

Số: 4654/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số. 976/1400 Ngày 25.01.2014

**QUYẾT ĐỊNH**

Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị  
(quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư An Nghĩa mở rộng,  
xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ  
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

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

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

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

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

Căn cứ Quyết định số 4766/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Cần Giờ;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2670/TTr-SQHKT ngày 13 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư An Nghĩa mở rộng, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư An Nghĩa mở rộng, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông), với các nội dung chính như sau:

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

- Vị trí khu vực quy hoạch: thuộc xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau :

+ Phía Đông : giáp khu dân cư Tam Thôn Hiệp.

+ Phía Tây : giáp khu dân cư ấp An Nghĩa.

+ Phía Nam : giáp sông Lòng Tàu (Tắc Ông Nghĩa).

+ Phía Bắc : giáp rạch Tắc Chà Là, rạch Móc Keo và đất ruộng.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 108,61 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: là khu dân cư xây dựng mới.

**2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch phân khu:**

Sở Quy hoạch - Kiến trúc (Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch phân khu:**

Viện Quy hoạch Xây dựng - Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố.

**4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu:**

- Thuyết minh tổng hợp.

- Thành phần bản vẽ bao gồm:

+ Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.

+ Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

+ Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.

**5. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:**

**5.1. Thời hạn quy hoạch:** đến năm 2025 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Cần Giờ được duyệt).

**5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch:** 7.500 người.

**5.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị toàn khu vực quy hoạch:**

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m <sup>2</sup> /người	141,81
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m <sup>2</sup> /người	115,51
C	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	
1	Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /người	75,96
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /người	4,97
	+ Đất công trình giáo dục	m <sup>2</sup> /người	4,21
	+ Đất y tế	m <sup>2</sup> /người	0,19
	+ Đất hành chính	m <sup>2</sup> /người	0,17
	+ Thương mại dịch vụ	m <sup>2</sup> /người	0,4
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m <sup>2</sup> /người	13
		m <sup>2</sup> /người	21,57
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km <sup>2</sup>	10,02 km/km <sup>2</sup>
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
10	Mật độ xây dựng chung	%	35%
11	Hệ số sử dụng đất toàn khu	lần	1,05
12	Tầng cao xây dựng	tầng	
	+ Tầng cao tối đa	tầng	5
	+ Tầng cao tối thiểu	tầng	1

**6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:**

**6.1. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:**

Toàn khu vực quy hoạch gồm 02 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị ngoài đơn vị ở được xác định như sau:

- Khu ở 1: Diện tích 58,44 ha, dân số dự kiến 3.965 người, ranh giới tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông : giáp rạch Móc Keo Nhỏ.
- + Phía Tây : giáp khu dân cư ấp An Nghĩa (quy mô 57 ha).
- + Phía Nam : giáp sông Lòng Tàu.
- + Phía Bắc : giáp Rạch Tắc Chà Là.

- Khu ở 2: Diện tích 50,17 ha, dân số dự kiến 3.535 người, ranh giới tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông : giáp khu dân cư Tam Thôn Hiệp (quy mô 30 ha).

- + Phía Tây : giáp rạch Móc Keo Nhỏ.
- + Phía Nam : giáp sông Lòng Tàu.
- + Phía Bắc : giáp đất ruộng và rạch Móc Keo.

**a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở :**

**a.1.** Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở): Tổng diện tích nhóm nhà ở xây dựng mới 56,97 ha:

- Mật độ xây dựng : 35%.
- Hệ số sử dụng đất : 1,05.
- Tầng cao xây dựng:
- + Thấp nhất : 1 tầng.
- + Cao nhất : 5 tầng.

**a.2.** Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: Tổng diện tích các công trình dịch vụ cấp đơn vị ở 3,7 ha trong đó chia ra:

- Công trình giáo dục: tổng diện tích 3,16 ha, trong đó:
- + Trường mầm non: 1,78 ha, gồm 02 trường xây mới.
- + Trường tiểu học: 1,38 ha, gồm 01 trường xây mới.
- Khu chức năng trung tâm hành chính: diện tích 0,13 ha.
- Khu chức năng y tế (trạm y tế): diện tích 0,14 ha.
- Khu chức năng thương mại dịch vụ: diện tích 0,3 ha.

