Nhóm công trình biệt thự nghỉ dưỡng phải có nhịp điệu và hài hòa với cảnh quan chung.

6. Giải pháp cây xanh mặt nước, tiện ích đô thị:

a. Tổ chức thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật được bố trí đảm bảo theo quy định chuyên ngành, kết hợp với các tiện ích đô thị khác (chiếu sáng, thiết bị vệ sinh, hàng rào phân luồng,

an toàn cho người đi bộ, chậu cảnh trang trí, bảng hiệu chỉ dẫn, bảng quảng cáo…) đảm bảo hài hòa không gian kiến trúc cảnh quan xung quanh, đảm bảo thuận tiện giao thông khu vực.

- Thiết kế các tuyến giao thông công cộng

+ Các tuyến giao thông công cộng bao gồm tuyến xe Buýt

+ Các tuyến giao thông công cộng được bố trí thành mạng lưới liên hoàn trong đó các tuyến xe buýt đảm bảo vận tải hành khách trong phạm vi ngắn trong đô thị

+ Các bến xe buýt được bố trí lân cận các khu vực tập trung đông người, thuận tiện cho kết nối các khu vực cao tầng và đảm bảo bán kính tiếp cận. Khoảng cách giữa các bến xe buýt không vượt quá 500-800m

+ Bến xe buýt được bố trí theo các trục đường có vỉa hè lớn, cho phép xén cắt vỉa hè để tạo thành các vịnh dừng xe theo quy định, tránh xung đột với các luồng giao thông.

+ Bến xe buýt được chỉ dẫn đầy đủ bằng hệ thống biển báo giao thông và tích hợp theo hướng quản lý giao thông thông minh. Tại vị trí tiếp cận với bến xe buýt hay ga tàu điện phải có các vạch kẻ đường thích hợp.

+ Điểm chờ xe buýt phải có mái che va không được khuất tầm nhìn.

b. Thiết kế công trình tiện ích đô thị:

- Tổ chức thiết kế cây xanh mặt nước:

Lập thiết kế riêng hệ thống cây xanh toàn khu và cây xanh trong từng dự án thành phần để trở thành hình ảnh đặc trưng của khu đô thị du lịch biển Cần Giờ. Hệ thống cây xanh trong khu quy hoạch bao gồm:

+ 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 mầu 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 cho sinh viên...

+ 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.

Cây trồng trong khu vực tạo thành tán che nắng, cây có thể trồng theo tuyến.

Sử dụng cây leo hoặc cây có nhiều mầu sắc tạo nên không gian sinh động, mang tính giáo dục cao.

Cây xanh phải được trồng cây một cách linh hoạt. cây có thể trồng thành những mảng mầu tùy chọn. Cây tạo thành thảm hoa có nhiều mầu sắc.

Không sử dụng những loại cây hoa có nhiều sâu bọ và nhựa độc...

Cây xanh trên trục đường phía trước khu thể thao có thể lựa chọn những loại cây có mầu sắc sặc sỡ tạo nên sự sôi động, trẻ trung cho khu vực.

+ 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, dễ cọc … trên các tuyến đường để đảm bảo yêu cầu che mưa nắng và tạo cảnh quan cho Khu đô thị.

Trồng cây xanh trên đường phố phải đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật về che mưa, che nắng, tạo cảnh quan đẹp và không cản trở các hoạt động giao thông, không che khuất tầm nhìn của người tham gia giao thông trên các tuyến phố.

Lựa chọn các loại hình cây xanh mang đặc trưng của khu đô thị, phù hợp với tâm sinh lý của sinh viên. Các loại cây này có thể tuyển chọn từ các giống cây trồng tại các vùng miền trong nước hoặc các giống cây nước ngoài nếu phù hợp với đặc điểm khí hậu thổ nhưỡng tại khu vực.

+ Cây xanh cách ly:

Đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật tại từng khu vực cụ thể như cách ly tiếng ồn, bảo vệ tại các khu vực không an toàn… Loại hình cây xanh phải phù hợp với yêu cầu kỹ thuật, chức năng cần cách ly của mỗi khu vực.

Sử dụng khu vực cách ly bảo vệ an toàn các tuyến cấp điện, cấp nước thô… làm bãi đỗ xe công cộng, không gian mở và không gian đi bộ.

+ Cây xanh ở những khu vực khác:

Đối với các khu vực dự trữ phát triển, khu vực chưa xây dựng công trình… được trồng cây xanh, sân thể thao để tạo mảng xanh cho không gian đô thị. Giải pháp và khu vực trồng cây xanh được tính toán đến phương án xây dựng công trình trong tương lai, hạn chế phải chặt bỏ cây gây lãng phí.

Diện tích không gian trống của các khu đất phải bố trí sân vườn, cây xanh cảnh quan: diện tích trồng cây xanh phải chiếm 50% đất trống.

Đối với các khu vực sân, bãi đỗ xe ngoài trời: khuyến khích sử dụng gạch rỗng hoặc trồng cỏ để tạo bề mặt thấm nước, giảm sự tích nhiệt từ bức xạ mặt trời.

Khuyến khích các giải pháp sử dụng nước sau sinh hoạt cho các mục đích tưới cây để nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên nước

+ Mặt nước:

Phát huy tối đa cảnh quan mặt nước của mặt nước cảnh quan trung tâm. Như thiết kế nhạc nước khu vực trung tâm, biểu diễn phục vụ khách du lịch. Thiết kế các mặt nước nhỏ với các dự án thành phần và sử dụng chung các không gian cây xanh mặt nước trong Khu đô thị, liên kết kết nối thành hệ thống không gian xanh chung.

- Tổ chức thiết kế tiện ích đô thị:

Các tiện ích đô thị phải có hình thức, vật liệu, màu sắc phù hợp với chức năng sử dụng từng đơn vị ở, tương thích với tính chất của mỗi tuyến đường trong khu vực quy hoạch; đối với khu vực ven mặt nước cảnh quan trung tâm, ven biển cần sử dụng các vật liệu phù hợp với khí hậu ven biển.

+ Vỉa hè có chiều rộng tối thiểu phù hợp quy chuẩn QCVN 07-4:2016/BXD.

+ Tại các vị trí qua đường cần sử dụng loại bó vỉa vát hoặc giật cấp. Gạch lát tại vị trí này nên có màu tương phản, không trơn trượt, được lát đồng đều thành một dải như một vị trí đánh dấu trên vỉa hè, có làn dành riêng cho người khuyết tật.

+ Cây trồng trên vỉa hè: cây cao lấy bóng mát trồng có khoảng cách theo quy định, mảng có kết hợp cây bụi tạo các góc tiểu cảnh hoặc tạo mảng xanh cảnh quan hạn chế xe máy tiếp cận, đảm bảo không gian cho người đi bộ.

+ Vỉa hè kết hợp khoảng lùi công trình lớn, không gian tạo thành những không gian mở, không gian công cộng cho các hoạt động sinh hoạt của người dân.

+ Tạo những không gian công cộng an toàn, thoải mái, mang tính thẩm mỹ cao cho mọi người vào ban ngày và kể cả ban đêm.

+ Đảm bảo tính thông suốt và định hướng giữa các không gian, đảm bảo tính kết nối và liên tục của không gian công cộng với các không gian công công khác.

+ Hình thức thiết kế đơn giản và phù hợp với môi trường xung quanh.

+ Đảm bảo độ bền vật liệu cao và khả năng bảo trì, sữa chữa dễ dàng.

+ Sử dụng vật liệu vỉa hè chống mốc, chống trượt.

+ Sử dụng các bề mặt cho phép thấm nước, tăng cường các khu vực trữ nước cho mục đích tái sử dụng nước mưa vào hoạt động đô thị.

+ Sử dụng bề mặt có màu sắc sáng để giảm hiệu ứng đảo nhiệt.

+ Sử dụng hình mẫu thiết kế gần gũi với bản sắc văn hóa Việt Nam.

+ Vật trang trí không được cản trở giao thông trên vỉa hè hoặc làm khuất tầm nhìn.

+ Các tiện ích phải được đặt sao cho người tàn tật cũng có thể tiếp cận và sử dụng dễ dàng.

+ Thùng chứa rác đặt hợp lý.

+ Đèn giao thông (có tín hiệu âm thanh), các biển báo phải đặt nơi dễ nhìn.

- Thiết kế bố trí chiếu sáng đô thị:

Chiếu sáng đô thị là một trong những nhân tố quan trọng giúp nâng cao giá trị đặc trưng khu vực về đêm, làm nổi bật các điểm nhấn và công trình kiến trúc, các cảnh quan riêng biệt. Do vậy trong quá trình xây dựng đô thị theo quy hoạch cần phải quan tâm đến yếu tố này một cách sâu sắc theo các nguyên tắc sau:

+ Đảo bảo chiếu sáng đủ, đồng nhất, màu sắc hài hòa với hình thức kiến trúc công trình cũng như không gian xung quanh.

+ Cải thiện cảnh quan đường phố buổi tối, khuyến khích các hoạt động giao lưu và tạo bản sắc cho không gian.

+ Phù hợp với ngôn ngữ không gian kiến trúc công trình xung quanh.

+ Quản lý thông minh, tiết kiệm năng lượng, hiệu quả chiếu sáng cao, chi phí bảo trì thấp.

+ Không chiếu sáng tràn lan hoặc chiếu sáng quá mạnh nhằm tránh ô nhiễm ánh sáng đến các không gian nghỉ dưỡng, thư giãn.

+ Đảm bảo an toàn phương tiện lưu thông và an ninh khu vực.

+ Đối với chiếu sáng nghệ thuật cần xem xét cân nhắc đối với một số công trình tiêu biểu và một số chi tiết kiến trúc tiêu biểu, tránh tình trạng chiếu sáng tràn lan không kiểm soát, gây mất không gian điểm nhấn, giá trị công trình kiến trúc quan trọng.

d. Một số quy định về quản lý thiết kế đô thị

- Các yêu cầu bắt buộc tuân thủ:

+ Tầng cao tối đa, khoảng lùi, cao độ nền các công trình chính có khối tích lớn phải khi triển khai xây dựng phải tuân theo chỉ giới công trình theo bản vẽ hồ sơ quy hoạch, tuân thủ nguyên tắc tổng thể của quy chế quản lý đô thị Thành phố đã được phê duyệt. Khoảng lùi của các công trình với chức năng thương mại, dịch vụ với các tuyến đường mang tính nội bộ được phép bằng không để đảm bảo tính thân thiện và năng động.

+ Phù hợp với các khống chế và quy định quản lý công trình theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng (QCVN 01/2021). Khi triển khai xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu về phòng cháy theo QCXDVN 06:2022; tính đến nhu cầu sử dụng cho người khuyết tật theo QCXDVN 10:2014; đáp ứng theo các quy chuẩn xây dựng hiện hành khác.

+ Mặt tiền chính các công trình được bố trí theo bản vẽ, các bề mặt có diện tích lớn khác của công trình khi xây dựng phải thích ứng với điều kiện khí hậu thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phần hạ tầng kỹ thuật của khu đất phải được bố trí kín hoặc làm ngầm để không ảnh hưởng đến cảnh quan đô thị.

+ Các điểm nhấn đô thị, khi triển khai thiết kế cảnh quan các khu vực, các công trình quan trọng, các không gian kiến trúc đặc trưng khác phải đảm bảo hài hòa về màu sắc, khối tích chính, khoảng cách đến công trình lân cận. Các chỉ tiêu xây dựng tuân thủ theo quy hoạch các chức năng công trình khống chế trong đồ án ở bước sau.

- Các yêu cầu linh hoạt khi thiết kế công trình

+ Áp dụng tiêu chuẩn nước ngoài, tiêu chuẩn công trình xanh thích hợp theo nguyên tắc đảm bảo tính đồng bộ và tính khả thi của hệ thống các tiêu chuẩn được áp dụng, phù hợp với các yêu cầu của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trong lĩnh xây dựng và các lĩnh vực khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

+ Được phép cân đối chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch trên cơ sở phù hợp nhu cầu đầu tư và Quy chuẩn xây dựng, không làm thay đổi tính chất khu đất, không thay đổi tổng diện tích sàn xây dựng toàn khu và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

+ Tầng cao, chiều cao tối đa của khối tích công trình chính được áp dụng linh hoạt 20% đối với khu hỗn hợp và khu ở cao tầng để tạo mặt đứng tuyến phố, điểm nhấn kiến trúc sinh động.

+ Số tầng hầm, tổng diện tích sàn tầng hầm dành cho chức năng đậu xe được phép linh hoạt nhưng phải đảm bảo nhu cầu đỗ xe tự thân của mỗi công trình hoặc nhóm công trình.Điều chỉnh nội dung hạ tầng kỹ thuật

3.2.4 Quy hoạch hạ tầng kĩ thuật:

3.2.4.1. Giao thông

a. Cơ sở thiết kế

Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê 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 Hoà và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ".

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QHXD 01:2021/BXD.

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QHXD 07:2016/BXD.

Bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/5000 và phương án sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan khu vực thiết kế.

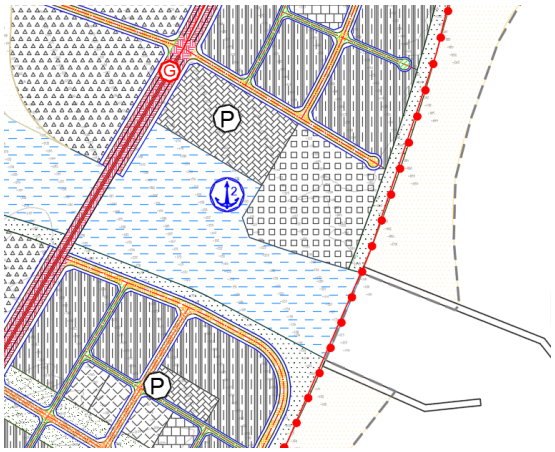
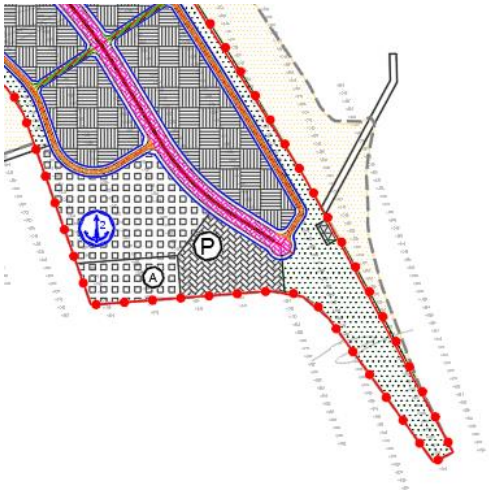
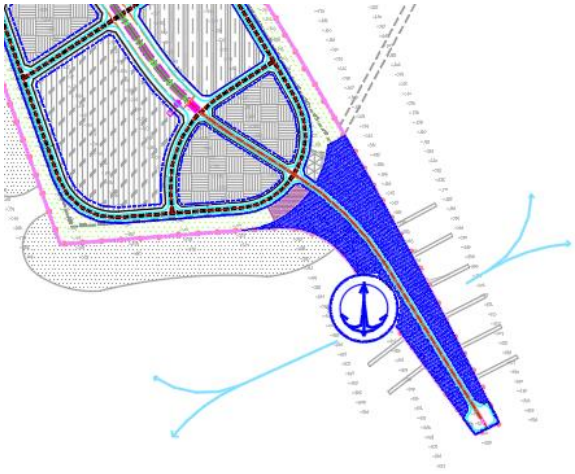
b. Mạng lưới giao thông

Phương án thiết kế quy hoạch giao thông cơ bản tuân theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

b1. Giao thông đối ngoại

+ Giao thông đường bộ: Mạng lưới đường giao thông đối ngoại giữ nguyên theo quy hoạch được duyệt tuyến đường đại lộ Cần Thạnh-Long Hòa.

+ Giao thông đường thủy: Bỏ vị trí bến phà, bến cảng hành khách nội địa tại khu B theo quy hoạch được duyệt. Điều chỉnh cảng hành khách tại mũi Hải Đăng (Khu C) tiếp cận mặt nước, nâng cao khả năng tiếp cận của các tàu có tải trọng lớn. Kết nối cảng Cần Giờ với các luồng tuyến thủy nội địa, nhóm cảng biển 4 và các địa phương lân cận.

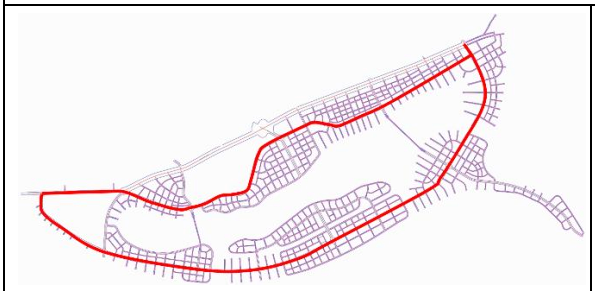
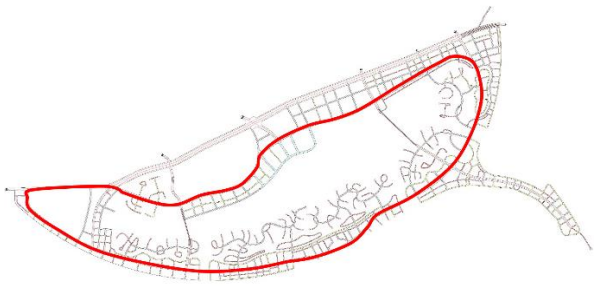
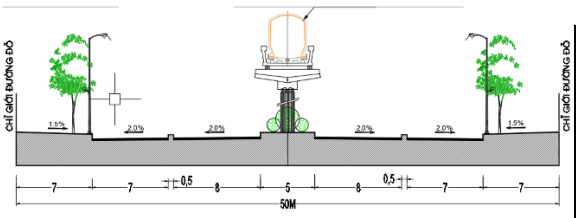
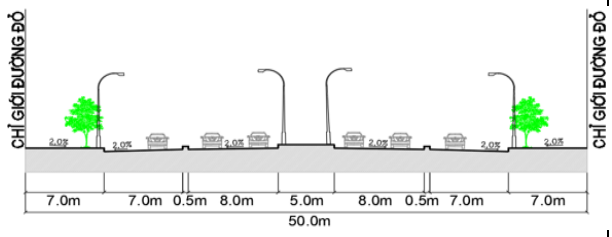
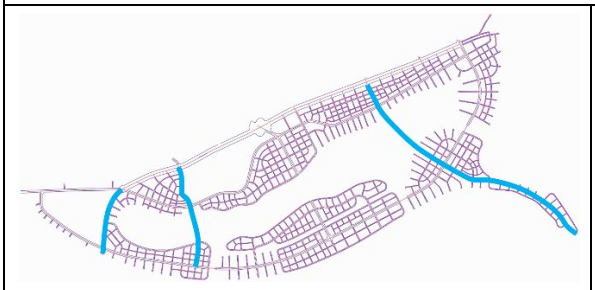
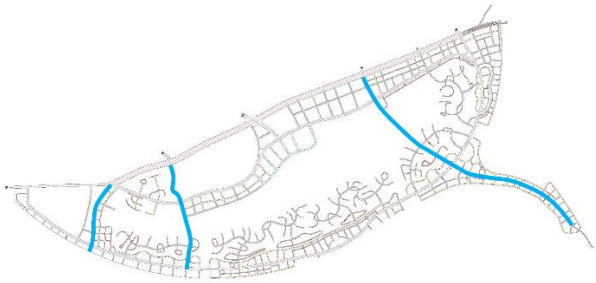
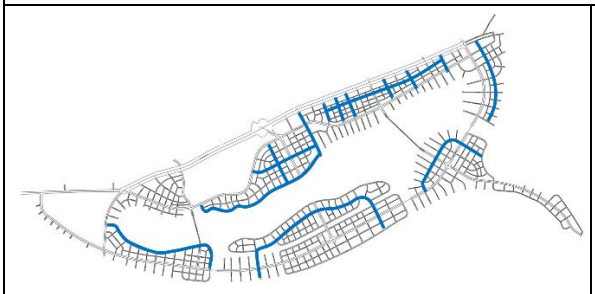
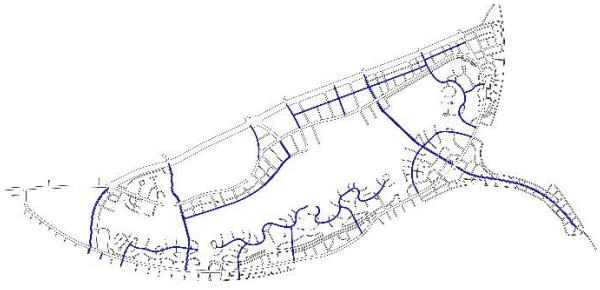
Phương án QHPK đã được phê duyệt	Phương án QHPK điều chỉnh
	
Điều chỉnh bỏ vị trí bến phà tại khu B	
	
Điều chỉnh bỏ vị trí bãi đỗ trực thăng tại khu vực mũi Hải Đăng	

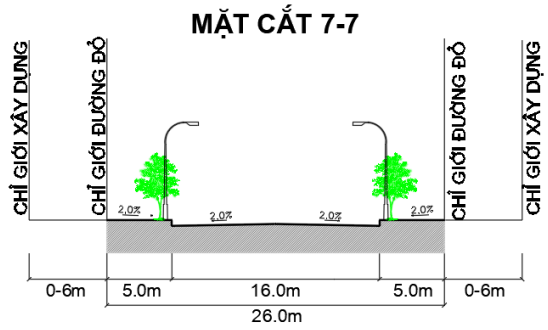
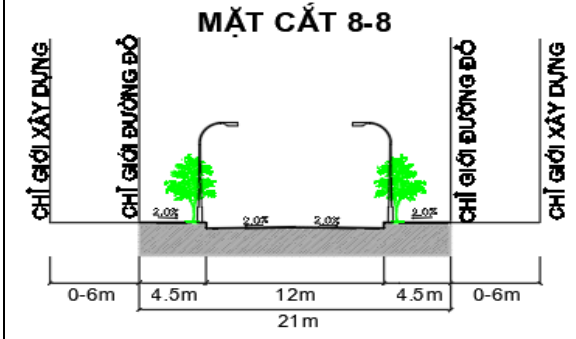
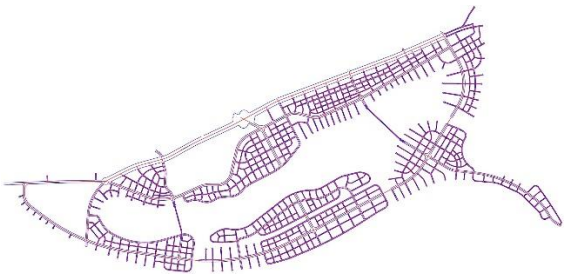
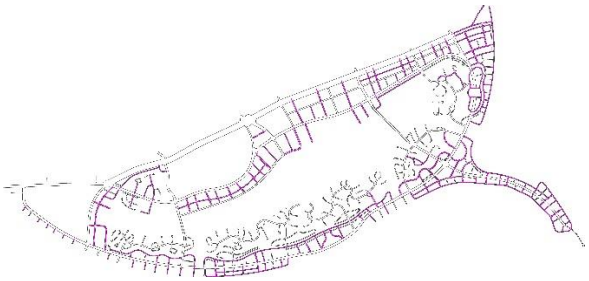
+ Giao thông hàng không: Bỏ vị trí bãi đỗ trực thăng tại khu vực mũi Hải Đăng.

b2. Giao thông đối nội

❖ Giao thông đường bộ:

Giao thông đường bộ: Tổ chức lại mạng lưới giao thông, phân cấp đảm bảo quy mô cho phù với định hướng sử dụng đất điều chỉnh cụ thể như sau:

<table>
<tr><th>Phương án QHPK đã được phê duyệt</th><th>Phương án QHPK điều chỉnh</th></tr>
<tr><td colspan="2">Giao thông đô thị</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Chỉnh sửa tim tuyến đường vòng tròn trung tâm (trục chính đô thị) theo phương án kiến trúc cảnh quan mới, giữ nguyên lộ giới 50m.</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Chỉnh sửa tim tuyến các tuyến đường liên khu vực theo phương án kiến trúc cảnh quan mới, giữ nguyên lộ giới 41m.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Giao thông chính khu vực</td></tr>
<tr><td>  </td><td>  </td></tr>
</table>

	
Chỉnh sửa tim tuyến các tuyến đường chính khu vực theo phương án kiến trúc cảnh quan mới, thay đổi lộ giới 26-35-41m để đảm bảo QCVN tối thiểu về lộ giới đường liên khu vực.	
Giao thông khu vực, phân khu vực	
	
Chỉnh sửa tim tuyến các tuyến đường khu vực theo phương án kiến trúc cảnh quan mới, lộ giới các đường khu vực từ 17-21m để đảm bảo QCVN 07:2016 tối thiểu về lộ giới đường khu vực.	

