

Số: 5052/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 13040/13C/VĐ
	Ngày: 7/12/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu dân cư Bình Khánh 2, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

lcc: *Nguyễn Văn Bình*
Phạm Văn Bình
Trần Văn Bình

10/12/2013

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 đô thị;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đề 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 đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Cần Giờ;

Căn cứ Quyết định số 4652/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bình Khánh 2, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2824/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bình Khánh 2, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bình Khánh 2, xã Bình Khánh, 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 Bình Khánh, huyện Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông - Bắc : giáp sông Lòng Tàu.

+ Phía Tây - Bắc : giới hạn bởi tuyến đường điện 500KV.

+ Phía Tây - Nam : giáp đường Rừng Sác.

+ Phía Đông - Nam : giáp rạch Ngay.

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 218,13 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu chỉnh trang kết hợp xây dựng mới và xây dựng mới.

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

Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ (Chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình huyện Cần Giờ).

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

Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Sài Thành.

4. Danh mục hồ sơ, bản vẽ đề 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: 17.000 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	Quy mô dân số	người	17.000	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	128,31	
C	Chỉ tiêu sử dụng đất các đơn vị ở	m ² /người	89,66	
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong các đơn vị ở			
	- Đất nhóm nhà ở	m ² /người	52,43	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	6,45	
	Trong đó:	m ² /người		
	+ Đất công trình giáo dục cấp đơn vị ở	m ² /người	3,75	
	+ Đất hành chính	m ² /người	0,29	
	+ Đất y tế	m ² /người	0,65	
	+ Đất văn hóa	m ² /người	0,71	
	+ Đất thương mại dịch vụ	m ² /người	0,55	
	+ Đất thể dục thể thao	m ² /người	0,5	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (không kể đất cây xanh trong nhóm nhà ở và cây xanh trong khu đất sử dụng hỗn hợp)	m ² /người	8,86	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km ²	10,02	
F	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	19	
	Hệ số sử dụng đất	lần	0,75	
	Tầng cao xây dựng (theo QCXDVN 03:2012 trong đó có tầng lửng và tầng áp mái)	tối đa	tầng	6
		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:

- Đơn vị ở số 1:

+ Khu vực phía Tây - Nam rạch Chủ Ngọ (hiện hữu và nắn chỉnh tuyến).

+ Diện tích : 97,48 ha.

+ Dân số : 9.600 người.

- Đơn vị ở số 2 :

+ Khu vực phía Đông - Bắc rạch Chủ Ngọ (hiện hữu và nấn chính tuyến).

+ Diện tích : 120,65 ha.

+ Dân số : 7.400 người.

Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (có đan xen các khu chức năng ngoài đơn vị ở) bao gồm:

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

Tổng diện tích đơn vị ở: 152,42 ha, chiếm 69,88% diện tích toàn khu quy hoạch.

- Nhóm nhà ở:

+ Tổng diện tích đất nhóm nhà ở : 89,13 ha, trong đó:

* Nhóm nhà ở hiện hữu dọc theo trục đường Rừng Sác, được giữ lại chính trang thông qua việc đầu tư nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tổng diện tích là 3,2 ha.

* Nhóm nhà ở xây dựng mới (thấp tầng), tổng diện tích là 85,93 ha.

- Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 10,96 ha, bao gồm:

+ Khu chức năng hành chính xây mới: 0,49 ha.

+ Khu chức năng y tế xây mới: 1,10 ha.

+ Khu chức năng văn hóa xây mới: 1,20 ha.

+ Khu chức năng thể dục thể thao xây mới: 0,85 ha.

+ Khu chức năng giáo dục: 6,38 ha, trong đó:

* Trường mầm non xây mới: 1,71 ha.

* Trường tiểu học xây mới: 2,67 ha.

* Trường trung học cơ sở xây mới: 2,00 ha.

+ Khu chức năng thương mại dịch vụ xây mới: 0,94 ha.

- Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng: tổng diện tích 15,06 ha.

- Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực: diện tích 37,27 ha.

Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở: tổng diện tích là 65,71 ha, bao gồm:

- Đất công trình dịch vụ cấp đô thị: 4,88 ha, bao gồm:

+ Đất giáo dục (trường trung học phổ thông xây mới): 2,27 ha.

