

Số: 4953/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 9 năm 2013

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
SỐ: 627/14010	ĐẾN
Ngày: 16/01/2014	

QUYẾT ĐỊNH

phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Doi Mỹ Khánh, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông)

McC: *[Handwritten signatures]*

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

12/11/14
[Handwritten mark]

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;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2907/TTr-SQHKT ngày 23 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Doi Mỹ Khánh, xã Bình Khánh, huyện Cần Giờ (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Doi Mỹ Khánh, 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 : giáp rạch Tắc sông Chà và rạch sông Chà.

+ Phía Tây : giáp sông Nhà Bè.

+ Phía Nam : giáp sông Nhà Bè và sông Tần.

+ Phía Bắc : giáp sông Nhà Bè

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 452,53 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: là khu dân cư 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 Xây dựng - Kiến trúc Miền Nam (ACSA).

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 đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Cần Giờ được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số quy hoạch: 15.000 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	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	301,69	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở trung bình toàn khu	m ² /người	109,01	
C				
	- Đất các nhóm nhà ở	m ² /người	62,98	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	10,17	
	+ Đất công trình giáo dục	m ² /người	4,86	
	+ Hành chính, y tế, văn hóa, chợ	m ² /người	2,68	
	+ Đất thể dục thể thao (sân bãi luyện tập)	m ² /người	2,63	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	13,44	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực		22,41 m ² /người	
			11,12 km/km ²	
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường khu vực (từ đường khu vực trở lên), kể cả giao thông tĩnh	%	32,24	
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	150	
	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	150	
	Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	1.800-2.500	
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1 - 1,2	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	Mật độ xây dựng chung	%	Tối đa 30	
	Hệ số sử dụng đất	lần	Tối đa 0,8	
	Tầng cao xây dựng	Tối đa	tầng	8
		Tối thiểu	tầng	1

Ghi chú: 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.

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 được phân chia làm 03 đơn vị ở và các khu chức năng cấp đô thị được xác định như sau:

- Đơn vị ở 1: diện tích 154,40 ha dân số dự kiến 4.144 người, ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông : giáp đường số 5.

+ Phía Tây : giáp sông Nhà Bè.

+ Phía Nam : giáp sông Nhà Bè.

+ Phía Bắc : giáp sông Nhà Bè.

- Đơn vị ở 2: diện tích 156,46 ha dân số dự kiến 6.960 người, ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông : giáp rạch Tắc sông Chà.

+ Phía Tây : giáp đường số 5.

+ Phía Nam : giáp sông Nhà Bè.

+ Phía Bắc : giáp sông Nhà Bè.

- Đơn vị ở 3: diện tích 141,67 ha dân số dự kiến 3.896 người, ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông : giáp rạch sông Chà.

+ Phía Tây : giáp rạch Tắc sông Chà.

+ Phía Nam : giáp sông Nhà Bè, sông Tần.

+ Phía Bắc : giáp rạch Tắc sông Chà, rạch sông Chà.

a. Các khu chức năng thuộc các đơn vị ở (tổng diện tích 163,51 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở (nhóm nhà ở xây dựng mới): tổng diện tích 94,47 ha;

a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở: tổng diện tích 15,26 ha; bao gồm:

- Khu chức năng giáo dục: tổng diện tích 7,29 ha. Trong đó:

+ Trường mầm non (xây dựng mới) : 1,80 ha.

+ Trường tiểu học (xây dựng mới) : 3,47 ha.

+ Trường trung học cơ sở (xây dựng mới) : 2,02 ha.

- Hành chính, y tế, văn hóa, chợ... : diện tích 4,02 ha.

- Đất thể dục thể thao (sân bãi luyện tập) : diện tích 3,95 ha.

a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng : diện tích 20,16 ha.

a.4. Mạng lưới đường giao thông cấp phân khu vực : diện tích 33,62 ha.

b. Các khu chức năng ngoài đơn vị ở nằm đan xen trong đơn vị ở (tổng diện tích 289,02 ha):

b.1. Khu chức năng dịch vụ đô thị cấp đô thị: diện tích 6,16 ha.

b.2. Đất giao thông từ đường khu vực trở lên (kể cả hành lang an toàn đường cao tốc): diện tích 145,91 ha.

b.3. Khu cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở (công viên vui chơi giải trí): diện tích 15,32 ha.

b.4. Khu cây xanh cảnh quan ven sông, kênh, rạch: diện tích 45,98 ha.

b.5. Cây xanh cách ly dọc tuyến điện, tuyến gas : diện tích 28,39 ha.

b.6. Hồ bù lấp rạch : diện tích 12,91 ha.

b.7. Sông, kênh, rạch : diện tích 34,35 ha.