**a.3.** Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng: gồm 4 khu tổng diện tích 9,75 ha.

**a.4.** Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: tổng diện tích 16,18 ha.

**b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở:**

**b.1.** Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở (cây xanh cảnh quan ven sông) tổng diện tích 12,91 ha.

**b.2.** Mạng lưới đường giao thông đối ngoại (từ đường khu vực trở lên): đường Tam Thôn Hiệp diện tích 5,22 ha.

**b.3.** Kênh rạch: tổng diện tích 3,85 ha.

**6.2. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu quy hoạch:**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	86,63	100,00
1	Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	56,97	65,76
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	3,73	4,31
	- Đất hành chính	0,13	
	- Đất thương mại dịch vụ	0,30	
	- Đất y tế	0,14	

	- Đất giáo dục	3,16	
	+ Trường tiểu học	1,38	
	+ Trường mầm non	1,78	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	9,75	11,25
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	16,18	18,68
B	Đất ngoài đơn vị ở	21,98	
5	Đất giao thông đối ngoại	5,22	
6	Đất cây xanh cảnh quan ven sông	12,91	
7	Đất sông rạch	3,85	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>108,61</b>	

**6.3. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị trong đơn vị ở:**

Khu ở	Cơ cấu sử dụng đất			Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị						
	Loại đất	Ký hiệu khu đất	Diện tích (ha)	Dân số (người)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m <sup>2</sup> /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	
							Tối thiểu	Tối đa		
Khu ở 1 (diện tích 58,44 ha; dân số dự kiến 3.965 người)	1	Đất đơn vị ở	49,11		123,86					
	1.1	Đất nhóm nhà ở	30,17	3.965	76,09					
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-1	2,13	280	76,07	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-2	1,10	145	75,86	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-3	4,72	620	76,13	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-4	1,34	175	76,57	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-6	2,48	325	76,31	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-7	1,01	130	77,69	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-8	1,81	240	75,42	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-9	1,44	190	75,79	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-13	1,55	200	77,50	35	1	5	1,05

	- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-14	4,41	580	76,03	35	1	5	1,05
	- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-15	2,96	390	75,90	35	1	5	1,05
	- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I-16	4,54	600	75,67	35	1	5	1,05
	- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 17	0,68	90	75,56	35	1	5	1,05
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị		2,73		6,89				
	- Đất giáo dục		2,16						
	+ Đất giáo dục (trường tiểu học)	I-10	1,38			30	1	5	0,9
	+ Đất giáo dục (trường mầm non)	I-18	0,78			25	1	4	0,5
	- Đất hành chính	I-12	0,13			30	1	5	0,9
	- Đất thương mại dịch vụ	I-12	0,30			30	1	5	0,9
	- Đất y tế	I-11	0,14			30	1	5	0,9
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		7,58		19,12				
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	I-5	1,61			5	1	1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	I-19	5,97			5	1	1	0,05
1.4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực		8,63		21,77				
2	Đất ngoài đơn vị ở		9,33						
2.1	Đất giao thông đối ngoại		2,68						
2.2	Đất cây xanh cảnh quan ven sông		4,94						
2.3	Đất sông rạch		1,71						
1	Đất đơn vị ở		37,52		106,14				
1.1	Đất nhóm nhà ở		26,80	3.535	75,81				
	- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-1	3,48	460	75,65	35	1	5	1,05
	- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-3	1,02	130	78,46	35	1	5	1,05
	- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-4	2,32	305	76,07	35	1	5	1,05
	- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-7	1,29	170	75,88	35	1	5	1,05

Khu ở 2 (diện tích 50,17 ha; dân số dự kiến 3.535 người)		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-8	1,81	240	75,42	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-9	2,35	310	75,81	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-10	4,00	530	75,47	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-11	2,74	360	76,11	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-12	1,13	150	75,33	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-13	0,94	125	75,20	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-14	2,01	265	75,85	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-15	1,73	230	75,22	35	1	5	1,05
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II-16	1,98	260	76,15	35	1	5	1,05
	1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị		1,00		2,83				
	- Đất giáo dục (trường mầm non)	II-6	1,00			25	1	2	0,5	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		2,17		6,14					
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-2	0,69			5	1	1	0,05	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-5	1,48			5	1	1	0,05	
1.4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực		7,55		21,36					
2	Đất ngoài đơn vị ở		12,65							
2.1	Đất giao thông đối ngoại		2,54							
2.2	Đất cây xanh cảnh quan ven sông		7,97							
2.3	Đất sông rạch		2,14							
		Tổng cộng		108,61	7.500	144,81				

\* Lưu ý: Số tầng cao công trình (được xác định theo Quy chuẩn QCVN 03:2012/ BXD, trong đó có tầng lửng và mái che cầu thang).

## 7. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị:

### 7.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Nguyên tắc bố cục không gian quy hoạch kiến trúc toàn khu: Các khu chức năng (dân cư, công trình công cộng, cây xanh...) được bố trí nối kết, xen cài với nhau. Vừa đáp ứng nhu cầu một không gian sống hiện đại, vừa tạo cảnh quan sinh động, hài hòa.