- Cấp hạng và quy mô đường

* Đường đối ngoại:

- Tuyến đường đối ngoại cũng đóng vai trò trục chính đô thị là đại lộ Cần Thạnh – Long Hoà: (Mặt cắt 1-1) lộ giới 120m.

Trong đó :

+ Lòng đường: (11,5+15)+(15+11,5) = 53m
+ Dải phân cách: 16,5+4+16,5 = 37m
+ Vỉa hè: 15+15 = 30m

* Đường cấp đô thị:

- Tuyến đường chính đô thị:

Mặt cắt 2-2 lộ giới 60m:

+ Lòng đường: 19,5+19,5 = 39m
+ Dải phân cách: 1,5+4+1,5= 7m
+ Vỉa hè: 7+7 = 14m

Đường vòng tròn trung tâm lộ giới 50m. (Mặt cắt 3-3)

Trong đó :

+ Lòng đường: (7+8)+(8+7) = 30m
+ Dải phân cách: 0,5+5+0,5 = 6m
+ Vỉa hè: 7+7 = 14m

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

Mặt cắt 4-4 lộ giới 41m:
+ Lòng đường: 11+11 = 22m
+ Dải phân cách: 5m
+ Vỉa hè: 7+7 = 14m

Mặt cắt 4'-4' lộ giới 41m:
+ Lòng đường: 11+11 = 22m
+ Dải phân cách: 5m
+ Vỉa hè: 7+7 = 14m

* Đường cấp khu vực:

- Tuyến đường chính khu vực lộ giới 26-41m.

Mặt cắt 4-4 lộ giới 41m:
+ Lòng đường: 11+11 = 22m
+ Dải phân cách: 5m
+ Vỉa hè: 7+7 = 14m

Mặt cắt 5-5 lộ giới 35m:
+ Lòng đường: 10,5+10,5 = 21m
+ Dải phân cách: 2m
+ Vỉa hè: 6+6 = 12m

Mặt cắt 7-7 lộ giới 26m:
+ Lòng đường: 16m
+ Vỉa hè: 5+5 = 10m

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

Mặt cắt 8-8 lộ giới 21m:
+ Lòng đường: 12m.
+ Vỉa hè: 4,5+4,5 = 9m.

Mặt cắt 9-9 lộ giới 20,5m:
+ Lòng đường: 10,5m.
+ Vỉa hè: 5+5 = 10m.

Mặt cắt 11-11 lộ giới 18m:
+ Lòng đường: 9m.
+ Vỉa hè: 4,5+4,5 = 9m.

Mặt cắt 12-12: Lộ giới 17m
+ Lòng đường: 8m.
+ Vỉa hè: 4,5+4,5 = 9m.

Mặt cắt 13-13: Lộ giới 14m
+ Lòng đường: 8m.

+ Vỉa hè: 3+3 = 6m.

❖ Giao thông đường thủy:

Bố trí 02 cảng hành khách tại khu A và khu C đáp ứng nhu cầu di chuyển trên mặt nước cảnh quan trung tâm.

Chi tiết các tuyến đường xem tại bản vẽ QH-05 và phụ lục.

c. Giao thông công cộng:

Thay thế tuyến đường sắt đô thị chạy trên đường Vòng tròn trung tâm bằng các tuyến xe Bus điện. Không xây dựng Depot của đường sắt trong khu vực.

Đánh giá việc thay thế tuyến đường sắt đô thị bằng các tuyến xe bus điện:

STT	Tiêu chí so sánh	Đường sắt đô thị	Xe bus điện
1	Ảnh hưởng đến cảnh quan	Ảnh hưởng lớn đến cảnh quan do phải xây dựng tuyến đường sắt nổi trên cầu cạn	Sử dụng chung hạ tầng giao thông, ảnh hưởng cảnh quan nhỏ
2	Ảnh hưởng môi trường	Phát sinh ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nước thải, chất thải rắn	Phát sinh ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nước thải, chất thải rắn ít hơn
3	Hiệu quả vận tải khối lượng lớn	Khả năng vận tải khối lượng hành khách lớn	Khả năng vận tải khối lượng hành khách trung bình
4	Khả năng tiếp cận	Tiếp cận các điểm ga cố định số lượng hạn chế và chỉ có trên đường vòng tròn trung tâm	Tiện cận điểm đỗ xe bus với số lượng lớn hơn, trên nhiều tuyến đường hơn
5	Suất đầu tư	Suất đầu tư lớn	Suất đầu tư nhỏ hơn
6	Khả năng điều chỉnh tuyến	Không thể điều chỉnh hướng tuyến và điểm ga	Có thể điều chỉnh tuyến và điểm dừng
7	Độ phức tạp của dự án	Áp dụng công nghệ phức tạp từ quốc tế	Sử dụng công nghệ trong nước và đã được triển khai tại nhiều nơi
8	Ảnh hưởng đến giao thông	Sử dụng tuyến riêng không ảnh hưởng giao thông, chỉ ảnh hưởng tại các điểm ga	Ảnh hưởng đến giao thông các tuyến có xe bus đi chung với các phương tiện khác
9	Tiến độ triển khai	Thời gian triển khai xây dựng lớn	Rút ngắn thời gian triển khai phương tiện công cộng
10	Khả năng quản lý và vận hành	Quản lý và vận hành phức tạp	Quản lý và vận hành đơn giản hơn

- Từ bảng so sánh các tiêu chí việc thay thế tuyến đường sắt đô thị bằng tuyến xe bus điện đảm bảo nhu cầu vận tải công cộng nhưng có ưu điểm hơn về cảnh quan du lịch, hiệu quả đầu tư và khả năng triển khai, vận hành và môi trường.

- Phương án bố trí giao thông công cộng: Trong phạm vi đô thị có bố trí các tuyến giao thông công cộng phục vụ nhu cầu người dân và khách du lịch bao gồm:

STT	Tên tuyến	Các tuyến đường đi qua	Tổng chiều dài tuyến (km)
1	Bus 01	Đường vòng tròn trung tâm - Cầu phía Đông - Đường vòng tròn trung tâm	20,72
2	Bus 02	Đường vòng tròn trung tâm - Cầu phía Tây - Đường vòng tròn trung tâm - Đường T7 - Cầu phía Đông - Đường vòng tròn trung tâm	24,47
3	Bus 03	Đường vòng tròn trung tâm - Cầu phía Tây - Đường vòng tròn trung tâm	17,54
Tổng			**62,73**

Chỉ tiêu giao thông công cộng đạt 62,73km ~ 2,19km/km2. *(Đảm bảo chỉ tiêu theo QCVN 01.2021/BXD)*

d. Cầu và hành lang bảo vệ cầu

- Trong khu vực có 02 cầu: Cầu phía Đông và cầu phía Tây. Đảm bảo thông thuỷ của cầu ≥ 2,5m.

- Hành lang bảo vệ cầu tuân thủ đối với cầu trên đường trong đô thị: 50m theo chiều dọc và 07m theo chiều ngang. (Theo nghị định 11/2010/NĐ-CP về Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ)

e. Bãi đỗ xe

e1. Bãi đỗ xe cấp đô thị:

Bãi đỗ xe cấp đô thị được bố trí phục vụ cho các phương tiện giao thông công cộng như: Xe bus phục vụ nội khu; Xe khách; Xe bus từ trung tâm thành phố và các khu vực lân cận và các loại phương tiện giao thông khác khi đến khu đô thị được phân bổ

- Bãi đỗ xe phục vụ giao thông công cộng xe bus phục vụ nội khu (3 tuyến xe bus nội khu) (1): Sử dụng một phần bãi đỗ xe cấp đô thị tại ô đất (B1-30) để làm bãi đỗ xe của các tuyến xe bus và bố trí các trạm bảo trì, nhà điều hành. Nhu cầu diện tích cần đáp ứng:

Bảng tính toán số lượng xe bus phục vụ trong đô thị

STT	Danh mục	Dân số	Đơn vị	Hệ số * (số xe/1000 người)	Số xe	Tiêu chuẩn ** (m2/xe)	Diện tích (ha)
1	Dân số tối đa nội khu	228.506	người	0,8	183	150	2,74
2	Khách du lịch	25.000	người/ngày	0,8	20	150	0,30
3	Dự phòng (10%)				20	150	0,30
Tổng		**253.506**			**223**		**3,34**

**: hệ số được tham khảo từ tài liệu của The World Bank (https://www.ppiaf.org/)*

***Tiêu chuẩn tính toán đã bao gồm nhà điều hành và các diện tích phục vụ khác.*

Bảng thảm khảo số lượng xe Bus trên 1.000 người***

STT	Thành phố	Nước	Diện tích (km2)	Dân số (tr.người)	Số xe Bus	Số xe Bus trên 1000 người
1	Hà Nội	Việt Nam	3.358,60	8,40	1966	0,23
2	Singapore	Singapore	714,00	5,30	4100	0,77
3	Toronto	Canada	630,20	2,73	2100	0,77
4	Chicago	USA	234,50	2,75	1800	0,66

****Số liệu thảm khảo từ Sở Giao thông Vận tải Hà Nội; Integrated Land Use; Wikipedia*

Với nhu cầu bố trí 223 xe bus (với tiêu chuẩn 150m2/xe) cần là: 3,34ha được bố trí tại bãi đỗ xe cấp đô thị.

- Bãi đỗ xe phục vụ giao thông khác (2): Xe khách, xe bus từ các nơi khác đến và các phương tiện giao thông khác cụ thể như sau:

+ Lượng khách du lịch 8.887.200 người/năm ~ 25.000 người/ngày. Trong đó 30% khách di chuyển bằng đường thuỷ đến cảng Cần Giờ tương đương 7.500 người/ngày - 70% di chuyển bằng đường bộ tương đương 17.500 người/ngày.

. Trong lượng khách di chuyển bằng đường bộ có 50% là sử dụng phương tiện công cộng là các tuyến Bus kết nối với Tp. Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận tương đương 8.750 người/ngày; còn lại di chuyển bằng phương tiện khác.

. Dự kiến số lượng người sử dụng các phương tiện khác theo tỷ trọng 15% sử dụng xe ô tô cá nhân (6 người/xe), 30% số người sử dụng xe khách (60 người/xe), 5% sử dụng xe máy (2 người/xe).

. Dự kiến số lượng xe Bus kết nối với Tp. Hồ Chí Minh sử dụng tại bến đỗ xe đô thị là 50 xe (3 tuyến).

Nhu cầu diện tích cần bố trí như sau:

Bảng tính toán chi tiết

STT	Nội dung	Tỷ trọng theo số người	Lưu lượng hành khách sử dụng phương tiện	Số xe	Tiêu chuẩn (m2/xe)	Diện tích (ha)
	Tổng lượng khách		**25.000**			
A	**Đường thuỷ**	**30%**	**7.500**			
B	**Đường bộ**	**70%**	**17.500**			
1	Diện tích đỗ xe ô tô	15%	2.625	438	25	1,09
2	Diện tích đỗ xe khách	30%	5.250	88	40	0,35
3	Diện tích đỗ xe mô tô	5%	875	438	3,5	0,15
4	Diện tích đỗ xe Bus	50%	8.750	50	150	0,75
Tổng				1014		**2,35**

Với nhu cầu đỗ xe cho 1014 phương tiện giao thông công cộng đến khu đô thị cần bố trí quy mô 2,35ha để phục vụ

Như vậy nhu cầu đỗ xe cho phương tiện giao thông công cộng nội khu và các khu khác đến đô thị khoảng: 1237 xe cần bố trí quy mô khoảng 5,69ha. Bố trí bãi đỗ xe đô thị phục vụ giao thông công cộng tại ô đất B1-30 với quy mô 5,69ha đáp ứng nhu cầu trên

e2. Bố trí bãi đỗ xe cấp đơn vị ở

- Nhu cầu đỗ xe, chỗ để xe cho toàn đô thị cấp đơn vị ở

STT	Dân số tối đa	Chỉ tiêu đỗ xe theo QCVN 01:2021/BXD	Nhu cầu diện tích đỗ xe toàn đô thị	Quy đổi nhu cầu số chỗ đỗ xe đô thị (25m2/xe)
	(người)	(m2/người)	(ha)	(chỗ)
1	228.506	4	91,4	36.561

Nhu cầu đỗ xe toàn đô thị cần: **91,4ha** tương đương với **36.561** vị trí đỗ xe

- Giải pháp bố trí đỗ xe

Giải pháp: Xây dựng bãi đỗ xe nổi tầng cao 7 tầng với mật độ xây dựng 60% được bố trí tập trung gần các khu vực xây dựng các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, các công trình tập trung mật độ cao để đảm bảo nhu cầu đỗ xe trong đô thị. Cụ thể được phân bổ về từng khu để đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho từng khu như sau:

Tính toán chỉ tiêu đỗ xe										
STT	Danh mục	Dân số tối đa	Nhu cầu diện tích đỗ xe toàn đô thị QCVN 01:2021	Số chỗ đỗ xe quy đổi	Bãi đỗ xe cao tầng					
					Ký hiệu tên ô đất	Diện tích đất BĐX	Mật độ xây dựng	Số tầng nổi	Diện tích sàn hiệu dụng đỗ xe tầng nổi (*)	Số chỗ đỗ xe quy đổi
		người	4m2/người	25m2/xe		m2	%	tầng	(m2)	(25m2/xe)
1	**Khu A**	**59.027**	**236.108**	**9.444**		**67.045,47**				**9.505**
					A1-27	3.894,65				156
					A3-30	19.901,04	60%	7	69.375,0	2.775
					A4-31	15.489,41	60%	7	53.996,1	2.160
					A6-59	31.655,02	60%	7	110.349,4	4.414
2	**Khu B**	**75.000**	**300.000**	**12.000**		**89.728,68**				**12.155**
					B1-31	19.529,86	60%	7	68.081,1	2.723
					B1-32	17.693,65	60%	7	61.680,1	2.467
					B2-45	12.790,83	60%	7	44.588,8	1.784
					B2-46	8.713,75	60%	7	30.376,1	1.215
					B3-51	14.347,39	60%	7	50.015,0	2.001
					B3-52	13.065,89	60%	7	45.547,7	1.822
					B4-67	3.587,31				143
3	**Khu C**	**40.754**	**163.016**	**6.521**		**52.366,30**				**6.705**
					C1-30	14.982,35	60%	7	50.340,7	2.014
					C2-32	10.051,11	60%	7	33.771,7	1.351
					C3-34	1.495,62				60
					C4-28	13.800,45	60%	7	46.369,5	1.855
					C5-36	10.002,37	60%	7	33.608,0	1.344
					C6-29	2.034,40				81

Tính toán chỉ tiêu đỗ xe										
STT	Danh mục	Dân số tối đa	Nhu cầu diện tích đỗ xe toàn đô thị QCVN 01:2021	Số chỗ đỗ xe quy đổi	Bãi đỗ xe cao tầng					
					Ký hiệu tên ô đất	Diện tích đất BĐX	Mật độ xây dựng	Số tầng nổi	Diện tích sàn hiệu dụng đỗ xe tầng nổi (*)	Số chỗ đỗ xe quy đổi
		người	4m2/người	25m2/xe		m2	%	tầng	(m2)	(25m2/xe)
4	**Khu D**	**53.725**	**214.900**	**8.596**		**72.554,95**				**8.640**
					D1-33	13.500,72	60%	7	45.362,4	1.814
					D2-13	14.114,11	60%	7	47.423,4	1.897
					D3-41	6.731,72	60%	7	22.618,6	905
					D4-58	26.438,64	60%	7	88.833,8	3.553
					D5-34	11.769,75				471
	Tổng	**228.506**	**914.024**	**36.561**		**281.695,40**				**37.005**

Ghi chú

(*) - Diện tích để xe (không bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật trong gara)

- Bãi đỗ xe nhóm nhà ở sẽ được bố trí xen kẽ/ phân tán tại các ô đất cây xanh, các công trình công cộng và trên đường giao thông nhóm nhà nhà ở ...

Như vậy: Tổng nhu cầu đỗ xe toàn đô thị đạt được **37.005** số chỗ đỗ xe đảm bảo đáp ứng đủ cho nhu cầu đỗ xe cho toàn đô thị cần là **36.561** số chỗ đỗ xe.

f. Chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ

- Điều chỉnh chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ để phù hợp với phương án mới như sau:

+ Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tim đường quy hoạch, mặt cắt ngang đường và các kích thước khống chế ghi trên mặt cắt.

+ Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, qui mô, tính chất của các công trình trên ô đất.

+ Chỉ giới xây dựng trên các trục đường lớn, đường chính cần đảm bảo:

Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷< 22	22 ÷< 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

+ Khoảng lùi (chỉ giới xây dựng) được xác định theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng sẽ được thiết lập và phê duyệt hoặc căn cứ vào các QCVN và các Quy định về quản lý kiến trúc đô thị.

+ Vị trí và giá trị chính xác chỉ giới xây dựng của các tuyến đường sẽ được xác định trong các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Giá trị chỉ giới xây dựng có thể thay đổi để phù hợp với mục đích sử dụng trên ô đất và được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

g. Các chỉ tiêu giao thông của đồ án sau điều chỉnh:

Diện tích giao thông (tính đến đường khu vực): 459,80ha.

Tỷ lệ giao thông (tính đến đường khu vực): 23,25% (đảm bảo ≥13% theo QCVN 01.2021).

Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường khu vực): 6,81km/km2 (đảm bảo 6,5-8,0 theo QCVN 01.2021).

Chi tiết các điều chỉnh xem tại bản vẽ QH-05

TT	Loại đường	Hạng mục	Chiều dài	Diện tích(m2)					Ghi chú
				Lòng đường	Dải phân cách	Hè đường/ lề đường	Lộ giới(m)	Tổng(m2)	
		Đường giao thông đối ngoại							
1	Đường trục chính đô thị	1--1	8.047,70	53	37	30	120,00	965.724,00	
		Đường giao thông đô thị							
1	Đường chính đô thị	2--2	662,65	39	7	14	60,00	39.759,00	Tỷ lệ đất giao thông / đất xây dựng đô thị: **13,02%** (đảm bảo ≥6% - QCVN 01-2021). Mật độ đường giao thông: **2,14km/km2** (đảm bảo 2,0 -3,3 - QCVN 01-2021). Chỉ tiêu tính toán đến cấp đường liên khu vực.
2		3--3	24.262,00	30	6	14	50,00	1.213.100,00	
3	Đường liên khu vực	4--4	4.289,36	22	5	14	41,00	175.863,76	
4		4'--4'	2.957,48	22	5	14	41,00	121.256,68	
5		Cầu	2.045,21	26	3	-	29,00	59.311,09	
		Đường giao thông khu vực							
1	Đường chính khu vực	4--4	131,21	22	5	14	41,00	5.379,61	Tỷ lệ đất giao thông / đất xây dựng đô thị: **23,25%** (đảm bảo ≥13% - QCVN 01-2021). Mật độ đường giao thông: **6,81km/km2** (đảm bảo 6,5 -8,0 - QCVN 01-2021). Chỉ tiêu tính toán đến cấp đường khu vực.
2		5--5	2.905,80	21	2	12	35,00	101.703,00	
3		7--7	38.539,03	14	0	12	26,00	1.002.014,78	
5	Đường khu vực	8--8	7.359,50	15	0	6	21,00	154.549,50	
6		9--9	5.160,06	10,5	0	10	20,50	105.781,23	
8		11--11	1.029,05	12	0	6	18,00	18.522,90	
9		12--12	37.353,82	9	0	8	17,00	635.014,94	
Tổng			**134.742,87**					**4.597.980,49**	

h. Đánh giá tác động giao thông:

Theo báo cáo đánh giá tác động giao thông dự án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu đô thị biển Cần Giờ kết nối giao thông từ khu vực dự án nghiên cứu ra các tuyến đường khu vực xung quanh theo các phương án tổ chức giao thông đề xuất sẽ đảm bảo lưu thông thông suốt. Với kịch bản về nhu cầu giao thông phát sinh từ dự án và các dự án lân cận, cùng với việc mạng lưới đường được hoàn thiện như Quy hoạch 1/5000 của khu vực đến năm 2030, **tác động giao thông của dự án đối với khu vực ở mức thấp**. Điều đó cho thấy mạng lưới giao thông hiện tại cũng như dự kiến nâng cấp mở rộng và xây dựng mới các công trình trong tương lai phù hợp với các giai đoạn phát triển của khu quy hoạch.

