

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
XÃ CẦN GIỜ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 900 /QĐ-UBND

Cần Giờ, ngày 28 tháng 11 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ),  
Thành phố Hồ Chí Minh (04 Phân khu A, B, C và D\_E)**

**ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ CẦN GIỜ**

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;

Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 40/2019/QH14

Căn cứ Nghị quyết số 202/2025/QH15 ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16 tháng 06 năm 2022 của Quốc hội về tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030;

Căn cứ Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 06 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh;

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

Căn cứ Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 05 năm 2025 của Quốc hội về thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/05/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn;

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

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

Căn cứ Thông tư số 12/2018/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 13:2018/BXD Quy chuẩn quốc gia về gara ô tô;

Căn cứ Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 ban hành QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình và Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2023 ban hành Sửa đổi QCVN 06:2022/BXD;

Căn cứ Quyết định số 826/QĐ-UBND ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị Du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh được ban hành tại Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021;

Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;

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

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

Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D\_E;

Căn cứ Thông báo kết luận số 56/TB-VP ngày 11 tháng 7 năm 2025 của

Ủy ban nhân dân Thành phố về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố tại cuộc họp Tổ Công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố liên quan việc điều chỉnh hình thức đầu tư quỹ đất nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ và dự án Khu Đô thị Đại học Quốc tế tại xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn theo đề xuất của nhà đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1866/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2025 và Quyết định số 1868/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư;

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng số 3009 HĐCNMPDABĐS/CG-NSPN ngày 30 tháng 9 năm 20025;

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng số 3009 HĐCNMPDABĐS/CG-CTC ngày 30 tháng 9 năm 20025;

Căn cứ Thỏa thuận về việc xin điều chỉnh Quy hoạch chi tiết dự án ngày 06 tháng 11 năm 2025;

Căn cứ Hợp đồng Ủy quyền số 02/UQ/CG-CTC ngày 06 tháng 11 năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ về duyệt điều chỉnh cục bộ 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 (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 2779/UBND ngày 07 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ về thống nhất chủ trương điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ;

Căn cứ Công văn số 3030/UBND-KT ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ về kết quả tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 1506/BCHBP-TM ngày 13 tháng 11 năm 2025 của Ban Chỉ huy Bộ đội Biên phòng - Bộ Tư lệnh thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 1669/ANKT-GTXD ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Phòng An ninh Kinh tế - Công An thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 12288/SNNMT-QLĐ ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố;

Căn cứ Công văn số 13037/STC-KTĐN ngày 17 tháng 11 năm 2025 của Sở Tài chính Thành phố;

Căn cứ Công văn số 16366/SXD-QLĐT ngày 18 tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng Thành phố;

Căn cứ Công văn số 7253/SYT-KHTC ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Sở Y tế Thành phố;

Căn cứ Công văn số 7435/SVHTT-KHTC ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Sở Văn hóa và Thể thao Thành phố;

Căn cứ Công văn số 1611/SDL-QHPTTNDL ngày 20 tháng 11 năm 2025 của Sở Du lịch Thành phố;

Căn cứ Công văn số 4353/BTL-TM ngày 21 tháng 11 năm 2025 của Bộ Tư lệnh Thành phố;

Căn cứ Công văn số 4939/SGDDĐT-KHTC ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Sở Giáo dục và đào tạo Thành phố;

Căn cứ Công văn số 5797/SCT-QLNL ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Sở Công Thương Thành phố;

Căn cứ Công văn số 6070/TM-TC ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Bộ Tham mưu - Quân khu 7;

Căn cứ Ý kiến phản biện của Kiến trúc sư Khương Văn Mười về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D\_E ngày 24 tháng 11 năm 2025;

Căn cứ Công văn số 1007/SQHKT-QHKTKV ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về có ý kiến chuyên ngành về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D\_E;

Căn cứ Công văn số 3208/UBND-KT ngày 26 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân xã Cần Giờ về kết quả tổ chức lấy ý kiến Cộng đồng dân cư đối với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 746/TC-QC ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về điều chỉnh độ cao tỉnh không công trình tại dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Ý kiến phản biện của Kiến trúc sư Khương Văn Mười về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D\_E ngày 24/11/2025;

Căn cứ Công văn số 746/TC-QC ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng Tham mưu về điều chỉnh độ cao tỉnh không công trình tại dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ (Phiên họp ngày 26 tháng 11 năm 2025 đối với Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ

(nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Công văn số 336/CV-PTDA-DLCC ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ về Báo cáo tổng hợp tiếp thu giải trình ý kiến góp ý về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D\_E.

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định số 3572/BC-KT ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Phòng Kinh tế Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ về Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét Tờ trình số 336/CV-PTDA-DLCC ngày 27 tháng 11 năm 2025 của Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ về phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D-E.

## QUYẾT ĐỊNH:

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

### I. TỔNG QUAN:

#### 1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Các khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc phạm vi các phân khu A, B, C và D\_E nằm trong ranh giới đồ án điều chỉnh cục bộ 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 (nay là xã Cần Giờ), thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Vị trí, phạm vi ranh giới khu vực quy hoạch: thuộc xã Cần Giờ (xã Long Hoà và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ cũ), Thành phố Hồ Chí Minh; Giới hạn khu vực lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ (04 Phân khu A, B, C và D\_E) thuộc phạm vi Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ quy mô 2870 ha đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 tại Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018, Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tại các Quyết định 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 và Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06 tháng

11 năm 2025. Trong đó vị trí, phạm vi ranh giới, tính chất khu vực quy hoạch từng phân khu như sau:

**a) Phân khu A:**

**Quy mô khoảng 953,23ha**

- + Phía Đông: Giáp Phân khu B và Phân khu E;
- + Phía Tây: Giáp biển Đông (cửa sông Đồng Tranh) ;
- + Phía Nam: Giáp biển Đông và Phân khu E;
- + Phía Bắc: Giáp một phần hành lang cây xanh cảnh quan đường dọc Biển Đông và đường nội bộ ven biển Khu du lịch 30/4.

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

**b) Phân khu B:**

Quy mô: khoảng 659,87 ha:

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

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

**c) Phân khu C:**

- Quy mô: khoảng 318,32 ha

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

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

**d) Phân khu D\_E:**

- Quy mô tại Phân khu D khoảng 480,46ha và tại Phân khu E khoảng 458,12ha (cây xanh và mặt nước).

+ Phía Đông: Giáp Phân khu B, Phân khu C;

+ Phía Tây: Giáp Phân khu A;

+ Phía Nam: Giáp biển Đông;

+ Phía Bắc: Giáp Phân khu A, Phân khu B.

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

**2. Đơn vị đề xuất lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ.**

**3. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt.**

**4. Hồ sơ, bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:**

- Báo cáo điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết;

- Quy định quản lý;

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất (QH-01), tỷ lệ thích hợp;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (nội dung điều chỉnh) (QH-02), tỷ lệ thích hợp;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất (kết quả điều chỉnh) (QH-03), tỷ lệ 1/500;

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (nội dung điều chỉnh) (QH-04), tỷ lệ thích hợp;

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (kết quả điều chỉnh) (QH-05), tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông (QH-06), tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật (QH-07), tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (QH-08), tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp nước (QH-09), tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn (QH-10), tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch năng lượng và chiếu sáng đô thị (QH-11), tỷ lệ 1/500;

- + Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động (QH-12), tỷ lệ 1/500;
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật (QH-13), tỷ lệ 1/500;
- + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (QH-14), tỷ lệ thích hợp;

- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ file điện tử hồ sơ điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ bao gồm Báo cáo thẩm định, Báo cáo điều chỉnh cục bộ quy hoạch (kèm các phụ lục tính toán), Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến góp ý, Quy định quản lý; Bản vẽ và file hồ sơ cơ sở dữ liệu số địa lý (GIS); và các văn bản pháp lý có liên quan.

## **II. MỤC TIÊU CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH:**

- Tiếp tục triển khai cụ thể hóa theo các mục tiêu của 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 đã được phê duyệt tại Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018; Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 và Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025.

- Điều chỉnh cục bộ đảm bảo đồng bộ về định hướng phát triển không gian cảnh quan, các chức năng sử dụng đất trên cơ sở phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2021/BXD của Bộ xây dựng; phù hợp nội dung điều chỉnh cục bộ 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 (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh được duyệt và phù hợp với nhu cầu thực tiễn trong hoạt động đặc thù của đô thị gắn với mặt nước.

- Tối ưu hóa kết nối hạ tầng xã hội, giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, gia tăng giá trị đô thị và thu hút nhà đầu tư chiến lược.

- Làm cơ sở pháp lý để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển khu vực trong các giai đoạn tiếp theo.

## **III. LÝ DO, HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI, BIỆN PHÁP KHẮC PHỤC NHỮNG VẤN ĐỀ PHÁT SINH CỦA VIỆC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH:**

### **1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ:**

- Ngày 16 tháng 6 năm 2025, Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV ban hành Nghị quyết 1685/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025, trong đó sắp xếp toàn bộ diện tích tự nhiên, quy mô dân số của xã Long Hòa (huyện Cần Giờ) và thị trấn Cần Thạnh thành xã mới có tên gọi là xã Cần Giờ có diện tích khoảng 157km<sup>2</sup>;

- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ

quy mô 2.780 ha phê duyệt lần đầu tại Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018, được phê duyệt Điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh 04 Phân khu A, B, C và D\_E được phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

- Đến tháng 06 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025 nhằm tái định hướng tầm nhìn, mục tiêu trở thành đô thị ngang tầm các đô thị lớn trên thế giới; với một trong những điểm nhấn quan trọng và chiến lược là Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ và Cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ.

- Ngày 06 tháng 11 năm 2025, Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ có Quyết định số 789/QĐ-UBND về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870 ha tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngày 07 tháng 11 năm 2025, Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ có Công văn số 2779/UBND-KT về thống nhất chủ trương việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (Phân khu A, B, C, D\_E).

- Mục tiêu thực hiện đồ án là điều chỉnh cục bộ sử dụng đất và không gian kiến trúc cảnh quan nhằm phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội hiện nay, đảm bảo giữ nguyên các tính chất, chức năng đã được phê duyệt trong đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D\_E và đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06/11/2025 của Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ. Việc điều chỉnh cục bộ Đồ án góp phần tái định hình giá trị các khu chức năng trong Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, giữ vai trò kết nối quan trọng trong vùng Đông Nam Bộ và gắn với hệ thống Cảng biển quốc tế, đóng vai trò hỗ trợ và chia sẻ áp lực không chỉ đối với Thành phố Hồ Chí Minh mà còn trong toàn bộ khu vực phía Nam.

- Từ những luận cứ trên thì việc lập đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D\_E (nay là xã Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh) là hết sức cần thiết nhằm tạo cơ sở mặt pháp lý cho dự án, công tác quản lý cũng như triển khai các bước đầu tư xây dựng tiếp theo.

## **2. 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, cụ thể:

### **- Hiệu quả về kinh tế:**

+ Các khu vực di chuyển vị trí chức năng đất công cộng đô thị, cây xanh, mặt nước là những không gian góp phần cho việc sử dụng quỹ đất hiệu quả và hợp lý hơn, phục vụ tốt hơn các nhu cầu của cộng đồng, tạo sự thuận lợi và hấp dẫn cho nhà đầu tư, đem lại hiệu quả về kinh tế.

+ Không gian dịch vụ - thương mại gắn với đổi mới sáng tạo, khuyến khích hình thành các trung tâm dịch vụ du lịch thông minh, trung tâm khởi nghiệp sáng tạo về du lịch sinh thái biển, logistics và thương mại số.

+ Sử dụng quỹ đất hiệu quả và hợp lý hơn, phục vụ tốt hơn các nhu cầu của cộng đồng, tạo sự thuận lợi và hấp dẫn cho đầu tư, đem lại hiệu quả về kinh tế và xã hội.

+ Tối ưu hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật và giao thông, giảm chi phí đầu tư và vận hành;

### **- Hiệu quả về xã hội:**

+ Việc điều chỉnh hướng đến xây dựng một mô hình đô thị sống động, dễ tiếp cận và bền vững hơn trong dài hạn.

+ Các nội dung điều chỉnh nhóm nhà ở làm tăng tính đa dạng về loại hình cư trú, phân tầng hợp lý về chi phí và điều kiện sống; Thiết lập cấu trúc không gian linh hoạt, dễ thích ứng với thay đổi theo thời gian; Tạo thuận lợi phát triển các loại hình dịch vụ, các loại hình nhà ở, thu hút khách du lịch, tạo thêm việc làm và thu nhập cho người dân địa phương, đẩy mạnh phát triển kinh tế khu vực. Từ đó phát triển thêm các dịch vụ hỗ trợ cùng phát triển.

+ Các khu vực điều chỉnh tạo điều kiện nâng cao sự đa dạng với bán kính hợp lý và hiệu quả phát triển dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng nói riêng và hạ tầng xã hội nói chung của Khu đô thị.

## **3. Biện pháp khắc phục những vấn đề phát sinh do việc điều chỉnh quy hoạch:**

- Việc điều chỉnh cục bộ đã tính toán đảm bảo về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu, cơ bản khắc phục những phát sinh do việc điều chỉnh.

- Khi triển khai các dự án đầu tư nhằm cụ thể hoá đồ án quy hoạch phân khu, các nhà đầu tư được lựa chọn có trách nhiệm 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.

- Việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, không những đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng, tạo được không gian cảnh quan, kinh tế phát triển mà còn đẩy mạnh hoạt động phát triển du lịch, giao thương trong khu vực. Các nội dung đề xuất điều chỉnh cục bộ làm tăng giá trị sử dụng của đất đai, đảm bảo các dịch vụ và hạ tầng xã hội thiết yếu, phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của địa phương và định hướng phát triển xã Cần Giờ đến năm 2030 trở thành thành phố biển đặc trưng của một thành phố tăng trưởng xanh, thông minh, thân thiện môi trường, trong đó du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng chất lượng cao, có khả năng cạnh tranh ở tầm khu vực làm cho đời sống người dân được nâng cao theo tinh thần nghị quyết số 12-NQ/TU của Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 26 tháng 9 năm 2022.