- Khu dân cư: chủ yếu phát triển dạng nhà vườn thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, mô hình nhà biệt thự hoặc nhà vườn kết hợp sản xuất, chăn nuôi. Đây chính là nét đặc trưng của địa phương cần được duy trì. Các loại hình nhà liên kế có sân vườn chỉ chiếm tỉ lệ thấp, tập trung ở trung tâm khu ở, đáp ứng các hoạt động dịch vụ thương mại.

- Khu công trình dịch vụ đô thị: công trình công cộng được bố trí theo trục đường Tam Thôn Hiệp với mục đích phục vụ nội khu là chính. Các công trình xây dựng mới với tính thẩm mỹ cao sẽ góp phần tạo nên bộ mặt kiến trúc thu hút, hiện đại cho trục trung tâm này.

- Khu công viên cây xanh tập trung: là khoảng không gian rất cần thiết cho khu ở, mang tính chất điều hòa vi khí hậu và tạo cảnh quan đẹp cho khu dân cư. Phần quỹ đất tại trung tâm của khu vực nghiên cứu quy hoạch được ưu tiên dành cho khu công viên cây xanh.

- Dãy cây xanh cảnh quan dọc sông: tất cả sông rạch trong khu vực lập quy hoạch đều được xác định khoảng lùi bảo vệ bờ sông theo quy định hiện hành (với sông Lòng Tàu là 50m, rạch Móc Keo Nhỏ là 20m). Phần cây xanh, thảm cỏ bố trí trong các hành lang bảo vệ bờ sông này cũng mang chức năng là các công viên, sẽ tăng tính thẩm mỹ cho toàn khu ở.

## **7.2. Bố cục các khu vực trọng tâm, tuyến điểm:**

Khu vực trọng tâm, điểm nhấn của khu quy hoạch chủ yếu sẽ là các công trình công cộng, công viên cây xanh. Các khu này được quy hoạch dọc theo trục đường Tam Thôn Hiệp, một phần mở ra sông Lòng Tàu và rạch Móc Keo, sẽ là điểm nhấn về kiến trúc và cảnh quan cho khu dân cư An Nghĩa mở rộng.

## **7.3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:**

Khu vực kênh rạch phải có khoảng cách ly an toàn bảo vệ bờ sông theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố. Trong các dãy cách ly này có thể tổ chức thành các công viên ven sông rạch với cây xanh, thảm cỏ, đường đi dạo.

## **8. Quy hoạch giao thông đô thị:**

### **a) Giao thông đường bộ:**

- Mạng lưới giao thông đề xuất của đồ án quy hoạch phù hợp định hướng đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Cần Giờ đã được phê duyệt, ngoài tuyến đường chính hiện hữu (đường Tam Thôn Hiệp) được nâng cấp và mở rộng theo lộ giới quy định, dự kiến quy hoạch mới các tuyến đường chính, dự kiến xây dựng mới các tuyến đường khu vực và nội bộ kết nối các khu chức năng.

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại: đường Tam Thôn Hiệp dự kiến mở rộng 4 làn xe với lộ giới 30m

- Tuyến đường khu vực và đường nội bộ dự kiến, lộ giới 10 - 20m.



- Mật độ đường quy hoạch là 10,02 km/km<sup>2</sup>.

- Diện tích giao thông: 19,69 ha, chiếm tỷ lệ 18,14% diện tích toàn khu và đạt 26,2m<sup>2</sup>/người.

- Bảng thống kê đường giao thông:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	chiều rộng (mét)		
		Từ...	Đến...		Lề trái	Mặt đường	Lề phải
A	Đường cấp phân khu vực trở lên						
1	Đường Tam Thôn Hiệp	Ranh phía Tây	Ranh phía Đông	30	7,5	15	7,5
B	Đường cấp phân khu vực						
1	Đường A	Ranh phía tây	Đường Tam Thôn Hiệp	16	4	8	4
2	Đường B1	Ranh phía tây	Đường số 2	16	4	8	4
3	Đường B2	Đường Tam Thôn Hiệp	Đường số 4	16	4	8	4
4	Đường B3	Đường số 4	Đường A	13	3	7	3
5	Đường B4	Đường số B3	Đường số 4	13	3	7	3
6	Đường số 1	Đường B1	Đường A	20	4,5	11	4,5
7	Đường số 2	Đường B1	Đường A	20	4,5	11	4,5
		Đường A	Đường dọc rạch	16	4	8	4
8	Đường số 2A	Đường B1	Đường A	16	4	8	4
9	Đường số 2B	Đường số 1	Đường số 2A	13	3	7	3
10	Đường số 2C	Đường B1	Ranh phía Tây	13	3	7	3
11	Đường số 2D	Đường Tam Thôn Hiệp	Đường dọc rạch	13	3	7	3
12	Đường số 3	Đường Tam Thôn Hiệp	Đường A	16	4	8	4
13	Đường số 4	Đường B2	Đường A	20	4,5	11	4,5
14	Đường số 5	Đường B2	Đường A	20	4,5	11	4,5
15	Đường dọc rạch	Đường Tam Thôn Hiệp	Ranh phía Tây	20	4,5	11	4,5