+ Đất thương mại dịch vụ: 2,61 ha.

- Đất giao thông từ đường khu vực trở lên: 26,87 ha.

- Đất hạ tầng kỹ thuật (bến phà dự kiến): 2,02 ha.

- Đất cây xanh cảnh quan sông rạch: 14,27 ha.

- Đất cây xanh cách ly tuyến điện: 1,32 ha.
- Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng (đền thờ Trần Quang Đạo): 0,12 ha.
- Đất sông rạch: 16,23 ha.

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

6.2.1 Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất các đơn vị ở	152,42	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	89,13	58,48
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu	3,20	
	- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	85,93	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	10,96	7,19
	- Đất giáo dục	6,38	
	+ Trường mầm non	1,71	
	+ Trường tiểu học	2,67	
	+ Trường trung học cơ sở	2,00	
	- Đất hành chính	0,49	
	- Đất y tế	1,10	
	- Đất văn hóa	1,20	
	- Đất thương mại dịch vụ	0,94	
	- Đất thể dục thể thao	0,85	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	15,06	9,88
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	37,27	24,45
B	Đất ngoài đơn vị ở	65,71	
5	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị	4,88	
	- Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	2,27	
	- Đất thương mại dịch vụ	2,61	
6	Đất giao thông đối ngoại (kể cả hành lang tuyến đường cao tốc liên vùng phía Nam)	26,87	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật (bến phà dự kiến)	2,02	
8	Đất cây xanh cảnh quan sông rạch	14,27	
9	Đất cây xanh cách ly	1,32	
10	Đất công trình tôn giáo	0,12	
11	Sông rạch	16,23	
	Tổng cộng	218,13	

6.2.2 Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị từng đơn vị ở và ngoài đơn vị ở:

Đơn vị 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 ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	
							Tối thiểu	Tối đa		
Đơn vị ở 1 (diện tích 97,48 ha; dân số dự kiến 9.600 người)	1	Đất đơn vị ở		76,13		79,30				
	1.1	Đất nhóm nhà ở		49,98	9.600	52,06				
		- Đất nhóm nhà ở hiện hữu		3,20	760					
		+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I - 1	0,92	215		50	1	5	2,0
		+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I - 6	1,09	260		50	1	5	2,0
		+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I - 17	0,75	180		50	1	5	2,0
		+ Đất nhóm nhà ở hiện hữu	I - 18	0,44	105		50	1	5	2,0
		- Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)		46,78	8.840					
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 2	3,38	635		40	1	5	1,6
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 3	3,99	750		40	1	5	1,6
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 5	3,89	735		40	1	5	1,6
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 7	3,05	580		40	1	5	1,6
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 12	2,51	475		40	1	5	1,6
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 13	2,59	490		40	1	5	1,6
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 14	2,25	425		40	1	5	1,6
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 16	3,70	700		40	1	5	1,6
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 19	2,27	430		40	1	5	1,6
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 20	3,66	690		40	1	5	1,6	

	+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 21	3,79	715		40	1	5	1,6
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 26	2,41	455		40	1	5	1,6
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 27	3,75	710		40	1	5	1,6
	+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	I - 28	5,54	1.050		40	1	5	1,6
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		2,65		2,76				
	- Đất giáo dục		2,25						
	+ Trường mầm non	I - 10	0,89			25	1	4	0,75
	+ Trường tiểu học	I - 8	1,36			30	1	5	1,2
	- Đất thể dục thể thao (sân luyện tập)	I - 28	0,40			5		1	0,05
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		8,59		8,95				
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	I - 4	3,56			5		1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	I - 9	0,84			5		1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	I - 11	2,03			5		1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	I - 15	1,32			5		1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	I - 19	0,84			5		1	0,05
1.4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực		14,91		15,53				
2	Đất ngoài đơn vị ở		21,35						
2.1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị		3,28						
	- Đất giáo dục (trường trung học phổ thông)	I - 27	2,27			30	2	6	1,5
	- Đất thương mại dịch vụ	I - 22	1,01			30	3	5	1,2
2.2	Đất giao thông từ đường khu vực trở lên		9,67						
2.3	Đất cây xanh cảnh quan sông rạch		3,29						