#### **IV. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT:**

##### **1. Nội dung điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:**

###### **1.1. Nguyên tắc điều chỉnh:**

- Không làm thay đổi quy mô dân số tối đa, quy mô khách du lịch so với đồ án quy hoạch được phê duyệt theo Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 05 ngày 9 năm 2018; Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố và Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ;

- Không làm thay đổi tính chất, chức năng, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết;

- Không làm thay đổi cấu trúc đô thị, cấu trúc mạng lưới đường giao thông chính;

- Không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực dự kiến điều chỉnh quy hoạch;

- Tuân thủ điều chỉnh cục bộ 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 (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban Nhân dân xã Cần Giờ phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06 ngày 11 năm 2025.

###### **1.2. Nội dung điều chỉnh chính:**

- Căn cứ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D\_E được phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sau đây được gọi tắt là Quyết định số 340/QĐ-UBND).

- Căn cứ Điều chỉnh cục bộ 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 (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại

Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06 ngày 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Cần Giò (Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06 ngày 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Cần Giò sau đây được gọi tắt là Quyết định số 789/QĐ-UBND).

***Các nội dung chính điều chỉnh cục bộ tại các phân khu như sau:***

***1.2.1. Về ranh giới phân khu:***

Điều chỉnh ranh giới các phân khu chức năng nhằm phù hợp với điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND và đảm bảo không làm thay đổi diện tích các phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND.

***1.2.2. Quy hoạch sử dụng đất:***

- Điều chỉnh vị trí, quy mô, ranh giới các lô đất phù hợp với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND và đảm bảo không làm thay đổi diện tích các phân khu được phê duyệt Quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 340/QĐ-UBND.

- Điều chỉnh phương án tổ chức các lô đất nhà ở xã hội thành đất nhà ở thương mại cao tầng và thấp tầng (liên kế, biệt thự) và đất cây xanh sử dụng công cộng tại phân khu B;

- Điều chỉnh chia thửa một số lô đất nhà ở thấp tầng đảm bảo không làm thay đổi tổng diện tích và dân số;

- Điều chỉnh cục bộ một số lô đất nhưng không làm thay đổi chức năng sử dụng đất theo đề án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND.

***1.2.3. Không gian kiến trúc cảnh quan:***

- Điều chỉnh phương án tại các lô đất cây xanh sử dụng hạn chế tại phân khu A;

- Điều chỉnh phương án các lô đất thuộc phạm vi điều chỉnh cục bộ, phù hợp phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất mới.

***1.2.4. Các khu vực xây dựng công trình ngầm:***

- Điều chỉnh phù hợp với phương án điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất mới và Điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

- Điều chỉnh chỉ tiêu một số ô đất đảm phù hợp nhu cầu sử dụng theo chức năng công trình.

***1.2.5. Quy hoạch hệ thống giao thông:***

- Điều chỉnh tăng lộ giới một số tuyến đường từ 14m lên 15÷17m.

- Điều chỉnh cục bộ một số mặt cắt các tuyến đường trục chính đô thị, liên khu vực (bề rộng mặt đường, vỉa hè, dải phân cách) mà không làm thay đổi quy

mô mặt cắt ngang.

- Điều chỉnh hệ thống giao thông phù hợp tổng mặt bằng sử dụng đất mới.
- Các chỉ tiêu quy hoạch đảm bảo phù hợp theo đồ án Quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND.

#### **1.2.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

#### **1.2.7. Điều chỉnh khu vực xây dựng nhà ở xã hội:**

Căn cứ theo Thông báo kết luận số 56/TB-VP ngày 11 tháng 07 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại cuộc họp Tổ Công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án, khu đất trên địa bàn Thành phố liên quan việc điều chỉnh hình thức đầu tư quỹ đất nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ và dự án Khu Đô thị Đại học Quốc tế tại xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn theo đề xuất của nhà đầu tư, dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ cần điều chỉnh thay đổi cục bộ một số khu vực trong đó các khu vực nhà ở xã hội ở phân khu B sẽ điều chỉnh thành nhà ở thương mại và tầng tầng cao, giữ nguyên dân số phù hợp với đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

### **1.3. Quy mô dân số, quy mô khách du lịch, các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu sau điều chỉnh:**

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

- Điều chỉnh quy mô dân số phù hợp điều chỉnh cục bộ 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 (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban Nhân dân xã Cần Giờ phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

Dân số tối đa **228.506 người**, trong đó:

<b>Phân khu</b>	<b>Theo Quyết định số 340/QĐ-UBND (người)</b>	<b>Theo Quyết định số 789/QĐ-UBND (người)</b>	<b>Theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (người)</b>
A	59.027	59.027	59.027
B	75.000	75.000	75.000
C	41.364	39.568	39.568
D	53.115	54.911	54.911
E	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>228.506</b>	<b>228.506</b>	<b>228.506</b>

- Điều chỉnh quy mô khách du lịch phù hợp điều chỉnh cục bộ 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 (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban Nhân dân xã Cần Giờ phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

Tổng lượng khách du lịch dự kiến khoảng **8,887** triệu lượt khách/năm, trong đó:

Phân khu	Theo Quyết định số 340/QĐ-UBND (lượt khách/năm)	Theo Quyết định số 789/QĐ-UBND (lượt khách/năm)	Theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết (lượt khách/năm)
A	5.688.400	5.688.400	5.688.400
B	1.538.900	1.059.400	1.059.400
C	1.054.900	1.136.500	1.136.500
D	605.000	1.002.900	1.002.900
E	-	-	-
Tổng	8.887.200	8.887.200	8.887.200

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

#### a. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Bảng chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch điều chỉnh so với Quyết định phê duyệt Quy hoạch chi tiết số 340/QĐ-UBND:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025	Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	So sánh
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m <sup>2</sup> /người	125,60	125,60	Giữ nguyên
I	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	36,7	38,2*	Tăng 1,5
1	Đất các nhóm nhà ở và Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	25,46	25,95	Tăng 0,49
-	Đất nhà ở thấp tầng	m <sup>2</sup> /người	17,63	17,94	Tăng 0,31
-	Đất nhà ở xã hội	m <sup>2</sup> /người	4,50	0,00	Giảm 4,5
-	Đất nhóm nhà ở cao tầng	m <sup>2</sup> /người	0,21	2,09	Tăng 1,88
-	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	0,17	0,17	Giữ nguyên
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa,...)	m <sup>2</sup> /người	0,14	1,33	Tăng 1,19
-	Đất giao thông nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	2,81	4,42	Tăng 1,61
2	Đất dịch vụ công cộng cấp đơn	m <sup>2</sup> /người	5,02	5,32	Tăng 0,3

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025	Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	So sánh
	<b>vi ở</b>				
	+ Giáo dục:	m <sup>2</sup> /người	3,06	3,10	Tăng 0,04
	<i>Trường mầm non</i>	m <sup>2</sup> /1 cháu	19,9	20,5	Tăng 0,6
	<i>Trường tiểu học</i>	m <sup>2</sup> /học sinh	16,6	16,7	Tăng 0,1
	<i>Trường trung học cơ sở</i>	m <sup>2</sup> /học sinh	17,8	18,1	Tăng 0,3
	+ Đất công cộng (thương mại, dịch vụ, văn hóa thể thao, y tế)	m <sup>2</sup> /người	1,96	2,22	Tăng 0,26
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao,...)</b>	m <sup>2</sup> /người	<b>2,52</b>	<b>3,69</b>	<b>Tăng 1,17</b>
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	m <sup>2</sup> /người	<b>3,71</b>	<b>3,23</b>	<b>Giảm 0,48</b>
-	Mật độ đường giao thông cấp khu vực	km/km <sup>2</sup>	6,51	6,80	Tăng 0,29
-	Mật độ đường giao thông cấp nội bộ		10,11	10,11	Giữ nguyên
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở (gồm: đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị; đất khu dịch vụ du lịch; đất cây xanh sử dụng công cộng; mặt nước và bãi cát; đất cây xanh chuyên dụng; đất cây xanh sử dụng hạn chế; đất quốc phòng; đất hạ tầng kỹ thuật khác; đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe)</b>	m <sup>2</sup> /người	<b>88,9</b>	<b>87,4</b>	<b>Giảm 1,5</b>
<b>1</b>	<b>Công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị:</b>				<b>Giữ nguyên</b>
	Trường trung học phổ thông	m <sup>2</sup> /học sinh	17,8	17,8	Giữ nguyên
		m <sup>2</sup> /người	0,7	0,7	Giữ nguyên
	+ Bệnh viện đa khoa	m <sup>2</sup> /người	0,4	0,5	Tăng 0,1
	+ Sân thể thao cơ bản	m <sup>2</sup> /người	0,6	0,8	Tăng 0,2
	+ Sân vận động	m <sup>2</sup> /người	0,8	0,8	Giữ nguyên
	+ Trung tâm văn hóa thể thao	m <sup>2</sup> /người	0,8	0,8	Giữ nguyên
	+ Nhà thiếu nhi, nhà văn hóa	ha/công trình	0,1	0,1	Giữ nguyên

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025	Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	So sánh
	+ Thương mại dịch vụ - Chợ	ha/công trình	1,0	1,0	Giữ nguyên
<b>2</b>	<b>Đất cây xanh đô thị</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>7,1</b>	<b>7,1</b>	<b>Giữ nguyên</b>
<b>B</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật, trong đó:</b>				<b>Giữ nguyên</b>
<b>1</b>	<b>Đất giao thông</b>				<b>Giữ nguyên</b>
	Đất đường giao thông tính tới cấp đường phân khu vực (không bao gồm đất giao thông tính trên diện tích toàn khu chưa bao gồm đất mặt nước cấp đô thị, sân golf, bãi cát)	%	25,87	26,6	Tăng 0,73
	Đất đường giao thông tính tới cấp đường nội bộ (không bao gồm đất giao thông tính trên diện tích toàn khu chưa bao gồm đất mặt nước cấp đô thị, sân golf, bãi cát)	%	29,91	32,16	Tăng 2,25
<b>2</b>	<b>Cấp nước</b>	<b>Lít/người/ngày đêm</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>Giữ nguyên</b>
<b>3</b>	<b>Thoát nước thải</b>	<b>Lít/người/ngày đêm</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>Giữ nguyên</b>
<b>4</b>	<b>Cấp điện</b>	<b>kwh/người/năm</b>	<b>2.400</b>	<b>2.400</b>	<b>Giữ nguyên</b>
<b>5</b>	<b>Rác thải</b>	<b>kg/người/ngày</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>Giữ nguyên</b>
<b>C</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu</b>				
<b>1</b>	<b>Mật độ xây dựng toàn khu</b>	<b>%</b>	<b>17,4</b>	<b>17,7</b>	<b>Tăng 0,3</b>
<b>2</b>	<b>Hệ số sử dụng đất toàn khu</b>	<b>Lần</b>	<b>0,8</b>	<b>0,9</b>	<b>Tăng 0,1</b>
<b>3</b>	<b>Tầng cao tối đa</b>	<b>Tầng</b>	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>Giữ nguyên</b>

\* Chú thích: Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ có tính đặc thù, đa chức năng. Với ý nghĩa biểu tượng của một khu đô thị sông nước đặc trưng (diện tích mặt nước chiếm hơn 25% diện tích toàn khu), căn cứ mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD, có thể lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở >28m<sup>2</sup>/người theo Bảng 2.2 QCVN 01:2021/BXD.

Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu giữa điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết với điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được duyệt theo Quyết định số 789/QĐ-UBND:

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06/11/2025	Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	So sánh
A	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>125,6</b>	<b>125,6</b>	<b>Phù hợp</b>
B	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở</b>	<b>m<sup>2</sup>/người</b>	<b>38,2</b>	<b>38,2*</b>	<b>Phù hợp</b>
1	Đất các nhóm nhà ở		25,8	25,8	Phù hợp
2	Đất dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	5,3	5,3	Phù hợp
2.1	Giáo dục:	m <sup>2</sup> /người	3,1	3,1	Phù hợp
	+ Trường mầm non	cháu/1.000 người	50	50	Phù hợp
		m <sup>2</sup> /1 cháu	20,5	20,5	
	+ Trường tiểu học	học sinh /1.000 người	65	65	Phù hợp
		m <sup>2</sup> /1 học sinh	16,7	16,7	
	+ Trường trung học cơ sở	học sinh /1.000 người	55	55	Phù hợp
		m <sup>2</sup> /1 học sinh	18,1	18,1	
2.2	Đất công cộng (thương mại, dịch vụ, văn hoá thể thao, y tế)	m <sup>2</sup> /người	2,2	2,2	Phù hợp
	+ Y tế:				
	<i>Trạm y tế</i>	m <sup>2</sup> /trạm	≥1.000	≥1.000	Phù hợp
	+ Văn hóa – Thể dục thể thao				
	<i>Trung tâm văn hóa thể thao</i>	m <sup>2</sup> /công trình	≥5.000	≥5.000	Phù hợp
	<i>Sân chơi, sân luyện tập</i>	m <sup>2</sup> /người	1,1	1,1	Phù hợp
	+ Thương mại				
	<i>Chợ</i>	m <sup>2</sup> /công trình	≥2.000	≥2.000	Phù hợp
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao,...)	m <sup>2</sup> /người	3,7	3,7	Phù hợp
4	Đất đường giao thông				
-	Mật độ đường giao thông cấp khu vực	km/km <sup>2</sup>	6,8	6,8	Phù hợp
C	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất ngoài đơn vị ở</b>				
1	Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị:				
	+ Trường trung học phổ thông	m <sup>2</sup> /1 học sinh	17,8	17,8	Phù hợp
		m <sup>2</sup> /người	0,7	0,7	
		học sinh /1.000	40	40	