b) Giao thông đường thủy: Sông Lòng Tàu là tuyến hàng hải khu vực thành phố Hồ Chí Minh có cấp hạng kỹ thuật Cấp I, hành lang an toàn 50m và các rạch nhỏ khác gồm rạch Móc Keo, rạch Móc Keo Nhỏ và rạch Tắc Chà Là chủ yếu tiêu thoát nước, hành lang an toàn 10 - 20m.

\* Ghi chú:

- Khoảng lùi xây dựng (chỉ giới xây dựng) được xác định theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (được thiết lập sau khi đồ án này được phê duyệt) hoặc căn cứ vào Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các Quy định về kiến trúc đô thị được cấp thẩm quyền ban hành.

- Việc thể hiện tọa độ mốc thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi cho việc công bố quy hoạch và cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa nhằm phục vụ công tác quản lý và tổ chức thực hiện theo quy hoạch được duyệt, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

**9. Những hạng mục ưu tiên đầu tư; các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:**

**a) Những hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- Xây dựng hoàn chỉnh tuyến đường Tam Thôn Hiệp.

- Xây dựng trung tâm công trình công cộng khu ở gồm: khu hành chính, dịch vụ thương mại, trạm y tế.

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị : toàn bộ hệ thống đường, các hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước.

- Xây dựng công trình công cộng đơn vị ở, gồm các trường mầm non khu ở 1, trường mầm non khu ở 2.

- Xây dựng các mảng xanh khu ở (công viên rạch Móc Keo Nhỏ).

- Xây dựng công viên bờ sông (trong dãy cách ly bảo vệ bờ sông).

**b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:**

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển đô thị căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt để làm cơ sở xác định, lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị để trình cấp có thẩm quyền quyết định phê duyệt theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển đô thị trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đồ án này và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

**Điều 2. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan.**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư An Nghĩa mở rộng, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Để đảm bảo cân đối các chỉ tiêu sử dụng đất hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô dân số của đồ án và theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Cần Giờ; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo

quy hoạch, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cần lưu ý việc kiểm soát và khống chế quy mô dân số trong phạm vi đồ án; theo đó, các dự án phát triển nhà ở cần có giải pháp để ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, kênh, rạch trong khu vực quy hoạch; Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Sở Giao thông vận tải, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các đơn vị có liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch đã được quy định tại Quyết định số 150/2004/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định quản lý, sử dụng hành lang sông, kênh, rạch trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Việc san lấp kênh, mương, rạch (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần có ý kiến thỏa thuận của các cơ quan có thẩm quyền đã được quy định tại Quyết định số 319/2003/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về quản lý việc san lấp và xây dựng công trình trên sông, kênh, rạch, đầm, hồ công cộng thuộc địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

- Để làm cơ sở quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, quản lý xây dựng đô thị phù hợp với quy hoạch; sau khi đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cần phối hợp Sở Quy hoạch - Kiến trúc để có kế hoạch tổ chức lập các Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị theo quy định, phù hợp với nội dung đồ án hoặc lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc các đồ án thiết kế đô thị riêng tại các khu vực có ý nghĩa quan trọng, khu vực đặc trưng, khu vực cảnh quan đặc thù, khu vực dọc các tuyến đường quan trọng mang tính chất động lực phát triển.

- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày được phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ cần tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này theo Luật Quy hoạch đô thị và Quyết định số 49/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố, ban hành Quy định về công bố công khai và cung cấp thông tin về quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và tổ chức thực hiện công tác cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt đã được quy định tại Thông tư số 15/2010/TT-BXD ngày 27 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị.

- Chậm nhất 01 tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này, Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ phần quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của đồ án, trình thẩm định, phê duyệt bổ sung theo quy định.

- Sau khi đồ án quy hoạch phân khu này được phê duyệt, Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư An Nghĩa mở rộng, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.


**Điều 3.** Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư An Nghĩa mở rộng, xã An Thới Đông, huyện Cần Giờ (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Giám đốc Sở Y tế, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Ban Quản lý dự án Quy hoạch Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Thới Đông và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận :**

- Như Điều 4;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND/TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PVP;
- Các Phòng chuyên viên;
- Lưu:VT, (ĐTMT-N) D. 38

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



**Nguyễn Hữu Tín**