3.2.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

a) Cơ sở thiết kế:

- Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê 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 Hoà và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ".

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

- Tiêu chuẩn TCVN 7957:2008 "Thoát nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế";

- Bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/5000 và phương án sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan khu vực thiết kế.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Phát huy và tận dụng tối đa lợi thế về địa hình trong việc san nền và tiêu thuỷ.

- Đảm bảo thoát nước mưa nhanh, tiết kiệm đường cống và hiệu quả thoát nước.

- Xử lý thoát nước hài hoà với khu vực lân cận

c) Quy hoạch cao độ nền

- Phương án thiết kế cao độ nền và thoát nước mưa của khu quy hoạch tuân theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó những nội dung chính là:

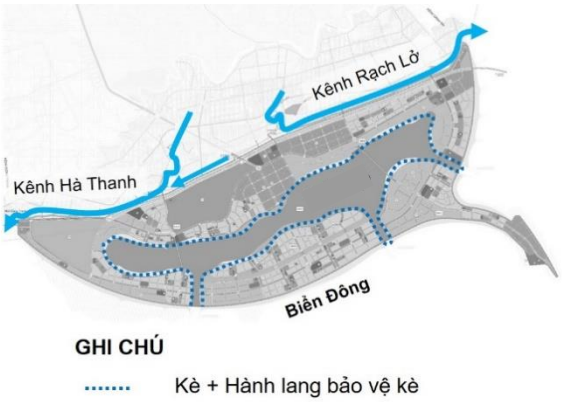
- Cao độ nền xây dựng có xét đến yếu tố biến đổi khí hậu nước biển dâng theo kịch bản phát thải trung bình là Hxd ≥ 2,50m.

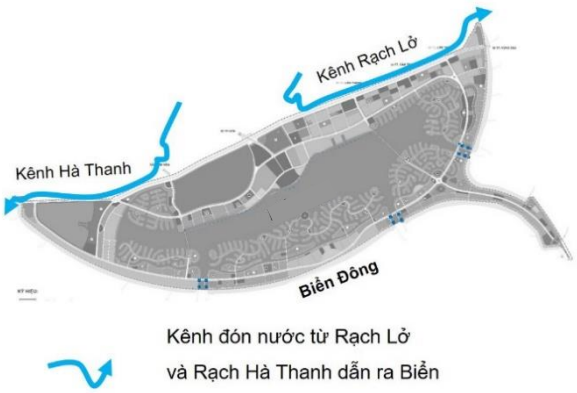
- Trong phạm vi điều chỉnh, có một số điều chỉnh như sau:

+ Điều chỉnh lại khu vực san gạt nền: khu vực tôn nền bám sát theo phần diện tích xây dựng công trình theo phương án kiến trúc cảnh quan mới.

+ Tính toán lại khối lượng san đắp nền để phù hợp với phương án sử dụng đất mới. Tổng khối lượng đắp nền dự kiến là: 81.732.315m^3 (khối lượng này là tạm tính chưa bao gồm khối lượng đắp nền đường, khối lượng chuẩn xác sẽ được tính toán ở giai đoạn lập dự án).

+ Không bố trí kè toàn khu vực mặt nước cảnh quan trung tâm mà phương án gia cố sẽ được nghiên cứu cụ thể ở các bước lập dự án tiếp theo sau quy hoạch.



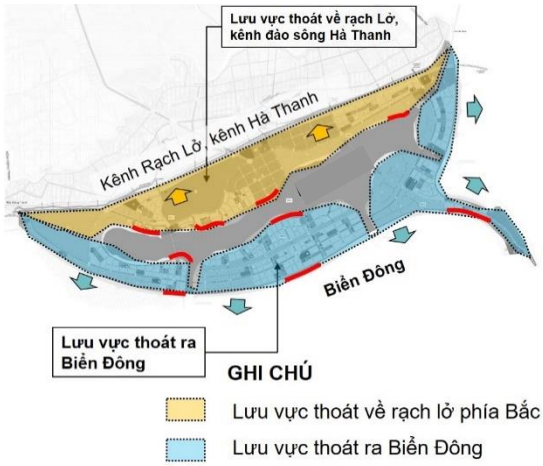


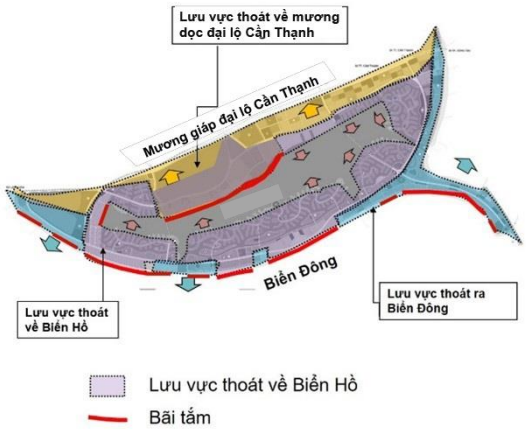
Quy hoạch 2018 DCCB 2023

d) Quy hoạch thoát nước mưa

- Điều chỉnh lại mạng lưới tuyến cống thoát nước mưa theo trục giao thông để phù hợp với phương án kiến trúc cảnh quan mới.

- Phân chia lại lưu vực thoát nước cụ thể là: chia làm 03 lưu vực thoát nước: khu vực phía Bắc phân khu thoát về mương giáp đại lộ Cần Thạnh; khu vực lõi đô thị được thoát về mặt nước cảnh quan trung tâm; khu vực giáp biển được thoát trực tiếp ra biển.





Quy hoạch 2018 DCCB 2023

- Điều chỉnh lại mạng lưới cống thoát nước mưa theo các trục giao thông để phù hợp với phương án kiến trúc cảnh quan mới.

- Phân chia lại lưu vực thoát nước cụ thể là: chia làm 03 lưu vực thoát nước: khu vực phía Bắc phân khu thoát về mương giáp đại lộ Cần Thạnh; khu vực lõi đô thị được thoát về mặt nước cảnh quan trung tâm; khu vực giáp biển được thoát trực tiếp ra biển.

- Nước mưa đô thị: Thiết kế đường cống tròn thoát nước mưa kích thước D600-D1800mm, cống hộp B1200-B2000mm và mương xây giáp đại lộ Cần Thạnh kích thước

từ B6.000-B15.000mm được tính toán thủy lực đảm bảo thoát nước cho đô thị *(Xem tại phụ lục 4. Bảng tính toán thuỷ lực thoát nước mưa*).

- Độ sâu chôn cống tối thiểu là: 0,5m

- Hướng thoát: dẫn thoát nước mưa xả ra mương giáp đại lộ Cần Thạnh, ra mặt nước cảnh quan trung tâm hoặc trực tiếp thoát ra biển.

- Nước mặt sân Golf sẽ được thu gom bằng hệ thống ống thu nước ngầm về các khu mặt nước thuộc sân gofl. Tại đây, nước mặt sân golf sẽ được xử lý để loại bỏ các hóa chất độc hại đảm bảo xử lý đạt chuẩn theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt, tại giá trị C, cột A của QCVN 40:2011/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ tái sử dụng vào việc tưới cây, rửa đường … trong nội khu, lượng nước thừa sẽ được đấu với hệ thống thoát nước mưa đô thị

- Các cửa xả thoát nước mưa được bố trí cách khu vực bãi tắm khoảng cách đảm bảo môi trường và cụ thể ở giai đoạn tiếp sau quy hoạch.

e) Giải pháp tái sử dụng nước mưa phục vụ đô thị:

- Để tiết kiệm tài nguyên nước mặt cho khu vực đô thị Cần Giờ không có nguồn nước ngọt tại chỗ mà phụ thuộc hoàn toàn vào nguồn nước cấp của thành phố. Do đó, giải pháp thu gom và tái sử dụng nguồn nước mưa là vô cùng cần thiết nhằm mục tiêu giảm lượng nước sạch cấp cho các hoạt động thông thường của đô thị không có yêu cầu nghiêm ngặt về chất lượng nước như: tưới cây, rửa đường, làm mát không khí, qua bể lọc để sinh hoạt…

- Thiết kế vật liệu xây dựng xanh (có tính thấm nước tốt, tăng mật độ cây xanh, khoảng đệm chứa nước dự phòng tại khu vực cây xanh, dải phân cách giao thông…).

- Khu phía Bắc dự án tận dụng thu gom nước mưa về các khu vực nước mặt tự nhiên được bố trí trong các các khu vực công viên chuyên đề, sân golf để trữ nước mặt. Lượng nước này sẽ được sử dụng làm tưới cây, rửa đường cho đô thị là biện pháp tái sử dụng nước mưa đô thị. Ngoài ra tại các trạm xử lý nước thải bố trí các bể chứa nước sau khi xử lý và được tái sử dụng để tưới cây, rửa đường, PCCC…

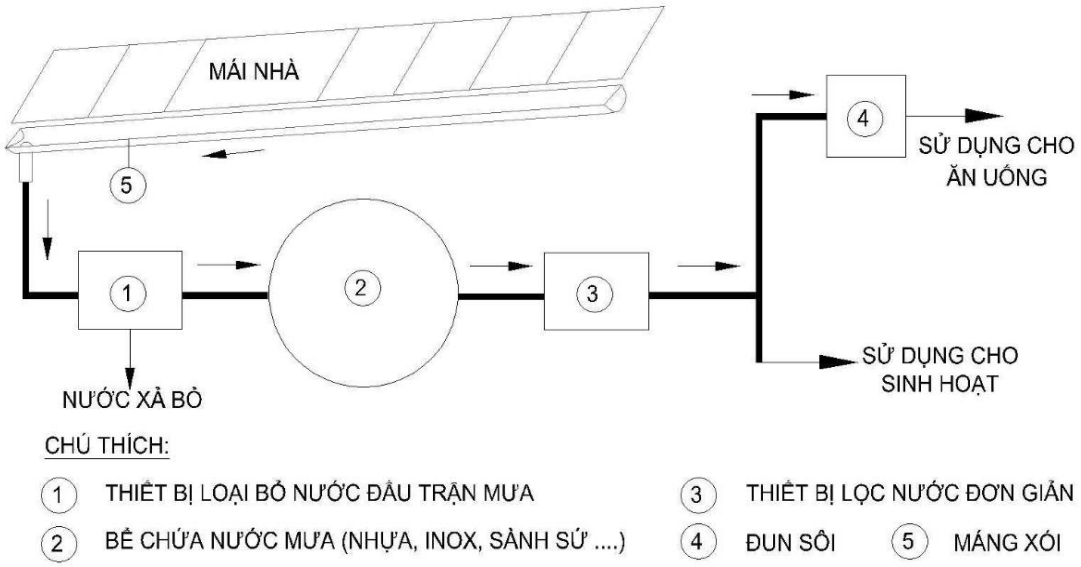
Hình: dải phân cách thiết kế dạng kênh trữ nước dự phòng

Hình: khu vui chơi kết hợp làm mặt chứa nước dự phòng mùa mưa

Hình: khu cây xanh dạng mặt lõm thu nước

Hình: suối nhân tạo trong khu ở

- Đối với phạm vi từng công trình: khuyến khích xây dựng hệ thống mô hình thu gom và tái sử dụng nước mưa tại chỗ bằng hệ thống cống thu mái, bề mặt vào bề chứa.



Hình: mô hình thu gom và tái sử dụng nguồn nước mưa tại quy mô công trình

- Nội dung điều chỉnh có một số điều chỉnh như sau:

f) Trị thủy

- Mặt nước cảnh quan trung tâm được thiết kế căn cứ vào số liệu thủy văn vùng triều biển Cần Giờ với cao độ mực nước max: Hmax = 1,51m, mực nước thường xuyên: Htb = 0,00m÷1,00m.

- Giải pháp thích ứng với dòng hải lưu thủy triều vùng biển: Mặt nước cảnh quan trung tâm sẽ được nối thông với biển qua 03 đập chắn. Tại các đập này sẽ kết hợp cầu và cửa phai để khi cần lấy nước thì lúc triều lên sẽ mở cửa phai và trước khi triều rút sẽ đóng cửa phai lại.

- Thiết kế tuyến mương xây thoát nước nằm giáp ranh giới phía Bắc đại lộ Cần Thạnh kích thước từ (B6.000-B15.000)mm để đón nước từ lưu vực phía Bắc thuộc phân khu.

3.2.4.3. Cấp nước

Cơ sở thiết kế:

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

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-1:2016 về các công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình cấp nước.

- TCXDVN 33:2006 BXD "Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - tiêu chuẩn thiết kế".

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

- Luật phòng cháy và chữa cháy 27/2001/QH10 ngày 29/6/2001 và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật phòng cháy chữa cháy số 40/2013/QH13 ngày 22/11/2013.

Nguyên tắc thiết kế:

- Nguồn cấp nước, dự báo nhu cầu dùng nước cho các loại hình sử dụng nước và mạng lưới phân phối chính tuân thủ các đồ án cấp trên. Phù hợp với sự phát triển khu vực.

- Thiết kế mạng lưới đường ống và các giải pháp cấp nước đảm bảo đáp ứng đủ về lưu lượng và áp lực đến các đối tượng dùng nước.

Hệ thống cấp nước bao gồm: Mạng lưới đường ống cấp nước truyền tải liên kết vùng, vị trí các công trình đầu mối của hệ thống cấp nước trong phạm vi điều chỉnh cơ bản giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong phạm vi điều chỉnh, có một số điều chỉnh như sau:

a. Tiêu chuẩn cấp nước:

Chỉ tiêu tính toán cấp nước sinh hoạt giữ nguyên theo quy hoạch đã duyệt, chỉ tiêu tính toán cấp nước các công trình công cộng, thương mại dịch vụ , du lịch áp dụng theo QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng, các chỉ tiêu tính toán giai đoạn này là các chỉ tiêu tối thiểu:

- Sinh hoạt : 180 l/ng.ngđ

- Du lịch: 300 l/khách.ngđ (đối với khách lưu trú), với khách không lưu trú tính hệ số 50%.

- Đất công cộng, dịch vụ thương mại: ≥ 2 l/m2sàn.ngđ

- Nước dự phòng rò rỉ (tối đa): 15%

- Tưới cây: ≥ 3l/m2 (*)

- Rửa đường: ≥ 0,4 l/m2 (*)

- Mầm non: ≥ 75 l/hs

- Trường học: ≥ 15 l/hs

- Chữa cháy: 3 đám cháy đồng thời (mỗi đám cháy Qcc=55l/s chữa cháy trong 3 giờ).

- Nước khu vực sân Golf, khu vực cây xanh chuyên đề (vui chơi giải trí): 30 m3/ha (tính 30%, phần còn lại sử dụng nước thải sau xử lý, nước từ hệ thống tuần hoàn nước tưới và các nguồn sẵn có)

(*): Cho phép sử dụng nước tái sử dụng (nước mưa, nước thải đã qua xử lý...) cho mục đích tưới cây, rửa đường;

b. Nhu cầu cấp nước:

- Tính toán lại nhu cầu sử dụng nước để phù hợp với phương án sử dụng đất mới và Quy chuẩn quy hoạch hiện hành. *(Bảng chi tiết tính toán xem phụ lục 5a. bảng tổng hợp nhu cầu dùng nước)*

Tổng nhu cầu sử dụng nước Qngàymax toàn khu sau điều chỉnh khoảng từ 80.000m3/ngđ đến 90.000m3/ngđ (theo quy hoạch đã duyệt 2018 Qngàymax khoảng 80.000m3/ngđ) phù hợp với năng lực các công trình đầu mối nguồn hạ tầng cấp nước khu vực nghiên cứu đã duyệt theo Quyết định số số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

c. Quy hoạch cấp nước

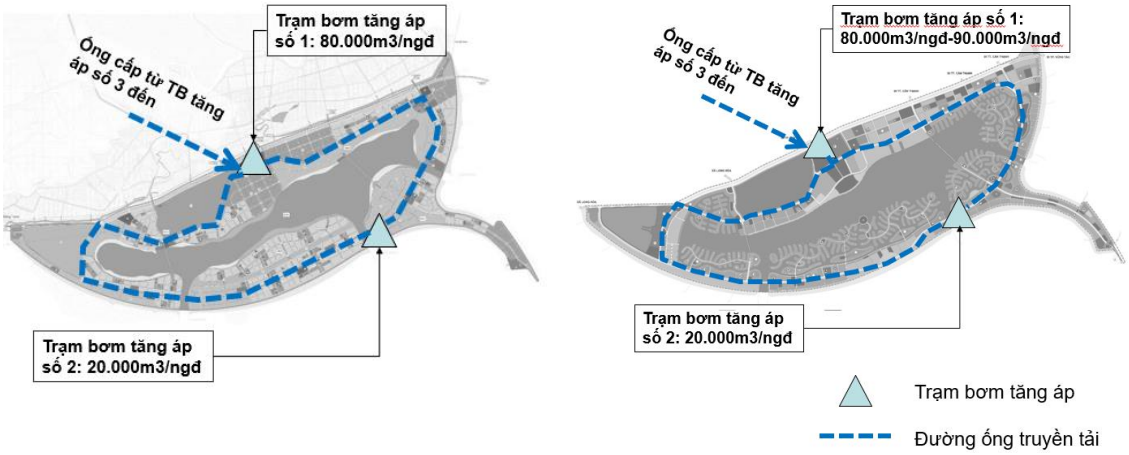
- Căn cứ theo quy hoạch chung huyện Cần Giờ đến năm 2025, nguồn nước cấp cho khu vực nghiên cứu sẽ được cấp từ 2 tuyến ống Φ630 chạy dọc đường rừng Sác từ trạm bơm tăng áp số 3 tới.

- Các công trình đầu mối chính khu vực như trạm bơm tăng áp số 1 điều chỉnh công suất phù hợp với nhu cầu dùng nước của khu vực khoảng từ 80.000m3/ngđ đến 90.000m3/ngđ và trạm số 2 giữ nguyên công suất 20.000m3/ngđ theo QĐ số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí trạm bơm tăng áp thay đổi phù hợp với sử dụng đất.

- Hệ thống cấp nước bao gồm mạng lưới đường ống cấp nước phân phối D110mm – D800mm, điều chỉnh tuyến truyền tải phía Đông cấp nước cho khu vực phía Đông và trạm tăng áp số 2 từ DN630 lên DN800 và tuyến phía Tây từ DN400 lên DN500, tăng tuyến truyền tải từ trạm bơm tăng áp 2 kết nối với khu vực phía Tây từ DN300 lên DN500 để đảm bảo năng lực cấp nước và vận tốc kinh tế và tổn thất đơn vị thấp. Các họng cứu hỏa trong phạm vi điều chỉnh cơ bản giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại QĐ số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ

Chí Minh, tuy nhiên các tuyến ống và vị trí họng cứu hỏa được điều chỉnh phù hợp với quy hoạch sử dụng đất mới.

- Kích thước đường ống được tính toán thủy lực đảm bảo cung cấp nước đến chân công trình *(Xem chi tiết tại phụ lục 5.b. Bảng tính toán thủy lực cấp nước)*



Quy hoạch 2018 DCCB 2023

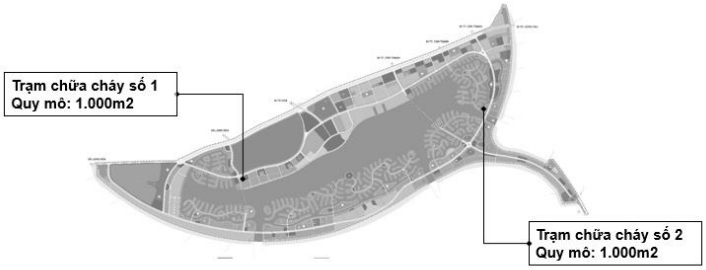
Lưu ý: Đối với các nhánh cấp nước cụt (đường ống cụt) nghiên cứu giải pháp cấp nước, bố trí nguồn dự phòng để cấp nước cho dân cư khi đoạn đầu cống có xảy ra sự cố cần ngắt nước. Trong giai đoạn lập dự án đầu tư yêu cầu bố trí xây dựng các công trình bể chứa và téc nước cục bộ đối với mỗi công trình vừa để đảm bảo áp lực nước trong công trình và dự phòng khi xảy ra sự cố mất nước (trong khoảng thời gian xử lý sự cố cho phép theo TCVN 33-2006).

- Chữa cháy:

Mạng lưới cấp nước được thiết kế chữa cháy áp lực thấp và đảm bảo chữa cháy tại giờ dùng nước max với 3 đám cháy xảy ra đồng thời với lưu lượng đám cháy q cháy= 55l/s tại điểm bất lợi nhất.

Họng cứu hỏa được bố trí trên mạng lưới cấp nước chính (mạng vòng) với đường kính ống từ D100mm với khoảng cách giữa hai họng cứu hỏa là 150m. Ưu tiên đặt tại các vị trí ngã 3 ngã 4.

Khu vực nghiên cứu quy hoạch mới 2 trạm chữa cháy với quy mô 1.000m2/1 trạm



Vị trí trạm chữa cháy

Bố trí các điểm dự phòng lấy nước tại khu mặt nước cảnh quan trung tâm, vườn hoa trung tâm, tại các bể dự trữ nước sau xử lý tại các trạm XLNT... Đảm bảo tuân thủ theo QCVN 06: 2022/BXD.

Bảng thống kê mạng lưới cấp nước (sau điều chỉnh)

STT	Đường ống cấp nước	Khối lượng	Đơn vị
1	D800mm	7.090	m
2	D630mm	8.015	m
3	D400mm	2.350	m
4	D315mm	16.540	m
5	D250mm	21.510	m
6	D200mm	38.205	m
7	D160mm	24.400	m
8	D110mm	5.300	m

3.2.4.4. Cấp năng lượng và chiếu sáng

a) Cơ sở thiết kế:

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

- Tổng sơ đồ phát triển điện lực Việt Nam giai đoạn 2011 - 2020 có xét đến 2030 đã được phê duyệt;

- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Cần Giờ đến năm 2025.