Stt	Hạng mục	Đơn vị tính	Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06/11/2025	Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500	So sánh
		người			
	+ Bệnh viện đa khoa	m <sup>2</sup> /người	0,4	0,45	Phù hợp
		m <sup>2</sup> /giường bệnh	100	100	
		giường/1.000 người	4	4	
	+ Sân thể thao cơ bản	m <sup>2</sup> /người	0,6	0,6	Phù hợp
		ha/công trình	1	≥1	
	+ Sân vận động	m <sup>2</sup> /người	0,8	0,8	Phù hợp
		ha/công trình	2,5	≥2,5	
	+ Trung tâm văn hóa thể thao	m <sup>2</sup> /người	0,8	0,8	Phù hợp
		ha/công trình	3	≥3	
	+ Nhà thiếu nhi, nhà văn hóa	ha/công trình	0,5	≥0,5	
	+ Thương mại dịch vụ - Chợ	ha/công trình	1	≥1	
2	Đất cây xanh đô thị	m <sup>2</sup> /người	7,1	7,1	Phù hợp
<b>D</b>	<b>Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, trong đó:</b>				
1	Đất giao thông				
-	Đất giao thông tính đến mạng lưới đường khu vực, không bao gồm giao thông tĩnh	%	22,7	22,7	Phù hợp
2	Cấp nước	lít/người/ngày đêm	180	180	Phù hợp
3	Thoát nước thải	lít/người/ngày đêm	180	180	Phù hợp
		% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	100%	100%	Phù hợp
4	Cấp điện	kwh/người/năm	2.400	2.400	Phù hợp
5	Rác thải	kg/người/ngày	1,3	1,3	Phù hợp
	Tỷ lệ thu gom	%	100%	100%	Phù hợp
<b>E</b>	<b>Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu</b>				
1	Mật độ xây dựng toàn khu	%	19,2	17,7	Phù hợp
2	Hệ số sử dụng đất toàn khu	Lần	1,14	0,85	Phù hợp
3	Tầng cao tối đa	Tầng	108	108	Phù hợp

\* Chú thích: Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ có tính đặc thù, đa chức năng. Với ý nghĩa biểu tượng của một khu đô thị sông nước đặc trưng (diện tích mặt nước chiếm hơn 25% diện tích toàn khu), căn cứ mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD, có thể lựa chọn chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở >28m<sup>2</sup>/người theo Bảng 2.2 QCVN 01:2021/BXD.

***b. Cơ cấu sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật toàn khu đô thị:***

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn khu Quy hoạch chi tiết trước và sau điều chỉnh:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch diện tích (B)-(A) (+) Tăng (-) Giảm (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>8.385.658,1</b>	<b>29,22</b>	<b>228.506</b>	<b>8.727.035,6</b>	<b>30,42</b>	<b>228.506</b>	<b>341.377,5</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>5.779.341,6</b>	<b>20,14</b>	<b>220.191</b>	<b>5.891.250,6</b>	<b>20,53</b>	<b>220.191</b>	<b>111.909,0</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất nhà ở thấp tầng</b>	<b>4.029.074,9</b>	<b>14,04</b>		<b>4.099.368,4</b>	<b>14,28</b>	<b>153.926</b>	<b>70.293,5</b>
-	Đất nhà ở liền kề	1.109.436,9			1.698.622,6			589.185,7
-	Đất nhà ở biệt thự	2.919.638,0			2.400.745,8			-518.892,2
<b>1.2</b>	<b>Đất nhà ở xã hội</b>	<b>1.027.426,7</b>	<b>3,58</b>		-	-		<b>-1.027.426,7</b>
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà chung cư	871.893,9			-			-871.893,9
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà ở liền kề thấp tầng	155.532,8			-			-155.532,8
<b>1.3</b>	<b>Đất nhà ở cao tầng</b>	<b>48.491,3</b>	<b>0,17</b>		<b>478.690,1</b>	<b>1,67</b>	<b>66.265</b>	<b>430.198,8</b>
<b>1.4</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa, ...)</b>	<b>31.647,5</b>	<b>0,11</b>		<b>303.704,2</b>	<b>1,06</b>		<b>272.056,7</b>
<b>1.5</b>	<b>Đất giao thông nhóm nhà ở</b>	<b>642.701,2</b>	<b>2,24</b>		<b>1.009.487,9</b>	<b>3,52</b>		<b>366.786,7</b>
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>1.143.306,7</b>	<b>3,98</b>		<b>1.216.380,4</b>	<b>4,24</b>		<b>73.073,7</b>
<b>2.1</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>696.569,5</b>	<b>2,43</b>		<b>709.463,9</b>	<b>2,47</b>		<b>12.894,4</b>
-	Trường mầm non	227.432,5			233.861,4	0,81		6.428,9
-	Trường tiểu học	245.954,5			247.896,8	0,86		1.942,3
-	Trường trung học cơ sở	223.182,5			227.705,7	0,79		4.523,2
<b>2.2</b>	<b>Đất công cộng, dịch vụ</b>	<b>446.737,2</b>	<b>1,56</b>		<b>506.916,5</b>	<b>1,77</b>		<b>60.179,3</b>
2.2.1	Đất văn hóa	91.300,4	0,32		121.556,6	0,42		30.256,2
-	Trung tâm văn hóa thể thao	91.300,4			121.556,6			30.256,2
2.2.2	Đất y tế	19.648,6	0,07		25.533,2	0,09		5.884,6
-	Trạm y tế	19.648,6			25.533,2			5.884,6
2.2.3	Đất khu dịch vụ	96.604,5	0,34		114.040,3	0,40		17.435,8
-	Thương mại dịch vụ	55.461,6			67.627,0			12.165,4
-	Chợ	41.142,9			46.413,3			5.270,4
2.2.4	Đất thể dục thể thao	239.183,7	0,83		245.786,4	0,86		6.602,7
-	Sân chơi, sân tập luyện	239.183,7			245.786,4			6.602,7
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>576.213,9</b>	<b>2,01</b>		<b>842.829,5</b>	<b>2,94</b>		<b>266.615,6</b>
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng	475.458,1			788.675,3			313.217,2
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng (mặt nước cấp đơn vị ở)	100.755,8			54.154,2			-46.601,6
<b>4</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>37.962,9</b>	<b>0,13</b>	<b>8.315</b>	<b>37.962,9</b>	<b>0,13</b>	<b>8.315</b>	<b>0,0</b>
4.1	Đất hỗn hợp dịch vụ (thương mại dịch vụ, khách sạn, văn phòng, ở ...)	37.962,9			37.962,9			0,0

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch diện tích (B)-(A) (+) Tăng (-) Giảm (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	
5	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>848.833,0</b>	<b>2,96</b>		<b>738.612,2</b>	<b>2,58</b>		<b>-110.220,8</b>
5.1	Đất đường giao thông	567.022,1	1,98		441.600,5	1,55		-125.421,6
5.2	Đất bãi đỗ xe	281.810,9	0,98		297.011,7	1,03		15.200,8
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ồ</b>	<b>20.314.375,4</b>	<b>70,78</b>		<b>19.972.997,9</b>	<b>69,58</b>		<b>-341.377,5</b>
1	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>1.747.517,2</b>	<b>6,09</b>		<b>1.748.507,5</b>	<b>6,09</b>		<b>990,3</b>
1.1	<b>Đất khu dịch vụ</b>	<b>878.884,0</b>	<b>3,06</b>		<b>879.510,5</b>	<b>3,06</b>		<b>626,5</b>
-	Thương mại dịch vụ, Văn phòng, khách sạn, ...	868.207,0			868.833,5			626,5
-	Chợ	10.677,0			10.677,0			0,0
1.2	<b>Đất giáo dục</b>	<b>162.933,6</b>	<b>0,57</b>		<b>162.987,1</b>	<b>0,57</b>		<b>53,5</b>
-	Trường Trung học phổ thông	162.933,6			162.987,1			53,5
1.3	<b>Đất y tế</b>	<b>101.764,0</b>	<b>0,35</b>		<b>101.764,4</b>	<b>0,35</b>		<b>0,4</b>
-	Bệnh viện đa khoa	101.764,0			101.764,4			0,4
1.4	<b>Đất thể dục thể thao</b>	<b>327.169,6</b>	<b>1,14</b>		<b>327.479,6</b>	<b>1,14</b>		<b>310,0</b>
-	Sân vận động	186.298,6			186.298,6			0,0
-	Sân thể thao cơ bản	140.871,0			141.181,0			310,0
1.5	<b>Đất văn hóa</b>	<b>229.020,9</b>	<b>0,80</b>		<b>229.020,9</b>	<b>0,80</b>		<b>0,0</b>
-	Trung tâm văn hóa thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát	182.921,5			182.921,5			0,0
-	Nhà văn hóa, nhà thiếu nhi	46.099,4			46.099,4			0,0
1.6	<b>Đất cơ quan trụ sở</b>	<b>47.745,0</b>	<b>0,17</b>		<b>47.745,0</b>	<b>0,17</b>		<b>0,0</b>
2	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>1.836.697,7</b>	<b>6,40</b>		<b>1.838.819,8</b>	<b>6,41</b>		<b>2.122,1</b>
2.1	<b>Đất công trình dịch vụ du lịch</b>	<b>1.368.604,8</b>			<b>1.310.739,9</b>			<b>-57.864,90</b>
-	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	822.620,2			946.890,4			124.270,20
-	Đất khách sạn – khu du lịch nghỉ dưỡng	526.139,4			363.849,5			-162.289,90
-	Đất khu thương mại dịch vụ	19.845,2						-19.845,20
2.2	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch</b>	<b>66.494,3</b>			<b>82.649,4</b>			<b>16.155,10</b>
2.3	<b>Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch</b>	<b>5.326,7</b>			<b>3.420,2</b>			<b>-1.906,50</b>
2.4	<b>Đất giao thông khu dịch vụ du lịch</b>	<b>396.271,9</b>			<b>442.010,3</b>			<b>45.738,40</b>
3	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>1.621.960,1</b>	<b>5,65</b>		<b>1.625.349,6</b>	<b>5,66</b>		<b>3.389,5</b>
4	<b>Mặt nước và bãi cát</b>	<b>7.560.968,6</b>	<b>26,34</b>		<b>7.178.507,0</b>	<b>25,01</b>		<b>-382.461,6</b>
-	Mặt nước	7.463.022,4			7.080.560,8			-382.461,6
-	Bãi cát	97.946,2			97.946,2			0,0
5	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>10.088,1</b>	<b>0,04</b>		<b>10.803,1</b>	<b>0,04</b>		<b>715,0</b>
6	<b>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</b>	<b>2.781.836,6</b>	<b>9,69</b>		<b>2.781.836,6</b>	<b>9,69</b>		<b>0,0</b>
-	Sân golf	1.552.114,2	5,41		1.552.114,2	5,41		0,0
-	Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)	1.229.722,4	4,28		1.229.722,4	4,28		0,0
7	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>44.043,1</b>	<b>0,15</b>		<b>44.042,7</b>	<b>0,15</b>		<b>-0,4</b>
8	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>155.012,2</b>	<b>0,54</b>		<b>158.333,8</b>	<b>0,55</b>		<b>3.321,6</b>
9	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>4.556.215,8</b>	<b>15,88</b>		<b>4.586.797,8</b>	<b>15,98</b>		<b>30.582,0</b>
-	Đất đường giao thông	4.499.333,3	15,68		4.529.879,3	15,78		30.546,0

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch diện tích (B)-(A) (+) Tăng (-) Giảm (m <sup>2</sup> )
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	
-	Đất bãi đỗ xe	56.918,5	0,20		56.918,5	0,20		0,0
<b>I+II</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.700.033,5</b>	<b>100,0</b>	<b>228.506</b>	<b>28.700.033,5</b>	<b>100,0</b>	<b>228.506</b>	<b>0,0</b>

**c) Cơ cấu sử dụng đất, quy hoạch hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật từng phân khu A, B, C và D\_E:**

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

**\* Phân khu A:**

Phân khu A được phân thành 8 khu, bao gồm 4 đơn vị ở (A1, A3, A4, A6) và 4 khu chức năng (A2, A5, A7, A8), quy mô diện tích và dân số giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại quyết định 340/QĐ-UBND và tuân thủ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được duyệt tại quyết định 789/QĐ-UBND.

**Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu A**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+): Tăng; (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>1.732.078,1</b>	<b>18,17</b>		<b>1.737.340,1</b>	<b>18,23</b>		<b>5.262,0</b>	
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>1.128.178,6</b>	<b>11,84</b>	<b>59.027</b>	<b>1.129.856,6</b>	<b>11,85</b>	<b>59.027</b>	<b>1.678,0</b>	<b>0</b>
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	908.202,8	9,53	47.592	908.202,8	9,53	47.592	0,0	0
-	Đất nhà ở liền kề	278.001,9	2,92		277.510,7	2,91		-491,2	
-	Đất nhà ở biệt thự	630.200,9	6,61		630.692,1	6,62		491,2	
1.2	Đất nhà ở cao tầng	37.488,9	0,39	11.435	37.488,9	0,39	11.435	0,0	0
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa ...)	4.597,4	0,05		4.704,7	0,05		107,3	
1.4	Đất giao thông nhóm nhà ở	177.889,5	1,87		179.460,2	1,88		1.570,7	
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>285.053,6</b>	<b>2,99</b>		<b>285.355,7</b>	<b>2,99</b>		<b>302,1</b>	
2.1	Đất giáo dục	178.646,3	1,87		178.646,3	1,87		0,0	
+	Trường mầm non	58.587,7	0,61		58.587,7	0,61		0,0	
+	Trường tiểu học	64.167,9	0,67		64.167,9	0,67		0,0	
+	Trường trung học cơ sở	55.890,7	0,59		55.890,7	0,59		0,0	
2.2	Đất công cộng dịch vụ	106.407,3	1,12		106.709,4	1,12		302,1	
-	Đất văn hóa	20.227,2	0,21		20.433,6	0,21		206,4	
+	Trung tâm văn hóa thể thao	20.227,2	0,21		20.433,6	0,21		206,4	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+): Tăng; (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
-	Đất y tế	4.422,2	0,05		4.517,9	0,05		95,7	
+	<i>Trạm y tế</i>	4.422,2	0,05		4.517,9	0,05		95,7	
-	Đất khu dịch vụ	20.655,8	0,22		20.655,8	0,22		0,0	
+	<i>Thương mại dịch vụ</i>	12.282,3	0,13		12.282,3	0,13		0,0	
+	<i>Chợ</i>	8.373,5	0,09		8.373,5	0,09		0,0	
-	Đất thể dục thể thao	61.102,1	0,64		61.102,1	0,64		0,0	
+	<i>Sân chơi, sân tập luyện</i>	61.102,1	0,64		61.102,1	0,64		0,0	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>140.701,3</b>	<b>1,48</b>		<b>140.701,3</b>	<b>1,48</b>		<b>0,0</b>	
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	117.210,9	1,23		117.210,9	1,23		0,0	
3.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (mặt nước cấp đơn vị ở)	23.490,4	0,25		23.490,4	0,25		0,0	
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>178.144,6</b>	<b>1,87</b>		<b>181.426,5</b>	<b>1,90</b>		<b>3.281,9</b>	
4.1	Đất đường giao thông	107.192,1	1,12		110.474,0	1,16		3.281,9	
4.2	Đất bãi đỗ xe	70.952,5	0,74		70.952,5	0,74		0,0	
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>7.800.244,2</b>	<b>81,83</b>		<b>7.794.982,2</b>	<b>81,77</b>		<b>-5.262,0</b>	
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>655.597,7</b>	<b>6,88</b>		<b>655.597,7</b>	<b>6,88</b>		<b>0,0</b>	
1.1	Đất khu dịch vụ	398.694,1	4,18		398.694,1	4,18		0,0	
+	<i>Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...</i>	398.694,1	4,18		398.694,1	4,18		0,0	
1.2	Đất giáo dục	38.787,5	0,41		38.787,5	0,41		0,0	
	<i>Trường Trung học phổ thông</i>	38.787,5	0,41		38.787,5	0,41		0,0	
1.3	Đất thể dục thể thao	37.779,7	0,40		37.779,7	0,40		0,0	
+	<i>Sân thể thao cơ bản</i>	37.779,7	0,40		37.779,7	0,40		0,0	
1.4	Đất văn hóa	179.283,1	1,88		179.283,1	1,88		0,0	
+	<i>Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát</i>	133.183,7	1,40		133.183,7	1,40		0,0	
+	<i>Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi</i>	46.099,4	0,48		46.099,4	0,48		0,0	
1.5	Đất cơ quan, trụ sở	1.053,3	0,01		1.053,3	0,01		0,0	
<b>2</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>951.805,1</b>	<b>9,99</b>		<b>951.805,1</b>	<b>9,99</b>		<b>0,0</b>	
-	Đất công trình dịch vụ du lịch	659.994,4	6,92		659.994,4	6,92		0,0	
+	<i>Đất khách sạn-khu du lịch nghỉ dưỡng</i>	225.823,3	2,37		225.823,3	2,37		0,0	
+	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	434.171,1	4,55		434.171,1	4,55		0,0	
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	43.647,0	0,46		43.647,0	0,46		0,0	
-	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	2.180,2	0,02		2.180,2	0,02		0,0	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+): Tăng; (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
-	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch	245.983,5	2,58		245.983,5	2,58		0,0	
3	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>1.074.104,2</b>	<b>11,27</b>		<b>1.074.110,7</b>	<b>11,27</b>		<b>6,5</b>	
4	<b>Mặt nước và bãi cát</b>	<b>756.862,6</b>	<b>7,94</b>		<b>748.056,8</b>	<b>7,85</b>		<b>-8.805,8</b>	
4.1	Mặt nước	658.916,4	6,91		650.110,6	6,82		-8.805,8	
4.2	Bãi cát	97.946,2	1,03		97.946,2	1,03		0,0	
5	<b>Đất cây xanh sử dụng hạn chế</b>	<b>2.781.836,6</b>	<b>29,18</b>		<b>2.781.836,6</b>	<b>29,18</b>		<b>0,0</b>	
5.1	Sân golf	1.552.114,2	16,28		1.552.114,2	16,28		0,0	
5.2	Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)	1.229.722,4	12,90		1.229.722,4	12,90		0,0	
6	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>29.195,8</b>	<b>0,31</b>		<b>29.195,4</b>	<b>0,31</b>		<b>-0,4</b>	
7	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>41.551,1</b>	<b>0,44</b>		<b>41.551,1</b>	<b>0,44</b>		<b>0,0</b>	
8	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>1.509.291,1</b>	<b>15,83</b>		<b>1.512.828,8</b>	<b>15,87</b>		<b>3.537,7</b>	
8.1	Đất đường giao thông	1.509.291,1	15,83		1.512.828,8	15,87		3.537,7	
I+II	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.532.322,3</b>	<b>100,0</b>	<b>59.027</b>	<b>9.532.322,3</b>	<b>100,0</b>	<b>59.027</b>	<b>0,0</b>	

**\* Phân khu B:**

Phân khu B được phân thành 04 đơn vị ở là B1, B2, B3, B4 và 01 phân khu chức năng B5 (Khu du lịch nghỉ dưỡng) với định hướng phát triển thành khu thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch kết hợp với công trình công cộng – dịch vụ cấp đô thị phục vụ cho toàn Khu đô thị. Quy mô diện tích và dân số giữ nguyên theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại quyết định 340/QĐ-UBND và tuân thủ điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu được duyệt tại quyết định 789/QĐ-UBND.

**Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu B**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+) Tăng (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
I	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>2.780.244,3</b>	<b>42,14</b>	<b>75.000</b>	<b>2.796.105,7</b>	<b>42,38</b>	<b>75.000</b>	<b>15.861,4</b>	<b>0</b>
1	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>2.042.640,7</b>	<b>30,96</b>	<b>75.000</b>	<b>1.795.140,1</b>	<b>27,21</b>	<b>75.000</b>	<b>-247.500,6</b>	<b>0</b>
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	853.653,8	12,94	21.756	923.947,3	14,00	23.642	70.293,5	1.886
-	Đất nhà ở liền kề	260.001,9	3,94	9.008	293.736,4	4,45	10.091	33.734,5	1.083
-	Đất nhà ở biệt thự	593.651,9	9,00	12.748	630.210,9	9,55	13.551	36.559,0	803
1.2	Đất nhà ở xã hội	1.027.426,7	15,57	53.244	0	0	0	1.027.426,7	-53.244
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà	871.893,9	13,21	42.642	0	0	0	-871.893,9	-42.642

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+) Tăng (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
	chung cư								
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà ở liền kề thấp tầng	155.532,8	2,36	10.602	0	0	0	-155.532,8	-10.602
1.3	Đất nhà ở cao tầng	-	-	-	430.198,8	6,52	51.358	430.198,8	51.358
1.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa, ...)	11.316,0	0,17		286.193,1	4,34		274.877,1	
1.5	Đất giao thông nhóm nhà ở	150.244,2	2,28		154.800,9	2,35		4.556,7	
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>364.549,2</b>	<b>5,53</b>		<b>364.549,2</b>	<b>5,53</b>		<b>0,0</b>	
2.1	Đất giáo dục	230.444,4	3,49		230.444,4	3,49		0,0	
-	Trường mầm non	73.191,8	1,11		73.191,8	1,11		0,0	
-	Trường tiểu học	79.087,0	1,20		79.087,0	1,20		0,0	
-	Trường trung học cơ sở	78.165,6	1,18		78.165,6	1,18		0,0	
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	134.104,8	2,04		134.104,8	2,04		0,0	
-	Đất văn hóa	20.331,2	0,31		20.331,2	0,31		0,0	
+	Trung tâm văn hóa thể thao	20.331,2	0,31		20.331,2	0,31		0,0	
-	Đất y tế	4.432,6	0,07		4.432,6	0,07		0,0	
+	Trạm y tế	4.432,6	0,07		4.432,6	0,07		0,0	
-	Đất khu dịch vụ	32.525,2	0,50		32.525,2	0,50		0,0	
+	Thương mại dịch vụ	23.480,0	0,36		23.480,0	0,36		0,0	
+	Chợ	9.045,2	0,14		9.045,2	0,14		0,0	
-	Đất thể dục thể thao	76.815,8	1,16		76.815,8	1,16		0,0	
+	Sân chơi, sân tập luyện	76.815,8	1,16		76.815,8	1,16		0,0	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>175.895,4</b>	<b>2,66</b>		<b>431.829,5</b>	<b>6,54</b>		<b>255.934,1</b>	
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	167.753,4	2,54		423.687,5	6,42		255.934,1	
3.2	Mặt nước	8.142,0	0,12		8.142,0	0,12		0,0	
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>197.159,0</b>	<b>2,99</b>		<b>204.586,9</b>	<b>3,10</b>		<b>7.427,9</b>	
4.1	Đất đường giao thông	107.635,8	1,63		115.063,7	1,74		7.427,9	
4.2	Đất bãi đỗ xe	89.523,2	1,36		89.523,2	1,36		0,0	
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>3.818.480,2</b>	<b>57,86</b>		<b>3.802.618,8</b>	<b>57,62</b>		<b>-15.861,4</b>	
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>731.809,3</b>	<b>11,08</b>		<b>731.923,0</b>	<b>11,08</b>		<b>113,7</b>	
1.1	Đất khu dịch vụ	285.259,3	4,32		285.373,0	4,32		113,7	
-	Thương mại dịch vụ	274.582,3	4,16		274.696,0	4,16		113,7	
-	Chợ	10.677,0	0,16		10.677,0	0,16		0,0	
1.2	Đất giáo dục	56.033,4	0,85		56.033,4	0,85		0,0	
-	Trường Trung học phổ thông	56.033,4	0,85		56.033,4	0,85		0,0	
1.3	Đất y tế	74.491,6	1,13		74.491,6	1,13		0,0	
-	Bệnh viện đa khoa	74.491,6	1,13		74.491,6	1,13		0,0	
1.4	Đất thể dục thể thao	219.595,5	3,32		219.595,5	3,32		0,0	
-	Sân vận động	186.298,6	2,82		186.298,6	2,82		0,0	
-	Sân thể thao cơ bản	33.296,9	0,50		33.296,9	0,50		0,0	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+) Tăng (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1.5	Đất văn hóa	49.737,8	0,75		49.737,8	0,75		0,0	
-	Trung tâm văn hoá thể thao	49.737,8	0,75		49.737,8	0,75		0,0	
1.6	Đất cơ quan, trụ sở	46.691,7	0,71		46.691,7	0,71		0,0	
<b>2</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>555.353,4</b>	<b>8,41</b>		<b>558.843,9</b>	<b>8,48</b>		<b>3.490,5</b>	
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch	466.365,2	7,06		409.428,5	6,21		-56.936,7	
-	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	213.356,1	3,23		367.445,7	5,57		154.089,6	
-	Đất khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng	233.163,9	3,53		41.982,8	0,64		-191.181,1	
-	Đất khu thương mại dịch vụ	19.845,2	0,30		0,0	0,00		-19.845,2	
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	20.940,8	0,32		22.819,8	0,35		1.879,0	
2.3	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	1.240,0	0,02		1.240,0	0,02		0,0	
2.4	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch	66.807,4	1,01		125.355,6	1,90		58.548,2	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>149.954,8</b>	<b>2,27</b>		<b>149.954,8</b>	<b>2,27</b>		<b>0,0</b>	
<b>4</b>	<b>Mặt nước và bãi cát</b>	<b>612.142,9</b>	<b>9,28</b>		<b>596.363,1</b>	<b>9,04</b>		<b>-15.779,8</b>	
4.1	Mặt nước	612.142,9	9,28		596.363,1	9,04		-15.779,8	
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>5.498,0</b>	<b>0,08</b>		<b>5.498,0</b>	<b>0,08</b>		<b>0,0</b>	
<b>6</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>12.845,4</b>	<b>0,19</b>		<b>12.845,4</b>	<b>0,19</b>		<b>0,0</b>	
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>49.698,2</b>	<b>0,75</b>		<b>49.698,2</b>	<b>0,75</b>		<b>0,0</b>	
<b>8</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>1.701.178,2</b>	<b>25,80</b>		<b>1.697.492,4</b>	<b>25,73</b>		<b>-3.685,8</b>	
8.1	Đất đường giao thông	1.644.259,7	24,94		1.640.573,9	24,87		-3.685,8	
8.2	Đất bãi đỗ xe	56.918,5	0,86		56.918,5	0,86		0,0	
<b>I+II</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.598.724,5</b>	<b>100,00</b>	<b>75.000</b>	<b>6.598.724,5</b>	<b>100,00</b>	<b>75.000</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>

**\* Phân khu C:**

Phân khu C điều chỉnh phân thành 5 đơn vị ở (C1, C2, C3, C5, C6) và 1 nhóm ở (C4). Giữ nguyên khu vực công trình hỗn hợp (đất hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng 44 tầng) với định hướng phát triển các khu thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch kết hợp một số công trình công cộng – dịch vụ cấp đô thị. Bổ sung thêm đất dịch vụ du lịch.

**Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu C**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+): Tăng; (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>1.671.553,0</b>	<b>52,51</b>	<b>41.364</b>	<b>1.616.666,4</b>	<b>50,79</b>	<b>39.568</b>	<b>-54.886,6</b>	<b>-1.796</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>1.133.648,1</b>	<b>35,61</b>	<b>33.049</b>	<b>1.049.046,9</b>	<b>32,96</b>	<b>31.253</b>	<b>-84.601,2</b>	<b>-1.796</b>
1.1	Đất ở thấp tầng	933.261,2	29,32	29.577	858.864,6	26,98	27.781	-74.396,6	-1.796
	Đất nhà ở liền kề	287.000,8		12.910	298.801,4		13.024	11.800,6	114
	Đất nhà ở biệt thự	646.260,4		16.667	560.063,2		14.757	-86.197,2	-1.910
1.2	Đất nhà chung cư (Nhà chung cư cao tầng)	11.002,4	0,35	3.472	11.002,4	0,35	3.472	0,0	0
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi,...)	6.800,0			7.006,7			206,7	
1.4	Đất đường giao thông nhóm nhà ở	182.584,5			172.173,2			-10.411,3	
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>236.689,3</b>	<b>7,44</b>		<b>244.894,2</b>	<b>7,69</b>		<b>8.204,9</b>	
2.1	Đất giáo dục	125.859,3	3,95		125.667,8	3,95		-191,5	
-	Trường mầm non	41.562,1			40.979,1			-583,0	
-	Trường tiểu học	44.330,7			43.232,1			-1.098,6	
-	Trường trung học cơ sở	39.966,5			41.456,6			1.490,1	
2.2	Đất công cộng, dịch vụ trong đơn vị ở	110.830,0	3,48		119.226,4	3,75		8.396,4	
-	Đất văn hóa	30.270,6			30.274,0			3,4	
	Trung tâm văn hóa thể thao	30.270,6			30.274,0			3,4	
-	Đất y tế	6.215,2			6.223,5			8,3	
	Trạm y tế	6.215,2			6.223,5			8,3	
-	Đất khu dịch vụ	28.284,6			39.603,2			11.318,6	
	Thương mại dịch vụ	13.606,9			28.186,0			14.579,1	
	Chợ	14.677,7			11.417,2			-3.260,5	
-	Đất sân chơi, sân luyện tập	46.059,6			43.125,7			-2.933,9	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>120.570,6</b>	<b>3,79</b>		<b>113.566,9</b>	<b>3,57</b>		<b>-7.003,7</b>	
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	95.387,2			91.045,1			-4.342,1	
3.2	Mặt nước đơn vị ở	25.183,4			22.521,8			-2.661,6	
<b>4</b>	<b>Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ</b>	<b>37.962,9</b>	<b>1,19</b>	<b>8.315</b>	<b>37.962,9</b>	<b>1,19</b>	<b>8.315</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+): Tăng; (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
4.1	Đất hỗn hợp dịch vụ (Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn...)	14.333,5	0,45		14.333,5	0,45		0,0	
4.2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng	23.629,4	0,74		23.629,4	0,74		0,0	
<b>5</b>	<b>Đất đường giao thông, bãi đỗ xe</b>	<b>142.682,1</b>	<b>4,48</b>		<b>171.195,5</b>	<b>5,38</b>		<b>28.513,4</b>	
5.1	Đất bãi đỗ xe đơn vị ở	48.780,2	1,53		48.121,2	1,51		-659,0	
5.2	Đất giao thông đơn vị ở	93.901,8	2,95		123.074,3	3,87		29.172,5	
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>1.511.641,8</b>	<b>47,49</b>		<b>1.566.528,4</b>	<b>49,21</b>		<b>54.886,6</b>	
<b>I</b>	<b>Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>168.055,3</b>	<b>5,28</b>		<b>164.167,1</b>	<b>5,16</b>		<b>-3.888,2</b>	
1.1	Đất khu dịch vụ	76.970,8	2,42		76.989,5	2,42		18,7	
	Thương mại dịch vụ	76.970,8			76.989,5			18,7	
1.2	Đất giáo dục	37.354,3	1,17		37.354,2	1,17		-0,1	
	Trường trung học phổ thông	37.354,3			37.354,2			-0,1	
1.3	Đất y tế	27.272,4	0,86		27.272,8	0,86		0,4	
	Bệnh viện đa khoa	27.272,4			27.272,8			0,4	
1.4	Đất thể dục thể thao	26.457,8	0,83		22.550,6	0,71		-3.907,2	
	Sân thể thao cơ bản	26.457,8			22.550,6			-3.907,2	
<b>2</b>	<b>Đất dịch vụ du lịch</b>				<b>115.804,1</b>	<b>3,64</b>		<b>115.804,1</b>	
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch				81.375,6	2,56		81.375,6	
-	Đất khách sạn – khu du lịch nghỉ dưỡng				22.245,2	0,7		22.245,2	
-	Đất biệt thự nghỉ dưỡng				59.130,4	1,86		59.130,4	
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch				8.900,6	0,28		8.900,6	
2.3	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch				25.527,9	0,80		25.527,9	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị</b>	<b>205.351,7</b>	<b>6,45</b>		<b>205.297,5</b>	<b>6,45</b>		<b>-54,2</b>	
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)</b>	<b>2.074,8</b>	<b>0,07</b>		<b>2.074,8</b>	<b>0,07</b>		<b>0,0</b>	
<b>5</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>436.621,0</b>	<b>13,72</b>		<b>408.282,7</b>	<b>12,83</b>		<b>-28.338,3</b>	
<b>6</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>1.001,7</b>	<b>0,03</b>		<b>1.001,7</b>	<b>0,03</b>		<b>0,0</b>	
<b>7</b>	<b>Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>46.853,2</b>	<b>1,47</b>		<b>46.920,9</b>	<b>1,47</b>		<b>67,7</b>	
<b>8</b>	<b>Đất đường giao thông</b>	<b>651.684,0</b>	<b>20,47</b>		<b>622.979,6</b>	<b>19,57</b>		<b>-28.704,4</b>	
<b>I+II</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.183.194,8</b>	<b>100,00</b>	<b>41.364</b>	<b>3.183.194,8</b>	<b>100,00</b>	<b>39.568</b>	<b>0,0</b>	<b>-1.796</b>

#### d. Phân khu D\_E:

Phân khu D điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phân thành 04 đơn vị ở (D1, D4, D5, D7), 04 nhóm nhà ở (D2, D3, D6, D8) và 02 khu chức năng (D9, D10); ranh giới đơn vị ở, nhóm nhà ở và khu chức năng điều

chỉnh được xác định theo đường giao thông, tính chất chức năng của mỗi khu vực đảm bảo phù hợp với định hướng điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ đã được Ủy ban nhân dân xã Cần Giờ phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND. Phân khu E giữ nguyên tính chất, chức năng (mặt nước, cây xanh), và quy mô diện tích.

**Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu D\_E**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại được duyệt theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+) Tăng (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
<b>A</b>	<b>PHÂN KHU D</b>								
<b>I</b>	<b>ĐẤT ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>2.201.782,8</b>	<b>45,83</b>	<b>53.115</b>	<b>2.576.923,5</b>	<b>53,62</b>	<b>54.911</b>	<b>375.140,7</b>	<b>1.796</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>1.474.874,2</b>	<b>30,70</b>	<b>53.115</b>	<b>1.917.207,0</b>	<b>39,91</b>	<b>54.911</b>	<b>442.332,8</b>	<b>1.796</b>
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	1.333.957,1	27,76	53.115	1.408.353,7	29,32	54.911	74.396,6	1.796
-	Đất nhà ở liền kề	284.432,3	5,92	20.634	828.574,1	17,25	36.414	544.141,8	15.780
-	Đất nhà ở biệt thự	1.049.524,8	21,84	32.481	579.779,6	12,07	18.497	-469.745,2	-13.984
1.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa, ...)	8.934,1	0,19		5.799,7	-		-3.134,4	
1.3	Đất giao thông nhóm nhà ở	131.983,0	2,75		503.053,6	10,47		371.070,6	
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở</b>	<b>257.014,6</b>	<b>5,35</b>		<b>321.581,3</b>	<b>6,71</b>		<b>64.566,7</b>	
2.1	Đất giáo dục	161.619,6	3,36		174.705,4	3,64		13.085,8	
-	Trường mầm non	54.090,9	1,13		61.102,8	1,27		7.011,9	
-	Trường tiểu học	58.368,9	1,21		61.409,8	1,28		3.040,9	
-	Trường trung học cơ sở	49.159,7	1,02		52.192,8	1,09		3.033,1	
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	95.395,1	1,99		146.875,9	3,07		51.480,8	
2.2.1	Đất văn hóa	20.471,4	0,43		50.517,8	1,05		30.046,4	
-	Trung tâm văn hóa thể thao	20.471,4	0,43		50.517,8	1,05		30.046,4	
2.2.2	Đất y tế	4.578,6	0,10		10.359,2	0,22		5.780,6	
-	Trạm y tế	4.578,6	0,10		10.359,2	0,22		5.780,6	
2.2.3	Đất khu dịch vụ	15.138,9	0,32		21.256,1	0,45		6.117,2	
-	Thương mại dịch vụ	6.092,5	0,13		3.678,7	0,08		-2.413,8	
-	Chợ	9.046,5	0,19		17.577,4	0,37		8.530,9	
2.2.4	Đất thể dục thể thao	55.206,2	1,15		64.742,8	1,35		9.536,6	
-	Sân chơi, sân tập luyện	55.206,2	1,15		64.742,8	1,35		9.536,6	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>139.046,7</b>	<b>2,89</b>		<b>156.731,8</b>	<b>3,26</b>		<b>17.685,1</b>	
3.1	Đất cây xanh sử dụng công	95.106,6	1,98		156.731,8	3,26		61.625,2	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại được duyệt theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+) Tăng (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
	cộng								
3.2	Mặt nước	43.940,1	0,91		-	-		-43.940,1	
<b>4</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>330.847,4</b>	<b>6,89</b>		<b>181.403,4</b>	<b>3,74</b>		<b>-149.444,0</b>	
4.1	Đất đường giao thông	258.292,4	5,38		92.988,6	1,90		-165.303,8	
4.2	Đất bãi đỗ xe	72.554,9	1,51		88.414,8	1,84		15.859,9	
<b>II</b>	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>2.602.829,8</b>	<b>54,17</b>		<b>2.227.689,1</b>	<b>46,38</b>		<b>-375.140,7</b>	
<b>1</b>	<b>Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị</b>	<b>192.054,9</b>	<b>4,00</b>		<b>196.819,7</b>	<b>4,10</b>		<b>4.764,8</b>	
1.1	Đất khu dịch vụ	117.959,8	2,46		118.453,9	2,47		494,1	
-	Thương mại dịch vụ	117.959,8	2,46		118.453,9	2,47		494,1	
1.2	Đất giáo dục	30.758,5	0,64		30.812,0	0,64		53,5	
-	Trường Trung học phổ thông	30.758,5	0,64		30.812,0	0,64		53,5	
1.3	Đất thể dục thể thao	43.336,6	0,90		47.553,8	0,99		4.217,2	
-	Sân thể thao cơ bản	43.336,6	0,90		47.553,8	0,99		4.217,2	
<b>2</b>	<b>Đất khu dịch vụ du lịch</b>	<b>329.539,2</b>	<b>6,86</b>		<b>212.366,7</b>	<b>4,42</b>		<b>-117.172,5</b>	
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch	242.245,2	5,04		159.941,4	3,33		-82.303,8	
-	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	175.093,0	3,64		86.143,2	1,79		-88.949,8	
-	Đất khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng	67.152,2	1,40		73.798,2	1,54		6.646,0	
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	1.906,5	0,04		7.282,0	0,15		5.375,5	
2.3	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	1.906,5	0,04		0,0	0,00		-1.906,5	
2.4	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch	83.481,0	1,74		45.143,3	0,94		-38.337,7	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>190.078,1</b>	<b>3,96</b>		<b>193.515,3</b>	<b>4,03</b>		<b>3.437,2</b>	
<b>4</b>	<b>Mặt nước và bãi cát</b>	<b>1.231.193,3</b>	<b>25,63</b>		<b>901.655,7</b>	<b>18,77</b>		<b>-329.537,6</b>	
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh chuyên dụng</b>	<b>2.515,3</b>	<b>0,05</b>		<b>3.230,3</b>	<b>0,07</b>		<b>715,0</b>	
<b>6</b>	<b>Đất quốc phòng</b>	<b>1.000,2</b>	<b>0,02</b>		<b>1.000,2</b>	<b>0,02</b>		<b>0,0</b>	
<b>7</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>	<b>16.909,6</b>	<b>0,35</b>		<b>20.163,6</b>	<b>0,42</b>		<b>3.254,0</b>	
<b>8</b>	<b>Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe</b>	<b>639.539,2</b>	<b>13,31</b>		<b>698.937,6</b>	<b>14,55</b>		<b>59.398,4</b>	
	Đất đường giao thông	639.539,2	13,31		698.937,6	14,55		59.398,4	
<b>I+II</b>	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.804.612,6</b>	<b>100,00</b>	<b>53.115</b>	<b>4.804.612,6</b>	<b>100,00</b>	<b>54.911</b>	<b>0,0</b>	<b>1.796</b>
<b>B</b>	<b>PHÂN KHU E</b>								
	<b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>	<b>4.581.179,4</b>	<b>100,00</b>		<b>4.581.179,4</b>	<b>100,00</b>		<b>0,0</b>	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại được duyệt theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 (A)			Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (B)			So sánh chênh lệch (B)-(A) (+) Tăng (-) Giảm	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Dân số (người)
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.471,3	0,05		2.471,3	0,05		0,0	
2	Mặt nước và bãi cát	4.524.148,8	98,76		4.524.148,7	98,76		-0,1	
3	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	54.559,2	1,19		54.559,4	1,19		0,2	
	Đất đường giao thông	54.559,2	1,19		54.559,4	1,19		0,2	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.581.179,4</b>	<b>100,00</b>		<b>4.581.179,4</b>	<b>100,00</b>		<b>0,0</b>	

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

- Chỉ giới xây dựng công trình đối với từng lô đất và trên các trục đường từ cấp đường nội bộ được quy định trong điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này và cụ thể hóa nội dung thiết kế đô thị, đồng thời phải tuân thủ quy định trong bảng 2.7 theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và các quy định hiện hành có liên quan.

- Tuân thủ nội dung điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch biển Cần Giờ đã được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

- Tuân thủ quy định tại đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D\_E đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại quyết định số 340/QĐ-UBND.