	2.4	Sông rạch		4,99							
	2.5	Đất tôn giáo, tín ngưỡng		0,12							
Đơn vị ở 2 (diện tích 120,65 ha; dân số dự kiến 7.400 người)	1	Đất đơn vị ở		76,29		103,09					
	1.1	Đất nhóm nhà ở		39,15	7.400	52,91					
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II - 6	3,03	575		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 10	1,85	350		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 11	7,66	1.450		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 13	1,20	225		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 17	2,36	445		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 18	1,07	200		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 19	3,79	715		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 20	2,14	405		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 21	3,42	650		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 25	4,50	850		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 26	1,96	370		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 29	2,92	550		40	1	5	1,6	
		+ Đất nhóm nhà ở xây mới (thấp tầng)	II- 30	3,25	615		40	1	5	1,6	
		1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		8,31		11,23				
			- Đất giáo dục		4,13						
			+ Trường mầm non	II- 24	0,82			25	1	4	0,75
			+ Trường tiểu học	II- 12	1,31			30	1	5	1,2
			+ Trường trung học cơ sở	II- 28	2,00			30	1	6	1,5
		- Đất hành chính	II-4	0,49			30	1	5	1,2	
		- Đất y tế	II-3	1,10			30	1	5	1,2	
		- Đất văn hóa	II-1	1,20			30	1	5	1,2	

	- Đất thương mại dịch vụ	II-2	0,94			30	3	5	1,2
	- Đất thể dục thể thao (sân luyện tập)	II-22	0,45			5		1	0,05
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		6,47		8,74				
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-5	1,65			5		1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-7	0,83			5		1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-8	0,94			5		1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-9	1,63			5		1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-14	0,52			5		1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-15	0,34			5		1	0,05
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	II-23	0,56			5		1	0,05
1.4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực		22,36		30,22				
2	Đất ngoài đơn vị ở		44,36						
2.1	Đất công trình dịch vụ cấp đô thị		1,60						
	- Đất thương mại dịch vụ	II-27	1,60			30	3	5	1,2
2.2	Đất giao thông từ đường phân khu vực trở lên		17,20						
2.3	Đất hạ tầng kỹ thuật (bến phà dự kiến)	II-16	2,02						
2.4	Đất cây xanh cảnh quan sông rạch		10,98						
2.5	Sông rạch		11,24						
2.6	Đất cây xanh cách ly		1,32						
	Tổng cộng		218,13	17.000	128,31				

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

7.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu :

- Khu dân cư: gồm khu dân cư hiện hữu cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới mật độ thấp, gồm các loại công trình nhà ở liên kế, liên kế có sân vườn, nhà vườn và công trình điểm nhấn trong khu quy hoạch có đủ các yếu tố về tầm nhìn, tầng cao, khoảng lùi.

- + Khu dân cư hiện hữu: chủ yếu bám dọc theo trục đường Rừng Sác.
- + Khu dân cư xây dựng mới: được bố trí tại những khu vực đất còn trống, phía trong lõi của khu vực nghiên cứu.
- Khu công trình dịch vụ đô thị:
 - + Nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: dựa vào tiêu chuẩn, quy chuẩn về quy hoạch đô thị, kết hợp với các nhu cầu thực tế của địa phương cũng như tại khu vực nghiên cứu.
 - + Công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở, phục vụ các nhu cầu thường xuyên và thiết yếu hàng ngày của người dân như hành chính, trạm y tế, bưu điện, trường mầm non, trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và thương mại dịch vụ...
 - Khu công viên cây xanh tập trung:
 - + Quy hoạch bố trí cây xanh thành mảng xanh lớn, tập trung nhằm tạo cảnh quan tươi mát cho khu vực, phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn cho người dân trong khu vực.
 - + Ngoài công viên - cây xanh tập trung, còn hệ thống cây xanh ven kênh rạch và cây xanh cách ly với diện tích khoảng 15,59 ha. Các mảng cây xanh này ngoài chức năng bảo vệ, còn tăng vẻ mỹ quan, cải thiện điều kiện vi khí hậu, môi trường. Thêm vào đó còn có các khu cây xanh nằm rải rác trong khu dân cư, công trình công cộng, dọc các tuyến giao thông chính phụ và giao thông nội bộ.
 - Dãy cây xanh cảnh quan dọc sông: tất cả sông rạch trong khu vực lập quy hoạch đều được xác định khoảng hành lang an toàn theo quy định hiện hành, phần cây xanh cảnh quan trong phạm vi này cũng có chức năng sử dụng công cộng, tăng diện tích mảng xanh cho khu vực.