- Quy hoạch phát triển điện lực thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2025, có xét đến đến năm 2035 do viện năng lượng, Bộ Công Thương lập đã được phê duyệt.

- Bản đồ hiện trạng lưới điện huyện Cần Giờ.

b) Nguyên tắc thiết kế:

- Quy hoạch cấp điện phải đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật, độ tin cậy, kinh tế trong công tác thiết kế, xây dựng, vận hành, bảo vệ, bảo dưỡng hệ thống. Phải phù hợp trước mắt và lâu dài dựa trên nền của quy hoạch phát triển hệ thống điện chung

- Cân đối đủ nguồn cấp điện có dự phòng cho khu kinh tế trên cơ sở dùng điện hiệu quả và tiết kiệm, bảo đảm huy động thuận lợi nguồn cấp điện trong chế độ vận hành bình thường phụ tải max, các trường hợp sự cố và duy tu bảo dưỡng.

- Phát triển mạng lưới điện nhằm nâng cao độ tin cậy cung cấp điện và giảm tổn thất điện năng, gắn kết với lưới điện của khu vực.

- Hệ thống cấp điện bao gồm: mạng lưới cáp ngầm 110KV, 22KV, vị trí trạm nguồn 110KV của hệ thống cấp điện trong phạm vi điều chỉnh cơ bản giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong phạm vi điều chỉnh, có một số điều chỉnh như sau:

- Tính toán lại nhu cầu sử dụng điện để phù hợp với phương án sử dụng đất mới.

- Điều chỉnh mạng lưới các tuyến cáp điện nội bộ khu vực thiết kế cho phù hợp với phương án giao thông mới. Điều chỉnh lại một số phân vùng phụ tải phù hợp với sử đụng dất mới.

c. Quy hoạch cấp năng lượng

- *Chỉ tiêu:* Chỉ tiêu tính toán cấp điện tuân thủ theo QHPK được duyệt và QCVN 01:2021/BXD được xác định là các chỉ tiêu tối thiểu gồm:

+ Sinh hoạt: 800W/người.

+ Du lịch: 1,0-1,5kW/khách

+ Công trình công cộng dịch vụ thương mại, văn phòng, …: 30W/m2 sàn

+ Trường mẫu giáo: 0,2kw/cháu

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

+ Giao thông: 10kW/ha.

+ Cây xanh: 5kW/ha.

+ Cây xanh đô thị (sân golf, cây xanh chuyên đề): 30kW/ha (dịch vụ 30W/m2 sàn)

- *Nhu cầu:*

Tính toán lại nhu cầu cấp điện để phù hợp với phương án sử dụng đất mới và Quy chuẩn quy hoạch hiện hành.

Tổng nhu cầu cấp điện trên thanh cái (có tính tới hệ số đồng thời 0,6-0,7 và hệ số công suất cosØ=0,9) khoảng từ 251MW đến 289MW tương đương khoảng từ 275MVA đến 316MVA. Có điều chỉnh tăng so với công trình đầu mối nguồn hạ tầng cấp điện khu vực nghiên cứu đã duyệt theo Quyết định số số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (nguyên nhân tăng do tính toán lại nhu cầu cấp điện cho các bãi đỗ xe nổi trong DA). Công trinh nguồn 110kV đề xuất mới gồm 2 trạm 110KV mỗi trạm công suất khoảng từ (2x63+25)MVA đến 2x63+40)MVA. *(Bảng chi tiết tính toán xem phụ lục 6. Bảng tính toán nhu cầu)*

- *Nguồn điện:*

Cơ bản không thay đổi so với Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Khu vực nghiên cứu thiết kế được cấp điện từ lưới điện quốc gia thông qua đường dây 110KV hiện có đang cấp điện cho trạm 110KV Cần Giờ.

Với nhu cầu phụ tải như tính toán khu vực nghiên cứu thiết kế cần xây dựng 02 trạm biến áp 110KV với công suất mỗi trạm khoảng từ (2x63+25)MVA đến 2x63+40)MVA (điều chỉnh tăng công suất mỗi trạm thêm từ 25MVA đến 40MVA).

- Lưới điện truyền tải:

Cơ bản không thay đổi so với Quyết định số số 3800/QĐ-UBND ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Xây dựng nhánh rẽ 110kV đấu chuyển tiếp từ đường dây 110KV cấp điện cho trạm 110KV Cần Giờ hiện có, để cấp điện cho 02 trạm biến áp xây dựng mới.

Đoạn đường dây 110KV đi trong ranh giới thiết kế sẽ được đi ngầm trong hào kỹ thuật hoặc tuynel đảm bảo các tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.

- Lưới điện phân phối:

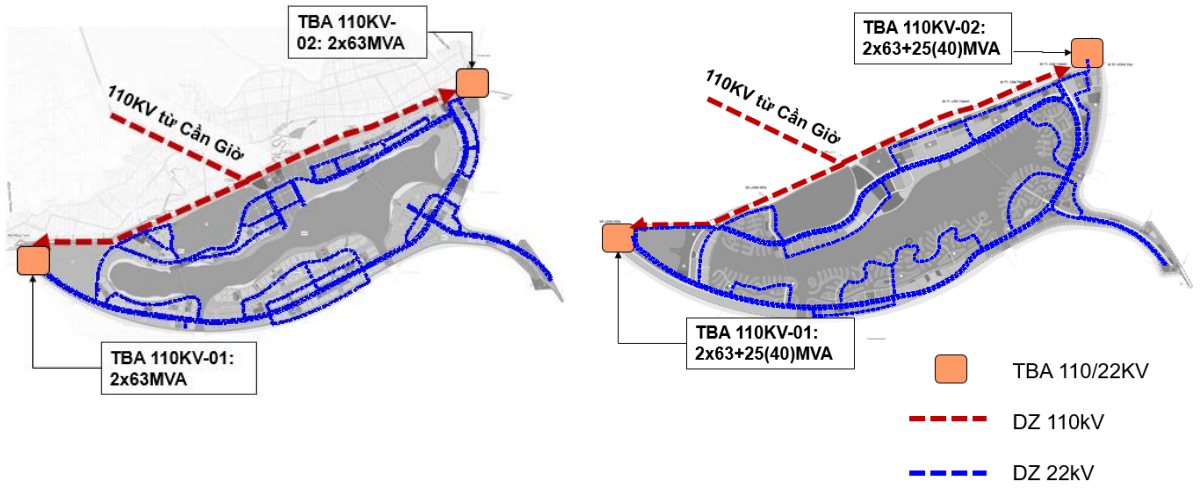
Cơ bản không thay đổi so với Quyết định số số 3800/QĐ-UBND ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Xây dựng 9 mạch vòng từ trạm 110kv TBA01 và 2 xuất tuyến dự phòng kết nối với TBA02; xây dựng 8 mạch vòng từ trạm 110kV TBA02 và 2 xuất tuyến dự phòng kết nối với TBA01 (đảm bảo mỗi xuất tuyến mang tải không quá 8-8,5mW trên mạch đơn và 16-17mW trên mạch vòng).

Lưới trung thế sử dụng điện áp 22KV, được xây dựng theo cấu trúc mạch vòng vận hành hở tại các điểm đã xác định trước, mỗi tuyến có tiết diện $\geq$ 240mm2, sử dụng dây dẫn ruột đồng bọc cách điện XLPE-24kV đi trong ống HDPE vặn xoắn chôn ngầm.

Lưới hạ thế sử dụng điện áp 0,4KV xây dựng mới dùng cáp ngầm đồng, bọc cách điện XLPE-1kV. Cáp ngầm hạ thế đi trong ống HDPE vặn xoắn chôn ngầm hoặc hào kỹ thuật dọc theo đường quy hoạch với độ sâu lơn hơn hoặc bằng 0,7m đoạn qua đường phải được luồn trong ống thép, gang hoặc ống nhựa chịu lực siêu bền chôn sâu tối thiểu 1m.

Trạm biến thế phân phối 22/0,4KV: trạm xây dựng mới dùng loại trạm phòng đặt kín trong các nhà cao tầng, loại trạm xây, trạm đặt trên trụ thép và trạm kios đặt ở nơi diện tích hẹp yêu cầu mỹ quan. Trạm biến thế phân phối 22/0,4KV được đặt tại trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ trong khu vực đô thị.

Các trạm 22/0,4KV cấp nguồn cho các công trình sẽ được thể hiện trong các bước thiết kế tiếp theo.



Quy hoạch 2018 DCCB 2023

Bảng thống kê mạng lưới cấp điện (sau điều chỉnh)

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Số lượng
1	Tuyến cáp ngầm 110KV	km	10
2	Tuyến cáp ngầm 22KV	Km	165
3	Tuyến áp ngầm 0,4KV	Km	200
4	Tuyến cáp ngầm chiếu sáng	Km	300
5	Trạm biến áp 110KV-2x63+25mVA	Trạm	2
6	Trạm biến áp chiếu sáng khu vực	Trạm	37

3.2.4.5. Hạ tầng viễn thông thụ động

a) Cơ sở thiết kế:

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

- Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động tại thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025.

- Tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo độ tin cậy: chất lượng và độ sẵn sàng phục vụ trong các hoàn cảnh khác nhau.

- Đảm bảo khả năng mở rộng: dễ dàng mở rộng nhằm đáp ứng yêu cầu thông tin.

- Có khả năng thích ứng với các yêu cầu tương lai: dễ dàng thêm các chức năng và khai thác công nghệ mới.

- Tuân thủ các tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế: đảm bảo thỏa mãn tiêu chuẩn kết nối, lắp đặt và khai thác bảo dưỡng.

Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm: mạng lưới cáp quang, các công trình đầu mối (tổng đài vệ tinh, trạm thu phát sóng, bưu điện, tủ cáp quang) và các chỉ tiêu kỹ thuật của hệ thống thông tin liên lạc trong phạm vi điều chỉnh cơ bản giữ nguyên theo đồ án đã được phê duyệt tại Quyết định số số 3800/QĐ-UBND ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong phạm vi điều chỉnh, có một số điều chỉnh như sau:

b) Chỉ tiêu tính toán:

Tuân thủ các chỉ tiêu theo QHPK được duyệt và điều chỉnh các chỉ tiêu theo nhu cầu thực thế.

+ Công trình công cộng dịch vụ thương mại, văn phòng...: 100-150 lines/ ha sàn

+ Đất ở: 0,3-0,5 line/người

+ Du lịch: 0,3line/khách

c) Nhu cầu

Tổng nhu cầu thuê bao toàn khu sau điều chỉnh (làm tròn) khoảng từ 110.000lines đến 130.000lines; có một số điều chỉnh lại công trình nguồn trong khu vực đảm bảo phù hợp với năng lực các công trình đầu mối hạ tầng thông tin khu vực nghiên cứu đã duyệt theo Quyết định số số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. *(Bảng chi tiết tính toán xem phụ lục 7. Bảng tính toán nhu cầu thông tin liên lạc)*

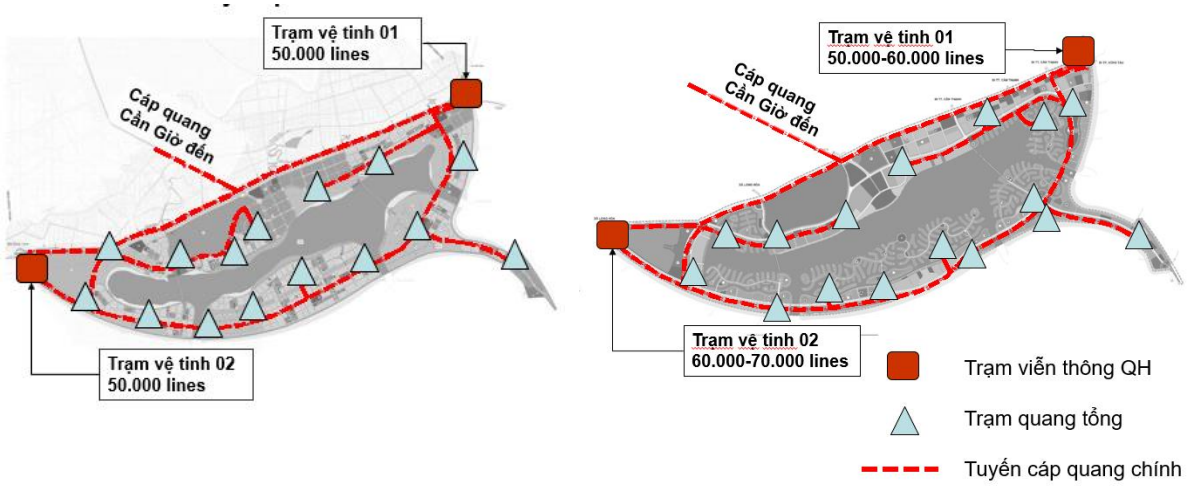
d) Quy hoạch thông tin liên lạc

Giải pháp thông tin liên lạc của khu vực cơ bản tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu đã phê duyệt tại Quyết định số số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Về nguồn: Xây dựng 02 trạm vệ tinh trong khu vực nghiên cứu thiết kế với tổng dung lượng khoảng từ 110.000lines đến 130.000lines. (thay đổi so với QH2018 là tổng dung lượng khoảng 100.000 lines).

Mạng truyền dẫn cơ bản khu vực không thay đổi. Thay đổi một số vị trí các trạm quang tổng để phù hợp với sử dụng đất mới.

Hệ thống mạng ngoại vi, di đông, internet và bưu chính cơ bản giữ nguyên theo Quyết định số số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.



Quy hoạch 2018 DCCB 2023

Bảng thống kê mạng lưới thông tin (sau điều chỉnh)

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Số lượng
1	Tuyến cáp quang chính	Km	70
3	Tuyến cáp thông tin trục chính	Km	80
5	Trạm vệ tinh	Trạm	2
6	Điểm tập trung thuê bao	Trạm	14
7	Cột thu phát sóng (BTS)	Cột	14
8	Điểm bưu cục	Trạm	2

3.2.4.6. Thoát nước thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Cơ sở thiết kế:

- Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê 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 Hoà và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ".

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07-2:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình thoát nước;

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia: QCVN 40:2011/BTNMT về nước thải công nghiệp;

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

- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 6705:2009 về Chất thải rắn thông thường – phân loại;

- Đề án xây dựng khu xử lý rác sinh hoạt và giải pháp xử lý ô nhiễm, phục hồi môi trường trên huyện Cần Giờ đã phê duyệt.

- Bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/5000 và phương án sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan khu vực thiết kế.

b) Nguyên tắc thiết kế:

Nước thải được thu gom và xử lý tối đa 100%.

Tái sử dụng nguồn nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép của Bộ Tài nguyên và Môi trường vào mục đích công cộng như: tưới cây, rửa đường…

Sử dụng cộng nghệ xanh, thân thiện môi trường và đảm bảo cảnh quan đô thị.

c) Quy hoạch thoát nước thải:

- Tiêu chuẩn nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt;

- Nhu cầu nước thải sinh hoạt.

Tổng lưu lượng nước thải phát sinh ngày lớn nhất là: Qngàymax toàn khu sau điều chỉnh khoảng từ 65.000 m3/ngđ đến 70.000 m3/ngđ (thay đổi so với QH2018 là tổng lưu lượng khoảng 1.000 m3/ngđ); có một số điều chỉnh lại công trình đầu nối thoát nước thải trong khu vực đảm bảo phù hợp với sử dụng đất và năng lực các công trình đầu mối hạ tầng thông tin khu vực nghiên cứu đã duyệt theo Quyết định số số 3800/QĐ-UBND ngày ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. *(Bảng chi tiết tính toán xem phụ lục 8.a. Bảng tính toán nhu cầu thoát nước thải).*

- Phân vùng xử lý nước thải: phân bổ lại vị trí các trạm xử lý nước thải của khu vực cho phù hợp với phương án sử dụng đất mới.

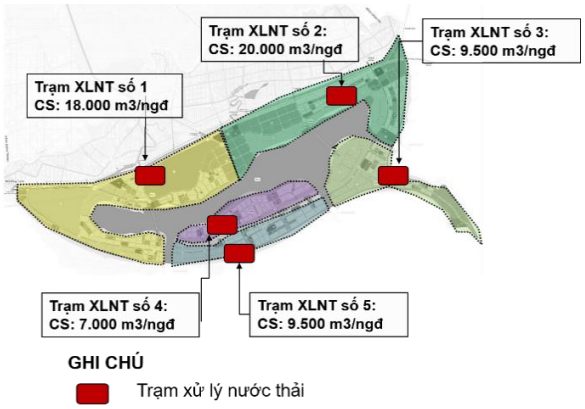
- Hệ thống mạng lưới thoát nước thải: Điều chỉnh mạng lưới các tuyến cống nội bộ cho phù hợp với phương án giao thông và phân lưu vực thoát nước thải mới được tính toán thủy lực đảm bảo thoát nước cho toàn đô thị.

- Nước thải khu vực sân golf: Tại khu vực sân Golf bố trí trạm xử lý nước thải riêng để xử lý nước thải của khu sân Golf. Vị trí, quy mô công suất trạm sẽ được tính toán tính toán giai đoạn sau và thực hiện theo dự án riêng. Nước thải sau xử lý đạt chuẩn theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt, tại giá trị C, cột A của QCVN 40:2011/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ tái sử dụng vào việc tưới cây, rửa đường … trong nội khu.

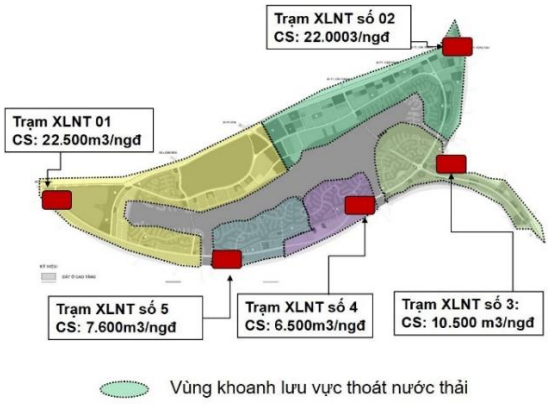
- Nước thải đô thị: nước thải sau khi thu gom bằng đường ống thì được dẫn về các trạm XLNT theo từng lưu vực để xử lý. Mỗi trạm XLNT bố trí bể lắng nước sau xử lý đạt chuẩn theo quy chuẩn tại giá trị C, cột A của QCVN14:2008/BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ tái sử dụng tối đa để phục vụ cho mục đích dùng nước không cần đảm bảo khắt khe về tiêu chuẩn nước sạch như: rửa đường, tưới cây…phần còn dư sẽ được dẫn xả ra môi trường tự nhiên.

- Điều chỉnh lại công suất các trạm XLNT xây ngầm số 1, số 2, số 3, số 4 và số 5 để phù hợp năng lực xử lý theo phương án điều chỉnh sử dụng đất.

- Điều chỉnh lại vị trí các trạm XLNT về quỹ đất hạ tầng kỹ thuật tập trung để phù hợp với phương án điều chỉnh sử dụng đất.



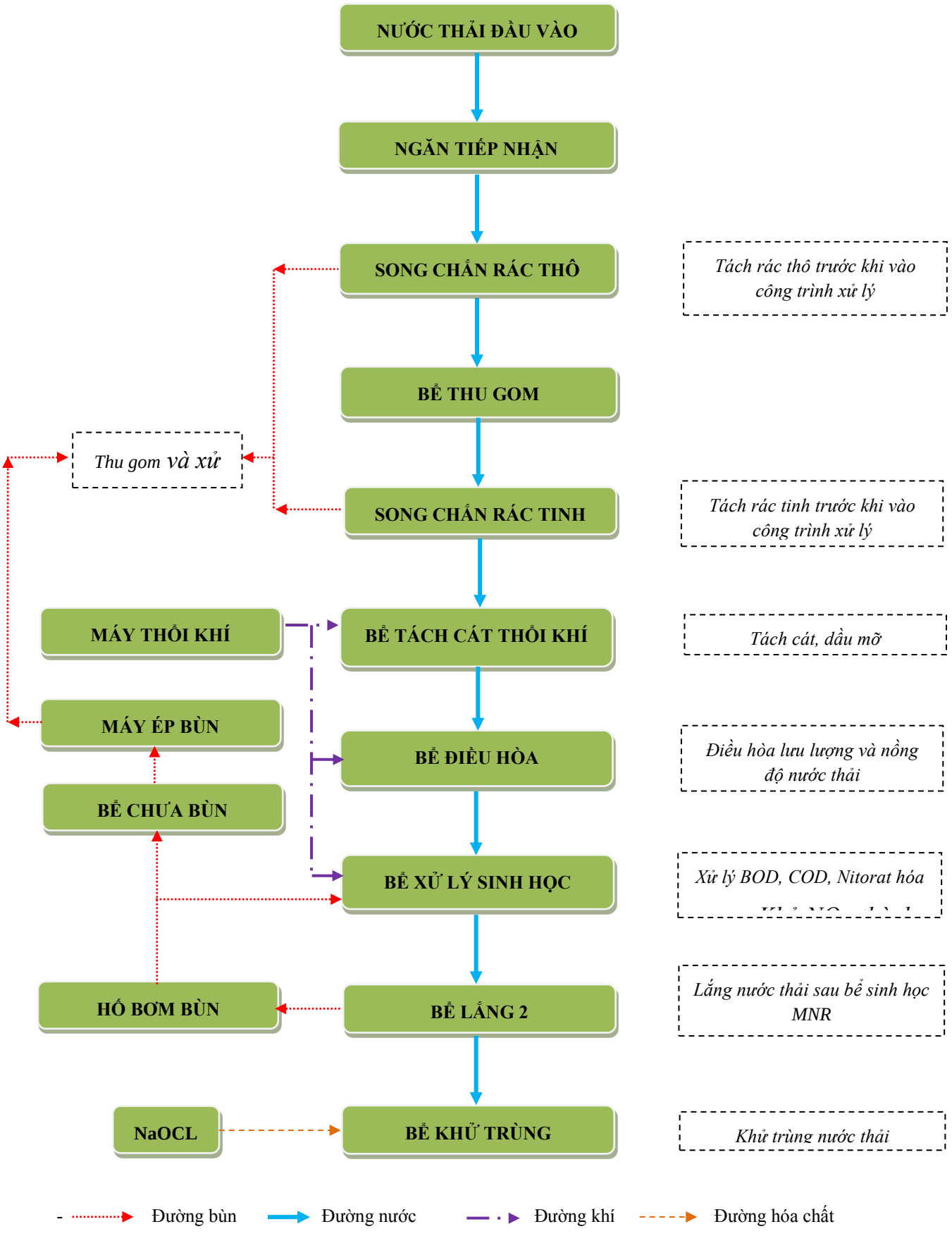
Quy hoạch 2018



DCCB 2023

- Trạm xử lý nước thải: đối với trạm XLNT sử dụng công nghệ cải tiến kết hợp với thân thiện môi trường: công nghệ xử lý xanh. Sẽ lựa chọn công nghệ phù hợp công năng sử dụng và suất đầu tư tối ưu. Tại vị trí trạm XLNT xây dựng các bể chứa để chứa nước sau khi xử lý vào việc tái sử dụng nước cho việc tưới cây, rửa đường…

Sơ đồ nguyên lý dây chuyền công nghệ xử lý nước thải như sau:



Các trạm bơm cục bộ nước thải được bố trí dạng bơm chìm với công nghệ hiện đại, đảm bảo kết hợp với hố ga nước thải và có thể bố trí ngầm tại khu vực cây xanh, tại các công trình công cộng. Công suất và quy mô diện tích của các trạm bơm sẽ được tính toán chi tiết ở các giai đoạn lập hồ sơ tiếp theo.

d) Xử lý chất thải rắn (CTR):

- Chỉ tiêu chất thải rắn: 1,3kg/người.
- Nhu cầu chất thải rắn:

Bảng tổng hợp lưu lượng chất thải rắn sau điều chỉnh

Hạng mục	Dân số tối đa theo PK mới đề xuất	Chỉ tiêu (kg/người)	Tổng lượng CTR (Tấn/ngđ)
Khu A	59.027	1,30	76,74
Khu B	75.000	1,30	97,5
Khu C	40.754	1,30	52,98
Khu D	53.725	1,30	69,84
Tổng	**228.506**	**1,30**	**297,06**

Tổng lưu lượng chất thải rắn khu vực sau điều chỉnh là: 297,06 tấn/ngđ.