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

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	163,51	100
I	Đất nhóm nhà ở	94,47	57,78
II	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	15,26	9,33
1	Đất giáo dục :	7,29	
	- Trường mầm non	1,80	
	- Trường tiểu học	3,47	
	- Trường trung học cơ sở	2,02	
2	Hành chính, y tế, văn hóa, chợ,...	4,02	
3	Đất thể dục thể thao (sân bãi luyện tập)	3,95	
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	20,16	12,33
IV	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	33,62 (18,18 km)	20,56
B	Đất ngoài đơn vị ở	289,02	
1	Đất thương mại dịch vụ	6,16	
2	Đất giao thông từ đường khu vực trở lên (kể cả hành lang an toàn đường cao tốc)	145,91	
3	Đất công viên vui chơi, giải trí	15,32	
4	Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	45,98	
5	Đất cây xanh cách ly	28,39	
	- Đất cây xanh cách ly tuyến gas	4,42	
	- Đất cây xanh cách ly tuyến điện 220 KV	10,85	
	- Đất cây xanh cách ly tuyến điện 110 KV	13,12	
6	Hồ bù lấp rạch	12,91	
7	Sông, Kênh rạch	34,35	
	Tổng cộng	452,53	

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

Cơ cấu sử dụng đất				Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị				
STT	Loại đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
						Tối thiểu	Tối đa	
I	Đơn vị ở I (dự báo quy mô dân số: 4.144 người)		1.544.000					

1	Đất đơn vị ở		640.800	154,63				
1.1	Đất nhóm nhà ở		261.000	62,98				
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		261.000					
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.1	37.500		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.2	36.300		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.3	13.000		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.4	38.600		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.5	36.600		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.6	19.200		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.7	35.200		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	I.8	44.600		35	1	5	1,4
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị :		102.300	24,68				
	- Đất giáo dục:		35.700	8,61				
	+ Trường mầm non	I.9	5.000		35	1	4	1,05
	+ Trường tiểu học	I.10	10.500		35	1	5	1,40
	+ Trường trung học cơ sở	I.11	20.200		35	1	6	1,75
	- Hành chính, y tế, văn hóa, chợ,...	I.12	40.200	9,70	35	1	5	1,40
	- Trung tâm thể dục thể thao (sân bãi luyện tập)	I.13	26.400	6,37	35	1	2	0,35
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		72.100	17,40	5	1	1	0,05
	- Công viên cây xanh	I.15	33.700					
	- Công viên cây xanh	I.16	12.400					
	- Công viên cây xanh	I.17	26.000					
1.4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực		205.400 (5,53 km)	49,57 (8,62 km/km ²)				
2	Đất ngoài đơn vị ở		903.200					
	- Đất giao thông từ đường khu vực trở lên (kể cả hành lang an toàn đường cao tốc)		420.300					
	- Công viên vui chơi giải trí	I.14	153.200		15	1	2	0,15
	- Cây xanh cảnh quan ven sông rạch		124.200					
	- Cây xanh cách ly dọc tuyến điện 220 KV		57.400					
	- Cây xanh cách ly dọc tuyến điện 110 KV		39.700					
	- Hồ bù lấp rạch		61.400					
	+ Hồ bù lấp rạch	I.18	10.900					
	+ Hồ bù lấp rạch	I.19	10.300					
	+ Hồ bù lấp rạch	I.20	16.400					