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

- Khu vực quy hoạch nằm gần khu vực cửa ngõ, từ trung tâm thành phố về Huyện, có vị trí tiếp giáp với 2 tuyến đường huyết mạch của huyện Cần Giờ và thành phố (đường Rừng Sác và đường cao tốc liên vùng phía Nam), do đó cần tạo điểm nhấn về cảnh quan, không gian kiến trúc cho khu vực, tạo tầm nhìn và ấn tượng đầu tiên của người dân về huyện Cần Giờ khi đi qua khu vực này.
- Xây dựng và chỉnh trang nhóm nhà ở dọc trục đường Rừng Sác tạo bộ mặt kiến trúc hoàn chỉnh, khang trang.
- Bố trí xây dựng các khu nhà ở mới dưới dạng nhà ở kết hợp nhà liên kế vườn và nhà vườn. Khu dân cư phía trong bố trí xây dựng theo hình thái riêng, yên tĩnh, phục vụ cho nhu cầu ở, nghỉ ngơi, học tập.
- Xây dựng mới các công trình dịch vụ đô thị như hành chính, y tế, giáo dục (nhà trẻ, mẫu giáo, trường tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông), cây xanh và thể dục thể thao công cộng, thương mại dịch vụ theo đúng quy chuẩn.
- Các tuyến đường cần được nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang nét đặc thù cho khu vực nghiên cứu quy hoạch: tuyến đường D3 từ đường Rừng Sác đến khu vực bến phà, tuyến đường N13 dọc bờ sông Lòng Tàu và 2 tuyến đường song hành N6 - N7.

- Khu vực trọng tâm của toàn khu quy hoạch là các khu công trình dịch vụ đô thị gồm các khu công trình thương mại - dịch vụ, công trình hành chính, y tế, văn hóa và giáo dục. Các khu chức năng này được quy hoạch dọc theo trục đường D3, là trục đường chính xuyên suốt của khu vực có chức năng nối kết trục đường Rừng Sác với khu vực bến phà, kết hợp với các trục đường N6 và N7 tạo thành trục cảnh quan trọng tâm, điểm nhấn về kiến trúc và cảnh quan cho khu dân cư Bình Khánh 2.

- Các khu công viên cây xanh tập trung và cây xanh bảo vệ rạch len lõi trong khu vực cũng là yếu tố then chốt để tạo cảnh quan cho khu vực dân cư này, tạo sự khác biệt với các khu vực khác bởi đặc trưng sông nước.

7.3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan: Khu vực sông, kênh, rạch phải có khoảng hành lang an toàn bảo vệ bờ sông, kênh, rạch theo Quyết định số 150/2004/QĐ-UB ngày 09 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố. Trong những dãy hành lang 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:

- Quy hoạch mạng lưới giao thông phù hợp với đồ án điều chỉnh quy chung xây dựng huyện Cần Giờ đã được phê duyệt.

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại: đường cao tốc liên vùng phía Nam (cao tốc Bến Lức - Long Thành), đường Rừng Sác, đường N13 dọc sông Lòng Tàu.