- Phân loại: CTR được phân loại tại nguồn bằng thùng phân loại rác đặt tại công trình công cộng, cơ quan, trường học, công viên… và dọc trục đường giao thông với khoảng cách các thùng nên bố trí hợp lý: Khu vực tập trung đông người với lượng xả rác lớn thì mật độ thùng quy mô dưới 50m/thùng, khu vực ít rác hơn thì quy mô khoảng dưới 100-200m/thùng.

- Thu gom: CTR được thu gom và vận chuyển tạm thời về các trạm trung chuyển CTR được đặt tại trạm XLNT, sau được đưa về khu xử lý CTR được xác định trong quy hoạch chung của huyện Cần Giờ dự kiến quy mô 30,0ha.

- 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 với khu vực xung quanh. Khoảng cách ly tối thiểu a>20,0m. 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. Trạm có hệ thống thu gom và xử lý nước rỉ rác triệt để…

e) Nghĩa trang:

- Giải pháp nghĩa trang: khuyến khích hình sử dụng hình thức mai táng văn minh là hỏa táng.

- Nghĩa trang sẽ không bố trí trong khu đô thị, nhu cầu sử dụng nghĩa trang của người dân trong khu đô thị sẽ được đưa về khu nghĩa trang tập trung theo quy hoạch chung của huyện Cần Giờ, dự kiến quy mô 30,0ha.

g. Nhà vệ sinh công cộng:

- Bố trí nhà vệ sinh công cộng nổi/ngầm tại khu cây xanh, công viên lớn, các khu công cộng, nơi tập trung đông người,…với khoảng cách 1,5km, phù hợp với cảnh quan khu vực.

- Ngoài ra bố trí thêm nhà vệ sinh di động trong những trường hợp cần thiết.

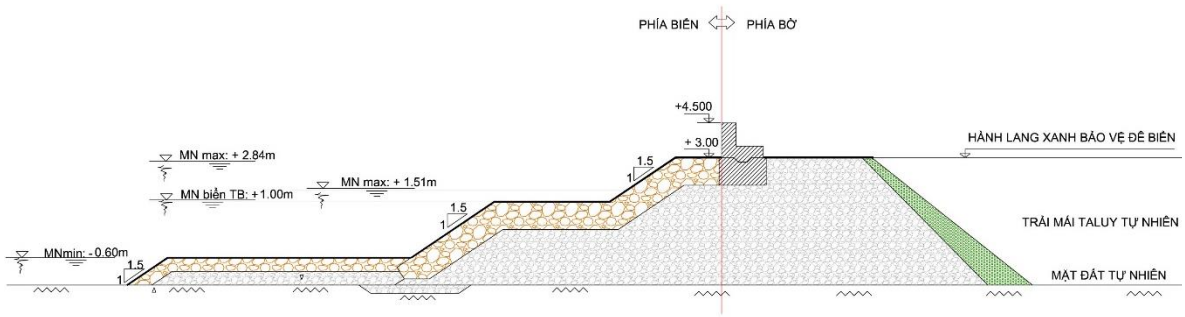
3.2.4.7. Quy hoạch khu vực xây dựng công trình ngầm

- Khu vực nghiên cứu không bố trí công trình công cộng ngầm, mà bố trí hầm tại các công trình cao tầng như khu thương mại dịch vụ, nhà ở cao tầng, công trình hỗn hợp

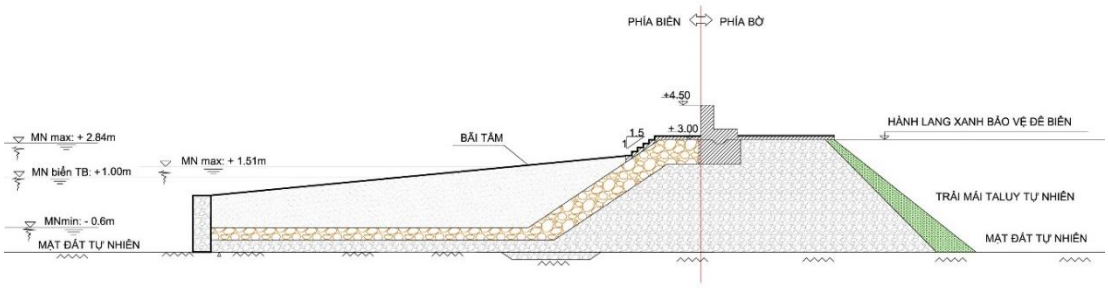
- Vị trí xác định công trình ngầm và số tầng hầm tại các khu vực dự kiến thể hiện trong bản vẽ.

3.2.4.8. Đê, kè

- Xây dựng hệ thống đê biển chắn sóng với cao độ đỉnh đê có xét đến cả tổ hợp bão, sóng leo, thủy triều và biến đổi khí hậu nước biển dâng là: Hđê ≥ 4,5m, tổng chiều dài đê biển khoảng 19,6km (Đề xuất, giải pháp chi tiết kết cấu đê biển sẽ được xác định cụ thể khi có đầy đủ các số liệu khảo sát chi tiết ở các bước thiết kế sau quy hoạch).



MẶT CẮT ĐIỂN HÌNH ĐÊ BIỂN CHẮN SÓNG (ĐOẠN NGOÀI BÃI TẮM)
(Đề xuất, giải pháp chi tiết kết cấu đê biển được xác định cụ thể khi có đầy đủ các số liệu khảo sát chi tiết ở các bước thiết kế sau quy hoạch).



MẶT CẮT ĐIỂN HÌNH ĐÊ BIỂN CHẮN SÓNG (ĐOẠN QUA BÃI TẮM)
(Đề xuất, giải pháp chi tiết kết cấu đê biển được xác định cụ thể khi có đầy đủ các số liệu khảo sát chi tiết ở các bước thiết kế sau quy hoạch).

- Xây dựng hành lang cây xanh để bảo vệ đê biển, góp phần chống xói lở…bề rộng hành lang tuân thủ theo quy định tại Khoản 2, Điều 23, luật Đê điều cụ thể là: hành lang bảo vệ đê biển được tính từ chân đê trở là là 5,0m (về phía khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch). Trong phạm vi hành lang bảo vệ đê biển nghiêm cấm các hoạt động xây dựng, chỉ được phép xây dựng thảm cỏ, đường dạo, xây xanh…

4 ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

4.1 Kết quả đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ

4.1.1 Vị trí và quy mô ranh giới nghiên cứu

Ranh giới và quy mô của đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ được giữ nguyên theo đồ án đã duyệt.

Tính chất: đảm bảo tuân theo quy hoạch đã phê duyệt

Giải pháp quy hoạch về giao thông, kiến trúc cảnh quan, mặt nước, tầng cao công trình không làm thay đổi định hướng chính theo quy hoạch được duyệt

4.1.2 Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai và hạ tầng kĩ thuật:

Bảng chỉ tiêu kinh tế và hạ tầng kĩ thuật:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu		Đạt được	Ghi chú
			QĐ 3800	QCVN 01:2021-BXD		
A	**Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất toàn khu quy hoạch, trong đó:**	**m²/người**	**125,6**	**45-100**	**92,51**	**Đạt**
B	**Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở**	**m²/người**	**32,8**	≥ 15	**36,6**	**Đạt**
1	**Đất các nhóm nhà ở**	**m²/người**	**20,9**		**25,3**	Đạt
2	**Đất công trình dịch vụ đô thị, trong đó:**	**m²/người**				
	Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở (trường mầm non, trường tiểu học. trường trung học cơ sở)	m²/người	3,0		3,0	Đạt
	Đất công trình dịch vụ khác cấp đơn vị ở (trạm y tế, chợ,…)	m²/người	1,4		1,9	Đạt
	+ Đất trung tâm văn hoá thể thao	m²/ công trình		5000		
	+ Trạm y tế	m²/ trạm		500		
	+ Đất dịch vụ thương mại, chợ	m²/ công trình		2000		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao,)	m²/người	2,3	≥ 2	2,5	Đạt
4	Đất giao thông cấp khu vực	Km/km²		6,5-8,0	6,81	Áp dụng tính toán đến lưới đường khu vực
C	**Đất ngoài đơn vị ở**					

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu		Đạt được	Ghi chú
			QĐ 3800	QCVN 01:2021-BXD		
1	Đất công trình dịch vụ đô thị					
	+ Sân vận động	m²/người	≥ 0,8		≥ 0,8	Đạt
	+ Sân thể thao cơ bản	m²/người	≥ 0,6		≥ 0,6	Đạt
	+ Trung tâm văn hoá thể thao	m²/người	≥ 0,8		≥ 0,8	Đạt
	+ Nhà văn hoá	ha/ công trình	0,5		4,61	Đạt
	+ Nhà thiếu nhi	ha/ công trình	1,0			
2	Đất du lịch, nghỉ dưỡng					
3	Đất dịch vụ công nghệ cao					
4	Đất cây xanh, thể dục thể thao					
5	Mặt nước biển, kênh dẫn					
6	Đất cây xanh, mặt nước đô thị	m²/người	9,9	≥ 7	7,1	Sử dụng chỉ tiêu QCVN 01/2021 do chỉ tiêu 9,9m^2/người (gồm công viên công cộng, công viên chuyên đề)
D	**Hạ tầng kĩ thuật, trong đó:**					
1	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực, không bao gồm giao thông tĩnh	%	≥ 13		23,25	Đạt
2	Cấp nước	lít/người/ngày đêm	≥ 180		≥ 180	Đạt

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu		Đạt được	Ghi chú
			QĐ 3800	QCVN 01:2021-BXD		
3	Thoát nước thải	lít/người/ngày đêm	≥ 180		≥ 180	Đạt
4	Cấp điện	kwh/người/ năm	≥ 2.400		≥ 2.400	Đạt
5	Rác thải	kg/người/ ngày	≥ 1,3		≥ 1,3	Đạt

4.2 Các tác động của việc điều chỉnh cục bộ

4.2.1 Luận chứng về tính liên tục, đồng bộ của đồ án

a) Các nội dung kế thừa từ quy hoạch cũ còn giá trị:

Đồ án kế thừa toàn bộ quy hoạch đã phê duyệt về mặt tính chất, chức năng, phạm vi ranh giới, tổ chức không gian, cấu trúc giao thông cũng như các quy hoạch hạ tầng khác. Giữ nguyên cấu trúc lấy mặt nước trung tâm làm lõi trung tâm và tổ chức các không gian chức năng đô thị xung quanh là các khu vực A, B, C, D tuân thủ về chức năng, tính chất, tầng cao của từng khu vực. Giữ nguyên cấu trúc giao thông các trục chính, đường vòng trung tâm, cầu vượt mặt nước trung tâm. Về quy hoạch tầng cao xây dựng tuân thủ theo quy định tầng cao các khu vực điểm nhấn theo Quy hoạch cũ. Việc điều chỉnh về tăng các không gian bãi cát, bãi tắm công cộng, chuyển chức năng của một số lô đất du lịch sang chức năng đơn vị ở, tái thiết các không gian cây xanh đô thị, không gian mặt nước, ... không làm thay đổi tới tính chất, chức năng, định hướng phát triển của đô thị trong quy hoạch cũ đã được duyệt.

b) Đồ án kế thừa các giá trị từ Quy hoạch cũ và điều chỉnh theo hướng phù hợp với bối cảnh mới, cụ thể như:

- Về quy hoạch giao thông: giữ nguyên cấu trúc giao thông chính theo quy hoạch phân khu đã duyệt, điều chỉnh các tuyên giao thông phân khu vực phù hợp với tổ chức không gian cảnh quan.

- Về chức năng sử dụng đất: Thay đổi quy mô một số loại đất: đất đơn vi ở, đất du lịch, đất công cộng đô thị, cây xanh, mặt nước. Vẫn giữ nguyên quy mô dân số tối đa và khách du lịch, bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, tiện ích công cộng cấp đô thị phục vụ cho dân cư trong khu vực nghiên cứu và dân cư hiện trạng.

- Về định hướng không gian tổng thể: Tổ chức không gian ở mang bản sắc đô thị nước, đô thị sinh thái trên cấu trúc đô thị trước đây. Trên cơ sở các bãi cát bãi tắm công cộng được bố trí nhiều nơi tại quy hoạch cũ đã duyệt, nghiên cứu xác lập lại bố trí hình thành bãi tắm công cộng tập trung gắn với không gian quảng trường, cây xanh hướng tới hình ảnh một khu đô thị du lịch biển hấp dẫn, đẳng cấp.

- Nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật tuân thủ hướng tuyến, nguồn cấp tại quy hoạch đã duyệt song điều chỉnh để phù hợp với phương án tổ chức không gian tại các khu vực điều chỉnh cục bộ.

c) Đảm bảo đồng bộ giữa quy hoạch cũ và mới:

Nội dung chính sửa cục bộ về khu chức năng cụ thể trong quy hoạch của đồ án, được kết nối chặt chẽ và không làm thay đổi nội dung tổng thể đồ án, vì vậy đảm bảo sự đồng bộ, khớp nối, hoàn chỉnh trên tổng thể một cách toàn diện và hiệu quả.

4.2.2 *Đánh giá hiệu quả kinh tế-xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch*

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch của khu vực không chỉ mang lại hiệu quả về mặt không gian hình thái đô thị với việc xây dựng một khu đô thị văn minh, hiện đại với đa dạng các không gian ở, làm việc, nghỉ ngơi, giải trí, du lịch,… mà trên cơ sở đó là động lực thu hút đầu tư mở ra các cơ hội phát triển mới, mang lại hiệu quả phát triển kinh tế xã hội.

Hiệu quả về kinh tế:

Như đã phân tích ở trên, các khu vực dự kiến chuyển đổi chức năng đất du lịch sang đất đơn vị ở, đất công cộng đô thị, cây xanh, mặt nước sau khi đánh giá so sánh với các khu đô thị du lịch trên thế giới đó là những không gian điểm nhấn tổ chức sự kiện lớn cho khu vực mà Cần Giờ chưa có trong khi bối cảnh du lịch trong thời gian tới sẽ còn gặp nhiều khó khăn sau đại dịch. Là khu vực còn nhiều dư địa phát triển bên cạnh các đô thị lớn, việc bổ sung các loại hình chức năng đa dạng mang tầm cỡ khu vực (trung tâm hội nghị quốc tế, sân vận động, nghỉ dưỡng sinh thái,…) sẽ đem lại hiệu quả kinh tế xã hội, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

Đối với các khu vực điều chỉnh khác như bố trí bãi đỗ xe tập trung tại khu vực cửa ngõ sẽ giúp việc di chuyển thuận tiện, giảm thời gian đi từ trung tâm thành phố đến Cần Giờ, sẽ thu hút dân cư ra ngoại ô sống và cũng thu hút khách du lịch đến trải nghiệm, điều này cũng góp phần phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương.

Việc tập trung các bãi tắm, bãi cát trong khu vực vào khu vực trung tâm đô thị và tăng chiều dài bãi tắm công cộng để người dân được tiếp cận dễ dàng hơn, xứng tầm với hình ảnh đô thị biển và đây cũng sẽ là điều kiện để tăng giá trị bất động sản cho khu đô thị. Việc bố trí các loại hình bất động sản cao cấp vào khu đô thị là cần thiết nhằm nâng tầm khu đô thị và tạo điểm nhấn cho đô thị, mang lại hiệu quả kinh tế cho nhà đầu tư.

Việc điều chỉnh cục bộ giúp thúc đẩy thu hút đầu tư, phát triển các dự án làm tăng cường tính khả thi việc thực hiện xây dựng Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ theo mục tiêu Thủ tướng Chính phủ đã đề ra. Kịp thời tháo gỡ khó khăn trong việc triển khai. Trên cơ sở đó, tạo nguồn thu lớn cho ngân sách địa phương, góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

Hiệu quả về xã hội:

Việc hình thành Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ sẽ mang lại nhiều việc làm cho người dân địa phương, chuyển dịch từ kinh tế nông nghiệp sang dịch vụ. Các tiện ích công cộng đô thị cũng sẽ nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân, đáp ứng nhu cầu thực tế, góp phần phát triển xã hội văn minh, hiện đại.

4.2.3 Các giải pháp khắc phục những phát sinh do điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Việc điều chỉnh cục bộ lần này đã tính toán đảm bảo về hạ tầng xã hội, hạ tầng kĩ thuật cho toàn khu nền những phát sinh là không có

Các dự án cụ thể khi triển khai có nhiệm vụ cụ thể hoá các định hướng điều chỉnh, đề xuất giải pháp sử dụng đất, tổ chức không gian, hệ thống hạ tầng kỹ thuật... đảm bảo hiệu quả, đồng bộ, không ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường.

4.2.4 Kế hoạch điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu:

Tháng 2/2023 trình thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu;

Tháng 5/2023 phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu.

4.2.5 Lộ trình, tiến trình thực hiện sau khi điều chỉnh quy hoạch cục bộ:

- Ngay sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ tổ chức công bố và cung cấp thông tin Quy hoạch đến các cơ quan, ban ngành có liên quan và đến người dân, để tất cả mọi người có thể hiểu được quy hoạch và cùng phối hợp thực hiện quy hoạch.

- Tháng 5/2023: Nhà đầu tư tổ chức lập và trình phê duyệt quy hoạch chi tiết các phân khu chức năng làm cơ sở thực hiện dự án đầu tư.

- Tháng 8/2023: phê duyệt quy hoạch chi tiết các phân khu chức năng;

- Năm 2023 – 2024: thi công san lấp tạo mặt bằng, thi công mặt nước trung tâm, đường giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật;

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, y tế, trường học, du lịch,…) và các nhóm nhà ở thuộc các phân khu theo tiến độ dự án được duyệt.

5. ĐÁNH GIÁ MÔI TRƯỜNG CHIẾN LƯỢC KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

Đánh giá ĐMC trong quy hoạch dựa trên nội dung đồ án đã phê duyệt, so sánh với đồ án điều chỉnh. Các thông số, vấn đề về môi trường nếu có thay đổi sẽ được so sánh tại các mục cụ thể.

5.1 Căn cứ pháp lý và phương pháp thực hiện ĐMC

a. Phạm vi và nội dung nghiên cứu:

Phạm vi không gian nghiên cứu thực hiện đánh giá môi trường chiến lược là toàn bộ diện tích theo ranh giới quy hoạch Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ. Với tổng diện tích 2.870 ha.

b. Căn cứ pháp lý

- Luật tài nguyên, môi trường biển và hải đảo số 82/2015/QH13 ngày 25/06/2015;
- Luật Bảo vệ môi trường năm 2020;
- Nghị định số 40/2016/NĐ-CP ngày 15/05/2016 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật tài nguyên, môi trường biển và hải đảo.
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Quyết định số 166/QĐ-TTg ngày 21/01/2014 về việc ban hành kế hoạch thực hiện Chiến lược bảo vệ môi trường quốc gia đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.
- Chương trình hành động số 13 - CTrHĐ ngày 25/10/2016 của thành Ủy Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 – 2020.
- Báo cáo hiện trạng môi trường Thành phố Hồ Chí Minh năm 2021 được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt và ban hành theo Quyết định số 748/QĐ-UBND ngày 16/03/2022

c. Phương pháp áp dụng trong quá trình ĐMC

- Phương pháp so sánh đánh giá.
- Phương pháp phân tích bản đồ và phân tích đa tiêu chí.
- Phương pháp tham vấn cộng đồng.
- Phương pháp lấy ý kiến chuyên gia.
- Phương pháp thống kê.
- Phương pháp điều tra khảo sát hiện trường.

5.2 Mục tiêu và vấn đề môi trường chính liên quan đến quy hoạch xây dựng

a. Các vấn đề môi trường chính

- Ô nhiễm bụi và khí thải (CO, NO2, SO2) từ phương tiện vận chuyển; Nước thải sinh hoạt; CTR sinh hoạt, CTNH.