	+ Hồ bù lấp rạch	I.21	23.800					
	- Kênh, rạch		47.000					
II	Đơn vị ở II (dự báo quy mô dân số: 6.960 người)		1.564.600					
1	Đất đơn vị ở		607.400	87,27				
1.1	Đất nhóm nhà ở		438.300	62,98				
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		438.300					
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.1	60.400		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.2	30.900		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.3	46.200		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.4	28.100		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.5	40.800		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.6	48.200		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.7	41.000		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.8	55.900		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.9	60.900		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	II.10	25.900		35	1	5	1,4
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị		25.200	3,62				
	- Đất giáo dục :		25.200					
	+ Trường mầm non	II.11	8.000		35	1	4	1,40
	+ Trường tiểu học	II.12	17.200		35	1	5	1,40
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		89.300	12,83	5	1	1	0,05
	- Công viên cây xanh	II.14	45.800					
	- Công viên cây xanh	II.15	12.000					
	- Công viên cây xanh	II.16	6.300					
	- Công viên cây xanh	II.17	10.100					
	- Công viên cây xanh	II.18	15.100					
1.4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực		54.600 (5,77 km)	7,84 (9,50 km/km ²)				
2	Đất ngoài đơn vị ở		957.200					
	- Đất thương mại dịch vụ	II.13	42.400		35	1	8	2,45
	- Đất giao thông từ đường khu vực trở lên (kể cả hành lang an toàn đường cao tốc)		436.900					
	- Cây xanh cảnh quan ven sông rạch		162.300					
	- Cây xanh cách ly dọc tuyến điện 220 KV		35.600					
	- Cây xanh cách ly dọc tuyến điện 110 KV		62.900					
	- Cây xanh cách ly dọc tuyến gas		30.100					

	- Hồ bù lấp rạch		49.400					
	+ Hồ bù lấp rạch	II.19	21.800					
	+ Hồ bù lấp rạch	II.20	12.500					
	+ Hồ bù lấp rạch	II.21	15.100					
	- Sông, kênh, rạch		137.600					
III	Đơn vị ở III (dự báo quy mô dân số: 3.896 người)		1.416.700					
1	Đất đơn vị ở		386.900	99,31				
1.1	Đất nhóm nhà ở		245.400	62,99				
	- Đất nhóm nhà ở xây dựng mới		245.400					
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.1	25.500		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.2	25.700		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.3	20.500		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.4	13.500		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.5	13.000		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.6	13.000		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.7	19.700		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.8	16.500		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.9	17.200		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.10	19.300		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.11	41.200		35	1	5	1,4
	+ Đất nhóm nhà ở xây dựng mới	III.12	20.300		35	1	5	1,4
1.2	Đất công trình dịch vụ đô thị		25.100	6,44				
	- Đất giáo dục :		12.000	3,08				
	+ Trường mầm non	III.13	5.000		35	1	4	1,05
	+ Trường tiểu học	III.14	7.000		35	1	5	1,40
	- Đất sân bãi luyện tập	III.15	13.100	3,36	35	1	2	0,35
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		40.200	10,32	5	1	1	0,05
	- Công viên cây xanh	III.17	7.700					
	- Công viên cây xanh	III.18	8.100					
	- Công viên cây xanh	III.19	13.500					
	- Công viên cây xanh	III.20	10.900					
1.4	Đất đường giao thông (cấp phân khu vực)		76.200 (6,85 km)	19,56 (18,42 km/km ²)				
2	Đất ngoài đơn vị ở		1.029.800					
	- Đất thương mại dịch vụ	III.16	19.200		35	1	5	1,40
	- Đất giao thông từ đường khu vực trở lên (kể cả hành lang an toàn đường cao tốc)		601.900					

- Cây xanh cảnh quan ven sông rạch		173.300					
- Cây xanh cách ly dọc tuyến điện 220 KV		15.500					
- Cây xanh cách ly dọc tuyến điện 110 KV		28.600					
- Cây xanh cách ly dọc tuyến ga		14.100					
- Hồ bù lấp rạch	III.21	18.300					
- Sông, kênh, rạch		158.900					
Toàn khu (dự báo quy mô dân số: 15.000 người)		4.525.300					

Ghi chú: 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:

Các khu chức năng chính (dân cư, công trình dịch vụ công cộng, cây xanh, ...) được bố trí nối kết, xen cài với nhau, vừa có không gian hiện đại, vừa tạo cảnh quan sinh động hài hòa với môi trường thiên nhiên của khu vực ngoại thành được mệnh danh là lá phổi xanh của thành Phố.

a) Khu dân cư:

Chủ yếu là khu dân cư xây dựng mới thấp tầng (nhà liên kế có sân vườn, nhà vườn). Đây cũng là nét đặc trưng của khu vực, các loại hình nhà liên kế có sân vườn nên chiếm tỷ lệ thấp và chỉ bố trí dọc các tuyến đường chính.

b) Khu công trình dịch vụ đô thị:

Bố trí chức các công trình dịch vụ đô thị tại các vị trí trung tâm các đơn vị ở. Các công trình này được xây dựng với tính thẩm mỹ cao sẽ góp phần tạo bộ mặt kiến trúc hiện đại cho khu vực và sẽ là điểm nhấn của khu vực.

c) Khu công viên cây xanh sử dụng công cộng:

Là không gian cần thiết không thể thiếu trong các đơn vị ở, điều hòa vi khí hậu, tạo cảnh quan đẹp, sinh động trong các khu ở,... là nơi vui chơi, sinh hoạt cộng đồng và giao lưu văn hóa của dân cư trong khu vực.

d) Dãy cây xanh cảnh quan ven kênh rạch:

Tất cả kênh rạch trong khu vực lập quy hoạch đều được xác định khoảng hành lang an toàn theo quy định hiện hành, khu cây xanh cảnh quan trong phạm vi này cũng có chức năng là công viên tạo cảnh quan cho khu vực.