#### 1.5. Vị trí, quy mô công trình ngầm:

##### \* Quy hoạch khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Dự báo nhu cầu phát triển và sử dụng không gian ngầm đô thị: Nhằm tiết kiệm quỹ đất, trong tương lai tại các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng sẽ xây dựng các không gian kỹ thuật ngầm và bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của tòa nhà và khu vực. Điều chỉnh bổ sung khu vực xây dựng ngầm tại các khu vực xây dựng nhà ở cao tầng và công trình công cộng cấp đô thị.

- Xác định hệ thống không gian công cộng ngầm:

+ Khu vực giữ nguyên/bổ sung/bỏ tầng hầm được thể hiện chi tiết tại Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

+ Tầng hầm công trình được bố trí với chức năng để xe phục vụ nhu cầu để xe người dân trong khu vực. Lối lên xuống tầng hầm phải thiết kế có chiều rộng tối thiểu 2 làn xe, khuyến khích bố trí 02 lối lên xuống hầm.

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

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

- Xác định hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm: Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí dưới đường, đảm bảo kỹ thuật. Các trạm bơm, Trạm xử lý nước thải bố trí ngầm dưới đất hạ tầng kỹ thuật và đất cây xanh đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành.

**\* Các khu vực xây dựng công trình ngầm:**

- Đối với khu A2: Điều chỉnh bỏ tầng hầm tại ô đất thương mại dịch vụ ký hiệu A2-09;

- Đối với khu A3: bổ sung công trình ngầm tại ô đất văn hóa ký hiệu A3-26; tăng quy mô công trình ngầm từ 1 tầng lên tối đa 2 tầng tại ô đất văn hóa ký hiệu A3-27; giảm quy mô công trình ngầm từ 3 tầng xuống 1 tầng tại ô đất thương mại dịch vụ ký hiệu A3-24-04;

- Đối với khu B1,B2,B3: Bố trí công trình ngầm tại khu vực xây dựng nhà ở cao tầng, tối đa 2 tầng;

- Đối với khu B5: Bổ sung công trình ngầm tại ô đất văn hóa ký hiệu B5-03-01 và B5-03-02; tăng quy mô công trình ngầm từ 2 tầng lên 3 tầng đối với các ô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu B5-02-01 đến B5-02-03; giảm quy mô công trình ngầm từ 2 tầng xuống 1 tầng tại ô đất thương mại dịch vụ có ký hiệu B5-02-04 đến B5-02-08;

- Đối với khu D9: Bố trí công trình ngầm tại ô đất dịch vụ du lịch cao tầng ký hiệu D9-01-07, D9-01-08, D9-02-01, D9-02-02;

- Các công trình ngầm tại các vị trí khác không nằm trong phạm vi điều chỉnh lần này được giữ nguyên theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A,B,C và D\_E đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại quyết định số 340/QĐ-UBND.

*Chi tiết quy hoạch tầng hầm cụ thể từng lô đất xem Phụ lục - Bố trí công trình ngầm.*

## **1.6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

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

Tuân thủ và kế thừa nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan từ đồ án Quy hoạch phân khu và điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, tổ chức không gian toàn khu về nhà ở, dịch vụ công cộng, cây xanh mặt nước đối với từng khu định hướng tổ chức không gian với các đặc điểm riêng.

Cơ bản giữ nguyên theo các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ được duyệt tại quyết định số 340/QĐ-UBND.

Điều chỉnh tổ chức không gian các khu ở tại phân khu D, C liên kết không

gian chặt chẽ với các ô phố dạng bàn cờ kết hợp xương cá nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất và nâng cao khả năng tiếp cận dịch vụ công cộng của người dân.

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

#### **a. Phân khu A:**

- Giữ nguyên theo các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A,B,C và D\_E đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại quyết định số 340/QĐ-UBND.

#### **b. Phân khu B:**

- Điều chỉnh tổ chức không gian cao tầng phân khu B do điều chỉnh nhà ở xã hội thành nhà ở thương mại (chung cư cao tầng, nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự), cây xanh đơn vị ở và cây xanh nhóm nhà ở. Nâng tầng cao công trình giảm mật độ xây dựng, tạo lập hình ảnh đô thị hiện đại có diện tích bố trí không gian tiện tích cây xanh, công viên, vườn hoa lớn phục vụ nhu cầu cư dân đô thị.

- Các nội dung khác Giữ nguyên theo các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A,B,C và D\_E đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại quyết định số 340/QĐ-UBND.

#### **c. Phân khu C:**

- Tại các đơn vị ở C1,C3,C4 điều chỉnh tổ chức không gian các khu ở liên kết không gian chặt chẽ với các ô phố dạng bàn cờ kết hợp xương cá nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất và nâng cao khả năng tiếp cận dịch vụ công cộng của người dân.

- Các nội dung khác Giữ nguyên theo các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A,B,C và D\_E đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại quyết định số 340/QĐ-UBND.

#### **d. Phân khu D\_E:**

- Điều chỉnh tổ chức không gian các khu ở liên kết không gian chặt chẽ với các ô phố dạng bàn cờ kết hợp xương cá nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất và nâng cao khả năng tiếp cận dịch vụ công cộng của người dân.

- Bố trí công trình dịch vụ du lịch cao 30-35 tầng kết hợp quảng trường trung tâm kết nối không gian đường Vòng tròn trung tâm với hệ thống cây xanh đường dạo ven biển.

## 1.7. Thiết kế đô thị:

### 1.7.1. Các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch:

- Các phân khu A, B, C giữ nguyên theo các định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A,B,C và D E đã được Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại quyết định số 340/QĐ-UBND.

- Phân khu D xác định cụm công trình dịch vụ du lịch cao 30-35 tầng nằm giữa trung tâm D9 kết hợp quảng trường biển hình thành trục không gian mở kết nối đường vòng tròn trung tâm và dải cây xanh ven biển.

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

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

- Chiều cao công trình tính từ cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch được duyệt tới điểm cao nhất của công trình.

- Theo điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu được duyệt xác định cao độ thiết kế đối với khu vực đại lộ Cần Thạnh là 2,5m và các khu vực còn lại 3,0m. Cao độ đặt công trình được xác định từ 2,7 - 3,5m đối với dọc đại lộ Cần Thạnh và 3,2 - 5m đối với các khu vực còn lại. Cụ thể:

#### a. Đối với công trình nhà ở:

\* **Công trình nhà ở liền kề:** Quy mô xây dựng 4-5 tầng.

- Quy mô xây dựng 4 tầng:

+ Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

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

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

+ Chiều cao xây dựng: tối đa 19m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Quy mô xây dựng 5 tầng:

+ Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

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

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

+ Chiều cao xây dựng: tối đa 19m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Công trình nhà ở biệt thự:** Quy mô xây dựng 3 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

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

- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Chiều cao xây dựng: tối đa 20m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- \* Công trình nhà ở chung cư cao tầng:** Quy mô 10-39 tầng.
- Quy mô xây dựng 10 tầng.
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
  - + Chiều cao xây dựng: tối đa 46m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 11 tầng.
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
  - + Chiều cao xây dựng: tối đa 50m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 12 tầng.
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
  - + Chiều cao xây dựng: tối đa 53m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 13 tầng.
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
  - + Chiều cao xây dựng: tối đa 56m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 14 tầng.
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
  - + Chiều cao xây dựng: tối đa 60m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 15 tầng.
  - + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
  - + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
  - + Chiều cao xây dựng: tối đa 65m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Quy mô xây dựng 16 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 66m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 19 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 77m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 20 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 80m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 21 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 83m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 22 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 87m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 23 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 90m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 24 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).

- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 93m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 25 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 97m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 26 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 100m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 27 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 103m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 39 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 143m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**b. Đối với công trình hỗn hợp:**

- \* **Công trình nhà hỗn hợp dịch vụ:** Quy mô xây dựng 108 tầng.
  - Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - Cốt trần tầng 1: tối đa 7m (so với cốt sàn tầng 1).
  - Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
  - Chiều cao xây dựng: tối đa 600m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- \* **Công trình nhà hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng:** Quy mô xây dựng 44 tầng.
  - Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).
  - Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 160m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

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

- **Trường mầm non:** Quy mô xây dựng 3 tầng.

+ Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

+ Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).

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

+ Chiều cao xây dựng: tối đa 18m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Trường tiểu học: Quy mô xây dựng 4 tầng.

+ Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

+ Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).

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

+ Chiều cao xây dựng: tối đa 25m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- **Trường trung học cơ sở:** Quy mô xây dựng 4 tầng.

+ Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

+ Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).

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

+ Chiều cao xây dựng: tối đa 25m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- **Trường trung học phổ thông:** Quy mô xây dựng 5 tầng.

+ Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

+ Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).

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

+ Chiều cao xây dựng: tối đa 28m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

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

**\* Trạm y tế:** Quy mô xây dựng 3 tầng.

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

- Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 18m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**\* Bệnh viện đa khoa:** Quy mô xây dựng 7 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 42m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Trung tâm văn hóa thể thao đơn vị ở:** Quy mô xây dựng 3 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Cốt trần tầng 1: tối đa 7m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 22m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Trung tâm văn hóa thể thao đô thị (Trung tâm văn hóa thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát):** Quy mô xây dựng 7 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Cốt trần tầng 1: tối đa 4m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 65m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Trung tâm văn hóa thể thao đô thị (Cung văn hóa, cung thiếu nhi, trung tâm văn hóa thể thao...):** Quy mô xây dựng 3 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 50m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Thể dục thể thao (Sân chơi, sân luyện tập – cấp đơn vị ở):** Quy mô xây dựng 1 tầng.

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

- Cốt trần tầng 1: tối đa 8,5m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 12m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Thể dục thể thao (Sân thể thao cơ bản – cấp đô thị):** Quy mô xây dựng 3 tầng.

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

- Cốt trần tầng 1: tối đa 8,5m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chiều cao xây dựng: tối đa 45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Thể dục thể thao (Sân vận động – cấp đô thị):** Quy mô xây dựng 3 tầng.

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

- Cốt trần tầng 1: tối đa 7m (so với cốt sàn tầng 1).

- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Chiều cao xây dựng: tối đa 50m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Trụ sở, cơ quan (Công trình phòng cháy, chữa cháy):** Quy mô xây dựng 3 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).
- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Chiều cao xây dựng: tối đa 25m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Trụ sở, cơ quan (Trung tâm điều hành):** Quy mô xây dựng 9 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Cốt trần tầng 1: tối đa 6m (so với cốt sàn tầng 1).
- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Chiều cao xây dựng: tối đa 44m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Thương mại dịch vụ (cấp đô thị và đơn vị ở):** Quy mô xây dựng 4 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).
- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Chiều cao xây dựng: tối đa 18m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Chợ (cấp đô thị và đơn vị ở):** Quy mô xây dựng 4 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).
- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Chiều cao xây dựng: tối đa 18m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Thương mại dịch vụ (trung tâm thương mại – cấp đô thị):** Quy mô xây dựng 4 tầng.

- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).
- Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- Chiều cao xây dựng: tối đa 27m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

\* **Thương mại dịch vụ cao tầng cấp đô thị:** Quy mô xây dựng 15-25 tầng

- Quy mô xây dựng 15 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 7m (so với cốt sàn tầng 1).

- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 70m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 20 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 7m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 110m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 25 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 7m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 125m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**\* Đối với các lô đất công trình dịch vụ du lịch.**

- **Biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng:** Quy mô xây dựng 4 tầng
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 22m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- **Khách sạn:** Quy mô xây dựng 8-9 tầng.
- + Quy mô xây dựng 8 tầng:
  - . Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - . Cốt trần tầng 1: tối đa 7m (so với cốt sàn tầng 1).
  - . Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
  - . Chiều cao xây dựng: tối đa 40m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Quy mô xây dựng 9 tầng:
  - . Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
  - . Cốt trần tầng 1: tối đa 7m (so với cốt sàn tầng 1).
  - . Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
  - . Chiều cao xây dựng: tối đa 50m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

**d. Đối với các lô đất khác:**

- \* **Hạ tầng kỹ thuật:** Quy mô xây dựng 2-3 tầng
- Quy mô xây dựng 2 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- + Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 10m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 3 tầng.
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 18m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- \* **Nhà để xe:** Quy mô xây dựng 3-7 tầng.
- Quy mô xây dựng 3 tầng:
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 3,5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 18m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 5 tầng:
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 3,5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 22m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 6 tầng:
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 3,5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 25m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Quy mô xây dựng 7 tầng:
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: tối đa 3,5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: tối đa 28m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- \* **Đối với các lô đất cây xanh:** Quy mô xây dựng 1 tầng.
- Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- Cốt trần tầng 1: +10m (so với cốt sàn tầng 1).
- Chiều cao xây dựng: tối đa 10,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

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

### **Ghi chú:**

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

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

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

Khoảng lùi của các công trình tiếp giáp với đường giao thông (đối với đường giao thông cấp khu vực trở lên) được quy định tại đồ án quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị, nhưng phải thỏa mãn quy định trong bảng 2.7 theo QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

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

Các quy định về khoảng lùi tuân thủ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại số 340/QĐ-UBND và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

### **1.7.4. Về hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của công trình kiến trúc:**

Tuân thủ theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được duyệt tại số 340/QĐ-UBND và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 được duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

## **2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

### **2.1. Quy hoạch giao thông:**

Quy hoạch hệ thống đường giao thông cơ bản tuân thủ theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại số 340/QĐ-UBND và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

Đề xuất điều chỉnh một số nội dung cụ thể như sau:

#### **a. Phân khu A**

- Điều chỉnh mặt cắt ngang đường T4 (đường chính đô thị, mặt cắt 2-2) từ “mặt cắt ngang 60,0m, gồm lòng đường rộng (11,5+8,0)m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 4,0m; hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng 1,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 7m” thành “mặt cắt ngang 60,0m, lòng đường (13,0+8,0)m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 2,0m bằng vạch sơn kết hợp dải phân cách di động; hai dải

phân cách phụ mỗi bên rộng 1,0m bằng vạch sơn, vỉa hè mỗi bên rộng 7,0m”.