- Khả năng tác động đến môi trường nước biển: do quy hoạch lấn biển nên có khả năng gây ô nhiễm nguồn nước biến nếu nguồn thải không được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về môi trường.
- Khả năng tác động đến sinh thái biển: có khả năng gây biến đổi chu trình luân chuyển năng lượng và vật chất trong tự nhiên, cùng với khả năng tiếp nhận nước thải của khu vực quy hoạch nên có thể tác động đến môi trường sinh thái biển.
- Khả năng thay đổi chế độ thủy lực, bồi lắng và xói lở khu vực.
- Khả năng tác động của tiếng ồn và khí thải của các phương tiện giao thông.
- Khả năng tác động đến rừng ngập mặn Cần Giờ.
- Khả năng chịu tác động và ứng phó với biến đổi khí hậu, nước biển dâng.
- Gia tăng áp lực giao thông khu vực.

b. Các mục tiêu môi trường

Khu vực đô thị du lịch biển Cần Giờ (khu vực quy hoạch) nằm trong khu vực kế cận của Vùng chuyển tiếp của Khu Dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn Cần Giờ. Do đó các mục tiêu môi trường được xem xét dưới góc độ tác động tổng thể đến khu vực.

Theo Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc Gia đến 2020 tầm nhìn đến 2030; Chương trình hành động số 13 - CTrHĐ ngày 25/10/2016 của thành Ủy Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 – 2020 thì mục tiêu môi trường: Tập trung kiểm soát, ngăn chặn, giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, nước mặt, nước ngầm, chất thải; cải thiện môi trường, nâng cao chất lượng cuộc sống của nhân dân; gắn tăng trưởng kinh tế với bảo vệ môi trường; xây dựng thành phố sạch, xanh, phát triển bền vững.

- 100% tổng lượng nước thải sinh hoạt đô thị được thu gom và xử lý tập trung đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT, Cột A trước khi tái sử dụng và thải ra môi trường;
- Giảm 70% ô nhiễm không khí do hoạt động giao thông vận tải;
- 100% tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại, chất thải rắn y tế được lưu giữ, thu gom, vận chuyển, xử lý, tái chế và tái sử dụng đảm bảo tiêu chuẩn môi trường;
- Giảm 65% khối lượng túi ni-lông khó phân hủy sử dụng tại các siêu thị, trung tâm thương mại và giảm 50% khối lượng túi ni-lông khó phân hủy sử dụng tại các chợ dân sinh so với năm 2010; thu gom và tái chế 50% khối lượng chất thải túi ni-lông khó phân hủy phát sinh trong sinh hoạt;
- Giảm thiểu 90% mức độ ô nhiễm nguồn nước mặt;
- 100% hộ dân được sử dụng nước sạch;
- Bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học; Ứng phó biến đổi khí hậu;
- Tỷ lệ che phủ rừng và cây xanh phân tán trên 40%;
- 100% hộ gia đình hiểu biết, có kiến thức ứng phó, thích nghi, sống chung với biến đổi khí hậu.

5.3 Phân tích, đánh giá hiện trạng và diễn biến môi trường hiện trạng

a. Hiện trạng môi trường nước biển ven bờ, trầm tích đáy và thực vật thủy sinh.

Từ số liệu tham khảo hiện trạng môi trường Tp. HCM giai đoạn 2011 – 2015, kết qủa quan trắc nước biển ven bờ thuộc 2 khu vực nuôi trồng thuỷ sản và bãi tắm hầu hết các chỉ tiêu đều đạt quy chuẩn cho phép (QCVN 10:2015/BTNMT; giới hạn khu vực nuôi trồng thủy sản và khu vực bãi tắm), riêng chỉ tiêu COD, và hàm lượng dầu tổng đều không đạt quy chuẩn Việt Nam. Các chỉ tiêu kim loại nặng và hàm lượng thuốc trừ sâu hữu cơ trong các mẫu nước biển ven bờ và trầm tích đáy đều đạt quy chuẩn hoặc không phát hiện.

Ngoài ra, kết quả phân tích 04 mẫu nước biển ven bờ tại khu vực nghiên cứu do đơn vị tự khảo sát trong giai đoạn lập quy hoạch 1/5000 đã được duyệt năm 2018, các chỉ tiêu quan trắc đều nằm trong giới hạn cho phép theo quy chuẩn 10-MT:2015/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước biển.

Hiện nay, dự án chưa triển khai, do đó hiện trạng môi trường biển ven bờ tại khu vực được đánh giá dựa theo kết quả quan trắc nước biển ven bờ thuộc 3 khu vực nuôi trồng thuỷ sản, bãi tắm và vùng biển ven bờ trong năm 2021 của Chi cục bảo vệ môi trường như sau:

So với QCVN (QCVN 10-MT:2015/BTNMT; giới hạn khu vực nuôi trồng thủy sản, khu vực bãi tắm và các nơi khác):

+ Chỉ tiêu Amoni tại 2/9 vị trí (bãi Cần Thạnh và bãi Đồng Hòa) không đạt, vượt quy chuẩn từ 1,01 – 1,84
+ Các chỉ tiêu còn lại đều đạt quy chuẩn Việt Nam.
+ So với năm 2020:
+ Các chỉ tiêu có xu hướng giảm pH (6/6 vị trí), Coliform (6/6 vị trí);
+ Các chỉ tiêu có xu hướng tăng tổng dầu mỡ khoáng (6/6 vị trí); Amoni (6/6 vị trí), DO (6/6 vị trí), Phosphat (6/6 vị trí).
+ Kết quả phân tích các chỉ tiêu kim loại nặng (Zn, Cu, Pb, Cd, As và Hg) trong nước biển ven bờ năm 2021 tại tất cả các vị trí quan trắc đều đạt quy chuẩn.
+ Tất cả các chỉ tiêu kim loại nặng trong trầm tích đáy ven biển Cần Giờ trong năm 2021 đều đạt quy chuẩn.

b. Hiện trạng môi trường không khí

Trong giai đoạn lập quy hoạch 1/5000 đã được duyệt năm 2018, đơn vị tự khảo sát, đo đạc tại 08 vị trí và tham khảo kết quả đo đạc hiện trạng môi trường không khí từ Dự án Đầu tư khai thác mỏ cát san lấp Long Hòa II, thì chất lượng không khí xung quanh khu vực quy hoạch đều đạt chất lượng và diễn biến ổn định.

Mặt khác, theo kết quả quan trắc định kỳ của Sở Tài nguyên và Môi trường tại 10 điểm nút giao thông chính và các khu công nghiệp của Thành phố như: Ngã tư Đinh

Tiên Hoàng - Điện Biên Phủ, Ngã ba An Lạc, Ngã tư Thủ Đức, Ngã tư Nguyễn Văn Linh - QL 1A, Khu công nghiệp Tân Bình, KCN Lê Minh Xuân,…. thì chất lượng môi trường không khí có cải thiện: chỉ tiêu CO, NO2, hoàn toàn đạt QCVN và có xu hướng giảm, các chỉ tiêu Bụi, PM10, cũng được cải thiện, giảm hầu hết tại các vị trí quan trắc. Từ đó cho thấy khu vực có mật độ giao thông thấp như huyện Cần Giờ, chất lượng không khí vẫn giữ được ổn định qua các năm.

c. Hiện trạng đa dạng sinh học

Kết quả quan trắc đa dạng sinh học ở cả 3 khu vực cửa sông, bãi triều và khu du lịch như sau:

- Vào mùa khô: tại khu hệ Động vật đáy có từ 0 – 13 loài với tổng số lượng con/m^2 đạt từ 0 – 1450. Tại khu hệ Động vật nổi có từ 6 – 26 loài với số cá thể/m^3 đạt từ 2050 – 278200. Tại khu hệ Thực vật nổi có từ 12 – 48 loài với tổng số tế bào/lít đạt từ 421 – 56907.
- Vào mùa mưa: tại khu hệ Động vật đáy có từ 1 – 11 loài với tổng số lượng con/m^2 đạt từ 10 – 8350. Tại khu hệ Động vật nổi có từ 9 – 31 loài với số cá thể/m^3 đạt từ 2517 – 769450. Tại khu hệ thực vật nổi có từ 17 – 53 loài với tổng số tế bào/lít đạt từ 136 – 16893.

Đối với tài nguyên sinh học trên cạn: Hệ sinh thái của khu vực ít đa dạng và phong phú, đa số là các loại cây có giá trị kinh tế không cao.

- Đối với hệ động vật: hầu như là không có các loài động vật quý hiếm hay động vật hoang dã, chỉ có một số loài như: chim, bò (từ nơi khác lùa đến), côn trùng …
- Đối với hệ thực vật: chủ yếu là các loài cây dại, cây tràm …

Nhận xét: Hệ sinh thái tại khu vực ít đa dạng và phong phú, tính nhạy cảm với các thay đổi môi trường không cao.

d. Hiện trạng kinh tế xã hội

Hiện trạng đất Quy hoạch Dự án có với diện tích 2.870ha, trong đó có 1.208,4 ha diện tích hộ dân đang sản xuất nuôi nghêu và khai thác hải sản tự nhiên.

Trong đó:

- Hộ sản xuất nghêu: Tổng số 74 tổ/230 hộ/960 nhân khẩu. Thu nhập bình quân 156.100.000 đồng/ha/12 tháng.
- Hộ khai thác, đánh bắt hải sản (cào, te, lưới, rập...): Tổng số 232 phương tiện/856 nhân khẩu. Thu nhập bình quân 145.000.000 đồng/ghe.
- Hộ đánh bắt trên bộ (bắt ốc, lưới bộ, sịt tay): Tổng số 537 hộ/1.590 nhân khẩu (trực tiếp tham gia đánh bắt 736 nhân khẩu). Thu nhập bình quân 123.000.000 đồng/ghe.

Nhận xét: Dân cư trong khu vực Dự án chủ yếu sinh sống ổn định bằng nghề nuôi nghêu và khai thác hải sản tự nhiên, do đó sẽ gặp khó khăn nếu không được tạo công ăn việc làm khác khi khu vực được quy hoạch thực hiện Dự án.

5.4 Nhận diện diễn biến và các tác động chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch

Tổng hợp các tác động và diễn biến môi trường trong khu vực điều chỉnh quy hoạch

- Tác động đến rừng ngập mặn và các hệ sinh thái đặc trưng: Quy hoạch không sử dụng đất rừng, tuy nhiên, với các nguồn thải phải (chất thải rắn, nước thải) có thể tác động đến chuỗi thức ăn bảo vệ các hệ sinh thái.

- Tác động và thích ứng với biến đổi khí hậu: khu vực Dự án có thể bị ngập úng do tác động của biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

- Tác động gây xói lở, bồi tụ, ảnh hưởng dòng chảy: Quy hoạch có thể gây bồi lắng hoặc xói lở khu vực, làm ảnh hưởng đến dòng chảy khu vực.

- Ảnh hưởng đến giao thông: gia tăng mật độ giao thông trong khu vực và các vùng tiếp giáp, gây áp lực giao thông lên tuyến đường hiện hữu dẫn vào khu quy hoạch.

- Phát sinh nước thải từ các hoạt động của khu Quy hoạch: nước thải nếu không được thu gom và xử lý trước khi xả ra môi trường sẽ gây ô nhiễm môi trường trong khu Quy hoạch, lây lan chất ô nhiễm ra môi trường nước biển và ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

- Phát sinh chất thải rắn, chất thải nguy hại: chất thải rắn tại khu Quy hoạch có thể làm phát sinh mùi, lây lan chất ô nhiễm vào môi trường đất, nước, không khí.

- Quy hoạch có khả năng gây tiếng ồn và khí thải tại khu vực và các tuyến đường chính kết nối với khu Quy hoạch.

- Ảnh hưởng đến nguồn cung cấp nước sạch của huyện Cần Giờ: khu Quy hoạch vào hoạt động nhu cầu sử dụng nước rất lớn, do đó cần thiết nghiên cứu phương án tái sử dụng, tuần hoàn nước khép kín, đào hệ thống mặt nước trong khu công viên chuyên đề để thu hồi nước và tạo cảnh quan. Ngoài ra hoạt động của công viên chuyên đề cũng có khả năng gây ô nhiễm nguồn nước do sử dụng phân bón, thuốc trừ sâu để chăm sóc cỏ.

Kết luận: Theo kết quả đánh giá từ đồ án quy hoạch đã duyệt đối với khu vực phân khu du lịch Cần giờ, các kết quả đo đạc trong Báo cáo hiện trạng môi trường Thành phố Hồ Chí Minh năm 2021 do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt. Cho thấy hiện nay chỉ tiêu về môi trường nước, và sinh thái của khu vực chưa vượt các chỉ tiêu cho phép theo quy chuẩn hiện hành. Tuy nhiên với xu thế phát triển hiện nay thì nhu cầu năng lượng tăng cao, lượng chất thải tăng, nguy cơ ô nhiễm về môi trường, biến đổi khí hậu sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới môi trường tự nhiên của khu vực thành phố và vùng lân cận.

5.5 Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng

a. Tác động đến nguồn cung ứng vật liệu san lấp tại Tp.HCM và các tỉnh lân cận

Phương án điều chỉnh cục bộ có khối lượng đắp nền nhỏ hơn giảm từ 137.616.000m3 còn 81.732.315m3 (giảm 55.883.685m3) nên giảm áp lực lên nguồn vật liệu san lấp cần cung cấp. Gây ảnh hưởng nhỏ hơn lên nguồn cung vật liệu san lấp trên địa bàn, ảnh hưởng chung đến việc xây dựng mới các Dự án khác trên địa bàn Tp.HCM.

b. Tác động của các yếu tố mới của dự án cầu Bình Khánh, tuyến đường trên cao Rừng Sác và cầu Cần Giờ - Vũng Tàu đến sự phát triển của khu đô thị du lịch và khu vực huyện Cần Giờ

Phương án điều chỉnh cục bộ không làm thay đổi nội dung tác động của các dự án.

Dự án mới: cầu Bình Khánh, tuyến đường trên cao Rừng Sác và cầu Cần Giờ - Vũng Tàu có liên quan đến Quy hoạch và có ý nghĩa lớn đối với giao thông khu vực, kết nối giao thông của khu quy hoạch nói riêng và huyện Cần Giờ nói chung với các khu vực lân cận. Cầu Bình Khánh, tuyến đường trên cao Rừng Sác, cầu Cần Giờ - Vũng Tàu và kết nối qua cao tốc phía Nam Thành phố với vùng Đồng Nai, Long An, Tiền Giang là lớn nhất. Các dự án này đang trong quá trình triển khai nghiên cứu, đầu tư. Khi hình thành sẽ đảm bảo sức khu hút lớn cho khu vực Cần Giờ, trở thành đô thị vệ tinh cho Thành phố.

5.5.1 Tác động do chất thải phát sinh từ hoạt động của khu Quy hoạch

a. Nước thải

Lưu lượng nước thải trong đồ án đã phê duyệt	Lưu lượng nước thải trong đồ án điều chỉnh cục bộ	Nhận xét
64.000 (m3/ngày)	65.000-70.000 (m3/ngày)	Xét theo phương pháp tính toán nồng độ các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt theo WHO thì nồng độ = Tải lượng/lưu lượng, khi dân số tăng, tải lượng ô nhiễm và lưu lượng nước thải sinh hoạt sẽ tăng tỷ lệ thuận theo dân số, do đó có thể thấy nồng độ sẽ dao động không đáng kể. Tuy nhiên, xét về lượng nước thải sinh hoạt ra môi trường, lưu lượng tăng 1.000-6.000 m^3/ngày đáng kể so với trước khi điều chỉnh quy hoạch, sẽ có tác động đến công suất và hiệu suất xử lý ô nhiễm của hệ thống xử lý nước thải và các công trình tiếp nhận xả thải.

Đặc điểm nước thải:

- Nước thải đô thị: là nước thải sinh hoạt có thành phần các chất nồng độ chất thải rắn lơ lửng (SS), chất hữu cơ (như BOD5), và các chất dinh dưỡng (như Nitơ, phốt pho cao, đề là những chất có tiềm năng gây ô nhiễm nguồn tiếp nhận nếu không được thu gom xử lý.

Dự báo tải lượng các chất gây ô nhiễm trong nước thải đô thị

STT	Chỉ tiêu ô nhiễm	Hệ số phát thải (kg/người*ngày) [1]	Tổng tải lượng (kg/ngày) [2]	N.độ chất ô nhiễm khi chưa xử lý, (mg/l) [3]
1	BOD_5	45 - 54	13500 - 16200	174,16 - 208,99
2	COD	72 - 103	21600 - 30900	278,65 - 398,63
3	Tổng chất rắn (TS)	170 - 220	51000 - 66000	657,93 - 851,44
4	Chất rắn lơ lửng (SS)	30 - 45	9000 - 13500	116,11 - 174,16
5	Dầu mỡ	10 - 30	3000 - 9000	38,70 - 116,11
6	Kiềm (theo $CaCO_3$)	20 - 30	6000 - 9000	77,40 - 116,11
7	Clo (Cl^-)	4 - 8	1200 - 2400	15,48 - 30,96
8	Tổng Nitơ (theo N)	6 - 12	1800 - 3600	23,22 - 46,44
9	Nitơ hữu cơ	2,4 - 4,8	720 - 1440	9,29 - 18,58
10	Amoni tự do	3,6 - 7,2	1080 - 2160	13,93 - 27,87
11	Tổng Photpho (theo P)	0,8 - 4	240 - 1200	3,10 - 15,48
12	Photpho vô cơ	0,56 - 2,8	168 - 840	2,17 - 10,84
13	Photpho hữu cơ	0,24 - 1,2	72 - 360	0,93 - 4,64
14	Kali (theo K_2O)	20 - 60	13500 - 18000	77,40 - 232,21

Với kết quả tính toán như bảng trên cho thấy khi nước thải sinh hoạt không được xử lý thì nồng độ các chất ô nhiễm vượt rất nhiều lần so với QCVN 14:2008/BTNMT (A).

- Đối với nước thải từ các cơ sở y tế:

Nước thải y tế là tất cả các loại nước thải phát sinh từ các cơ sở khám, chữa bệnh như bệnh viện, phòng khám tư nhân, v.v...

- Đối với nước thải từ sân golf:

Nước thải từ sân golf phát sinh từ hoạt động chăm sóc thảm cỏ chứa các thành phần từ phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, thuốc trừ sâu…là nguồn ô nhiễm chính chứa kim loại nặng, hóa chất,…

Dự báo tác động của nước thải tới môi trường (môi trường nước biển)

Nước thải của khu đô thị sau khi xử lý sẽ thoát ra biển. Về nguyên lý Sự gia tăng hàm lượng chất dinh dưỡng trong nước biển có thể gây ra sự phú dưỡng và đây là nguyên nhân cho sự phát triển bùng nổ của tảo hoặc rong biển. Vì vậy việc kiểm soát ô nhiễm chất hữu cơ cần được quan tâm khi thực hiện quy hoạch (xây dựng các hệ thống xử lý nước thải để xử lý nước thải trước khi thải ra môi trường biển).

Các nghiên cứu gần đây cho thấy vũng Cần Giờ là thủy vực có động lực yếu, trao đổi nước kém. Chất thải sinh hoạt của khu đô thị sinh thái nếu không được quản lý tốt sẽ gây ảnh hưởng tiêu cực cho thủy vực này, đặc biệt là gia tăng lắng đọng trầm tích. Nguyên nhân của việc gia tăng lắng đọng trầm tích chủ yếu là do những hoạt động trên đất liền như xây dựng các công trình ven biển hoặc trên biển như nạo vét luồng lạch. Như vậy, có thể nhận thấy là khi các thành phần Dự án được triển khai theo quy hoạch sẽ góp phần làm tăng vật chất rửa trôi xuống biển.

b. Chất thải rắn

Lượng chất thải phát sinh căn cứ vào quy mô dân số và lượng du khách đến tại khu vực. Tổng lượng chất thải rắn phát sinh dự báo là không thay đổi lớn so với quy hoạch đã phê duyệt khoảng 400 tấn/ngđ.

Ước tính lượng thải phát sinh:

STT	Hạng mục	Quy mô	Tiêu chuẩn	Khối lượng (tấn/ngđ)
1	CTR sinh hoạt	~228.506 người	1,3 kg/người.ngđ	297,06

Thành phần của chất thải rắn gồm:

- Chất thải rắn sinh hoạt: gồm thức ăn thừa, bao bịch nilong, rau củ quả thừa, …

- Quá trình lưu trữ sẽ phát sinh các khí gây mùi khó chịu từ việc lên men phân hủy kỵ khí các chất hữu cơ. Tuy nhiên, nếu Chủ Dự án thực hiện việc thu gom CTR hoàn toàn trong ngày và các thùng chứa CTR được bố trí tập trung tại phòng kín và có trang bị nắp đậy cẩn thận thì mùi hôi thối phát tán sẽ rất hạn chế.

- Chất thải nguy hại: gồm các chất thải chứa thành phần nguy hại như giẻ lau dính dầu mỡ, mực in, chất thải y tế. Các chất thải này chứa thành phần độc hại có thể gây tác động xấu đến môi trường nếu không được thu gom và xử lý đúng quy định.

c. Tác động của khí thải từ các phương tiện giao thông

- Xu thế gia tăng nồng độ bụi: Khi thực hiện quy hoạch, tình trạng ô nhiễm bụi sẽ tăng lên dọc các trục đường giao thông, các cơ sở đang san lấp mặt bằng và xây dựng công trình. Tình trạng ô nhiễm bụi tại các cơ sở này nghiêm trọng hơn so với các trục đường giao thông.

- Xu thế phân bố nồng độ hydrocarbon : Hydrocarbon có trong khí thải xe máy, tàu thuyền và các thiết bị nên chỉ có mặt chủ yếu theo các trục đường giao thông và bến thủy. Tình trạng nồng độ cao xấp xỉ mức cho phép của hydrocarbon trong không khí ở những nơi này mang tính lâu dài và sẽ gia tăng theo sự phát triển của đô thị cũng như của khu vực xung quanh và có thể dẫn đến tình trạng ô nhiễm. Hydrocarbon cũng có trong khí thải của các thiết bị xây dựng công trình nhưng do lượng thiết bị sử dụng không nhiều nên tải lượng của nó cũng không lớn, ô nhiễm hydrocarbon tại những nơi này mang tính tạm thời và gián đoạn.