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. Trong khu quy hoạch các khu vực này được bố trí nằm dọc trục đường giao thông chính. Ngoài ra khu công viên cây xanh là yếu tố quyết định tạo cảnh quan cho khu vực, cây xanh công viên kết hợp với hồ cảnh, mặt nước là đặc trưng và cũng là ưu thế về môi trường cảnh quan cho khu vực lập quy hoạch.

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

Khu vực dọc kênh rạch cần phải có khoảng hành lang an toàn bảo vệ bờ kênh rạch. Trong dãy hành lang này có thể tổ chức thành các mảng xanh công viên với cây xanh, thảm cỏ, đường dạo nhằm tăng quy mô và diện tích khoảng xanh cho khu vực.

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 điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Cần Giò đã được phê duyệt, trong đó tuyến chính là đường Rừng Sác.

- Quy hoạch các tuyến giao thông đối ngoại: đường Cao tốc Bến Lức-Long Thành, Đường A, đường E, đường số 1, đường số 5, đường số 9, đường số 10, đường số 10B.

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

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Mặt cắt ngang (mét)		
		Từ...	Đến...		Lề trái	Mặt đường	Lề phải
A	Đường cấp khu vực trở lên						
1	Đường Cao tốc	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường Rừng Sác	356 (kể cả hành lang an toàn)	(xem mặt cắt)		
1	Đường Rừng Sác	Đường Cao tốc	Đường Hà Quang Vóc	120	(xem mặt cắt)		
2	Đường Trần Quang Quờn	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường Rừng Sác	30	6	18	6
3	Đường Hà Quang Vóc	Đường Rừng Sác	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	30	6	18	6
B	Đường cấp phân khu vực						
1	Đường số 1	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường Rừng Sác	20	4,5	11	4,5
2	Đường số 2	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường Rừng Sác	16	4	8	4
3	Đường số 3	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường Rừng Sác	16	4	8	4

4	Đường số 4	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường Rừng Sác	20	4,5	11	4,5
5	Đường số 5	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường C	20	4,5	11	4,5
6	Đường số 6	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường Rừng Sác	20	4,5	11	4,5
7	Đường số 7	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường A	16	4	8	4
8	Đường số 8	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường Rừng Sác	20	4,5	11	4,5
9	Đường số 9	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường Rừng Sác	20	4,5	11	4,5
10	Đường số 10	Đường C	Đường A2	16	4	8	4
11	Đường số 11	Đường C	Đường Rừng Sác	20	4,5	11	4,5
12	Đường số 12	Đường C	Đường Rừng Sác	16	4	8	4
13	Đường A	Đường số 1	Đường số 2	16	4	8	4
14	Đường A1	Đường số 6	Đường số 8	20	4,5	11	4,5
15	Đường A2	Đường số 9	Đường Hà Quang Vóc	20	4,5	11	4,5
16	Đường B	Đường số 1	Đường số 2	16	4	8	4
17	Đường C	Đường Hà Quang Vóc	Đường số 1	14	Xem mặt cắt		
17	Đường D	Đường số 1	Đường Hà Quang Vóc	14	Xem mặt cắt		
18	Đường E (đường dọc kênh Xáng)	Đường số 1	Đường C	13	3	7	3

b) Giao thông thủy: mạng lưới giao thông thủy của đồ án gồm các sông, rạch chính sau: sông Nhà Bè, sông Tân, rạch Tắc sông Chà, rạch sông Chà.

* 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 dịch vụ công cộng.
- 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 ngoài đơn vị ở.
- 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 chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Dơi Mỹ Khánh, 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 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, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ 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 Giờ 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 Dơi Mỹ Khánh, xã Bình Khánh, 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.

- 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 số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 4 năm 2013 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phát triển giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh 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 Quyết định số 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 chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Doi Mỹ Khánh, 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. 29

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



Nguyễn Hữu Tín