- Điều chỉnh mặt cắt ngang đường vòng trung tâm (đường chính đô thị, mặt cắt 3-3) từ “mặt cắt ngang 50,0m, gồm lòng đường rộng (7,0+8,0)m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 5,0m; hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng 0,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 7m” thành “mặt cắt ngang 50,0m, lòng đường (7,0+9,0)m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 2,0m bằng vạch sơn kết hợp dải phân cách di động; hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng 1,0m bằng vạch sơn, vỉa hè mỗi bên rộng 7,0m”.

- Điều chỉnh mặt cắt ngang tuyến (đường liên khu vực, đường chính khu vực mặt cắt 4-4) từ “có mặt cắt ngang 41,0m, gồm lòng đường rộng 11,0m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 5,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 7,0m” thành “có mặt cắt ngang 41,0m, gồm lòng đường rộng 12,5m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 2,0m bằng vạch sơn kết hợp dải phân cách di động, vỉa hè mỗi bên rộng 7,0m”.

- Điều chỉnh mặt cắt ngang tuyến (đường chính khu vực mặt cắt 5-5) từ “có mặt cắt ngang 35,0m, gồm lòng đường rộng 10,5m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 2,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m” thành “có mặt cắt ngang 35,0m, gồm lòng đường rộng 10,5m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 2,0m bằng vạch sơn kết hợp dải phân cách di động, vỉa hè mỗi bên rộng 6,0m”.

- Bổ sung thêm mặt cắt ngang tuyến (đường khu vực, mặt cắt 20-20) có mặt cắt ngang 21,0m, gồm lòng đường rộng 11,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 5,0m.

- Bổ sung thêm mặt cắt ngang tuyến (đường phân khu vực, mặt cắt 18-18) có mặt cắt ngang 16,0m, gồm lòng đường rộng 10,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m.

- Bổ sung thêm mặt cắt ngang tuyến (đường phân khu vực, mặt cắt 12'-12') có mặt cắt ngang 17,0m, gồm lòng đường rộng 11,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m.

- Bổ sung thêm mặt cắt ngang tuyến (đường phân khu vực, mặt cắt 19-19) có mặt cắt ngang 15,0m, gồm lòng đường rộng 9,0m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,0m.

- Các chỉ tiêu khác cơ bản giữ nguyên theo định hướng đồ án quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 340/QĐ-UBND.

### **b. Phân khu B**

- Điều chỉnh cục bộ một số tuyến đường thuộc đơn vị ở B1, B4 và khu chức năng B5. Phương án điều chỉnh chi tiết cụ thể như sau:

- Điều chỉnh cục bộ các mặt cắt ngang 2-2, 3-3, 5-5 trên cơ sở thay đổi cơ cấu mặt cắt ngang phù hợp các tiêu chuẩn – quy chuẩn hiện hành, không thay đổi quy mô mặt cắt ngang đã phê duyệt.

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường chính đô thị đường T4 có lộ giới 60,0m (mặt cắt 2-2) gồm lòng đường 42m, dải phân cách (dạng vạch sơn kết hợp dải phân cách di động) 4m, vỉa hè mỗi bên 7m.

+ Điều chỉnh mặt cắt ngang đường vòng trung tâm (đường chính đô thị, mặt cắt 3-3) từ “mặt cắt ngang 50,0m, gồm lòng đường rộng (7,0+8,0)m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 5,0m; hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng 0,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 7m” thành “mặt cắt ngang 50,0m, lòng đường (7,0+9,0)m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 2,0m bằng vạch sơn kết hợp dải phân cách di động; hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng 1,0m bằng vạch sơn, vỉa hè mỗi bên rộng 7,0m”.

+ Tuyến đường chính đô thị đường T6 có lộ giới 50,0m (mặt cắt 3-3) gồm lòng đường 32m, dải phân cách (dạng vạch sơn kết hợp dải phân cách di động) 4m, vỉa hè mỗi bên 7m.

- Giao thông đối nội:

+ Tuyến chính đường khu vực lộ giới 35,0m (mặt cắt 5-5) gồm lòng đường 21m, dải phân cách (dạng vạch sơn) 2m, vỉa hè mỗi bên 6m.

+ Bổ sung các mặt cắt ngang 12B-12B, 12C-12C, 13A-13A, 16A-16A, 17-17, 18-18 tuân thủ tiêu chuẩn – quy chuẩn hiện hành cho khu chức năng B4 và B5:

+ Bổ sung tuyến đường phân khu vực lộ giới 15,0m (mặt cắt 12B-12B) gồm lòng đường 7m, vỉa hè mỗi bên 4m.

+ Bổ sung tuyến đường phân khu vực lộ giới 17,0m (mặt cắt 12C-12C) gồm lòng đường 9m, vỉa hè mỗi bên 4m.

+ Bổ sung tuyến đường phân khu vực lộ giới 14,0m (mặt cắt 13A-13A) gồm lòng đường 9m, vỉa hè mỗi bên 2,5m.

+ Bổ sung tuyến đường phân khu vực lộ giới 11,0m (mặt cắt 16A-16A) gồm lòng đường 7m, vỉa hè 1 bên 4m.

+ Bổ sung tuyến đường phân khu vực lộ giới 16,0m (mặt cắt 17-17) gồm lòng đường 10m, vỉa hè mỗi bên 3m.

+ Bổ sung tuyến đường phân khu vực lộ giới 17,0m (mặt cắt 18-18) gồm lòng đường 11m, vỉa hè mỗi bên 3m.

- Bổ sung 02 đường giao thông kết nối qua mặt nước trên cơ sở kéo dài các tuyến đã có tại đơn vị ở B3 có lộ giới 14,0m (mặt cắt 13-13) gồm lòng đường 8m, vỉa hè mỗi bên 3m.

### ***c. Phân khu C***

- Điều chỉnh mặt cắt ngang đường vòng trung tâm (đường chính đô thị, mặt cắt 3-3) từ “mặt cắt ngang 50,0m, gồm lòng đường rộng (7,0+8,0)m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 5,0m; hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng 0,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 7m” thành “mặt cắt ngang 50,0m, lòng đường (7,0+9,0)m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 2,0m bằng vạch sơn kết hợp dải phân cách di động; hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng 1,0m bằng vạch sơn, vỉa hè mỗi bên rộng 7,0m”.

- Điều chỉnh mặt cắt ngang tuyến đường T7 (đường liên khu vực, mặt cắt

4-4) từ “có mặt cắt ngang 41,0m, gồm 6 làn xe chạy rộng 11,0m mỗi bên, dải phân cách trung tâm rộng 5,0m; vỉa hè mỗi bên rộng 7,0m” thành “có mặt cắt ngang 41,0m, gồm 6 làn xe chạy rộng 12,5m mỗi bên, dải phân cách trung tâm rộng 2,0m bằng vạch sơn kết hợp dải phân cách di động, vỉa hè mỗi bên rộng 7,0m”;

- Giao thông đối nội:

+ Bổ sung các tuyến đường khu vực (mặt cắt 15-15) có mặt cắt ngang 19,0m, lòng đường gồm 2 làn xe chạy rộng 5,0m mỗi bên, vỉa hè 2 bên mỗi bên rộng 4,5m;

+ Bổ sung các tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 18-18) có mặt cắt ngang 16,0m, lòng đường gồm 2 làn xe chạy rộng 5,0m mỗi bên, vỉa hè 2 bên mỗi bên rộng 3,0m;

+ Bổ sung các tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 19-19) có mặt cắt ngang 15,0m, lòng đường gồm 2 làn xe chạy rộng 4,5m mỗi bên, vỉa hè 2 bên mỗi bên rộng 3,0m;

+ Bổ sung các tuyến đường phân khu vực (mặt cắt 16-16) có mặt cắt ngang 13,0m, lòng đường gồm 2 làn xe chạy rộng 3,5m mỗi bên, vỉa hè 2 bên mỗi bên rộng 3,0m;

+ Bổ sung các tuyến đường nhóm nhà ở (mặt cắt 16-16) có mặt cắt ngang 13,0m, lòng đường gồm 2 làn xe chạy rộng 3,5m mỗi bên, vỉa hè 2 bên mỗi bên rộng 3,0m.

#### ***d. Phân khu D\_E***

- Điều chỉnh toàn bộ mạng lưới giao thông theo Sử dụng đất mới nhất.

- Điều chỉnh mặt cắt ngang đường vòng trung tâm (đường chính đô thị, mặt cắt 3-3) từ “mặt cắt ngang 50,0m, gồm lòng đường rộng (7,0+8,0)m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 5,0m; hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng 0,5m, vỉa hè mỗi bên rộng 7m” thành “mặt cắt ngang 50,0m, lòng đường (7,0+9,0)m mỗi bên, dải phân cách giữa rộng 2,0m bằng vạch sơn kết hợp dải phân cách di động; hai dải phân cách phụ mỗi bên rộng 1,0m bằng vạch sơn, vỉa hè mỗi bên rộng 7,0m”.

- Giao thông đối nội: Các tuyến giao thông cấp khu vực và cấp nội bộ đảm bảo kết nối giao thông đối ngoại thuận tiện, an toàn đảm bảo các chỉ tiêu kỹ thuật theo tiêu chuẩn quy chuẩn. Các tuyến đường cấp nội bộ kết nối với đường cấp khu vực sẽ được bố trí phân luồng đảm bảo an toàn giao thông bằng cách đặt biển hạn chế tốc độ và ngăn cách giữa các luồng chính, phụ bằng dải phân cách di động kết hợp vạch sơn biển báo (sẽ thực hiện trong hồ sơ thiết kế chi tiết ở bước sau) Gồm các tuyến đường sau:

+ Tuyến đường chính khu vực: với MCN 14-14 bao gồm: lòng đường:  $2 \times 10,0 = 20,0$  m; Vỉa hè:  $2 \times 4,50 = 9,0$  m).

+ Tuyến đường khu vực (gồm MCN 15-15 và MCN 8-8) : Mặt cắt 8-8 lộ giới 21,0 m ( bao gồm: Lòng đường:  $2 \times 6,0 = 12,0$  m; Vĩa hè:  $2 \times 4,50 = 9,0$  m); Mặt cắt 15-15 lộ giới 19,0 m (bao gồm: Lòng đường:  $2 \times 5,0 = 10,0$  m, Vĩa hè:  $2 \times 4,50 = 9,0$  m).

+ Tuyến phân khu vực, nội bộ nhóm nhà ở: Mặt cắt 16-16 lộ giới 13,0 m (Bao gồm: Lòng đường:  $2 \times 3,5 = 7,0$  m; Vĩa hè:  $2 \times 3,0 = 6,0$  m). Mặt cắt 13-13 lộ giới 14,0 m (Bao gồm: Lòng đường:  $2 \times 4 = 8,0$  m; Vĩa hè:  $2 \times 3,0 = 6,0$  m).

+ Tuyến đường gom của đường Vòng Trung Tâm lộ giới 10m: Mặt cắt 3A-3A lộ giới 10,0 m (Bao gồm: Lòng đường:  $2 \times 3,5 = 7,0$  m; Vĩa hè: 3,0 m).

## **2.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:**

### **\* Quy hoạch cao độ nền:**

- Cao độ xây dựng khu vực điều chỉnh cục bộ Hxd  $\geq 2,50$ m (hệ VN2000).

- Áp dụng giải pháp san lấp toàn diện và hoàn thiện mặt phủ đến cao độ thiết kế phù hợp với phương án mặt bằng sử dụng đất điều chỉnh cục bộ, khối lượng san nền thay đổi, tổng khối lượng đắp nền dự kiến là:  $86.532.315\text{m}^3$  (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).

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

### **\* Quy hoạch thoát nước mặt:**

- Phương án và mạng lưới hệ thống thoát nước mặt cơ bản giữ nguyên theo nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại số 340/QĐ-UBND và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

- Để phù hợp với mạng lưới đường giao thông, cơ cấu sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan thay đổi hệ thống thoát nước mặt được cập nhật điều chỉnh cụ thể như sau:

+ Hướng thoát nước: khu vực điều chỉnh cục bộ tập trung theo các tuyến công chính, thoát về phía biển, mặt nước cảnh quan trung tâm, mương giáp đại lộ Cần Thạnh - Long Hòa.

+ Điều chỉnh mặt nước cảnh quan trung tâm mực nước cao nhất từ 1,51m lên 2,5m (xây dựng 3 cửa phai kết hợp cầu cống để điều tiết ổn định mực nước mặt nước cảnh quan trung tâm, giảm tác động mực nước triều cường từ va biển).

+ Đối với phân khu A, B, C: Tuân theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, dịch chuyển vị trí các tuyến công thoát nước mặt để phù hợp với mặt cắt ngang đường và bổ sung tuyến công thoát nước mặt ở các tuyến đường bổ sung mới.

+ Đối với phân Khu D: Điều chỉnh lại mạng lưới, kích thước tuyến công

thoát nước mưa theo trục giao thông để phù hợp với nhu cầu điều chỉnh sử dụng đất.

### **2.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng công cộng:**

- Chỉ tiêu tính toán, mạng lưới cấp điện cho khu quy hoạch A, B, C, D\_E cơ bản giữ nguyên theo nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại số 340/QĐ-UBND và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

- Giai đoạn đầu, nguồn cấp điện cho khu quy hoạch A, B, C, D\_E được lấy từ trạm 110/22kV Cần Giờ hiện hữu. Giai đoạn dài hạn, khu quy hoạch được lấy từ trạm 110/22kV Cần Giờ 01 và 02. Nguồn cấp dự kiến cho trạm 110/22kV Cần Giờ 01 và 02 được bổ sung từ nguồn điện gió.