- Xu thế phân bố nồng độ SO2 và NO2: nồng độ khí SO2 và NO2 trong không khí hiện là rất thấp nên không có khả năng xảy ra tình trạng ô nhiễm.

- Phương án điều chỉnh cục bộ thay thế tuyến đường sắt đô thị bằng các tuyến xe bus điện có khả năng tiếp cận tốt hơn, giảm lượng phương tiện cá nhân từ đó giảm lượng khi thải gây ô nhiễm không khí.

d. Tác động do tiếng ồn

Các yếu tố có ảnh hưởng lớn đến tiếng ồn là lượng xe, máy di chuyển trên các trục đường giao thông, từ hoạt động của các công trường trong giai đoạn xây dựng. Các khu vực được dự báo là có sự gia tăng mức ồn rõ rệt nhất là: đường Rừng Sác, Duyên Hải, Thạch Thới.

- Đối với hoạt động san lấp và xây dựng của các khu vực quy hoạch, ô nhiễm tiếng ồn dọc các trục đường giao thông cũng sẽ tăng cả về mức độ và tần suất.

Tác động tích lũy khi thực hiện các thành phần quy hoạch tới môi trường của phương án QH

Thành phần bị tác động	Đô thị	Đô thị kết hợp nghỉ dưỡng	Đô thị sinh thái	Du lịch nghỉ dưỡng	Công cộng	Vui chơi giải trí	Giao thông	Đất hỗn hợp	Mức độ tác động tích lũy
Không khí	0	0	0	0	0	0	-1	0	-1
Tiếng ồn	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-1	-9
Nước mặt	-1	-1	-1	-1	-1	-2	0	-1	-8
Nước ngầm	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1
Chất thải rắn	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	-1	-7
Kinh tế - xã hội	1	3	3	3	3	3	3	2	21

Nhận xét chung:

Từ kết quả đánh giá nêu trên có một số nhận xét sau đây:

- Tiện nghi môi trường được cải thiện nhiều khi thực hiện QH.
- Tác động rất tích cực đến kinh tế - xã hội khu vực.

Ngoài ra, trong quá trình thực hiện Dự án có thể gây ra có một số ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường cụ thể như sau:

- Gia tăng lượng chất thải rắn phát sinh tại khu vực.
- Môi trường nước mặt có thể bị ảnh hưởng nếu xả thải nước thải chưa được xử lý đạt quy chuẩn ra môi trường.
- Môi trường không khí sẽ bị ảnh hưởng do khói bụi từ hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào khu vực Dự án, tuy nhiên các nguồn tác động này phân tán và không liên tục.

5.5.2 Tác động của công trình hạ tầng kỹ thuật

a) Hệ thống xử lý nước thải, khu trung chuyển rác

Hoạt động của hệ thống XLNT có thể gây một số tác động tiêu cực đến môi trường như sau:

- Phát sinh mùi hôi, ảnh hưởng đến chất lượng môi trường không khí tại khu vực.
- Phát sinh bùn thải.
- Trong trường hợp xảy ra sự cố đối với hệ thống XLNT, nước thải không được xử lý đạt tiêu chuẩn, khi xả thải ra môi trường sẽ gây ô nhiễm môi trường nước nguồn tiếp nhận, chất thải lây lan ảnh hưởng đến các loài thủy sinh vật, thậm chí có thể gây chết hải sản nếu nồng độ chất ô nhiễm trong nước thải cao.
- Hoạt động của khu trung chuyển rác gây phát sinh mùi hôi làm ô nhiễm môi trường không khí, có thể gây ảnh hưởng đến chất lượng môi trường sống của cư dân trong khu Quy hoạch do đó cần cân nhắc vị trí bố trí trạm trung chuyển rác.

b) Hệ thống thoát nước thải, nước mưa

Hệ thống được bố trí đảm bảo tiêu thoát toàn bộ nước mưa, nước thải, tránh ngập úng cho khu quy hoạch. Tuy nhiên, hoạt động của các hệ thống thoát nước có thể gây tình trạng ngập úng trong khu Quy hoạch hoặc nếu bố trí cửa xả không phù hợp, có thể gây tác động xấu đến dòng chảy, sạt lở hoặc bồi lắng tại các cửa xả.

c) Hệ thống cấp nước

Khu quy hoạch sử dụng nguồn nước sạch được cấp từ nguồn nước thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể từ đường ống hiện trạng D900mm trên đường Nguyễn Văn Tạo (đường hương lộ 39) thuộc hệ thống nhà máy nước BOO Thủ Đức, trong tương lai bổ sung thêm nguồn từ tuyến ống D900mm cấp cho khu công nghiệp Hiệp Phước.

Khu Quy hoạch cần được cung cấp một lượng nước sinh hoạt lớn hằng ngày ngày (từ 80.000 – 90.000 m3/ngày), do đó làm gia tăng áp lực cấp nước cho khu vực.

Trong quá trình tính toán quy hoạch cần xem xét đến các công nghệ xử lý nước thải để tái sử dụng, lọc nước biển để sử dụng nhằm tận dụng lợi thế nguồn nước biển

dồi dào tại khu vực và giảm bớt áp lực cấp nước sạch đối với Dự án cấp nước sạch cho huyện Cần Giờ.

d) Hệ thống công viên, cây xanh

Hiện tại khu Quy hoạch nhìn chung là vùng bãi, diện tích mặt nước biển là chủ yếu. Khi hình thành khu đô thị, mật độ cây xanh sẽ tăng lên đáng kể, góp phần cải thiện đến môi trường không khí xung quanh. Đồng thời cũng cần lưu ý đến việc bảo vệ môi trường khi sử dụng các sản phẩm chăm sóc cây xanh như phân bón, thuốc trừ sâu.

Ngoài ra, dành quỹ đất xây dựng khu cây xanh chuyên đề (thể dục thể thao) phục vụ cho du lịch và đô thị. Khi triển khai xây dựng, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan hoàn thiện các thủ tục pháp lý để chính thức hóa mô hình cây xanh chuyên đề thể dục thể thao này.

e) Hệ thống giao thông

Quy hoạch điều chỉnh được thực hiện không làm gia tăng lưu lượng người (dân số tối đa khoảng 228.506 người và 8.887.200 lượt khách du lịch/năm) có điều chỉnh lại hướng tuyến giao thông và phương tiện tham gia giao thông trong khu vực làm phát sinh một số tác động như sau:

- Gây ô nhiễm môi trường không khí trong khu vực từ khói thải của các phương tiện giao thông, vận chuyển.

- Gây áp lực đối với các tuyến đường hiện hữu kết nối khu vực: tuyến đường Rừng Sác, đường Duyên Hải gây xuống cấp, hư hỏng và ùn tắc giao thông.

- Tác động đối với hệ sinh thái dọc các tuyến đường kết nối với khu Quy hoạch do các tác nhân: bụi, tiếng ồn, ý thức của người tham gia giao thông đối với công tác bảo vệ hệ sinh thái ven đường.

5.6 Những thay đổi trong đồ án điều chỉnh cục bộ ảnh hưởng đến môi trường dự án so với phương án quy hoạch cũ được duyệt

Danh mục	Thay đổi so với quy hoạch đã được duyệt	
	Tích cực	Tiêu cực
Tăng đất đơn vị ở		Tăng áp lực lên các công trìnhn hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, lượng CTR và lượng nước thải tăng nếu không được xử lý đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường có thể gây ảnh hưởng xấu đến môi trường.
Giảm đất du lịch	Tập trung các khu vực dành cho hoạt dộng du lịch tại các trung tâm du lịch, trung tâm đô thị, giảm thiểu tiếng ồn đến các khu dân cư	
Tăng đất cây xanh đô thị	Tăng hệ số thấm của đô thị, tác động tích cực đến môi trường khí hậu của khu vực.	

Tăng mặt nước vào các nhóm ở	Tách động tích cực đến môi trường khi hậu của khu vực. Nâng cao chất lượng cảnh quan khu vực	
Bổ sung đất xây dựng các công trình văn hóa thể thao phục vụ cấp đô thị	Tăng không gian công cộng của dự án, đáp ứng nhu cầu hạ tầng xã hội	
Phương án kiến trúc cảnh quan mới	Mặt nước tiếp cận dễ dàng hơn đối với các khu vực trong đô thị	
Thay tuyến đường sắt đô thị bằng hệ thống xe bus điện	Giảm thiểu tác động đến môi trường cảnh quan. Giảm thiểu tiếng ồn tại các điểm ga đường sắt	

5.7 Các giải pháp nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường

5.7.1 Các giải pháp nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường trong kỳ điều chỉnh cục bộ

Các vấn đề tác động khi thực hiện quy hoạch	Giải pháp	
	Quy hoạch 2018	**Quy hoạch DCCB 2023**
Giảm thiểu tác động do lấn biển, xây dựng đê kè đến chế độ thủy lực, dòng chảy trong khu vực	Việc lấn biển có thể tạo cơ hội kiểm soát được triều cường xâm nhập vào nội thành thành phố Hồ Chí Minh mùa gió Đông Bắc. Từ P4 đến mũi nhô của Thành Phố Vũng Tàu được thu hẹp còn khoảng 7 km so với 13 km trước đây và có thể dễ dàng thiết kế công trình kiểm soát dòng chảy và mực triều hơn.	Theo đề xuất quy hoạch đã duyệt, việc lấn biển hoàn toàn phù hợp với chế độ thủy văn của khu vực. Cần có giải pháp đê kè hợp lý và tính toán thoát nước cho thị trấn đối với từng giai đoạn xây dựng dự án.
Giảm thiểu tác động biến đổi trầm tích, xói lở, bồi tụ do lấn biển, xây dựng đê kè	Theo phân tích thạch thủy động lực học cho thấy, về cơ bản xu hướng bồi xói sau khi có công trình lấn biển vẫn tiếp tục như hiện nay, với thiên hướng trung bình là bồi nhiều hơn xói. Các điểm có thể có sự thay đổi nhỏ do dòng chảy và sóng cũng có thể có biến đổi tăng nhẹ khu vực gần công trình, tuy nhiên cũng không hề có hiện tượng đột biến về xu hướng vận chuyển trầm tích bùn cát, cũng như quá trình lắng đọng bồi tụ, xói lở tại rìa công trình và các vịnh Gành Rái, vịnh Đồng Tranh, đất ngập nước khu vực kế cận. Việc	Khai thác mặt kè, thiết kế kè làm cảnh quan đô thị. Tổ chức lối xuống biển và tổ chức điểm ngắm cảnh với mặt kè biển.

	tôn nền và xây dựng đê, kè biển góp phần tích cực vào việc giảm thiểu sạt lở tại khu vực.	
Giảm thiểu tác động đến rừng ngập mặn	- Kết hợp với các đơn vị tổ chức hoạt động du lịch sinh thái nhằm tuyên truyền ý thức bảo vệ môi trường đối với người dân kết hợp tham quan du lịch sinh thái khi nghỉ dưỡng tại khu quy hoạch. - Xây dựng các công trình quản lý và xử lý nước thải, chất thải rắn không để phát tán chất thải ra xung quanh khu vực Quy hoạch, gây ảnh hưởng xấu đến chất lượng môi trường nước, đất, không khí làm ảnh hưởng đến hệ sinh thái và môi trường rừng ngập mặn. - Cập nhật, lồng ghép quy hoạch kết nối đường giao thông trên cao ngang qua khu vực rừng ngập mặn để giảm thiểu tác động do hoạt động giao thông đến động thực vật dọc tuyến đường này.	Tiếp tục thực hiện các giải pháp đề xuất trong quy hoạch tổng thể đã được duyệt.
Ứng phó biến đổi khí hậu, nước biển dâng	Để thích ứng với kịch bản biến đổi khí hậu 2016, mực nước biển tại khu vực dâng cao từ 50cm -100cm vào cuối thế kỷ 21, Quy hoạch Dự án đã lồng ghép một số biện pháp như sau: Biện pháp phi công trình:	Tiếp tục thực hiện các giải pháp đề xuất trong quy hoạch tổng thể đã được duyệt.

	- Quy hoạch bố trí diện tích mặt thoáng mặt thấm khoảng 1.131,09ha chiếm khoảng 39,4% toàn bộ diện tích Dự án, gồm: công viên; vườn hoa, cây xanh, mặt nước; nhằm tạo điều kiện lưu trữ nước, tiêu thoát nước nhanh để ứng phó đối với các hiện tượng môi trường bất thường của biến đổi khí hậu. Biện pháp công trình: - Quy hoạch Dự án đã tính toán tôn nền công trình, xây dựng đê, kè biển để thích ứng mực nước biển dâng.	
Giảm thiểu tác động đến giao thông thủy khu vực	Khu vực Quy hoạch nằm ở cửa biển, trên nhiều tuyến hàng hải, đường thủy của khu vực, nên để giảm thiểu ảnh hưởng đến giao thông thủy trong khu vực, Quy hoạch đã tính đến các phương án đầu tư hệ thống giao thông kết nối với giao thông khu vực và định hướng một số phương án giảm thiểu tác động như sau: - Tổ chức phân luồng tuyến cho các tàu thuyền ngang qua khu vực và tiến hành thả phao giới hạn vùng nước nhằm tránh va chạm với các phương tiện thi công - Điều phối và bố trí thời gian vận chuyển phù hợp, tránh không gây ảnh hưởng đến hoạt động giao thông thủy của khu vực.	Tiếp tục thực hiện các giải pháp đề xuất trong quy hoạch tổng thể đã được duyệt.

Giảm thiểu tác động đến dân cư:	Việc thực hiện quy hoạch sẽ tạo điểm nhấn cảnh quan cho huyện Cần Giờ, góp phần tích cực vào việc phát triển kinh tế xã hội địa phương. Tuy nhiên, cũng gây ảnh hưởng tiêu cực đến đời sống của các hộ dân hiện hữu trong khu vực quy hoạch. Để giảm thiểu tác động, chủ đầu tư thực hiện Dự án sẽ tính toán đền bù thiệt hại và có chính sách hỗ trợ, tạo điều kiện cũng như ưu tiên trong việc tuyển dụng lao động địa phương, cụ thể: - Đền bù, hỗ trợ ngư dân bị mất diện tích nuôi trồng thủy hải sản và ngư trường khai thác hải sản. - Tạo công ăn việc làm, chất lượng cuộc sống, sức khỏe cộng đồng: Do quy hoạch với mục đích phát triển du lịch sinh thái, nên việc sử dụng lao động là người dân địa phương được ưu tiên hàng đầu, do đó thực hiện quy hoạch sẽ tạo công ăn việc làm cho người dân địa phương và đồng nghĩa với đó là chất lượng cuộc sống của người dân cũng tang, sức khỏe cộng đồng ngày càng được nâng cao hơn. - Có kế hoạch khuyến khích đối với việc cung cấp dịch vụ lưu trú, sinh hoạt cho công nhân để tăng nguồn thu cho người dân địa	Tiếp tục thực hiện các giải pháp đề xuất trong quy hoạch tổng thể đã được duyệt.

	phương..., khám sức khoẻ định kỳ của công nhân và có kế hoạch tăng cường chăm sóc y tế, an ninh trật tự tại địa phương.	
Giảm thiểu tác động đối với hoạt động nguồn vật liệu san lấp và nạo vét khu quy hoạch	- Sử dụng cát tại các mỏ đã được Công ty CP Đô thị Du lịch Cần Giờ thăm dò tại khu vực Cần Giờ làm nguồn vật liệu san lấp cho khu Quy hoạch. - Nghiên cứu phương án nhận chìm chất thải vô cơ (xà bần, đất đá thải) từ quá trình thi công các tuyến metro tại Tp.HCM để giảm áp lực về nguồn cung ứng vật liệu san lấp tại Tp.HCM cũng như các tỉnh lân cận. - Đối với nguồn chất thải nạo vét từ quá trình thi công đê kè tại khu Quy hoạch: bố trí bãi đổ thải có diện tích khoảng 10ha nằm ở phía Đông Bắc khu quy hoạch để đổ thải lượng chất thải này, đồng thời tận dụng làm vật liệu san lấp tại khu vực này.	Phương án điều chỉnh cục bộ có khối lượng đắp nền nhỏ hơn giảm từ 137.616.000m3 còn 81.732.315m3 (giảm 55.883.685m3) nên giảm áp lực lên nguồn vật liệu san lấp cần cung cấp.
Giảm thiểu tác động đối với các nguồn thải phát sinh từ việc thực hiện Quy hoạch:		
- ***Giảm thiểu tác động của nước thải***		Nước thải sinh hoạt, nước thải y tế, nước thải từ sân golf được thu gom xử lý tập trung trước khi thải ra môi trường biển. Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng, cả ngắn hạn và dài hạn đều đưa về xử lý tại

		trạm xử lý nước thải khu vực trước khi xả vào nguồn tiếp nhận. Áp dụng công nghệ hiện đại vào xử lý nước thải. Tại vị trí trạm XLNT xây dựng các bể chứa để chứa nước sau khi xử lý vào việc tái sử dụng nước cho việc tưới cây, rửa đường… Hiệu quả xử lý: lần lượt đạt các quy chuẩn môi trường như sau: QCVN 14: 2008/BTNMT, QCVN 28:2010/BTNMT, QCVN 40:2011/BTNMT.
- ***Giảm thiểu tác động do chất thải rắn***		- 100% rác thải phát sinh được thu gom, xử lý và phân loại tại nguồn. Phân loại tại nguồn: chất thải được phân loại thành: + Chất thải rắn sinh hoạt: phân loại sơ cấp tại nguồn thành 2 loại : Chất thải rắn vô cơ gồm kim loại, giấy, bao bì thuỷ tinh v.v.. được định kì thu gom và Chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v.) được thu gom hàng ngày. + CTR nguy hại: gồm các loại chất

		thải chứa thành phần nguy hại: giẻ lau dính dầu mỡ, bóng đèn, CTR Y tế. Tại các cơ quan, trường học, công trình công cộng... đều được bố trí các thùng rác công cộng ở trong khuôn viên các công trình này. Thùng thu gom được để cạnh đường đi để tiện cho việc thu gom của công nhân. - Rác thải được lưu giữ trong ngày tại từng đơn nguyên phát sinh; - Rác thải phải được tổ chức thu gom theo giờ quy định trong ngày, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định
- ***Giảm thiểu tác động đến môi trường không khí, tiếng ồn***		- Giáo dục ý thức người dân, khách du lịch tuân thủ quy định trong tham gia giao thông; Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các Dự án; - Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch; - Tổ chức thực hiện trồng cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan dọc sông rạch và bao quanh các tuyến đường nội bộ của khu vực quy hoạch

		- Có giải pháp bố trí cây xanh dọc tuyến, phân bố các bến xe hợp lý nhằm giảm thiểu tiếng ồn và sự phát phát khí thải của các phương tiện giao thông. - Thay phương tiện giao thông công cộng từ đường sắt sang xe bus điện, giảm tiếng ồn và thân thiện với môi trường - Bố trí chức năng sử dụng đất các khu vực tĩnh như khu dân cư biệt lập, trường học có khoảng cách hợp lý với các khu vực trung tâm, khu du lịch nhằm không bị ảnh hưởng tiếng ồn.
- ***Giảm thiểu tác động đối với môi trường cảnh quan***		- Tăng không gian cây xanh đô thị, cảnh quan sinh thái mặt nước; trồng các loại cây phù hợp, ưu tiên sử dụng các chủng loại cây trồng đặc trưng làm nổi bật tính đặc trưng không gian đô thị du lịch biển - Hình thành các khu dân cư với mật độ xây dựng thấp, công viên sinh thái, phát triển hài hòa cảnh quan và môi trường. Có các giải pháp thu gom và xử lý nước thải hiệu quả, đảm bảo các tiêu chí vệ sinh môi trường. - Có giải pháp thoát nước phía mặt nước trung tâm với phía biển, tăng chất lượng mặt nước của đô thị.

5.7.2 Các giải pháp đã lồng vào nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Quy hoạch sử dụng đất

- Khu trunng tâm dịch vụ hỗn hợp: trunng tâm thương mại, văn phòng, khách sạn, tài chính, khu dân cư tập trung tại khu C, các khu thương mại dịch vụ, văn phòng tập trung tại khu A, B có hệ thống xử lý thu gom tập trung của mỗi khu chức năng. Bố trí gắn với công viên cảnh quan, không gian mở, dễ tiếp cận với bãi biển nhân tạo cũng như phần biển phía ngoài.
    + Đây là chức năng quan trọng đem lại tính cân bằng cho đô thị, phù hợp với tính chất chức năng đã được xác định của quy hoạch. Bố trí các khu vực văn phòng trong đất hỗn hợp để đảm bảo chức năng thu hút các thương hiệu lớn về công nghệ đến hoạt động, kinh doanh.
    + Khu vực này sẽ đảm bảo cho khoảng 45-50 ngàn việc làm công nghệ cao, giá trị gia tăng lớn cho toàn thành phố.
    + Nhìn chung các nhóm nghề này được ưu tiên phát triển để sử dụng mạng lưới văn phòng, dịch vụ thích hợp. Không ưu tiên phát triển loại hình gắn với sản xuất và nhà xưởng tại khu vực do có khả năng xung khắc với hoạt động du lịch nghỉ dưỡng.
    + Đất thương mại, dịch vụ, siêu thị…: Đây là các hình thái dịch vụ cho phép cung cấp tiện nghi đô thị cho người dân và du khách.
- Đất du lịch, nghỉ dưỡng:
    + Khu chức năng du lịch là các khu Resorts, Hotels bố trí gần khu công viên chuyên đề, giáp biển, hạn chế gần các khu dân cư. Cấu trúc các khu nghỉ dưỡng theo mô hình thấp tầng với lõi có thể hợp khối, mật độ thấp, nhiều không gian xanh và mặt nước. Bố trí thành cụm công trình khách sạn cao tầng tại một số vị trí điểm nhấn, với mức độ tiện nghi cao gắn với khu vực trung tâm.
    + Trong các khu du lịch, nghỉ dưỡng có công trình nhà theo dạng biệt thự du lịch không hình thành đơn vị ở (dân ở không thường trú). Do cư trú ngắn ngày nên thành phần dân cư này không bố trí các công trình hạ tầng xã hội như trường học, nhà trẻ ... để phục vụ.
    + Bố trí gắn với các nhóm khu vui chơi, công viên chuyên đề, cách khu dân cư đảm bảo không gây tiếng ồn cho các khu ở. Được tinh giảm các khu du lịch tại khu B, C và hợp lại thành các mảng chính tại khu A.
- Đất cây xanh, thể dục thể thao cấp đô thị:
    + Hình thành công viên cây xanh trung tâm kết hợp mặt nước trung tâm cảnh quan tại khu vực biển nhân tạo với phân cấp là cây xanh đô thị để bố trí các không gian mở công cộng, nối kết các chức năng có tính riêng biệt và tạo hình ảnh đô thị xanh. Khai thác triệt để không gian mặt nước hiện có, tạo lập các trục cảnh quan kết hợp với không gian đi bộ. Tại đây bố trí các hoạt động vui chơi giải trí phục vụ cho nhiều lứa tuổi.
    + Do tính chất là đô thị mới, có tính chất lan toả cấp vùng, sau này sẽ tổ chức các sự kiển lớn, bổ sung thêm công trình thể thao cấp đô thị như sân vận động nhằm thu hút các sự kiện của khu vực. Ngoài ra bố trí thêm các sân thể thao cơ bản

được bố trí trong khu vực công viên cây xanh tập trung ở cấp đơn vị ở với tỷ lệ thích hợp đảm bảo phục vụ nhu cầu nâng cao sức khỏe thể chất cho người dân.