- Về giao thông đối nội: là các tuyến đường phân khu vực, chi tiết các tuyến đường được mô tả trong bảng thống kê sau đây:

STT	Tên đường	Từ...	Đến...	Lộ giới (mét)	Chiều rộng (mét)		
					Lề phải	Mặt đường	Lề trái
A	Đường phân khu vực trở lên						
1	Đường cao tốc Liên vùng phía Nam (cao tốc Bến Lức - Long Thành)	Đường Rừng Sác	Đường N13	120	7	...19,5-(3)-19,5...	7
2	Đường Rừng Sác	Đường cao tốc Liên vùng phía Nam (cao tốc Bến Lức - Long Thành)	Đường D10	120	7	8-(31,5)-11,5-(4)-11,5-(31,5)-8	7
3	Đường N13	Đường cao tốc Liên vùng phía Nam (cao tốc Bến Lức - Long Thành)	Đường D10	30	7,5	15	7,5

B	Đường cấp phân khu vực						
4	Đường N1	Đường N2	Đường D1	16	4	8	4
5	Đường N2	Đường D1	Đường Rừng Sác	13	3	7	3
6	Đường N3	Đường D10	Đường D3	13	3	7	3
7	Đường N4	Đường D10	Đường D3	16	4	8	4
8	Đường N5	Đường D5	Đường D3	13	3	7	3
9	Đường N6	Đường D10	Đường D3	20	4,5	11	4,5
10	Đường N7	Đường D10	Đường D3	20	4,5	11	4,5
11	Đường N8	Đường D10	Đường D5	13	3	7	3
12	Đường N9	Đường D10	Đường D3	13	3	7	3
13	Đường N10	Đường D10	Đường D1	16	4	8	4
14	Đường N11	Đường D10	Đường D3	13	3	7	3
15	Đường N12	Đường D10	Đường D3	16	4	8	4
16	Đường N14	Đường N13	Đường N13	13	3	7	3
17	Đường N15	Đường D1	Đường N7	20	4,5	11	4,5
18	Đường N16	Đường cao tốc Liên vùng phía Nam (cao tốc Bến Lức - Long Thành)	Đường N6	20	4,5	11	4,5
19	Đường D1	Đường Rừng Sác	Đường N13	20	4,5	11	4,5
20	Đường D2	Đường D3	Đường D3	13	3	7	3
22	Đường D3	Đường Rừng Sác	Đường N4	30	7,5	15	7,5
		Đường N4	Đường N9	50	3	9-(5,5)-15-(5,5)-9	3
		Đường N9	Đường N13	30	7,5	15	7,5
23	Đường D4	Đường N1	Đường N2	13	3	7	3
24	Đường D5	Đường N3	Đường N10	16	4	8	4
25	Đường D6	Đường Rừng Sác	Đường N7	16	4	8	4
26	Đường D7	Đường N15	Đường N13	13	3	7	3
27	Đường D8	Đường D7	Đường N13	13	3	7	3
28	Đường D9	Đường N10	Đường N13	16	4	8	9
29	Đường D10	Đường Rừng Sác	Đường N13	20	4,5	11	4,5

* 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 các công trình công cộng: trường mẫu giáo, trường tiểu học.
- Xây dựng một phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị: đường, cấp điện, cấp nước, thoát nước.
- Xây dựng công viên cây xanh đơn vị ở và khu vực.
- Xây dựng cây xanh cảnh quan dọc rạch (bảo vệ bờ rạch).

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 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 phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bình Khánh 2, xã Bình Khánh, 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 Giò, 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, muông, 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 Giò 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 Giò 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, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giò 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, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giò cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bình Khánh 2, xã Bình Khánh, huyện Cần Giò (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.

- Do nội dung quy hoạch giao thông của đồ án này đã được nghiên cứu, xác định trước thời điểm Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải TP.HCM đến năm 2020, tầm nhìn sau năm 2020 nhưng phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố và đồ án điều chỉnh quy

hoạch chung xây dựng huyện Cần Giờ đã được duyệt. Nên trong trường hợp khi triển khai cắm mốc, thực hiện các dự án giao thông vận tải theo QĐ 568/QĐ-TTg nếu có sai biệt về hướng tuyến, vị trí và bán kính nút giao thì đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 này cần được cập nhật và thực hiện điều chỉnh cục bộ theo quy định.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bình Khánh 2, xã Bình Khánh, 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, Thủ trưởng các Sở - Ban - Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình huyện Cần Giờ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Bình Khánh 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. 24

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



Nguyễn Hữu Tín