- Tổng nhu cầu phụ tải tăng thêm toàn khu vực từ 326,237 MVA lên 560,9 MVA, cụ thể như sau:

+ Phân khu A: Tăng nhu cầu cấp điện từ 126,327 MVA lên 182,5 MVA để bổ sung công suất trạm sạc xe điện và do cơ cấu lại số lượng loại hình nhà ở, điều chỉnh lại các lô; Tăng số lượng trạm biến áp từ 91 trạm thành 94 trạm theo phân bổ lại phụ tải để phân bổ cơ cấu loại hình nhà ở, sắp xếp điều chỉnh lại các lô.

+ Phân khu B: Tăng nhu cầu cấp điện từ 98,2 MVA lên 173,3 MVA để bổ sung công suất trạm sạc xe điện và do cơ cấu lại số lượng loại hình nhà ở, điều chỉnh lại các lô; Tăng số lượng trạm biến áp từ 96 trạm lên 115 trạm theo phân bổ lại phụ tải để phân bổ cơ cấu loại hình nhà ở, sắp xếp điều chỉnh lại các lô.

+ Phân khu C: Tăng nhu cầu cấp điện từ 53,2MVA lên 90,4MVA để bổ sung công suất trạm sạc xe điện và do cơ cấu lại số lượng loại hình nhà ở, điều chỉnh lại các lô; Tăng số lượng trạm biến áp từ 49 trạm thành 57 trạm theo phân bổ lại phụ tải để phân bổ cơ cấu loại hình nhà ở, sắp xếp điều chỉnh lại các lô.

+ Phân khu D\_E: Tăng nhu cầu cấp điện từ 48,51 MVA lên 114,7 MVA để bổ sung công suất trạm sạc xe điện và do cơ cấu lại số lượng loại hình nhà ở, điều chỉnh lại các lô; Tăng số lượng trạm biến áp từ 53 trạm thành 64 trạm theo phân bổ lại phụ tải để phân bổ cơ cấu loại hình nhà ở, sắp xếp điều chỉnh lại các lô.

### **2.4. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:**

- Chỉ tiêu tính toán, giải pháp kỹ thuật hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch A, B, C, D\_E cơ bản giữ nguyên theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại số 340/QĐ-UBND và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND;

- Mạng lưới thông tin liên lạc được điều chỉnh đồng bộ theo quy hoạch sử dụng đất, giao thông được điều chỉnh, đảm bảo nguồn cấp thông tin an toàn, liên tục và mỹ quan đô thị.

- Điều chỉnh tăng dung lượng 02 trạm vệ tinh cấp nguồn chính (với tổng dung lượng 02 trạm từ 120.000 lines đến 160.000 lines) trong khu vực quy hoạch nhằm đảm bảo nhu cầu thông tin liên lạc thực tế tại khu vực. Các nội dung điều chỉnh từng phân khu cụ thể như sau:

+ Phân khu A: Tăng nhu cầu thông tin liên lạc từ 45.000 thuê bao lên 61.537 thuê bao.

+ Phân khu B: Giảm nhu cầu thông tin liên lạc từ 41.026 thuê bao xuống 40.583 thuê bao.

+ Phân khu C: Tăng nhu cầu thông tin liên lạc từ 23.684 thuê bao lên 23.877 thuê bao.

+ Phân khu D\_E: Tăng nhu cầu thông tin liên lạc từ 19.976 thuê bao lên 27.382 thuê bao.

## **2.5. Quy hoạch cấp nước:**

- Chỉ tiêu tính toán cấp nước, giải pháp thiết kế, nguồn cấp nước cơ bản giữ nguyên theo nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại số 340/QĐ-UBND và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND. Các nội dung điều chỉnh cụ thể như sau:

+ Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy phân khu A, phân khu D: điều chỉnh thay đổi từ 35lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy đồng thời 2 đám cháy lên 40 lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy đồng thời 2 đám cháy. Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy phân khu C: điều chỉnh thay đổi từ 25lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy đồng thời 2 đám cháy lên 35 lít/s/1 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy đồng thời 2 đám cháy. Đáp ứng nhu cầu chữa cháy tăng trong khu vực. Đối với phân khu B giữ nguyên theo phê duyệt quy hoạch chi tiết trước đây.

+ Điều chỉnh bố trí bổ sung thêm 3 trạm bơm tăng áp. Tổng số trạm bơm tăng áp là 5 trạm so với 2 trạm bơm tăng áp theo nội dung đã phê duyệt trước đây. Công suất và vị trí của 5 trạm bơm tăng áp được xác định đảm bảo an toàn cấp nước và dự phòng chữa cháy cho khu quy hoạch phù hợp với quy chuẩn hiện hành và nội dung điều chỉnh chức năng, cơ cấu sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh các trạm bơm theo từng phân khu phù hợp với Quyết định số 789/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của UBND xã Cần Giò, cụ thể:

\* Phân khu A: Bổ sung trạm bơm tăng áp số 02 công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngđ và điều chỉnh mạng lưới cấp nước (hướng tuyến, đường kính).

\* Phân khu B: Bổ sung 02 trạm bơm tăng áp: số 01 công suất 30.000 m<sup>3</sup>/ngđ, số 05 công suất 16.000 m<sup>3</sup>/ngđ và điều chỉnh mạng lưới cấp nước (hướng tuyến, đường kính).

\* Phân khu C: Bổ sung trạm bơm tăng áp số 04 công suất 15.000 m<sup>3</sup>/ngđ và điều chỉnh mạng lưới cấp nước (hướng tuyến, đường kính).

\* Phân khu D-E: Bổ sung trạm bơm tăng áp số 03 công suất 20.000 m<sup>3</sup>/ngđ điều chỉnh mạng lưới cấp nước (hướng tuyến, đường kính).

+ Xây dựng các bể nước ngầm tại các trạm bơm tăng áp nhằm dự trữ nước với lượng nước khoảng 30% nhu cầu cấp nước trong 01 ngày và đảm bảo cấp nước chữa cháy trong khoảng 3h. Các công trình công cộng, dịch vụ, chung cư cao tầng, nhà ở cần bố trí các bể chứa nước ngầm, bể nước mái để trữ nước đảm bảo nhu cầu sử dụng được trong 01 ngày dự phòng khi hệ thống cấp nước thành phố bị cấp gián đoạn phù hợp định hướng nội dung điều chỉnh quy hoạch phân khu được duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

+ Mạng lưới đường ống, đường kính ống cấp nước phân phối có sự điều chỉnh so với trước đây do chức năng, cơ cấu sử dụng đất và mạng lưới giao thông thay đổi.

+ Hệ thống cấp nước chữa cháy: Phương án phòng cháy bao gồm trạm phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ, và các trụ cứu hỏa bố trí trên đường ống cấp nước giữ nguyên như đã phê duyệt.

## **2.6. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn :**

- Chỉ tiêu tính toán, giải pháp kỹ thuật chính của hệ thống thoát nước thải cho khu quy hoạch A, B, C, D\_E cơ bản giữ nguyên theo nội dung đề án được phê duyệt tại số 340/QĐ-UBND và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND;

- Tổng nhu cầu thu gom xử lý nước thải toàn khu vực khoảng 72.500 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Các nội dung điều chỉnh hệ thống thoát nước thải:

+ Xây dựng các trạm xử lý tập trung với tổng công suất khoảng 72.500 m<sup>3</sup>/ngđ.

+ Dồn toàn bộ nước thải từ khu B sang về trạm xử lý nước thải khu A để xử lý và dồn toàn bộ nước thải từ khu C sang về trạm xử lý nước thải khu D để xử lý.

+ Điều chỉnh quỹ đất hạ tầng của trạm xử lý nước thải cho phù hợp với công suất thay đổi. Các ô đất hạ tầng không sử dụng cho chức năng xây dựng trạm xử lý nước thải sẽ bố trí các công trình hạ tầng khác.

+ Điều chỉnh mạng lưới thoát nước thải (hướng tuyến, đường kính cống, độ dốc, trạm bơm nước thải) và công suất trạm xử lý nước thải cho phù hợp với nội dung điều chỉnh chức năng, cơ cấu sử dụng đất và phân lưu vực thoát nước thải, chi tiết cụ thể như sau:

\* Phân khu A: Điều chỉnh mạng lưới thoát nước thải (hướng tuyến, đường kính cống, độ dốc, trạm bơm nước thải) và công suất trạm xử lý nước thải (từ 22.500 m<sup>3</sup>/ngđ lên 44.500 m<sup>3</sup>/ngđ).

\* Phân khu B: Điều chỉnh mạng lưới thoát nước thải (hướng tuyến, đường kính cống, độ dốc, trạm bơm nước thải) và điều chỉnh trạm xử lý nước thải

(không sử dụng trạm xử lý theo phê duyệt trước đây và gộp đưa về Trạm xử lý nước thải Khu A).

\* Phân khu C: Điều chỉnh mạng lưới thoát nước thải (hướng tuyến, đường kính cống, độ dốc, trạm bơm nước thải) và điều chỉnh trạm xử lý nước thải (không sử dụng trạm xử lý theo phê duyệt trước đây và gộp đưa về Trạm xử lý nước thải Khu A).

\* Phân khu D-E: Điều chỉnh mạng lưới thoát nước thải (hướng tuyến, đường kính cống, độ dốc, trạm bơm nước thải) và công suất trạm xử lý nước thải D1 (từ 6.500 m<sup>3</sup>/ngđ lên 20.000 m<sup>3</sup>/ngđ), trạm xử lý nước thải D2 (từ 7.600 m<sup>3</sup>/ngđ lên 8.000 m<sup>3</sup>/ngđ).

+ Xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo QCVN 14:2025/BTNMT; nước thải sân Golf, nước thải y tế đảm bảo đạt tiêu chuẩn theo QCVN 40:2025/BTNMT.

### **2.7. Quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật:**

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

### **2.8. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

Về cơ bản các biện pháp kiểm soát môi trường tiếp tục thực hiện theo định hướng của Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt tại số 340/QĐ-UBND và Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 được phê duyệt tại Quyết định số 789/QĐ-UBND.

- Định hướng tái sử dụng nước mưa dự trữ từ hệ thống tuần hoàn nước cung cấp cho khu vực sân golf, công viên chuyên đề, tưới cây, rửa đường,... Bố trí mặt thoáng, mặt thấm 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.

- 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.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng biệt. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn trước khi thải vào nguồn tiếp nhận.

- Khu vực mặt nước cảnh quan trung tâm với giải pháp kết nối liên thông cùng biển qua hệ thống 03 cửa phai thông minh, hồ được định hình là một hệ sinh thái động và mở, có sức sống và khả năng trao đổi năng lượng liên tục, đảm bảo lưu thông.

- Khu vực mặt nước cảnh quan nhân tạo bố trí các cống thông hồ (kích thước sẽ cụ thể trong giai đoạn thực hiện dự án đầu tư), tránh tồn đọng gây ô nhiễm môi trường.

- Bảo vệ cảnh quan: Các công trình xây dựng mới phải hài hòa với cảnh quan chung của đô thị, tạo khoảng cây xanh cách ly dọc các trục giao thông

chính, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, hệ thống mặt nước.

## **V. SỰ PHÙ HỢP CỦA ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 VỚI YÊU CẦU PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI, QUỐC PHÒNG, AN NINH VÀ QUY HOẠCH CAO HƠN:**

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

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh 04 Phân Khu A, B, C và D\_E đảm bảo phù hợp với các chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch, du lịch có ảnh hưởng đến khu vực như:

+ Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam đến năm 2030 tại Quyết định số 147/QĐ-TTg ngày 22 tháng 01 năm 2020;

+ Theo định hướng của Thành ủy tại Nghị quyết số 12-NQ/TU ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh về định hướng phát triển huyện Cần Giờ đến năm 2030 xác định mục tiêu “Xây dựng và phát triển huyện Cần Giờ trở thành thành phố biển mang đặc trưng của một thành phố tăng trưởng xanh, thông minh, thân thiện môi trường, trong đó du lịch sinh thái nghỉ dưỡng chất lượng cao là mũi nhọn...”.

### **2. Về các quy hoạch cấp trên:**

- Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ (nay là xã Cần Giờ), Thành phố Hồ Chí Minh 04 Phân Khu A, B, C và D\_E phù hợp với định hướng Quy hoạch chung Thành phố (theo Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025 phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060).

- Phù hợp với định hướng về ranh giới, tính chất, chức năng, quy mô dân số, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật phân bổ theo Quyết định số 3800/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ và Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 20 tháng 01 năm 2025 về điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu của Ủy ban nhân dân Thành phố.

- Phù hợp với định hướng về tính chất, chức năng, quy mô dân số, chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật phân bổ theo Quyết định số 789/QĐ-UBND.

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

- Phòng Kinh tế xã Cần Giờ, Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ và đơn vị tư vấn lập quy hoạch điều chỉnh chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu thể hiện trong hồ sơ trình phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này.

- Để đảm bảo cân đối với các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ

lệ 1/500 này; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, đề nghị Phòng Kinh tế xã Cần Giờ, các cơ quan, đơn vị có liên quan cần lưu ý kiểm soát và không chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Quyết định Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này được phê duyệt, Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ có trách nhiệm phối hợp cùng Phòng Kinh tế và các đơn vị liên quan thực hiện việc công bố công khai nội dung Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 này theo quy định.

- Công tác cấm và quản lý mốc giới theo quy hoạch được duyệt cần thực hiện theo quy định tại thông tư 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn.

### **Điều 3.**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Quyết định này đính kèm Báo cáo điều chỉnh, Quy định quản lý, các bản Phụ lục, và các Bản vẽ được nêu tại khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

3. Quyết định này là một bộ phận không tách rời của Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã, Trưởng phòng kinh tế; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ và Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Ủy ban nhân dân thành phố;
- Công an thành phố;
- Bộ Tư lệnh thành phố;
- Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Quy hoạch Kiến trúc;
- Sở Xây dựng;
- Đảng ủy xã;
- Hội đồng nhân dân xã;
- TTUB: CT, Các PCT;
- Phòng Kinh tế;
- LĐVP: CVP;
- Lưu: VT, KT - Hiếu, VP - Trung (22b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Võ Hữu Thắng**