Quy hoạch hạ tầng

a. Trạm xử lý nước thải, khu trung chuyển rác

- Bố trí các trạm xử lý nước thải tại khu vực cuối hướng gió để hạn chế mùi ảnh hưởng đến các hạng mục công trình khác, cách chân công trình khác tối thiểu 400m để đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo quy định.

- Bố trí nơi thấp trũng đảm bảo thu gom được toàn bộ lượng nước thải của khu Quy hoạch, hạn chế sử dụng bơm để tiết kiệm năng lượng.

- Bố trí trạm trung chuyển rác tại vị trí trạm XLNT ở phía Bắc khu Quy hoạch, nằm ở cuối hướng gió để hạn chế phát tán mùi hôi, cách chân công trình khác tối thiểu 20m để đảm bảo khoảng cách ly an toàn theo quy định

- Trạm xử lý nước thải: đối với trạm XLNT sử dụng công nghệ cải tiến kết hợp với thân thiện môi trường: công nghệ xử lý xanh. Sẽ lựa chọn công nghệ phù hợp công năng sử dụng và suất đầu tư tối ưu. Tại vị trí trạm XLNT xây dựng các bể chứa để chứa nước sau khi xử lý vào việc tái sử dụng nước cho việc tưới cây, rửa đường…

b. Hệ thống thoát nước

- Bố trí mật độ cống dày, kết hợp hài hòa giữa thu nước công trình và thu nước mặt để không xảy ra úng ngập cục bộ. Bố trí các mặt nước trung tâm, đập ngăn để giữ nước sử dụng cho hoạt động du lịch cũng như điều hòa lượng nước mưa trước khi chảy ra môi trường tự nhiên.

Hệ thống cống được đặt dưới lớp vỉa hè đường, độ dốc của cống bằng với độ dốc của tuyến đường. Bố trí ga thu nước mặt với khoảng cách các hố từ 30-35m/hố.

Toàn bộ hệ thống thoát nước sẽ được thu và thoát ra các khe tự nhiên qua các cửa xả. Vị trí cửa xả được xác định phù hợp theo từng lưu vực thiết kế và lưu vực tự nhiên, đồng thời tôn trọng nguyên tắc hạn chế tối đa điểm xả, đặc biệt không xả ra các điểm dự kiến bố trí bãi tắm.

c. Cấp nước

- Nghiên cứu và áp dụng mô hình lọc nước biển thành nước sạch; lọc nước mưa, tái sử dụng nước thải sau xử lý để dự phòng cấp nước cho đô thị du lịch, đồng thời làm giảm nhu cầu sử dụng và nhu cầu truyền tải nước từ xa đến.

d. Cây xanh

- Hình thành dải công viên cây xanh ven khu vực biển nhân tạo với phân cấp là cây xanh đô thị để bố trí các không gian mở công cộng, nối kết các chức năng có tính riêng biệt và tạo hình ảnh đô thị xanh.

- Ngoài ra, dành quỹ đất xây dựng khu cây xanh chuyên đề (thể dục thể thao) phục vụ cho du lịch và đô thị, trong đó có công viên chuyên đề để tăng diện tích cây xanh, mặt thấm.

e. Hệ thống giao thông

Định hướng công tác giảm thiểu tác động do hoạt động giao thông của Quy hoạch:

- Cập nhật quy hoạch giao thông chung của vùng kết nối với giao thông của khu quy hoạch:

  + Kết nối giao thông của khu Quy hoạch với tuyến đường Rừng Sác trên cao (cầu Bình Khánh) để đáp ứng nhu cầu đi lại của cư dân khu Quy hoạch.

Các tác động qua lại giữa Quy hoạch và các đối tượng như tuyến đường trên cao Rừng Sác, cầu Cần Giờ - Vũng Tàu có tác động liên vùng. Do đó, các tác động môi trường chiến lược này cần được đánh giá cụ thể trong quá trình đánh giá môi trường chiến lược của quy hoạch chung toàn vùng

- Có phương án liên thông nước, giúp các phương tiện giao thông lưu thông thuận tiện, giảm tình trạng ách tắc giao thông, hạn chế ảnh hưởng đến diện tích cây xanh hai bên đường, …

5.7.3 Kế hoạch thực hiện

❖ **Đề xuất danh mục các Dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường.**

Các Dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường (ĐTM) trong khu vực quy hoạch sẽ tuân thủ theo Luật Bảo vệ môi trường năm 2020, Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

❖ **Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường**

Xây dựng kế hoạch bồi thường, hỗ trợ ngư dân bị mất diện tích nuôi trồng thủy hải sản, dự án ưu tiên sử dụng lao động là người địa phương. Có kế hoạch phối hợp giữa địa phương và cơ quan chủ quản để đào tạo nguồn nhân lực lao động tại địa phương để phục vụ du lịch, người dân địa phương là nhân tố chính được hưởng lợi từ quy hoạch này.

Xây dựng các công trình quản lý và xử lý nước thải. Phân loại, thu gom vận chuyển 100% chất thải rắn về khu xử lý theo quy định của thành phố. Không để chất thải xả ra môi trường, ảnh hưởng tới chất lượng môi trường đất, nước, không khí, hệ sinh thái, rừng ngập mặn.

Nước thải sinh hoạt, y tế và nước thải từ sân golf được thu gom và xử lý đạt loại A theo các tiêu chuẩn hiện hành.

Xây dựng kế hoạch hoạt động và quản lý tốt các hoạt động du lịch sinh thái, tránh ảnh hưởng tới môi trường, làm mất cân bằng sinh thái tự nhiên, góp phần bảo vệ rừng sinh quyển ngập mặn Cần Giờ.

Quy hoạch hạ tầng phù hợp nhằm hạnh chế tối đa sự thay đổi về xu hướng vận chuyển trầm tích bùn cát từ biển vào các khu vực rừng ngập mặn, nhằm bảo tồn nguyên trạng diện tích rừng hiện có.

❖ **Các đề xuất cho đánh giá tác động môi trường chiến lược chung:**

(Theo yêu cầu tại văn bản số 1420/BXD-QHKT ngày 15/6/2018 của Bộ xây dựng về việc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870 ha)

- Các tác động qua lại giữa Quy hoạch và các đối tượng như Cầu Bình Khánh, tuyến đường trên cao Rừng Sác, đường thủy Cần Giờ - Vũng Tàu có tác động liên vùng. Do đó, các tác động môi trường chiến lược này cần được đánh giá cụ thể trong quá trình đánh giá môi trường chiến lược của quy hoạch vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các nghiên cứu đánh giá tác động của hình thành đô thị du lịch biển Cần Giờ đến điều kiện tự nhiên, khu dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn, sự thay đổi môi trường nước biển, hệ sinh thái biển , độ mặn, sạt lở bờ, đổ bùn nạo vét, biến đổi trầm tích…, các giải pháp bảo tồn hệ sinh thái của khu dự trữ sinh quyển rừng ngập mặn, các giải pháp giảm thiểu tác động sẽ được thực hiện trong báo cáo đánh giá tác động môi trường của giai đoạn tiếp theo và Bộ Tài nguyên và Môi Trường phê duyệt.

- Để giảm thiểu tác động và bảo tồn khu dự trữ sinh quyển Cần Giờ cần thực hiện một số giải pháp trong định hướng điều chỉnh quy hoạch chung huyện Cần Giờ, điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thành Phố Hồ Chí Minh (như định hướng chiến lược xây dựng tuyến đường trên cao kế nối từ cầu Cần Giờ đến khu đô thị biển Cần Giờ (không mở rộng đường Rừng sát), cầu Cần Giờ - Vũng Tàu) …).

- Lưu ý:

+ Đối với đồ án điều chỉnh cục bộ, vấn đề thay đổi nhiều nhất là lưu lượng nước thải, cần bố trí hệ thống hạ tầng đảm bảo để thu gom và đầu tư nhà máy xử lý, các điểm quan trắc tại khu vực nhạy cảm xung yếu để kịp thời ứng phó trước tai biến về môi trường.

6 DANH MỤC CÁC CHƯƠNG TRÌNH, DỰ ÁN ƯU TIÊN ĐẦU TƯ; ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ CÁC CƠ CHẾ HUY ĐỘNG VÀ TẠO NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

6.1 Quan điểm

Xác định danh mục các dự án đầu tư và phân kỳ thực hiện đầu tư hợp lý theo từng giai đoạn là nội dung quan trọng của quy hoạch xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội.

Làm căn cứ để tiến hành trước một bước công tác chuẩn bị đầu tư, nâng cao chất lượng công tác tư vấn, khắc phục tình trạng kéo dài thời gian lập hồ sơ thủ tục chuẩn bị đầu tư.

Tạo tiền đề cho việc đẩy mạnh tiến độ thực hiện đầu tư trong từng năm kế hoạch, nâng cao hiệu quả sử dụng các nguồn vốn đầu tư.

6.2 Danh mục các chương trình dự án ưu tiên đầu tư

6.2.1 Định hướng phát triển chung

- Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ có nhiều tiềm năng phát triển với vị thế thuận lợi về giao thông, cảnh quan, các dự án dịch vụ du lịch, thương mại sẽ là những dự án có sức hút đầu tư lớn.

- Chiến lược phát triển của khu vực:

+ Chiến lược phát triển hạ tầng khung: hình thành các tuyến đường mang tính huyết mạch nhằm thu hút đầu tư.

+ Chiến lược xây dựng cảnh quan đặc thù, xuất phát từ điều kiện cảnh quan cây xanh tự nhiên, hệ sinh thái phong phú của khu vực. Hệ thống cây xanh, mặt nước được xây dựng theo quy hoạch sẽ là bước đột phá thay đổi diện mạo và là nền tảng để thu hút đầu tư các dự án.

6.2.2 Các khu vực ưu tiên đầu tư và danh mục các dự án ưu tiên đầu tư

a) Các lĩnh vực ưu tiên đầu tư:

- Hỗ trợ phát triển kết cấu hạ tầng khung và cơ sở vật chất phục vụ phát triển đô thị, du lịch.
- Phát triển hệ thống cơ sở vật chất kỹ thuật du lịch tại các khu du lịch.
- Phát triển sản phẩm nhà ở có chất lượng cao và xây dựng thương hiệu sản phẩm đô thị du lịch tầm cỡ theo định hướng quy hoạch đề ra.
- Phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, tiện ích đô thị không chỉ đáp ứng cho khu vực mà còn mang ý nghĩa phục vụ cấp vùng.

b) Các dự án ưu tiên phát triển:

STT	Tên dự án	Tiến độ thực hiện		Nguồn vốn dự kiến
		Đến 2026	Đến 2030	
A	**Nhóm dự án phát triển kết cấu hạ tầng khung**			Vốn ngân sách và ngoài ngân sách
1	Các Dự án ĐTXD hệ thống giao thông đối ngoại và giao thông chính của Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ	Hoàn thành GĐ1	Hoàn thành	
2	Dự án ĐTXD kè chắn	Hoàn thành		
3	Dự án đầu tư xây dựng bến tàu du lịch	Hoàn thành GĐ1	Hoàn thành	
4	Dự án ĐTXD các Trạm xử lý nước thải	Hoàn thành GĐ1	Hoàn thành	
5	Dự án ĐTXD Bãi đỗ xe trung tâm	Hoàn thành GĐ1	Hoàn thành	
6	Các Dự án ĐTXD hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc... của Khu đô thị	Hoàn thành GĐ1	Hoàn thành	
B	**Nhóm dự án phát triển hạ tầng xã hội khu đô thị**			
	Các Dự án ĐTXD hệ thống trường học, bệnh viện, chợ	Hoàn thành GĐ1	Hoàn thành	Vốn ngân sách và ngoài ngân sách
	Các Dự án ĐTXD hệ thống trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, công viên cây xanh	Hoàn thành GĐ1	Hoàn thành	
C	**Nhóm dự án phát triển cơ sở vật chất phục vụ du lịch.**			
1	Các Dự án ĐTXD trung tâm hội nghị	Hoàn thành		
2	Các Dự án ĐTXD công viên trung	Hoàn thành		

	tâm, quảng trường biển			Vốn ngoài ngân sách
3	Các Dự án ĐTXD khu du lịch nghỉ dưỡng	Hoàn thành		
4	Các Dự án ĐTXD khu sân golf, công viên chuyên đề	Hoàn thành GĐ1	Hoàn thành	
5	Các Dự án ĐTXD tổ hợp khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại		Hoàn thành	
6	Các Dự án ĐTXD sân vận động, sân thể thao đô thị		Hoàn thành	
7	Các Dự án ĐTXD công trình biểu tượng: tháp 108 tầng, cầu phía Đông		Hoàn thành	

Ghi chú: Về vị trí, quy mô và tổng mức đầu tư cụ thể của từng dự án sẽ được tính toán, lựa chọn và xác định cụ thể tại giai đoạn triển khai tiếp theo

6.3 Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện

- Tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư tiếp cận thông tin về quy hoạch, đất đai, chính sách ưu đãi... với hình thức hội thảo kêu gọi đầu tư, các chuyến dã ngoại, nghiên cứu thực địa... tại Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ.

- Cam kết và công bố rộng rãi trên các phương tiện thông tin, truyền thông về những ưu đãi và các thủ tục hành chính để thu hút các nhà đầu tư đến với Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ.

- Tranh thủ các nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước để đẩy nhanh quá trình đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung và hỗ trợ đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật đến chân hàng rào dự án. Chú trọng huy động nguồn vốn ODA cho các công trình cơ sở hạ tầng du lịch.

- Thu hút các nhà đầu tư có tiềm lực, kinh nghiệm và thương hiệu mạnh đầu tư, phát triển các sản phẩm du lịch đặc trưng, chất lượng cao; tạo điều kiện cho các doanh nghiệp du lịch vừa và nhỏ, hợp tác xã, hộ gia đình, cơ sở du lịch cộng đồng, du lịch nông nghiệp đầu tư nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ hiện có.

- Thiết lập chương trình quảng bá thu hút vào Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ.

- Phát huy vai trò năng động của thị trường tài chính trong nhân dân; tạo cơ chế để các thành phần kinh tế, kể cả kinh tế hộ gia đình, cá nhân có thể tham gia vào đầu tư du lịch.

- Đối với vốn ngân sách nhà nước: Ưu tiên đầu tư các dự án hạ tầng không huy động được nguồn lực xã hội; tranh thủ sự hỗ trợ của Trung ương đầu tư các dự án lớn trên địa bàn tỉnh và hỗ trợ vốn đầu tư theo các chương trình mục tiêu, chương trình mục tiêu quốc gia, nguồn vốn ODA,....

- Đối với vốn đầu tư của các doanh nghiệp trong nước và vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài: Đẩy mạnh cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh và phương thức xúc tiến đầu tư; khuyến khích, tạo cơ hội và điều kiện thuận lợi cho đầu tư tư nhân, bao gồm cả đầu tư ngoài tỉnh và trong tỉnh; đẩy mạnh xã hội hóa đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng phục vụ du lịch bằng hình thức hợp tác công - tư (PPP).

- Đầu tư phát triển hạ tầng du lịch, bảo vệ tài nguyên, môi trường và thực thi các chính sách phát triển du lịch có trách nhiệm với môi trường và xã hội; khuyến khích và hỗ trợ cộng đồng dân cư tham gia các hoạt động du lịch; đẩy mạnh công tác bảo tồn và phát triển các ngành nghề truyền thống có thế mạnh của địa phương để phục vụ du lịch.

- Thống nhất nguyên tắc đầu tư đồng bộ trong một khu vực, tránh sự đầu tư manh mún, chia nhỏ các khu vực, dự án.

7 KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

7.1 Cơ sở lập khái toán tổng mức đầu tư

Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về Quy định thu tiền sử dụng đất.

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về Quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

Nghị định số 68/2019/NĐ-CP ngày 14/08/2019 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Quyết định số 610/QĐ-BXD 13/07/2022 của Bộ xây dựng về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021.

7.2 Tổng mức đầu tư xây dựng

7.2.1 Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật

Tổng mức đầu tư hạ tầng kĩ thuật Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất.

Bảng Kinh phí xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Ký hiệu	Hạng mục	Thành tiền (tỷ đồng)
1	**Tổng kinh phí hạ tầng kỹ thuật**	**27.096,8**
-	San nền và thoát nước mặt	12.861,1
-	Giao thông	12.000,0
-	Cấp điện	1.085,0
-	Thông tin liên lạc	56,5
-	Cấp nước	394,4
-	Thoát nước thải, QL CTR và nghĩa trang	699,8
2	**Chi phí dự phòng (20% tổng chi phí)**	**5.419,4**
	Tổng cộng (I+II)	**32.516,2**

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là**: 32.516,2** tỷ đồng.

7.2.2 Tổng mức đầu tư công trình kiến trúc

Xác định suất đầu tư cho toàn bộ khuôn viên, suất đầu tư cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khuôn viên.

Bảng Kinh phí xây dựng hạ tầng xã hội, cây xanh

Ký hiệu	Chức năng	Đơn vị tính	Quy mô	Suất đầu tư (1000đ)	Thành tiền (tỷ đồng)
1	Công cộng đô thị				29.687,4
-	Công trình cộng cộng	m2 sàn	3.242.096	8.640	28.011,7
-	Trường THPT	Học sinh	9.141	35.660	326,0
-	Bệnh viện	Giường	1.018	1.326.354	1.349,8
2	Công cộng đơn vị ở				4.906,2
-	Công trình cộng cộng	m2 sàn	515.450	6.690	3.448,4
-	Trường mầm non	Học sinh	11.425	48.070	549,2
-	Trường tiểu học	Học sinh	14.853	29.200	433,7
-	Trường THCS	Học sinh	12.568	37.790	474,9
3	Đất cây xanh				1.859,0
-	Cây xanh đô thị	m2	1.621.197	1.000	1.621,2
-	Cây xanh đơn vị ở	m2	475.517	500	237,8
	Tổng				**36.452,6**
	Dự phòng phí (20%)				**7.290,5**
	Tổng cộng				**43.743,1**

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng phần hạ tầng xã hội, cây xanh là: **43.743,1** tỷ đồng.

7.2.3 Tổng mức đầu tư

Bảng Tổng hợp Khái toán tổng mức đầu tư

STT	Hạng mục	Thành tiền (tỷ đồng)
1	Kinh phí xây dựng phần kiến trúc	43.743,12
2	Kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật	32.516,16
	Tổng	**76.259,28**

Tổng kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, cây xanh làm tròn khoảng: **76.259,28** tỷ đồng

a) Giai đoạn 1

Thực hiện san lấp mặt bằng.

Hoàn thiện hạ tầng khung hạ tầng kỹ thuật theo khung giao thông chính.

Hoàn thiện khu cây xanh trung tâm và mặt nước cảnh quan trung tâm

Xây dựng các khu công viên chuyên đề, sân golf, dịch vụ, khu ở tại các vị trí cửa ngõ nhằm khẳng định thương hiệu đô thị trong giai đoạn đầu.

b) Giai đoạn 2

Hoàn thiện tiếp hệ thống hạ tầng kết nối toàn khu, trong đó có 02 cầu vượt mặt nước trung tâm .

Hoàn thiện khu trung tâm: trung tâm thương mại, khách sạn, trung tâm hội nghị.

Hoàn thiện dần các khu ở và hệ thống công trình hạ tầng xã hội bổ trợ cho các khu ở.

Hoàn thiện các dự án khu du lịch, dịch vụ, đưa vào vận hành.

8 KẾT LUẬN

Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch về cơ bản tuân thủ các định hướng phát triển của Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ đã được phê duyệt theo quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 5/9/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh. Đồ án cũng xem xét và đánh giá, chuyển đổi một số khu chức năng đất để bảo vệ và tăng giá trị sử dụng của đất đai, phù hợp với điều kiện hiện trạng phát triển và kinh tế xã hội của địa phương, các định hướng mới của các Quy hoạch ngành, góp phần hiện thực hóa quy hoạch chung đã được phê duyệt, nhằm xúc tiến quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa; tổ chức hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đặc trưng địa hình, dân cư, kịch bản phát triển kinh tế.

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch được phê duyệt sẽ là cơ sở pháp lý quan trọng cho lập các quy hoạch chi tiết và công tác chuẩn bị đầu tư, xây dựng tiếp theo. Góp phần tạo điều kiện để chủ đầu tư có cơ sở nhanh chóng triển khai các phần việc tiếp theo, đẩy nhanh tiến độ, nâng cao hiệu quả của dự án.

9 PHỤ LỤC

Phụ lục tổng hợp 1:

1. Thống kê sử dụng đất

2. Bảng tính toán khu du lich

3. Phụ lục giao thông

4. Phụ lục Thoát nước mưa

5. Phụ lục cấp nước

6. Phụ lục cấp điện

7. Phụ lục thông tin liên lạc

8. Phụ lục thoát nước thải

(Xem trong phụ lục tổng hợp gửi kèm hồ sơ)

Phụ lục 2: Bản vẽ A3