

Số: 188/2003/QĐ-UB

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 9 năm 2003

**QUYẾT ĐỊNH CỦA UBND THÀNH PHỐ  
Về duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất Khu đô thị  
du lịch lấn biển Cần Giờ-thành phố Hồ Chí Minh.**

\*\*\*\*\*

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

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;
- Căn cứ Quyết định số 322/BXD-ĐT ngày 28/12/1993 của Bộ Xây dựng ban hành quy định về việc lập các đồ án quy hoạch xây dựng đô thị;
- Xét đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất do Trung tâm Quy hoạch đô thị Nông thôn Miền Nam (Viện Quy hoạch đô thị nông thôn-Bộ Xây dựng) lập;
- Xét đề nghị của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn tại văn bản số 378/TCT. CV ngày 14/8/2003;
- Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố (tại tờ trình số 3068/QHKT-QH ngày 22/8/2003) về việc trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh;

**QUYẾT ĐỊNH**

**Điều 1.** Duyệt đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất xây dựng Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh với các nội dung chính như sau : (kèm theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000).

**1- Vị trí, giới hạn phạm vi quy hoạch:**

Khu vực quy hoạch có tổng diện tích là 856 ha thuộc xã Long Hòa, huyện Cần Giờ-thành phố Hồ Chí Minh, gồm 2 khu:

**\* Khu du lịch 30/4:**

Khu du lịch 30/4 có diện tích 256 ha đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 tại quyết định số 33/KTS.T-QH ngày 03/01/2000 của Kiến trúc sư Trưởng thành phố và được giới hạn bởi:

- Phía Bắc giáp đường Duyên Hải
- Phía Tây giáp rạch Hà Thanh.

- Phía Đông giáp rạch Lở.
- Phía Nam biển Đông.

Đề bảo đảm sự phù hợp của dự án lấn biển Cần Giờ với quy hoạch khu du lịch 30/4 (phần trên bờ) cần thiết phải có kết nối với hiện trạng và điều chỉnh phần quy hoạch trên bờ này.

**\* Khu du lịch lấn biển:**

Từ mép bờ lấn ra biển khoảng 2km và giới hạn bởi rạch Hà Thanh và rạch Lở. Tổng diện tích khoảng 600 ha, trong đó 200 ha là biển nội bộ.

**2- Tính chất, qui mô:**

- Là khu đô thị du lịch biển của thành phố:
  - Khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp
  - Trung tâm du lịch giải trí tập trung.
  - Trung tâm công cộng, thương mại dịch vụ du lịch
  - Khu dân cư du lịch biển
- Qui mô dân số tại chỗ khoảng 8.000 người; khách du lịch vắng lai dự trữ khoảng 25.000 người.

**3- Tổ chức cơ cấu-phân khu chức năng:**

Gồm các chức năng chủ yếu sau :

**\* Khu 1: Khu các công trình phục vụ công cộng, gồm:**

- 1- Khu Trung tâm hành chính, điều hành quản lý.
- 2- Khu Trung tâm thương mại, giải trí.
- 3- Công trình giáo dục, y tế.
- 4- Khu Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao

**\* Khu II: Khu dịch vụ du lịch, gồm:**

- 1- Khu resort nghỉ dưỡng cao cấp
- 2- Khu khách sạn
- 3- Khu dịch vụ công cộng du lịch
- 4- Khu bãi tắm
- 5- Mặt nước cải tạo tắm biển.

**\* Khu III : Khu nhà ở, nghỉ dưỡng các loại, gồm:**

- 1- Khu nhà vườn phục vụ du lịch
- 2- Khu biệt thự cao cấp
- 3- Khu biệt thự nghỉ dưỡng cho thuê

**\* Khu IV : Khu công viên, vườn hoa cây xanh tập trung:**

#### **4- Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất :**

Tổng diện tích toàn khu: 856 ha, trong đó biển nội bộ chiếm 200 ha, như vậy diện tích đất sử dụng là 656 ha, bao gồm:

- Đất công trình phục vụ công cộng: 50ha chiếm 7,6%
- Đất dịch vụ du lịch: 128ha chiếm 19,5%
- Đất ở: 221ha chiếm 33,7%
- Đất công viên cây xanh: 119ha chiếm 18,1%
- Đất giao thông, bãi xe, đi bộ: 138ha chiếm 21,1%

#### **5. Các chỉ tiêu quy hoạch khống chế chủ yếu:**

Hệ số sử dụng đất chung đảm bảo 0,6 lần; trong từng lô đất tùy theo chức năng cho phép (như khu khách sạn) lên đến 2,1 lần; trong các khu nhà ở là 0,6 lần.

- Mật độ xây dựng chung toàn khu không quá 20%
- Mật độ xây dựng trong các lô có công trình (được giới hạn bởi các trục đường chính có thể hiện trên bản vẽ) không quá 35%.
- Tầng cao xây dựng trung bình toàn khu vực khoảng 3 tầng; các công trình cao tầng phải được xem xét kỹ về độ cao, khoảng lùi và mật độ xây dựng phù hợp đảm bảo hài hòa cảnh quan kiến trúc toàn khu vực.
- Tỷ lệ đất giao thông (chưa kể bên bãi đậu xe) phải trên 20%.
- Đất công viên - cây xanh phải đạt trên 30m<sup>2</sup>/người.

#### **6- Hướng bố trí không gian kiến trúc:**

Các trục đường và điểm nhấn cảnh quan sẽ tuân thủ nguyên tắc tránh tối đa xây dựng dày đặc cản tầm nhìn ra biển. Vì vậy, các công trình ở khu lấn biển được xây dựng với mật độ thấp và thấp tầng trước bãi tắm nhân tạo. Khách sạn cao tầng được thiết kế hết sức hiện đại và phù hợp với nhu cầu ở tương lai.

Các công trình dịch vụ công cộng du lịch những công trình này kiến trúc đa dạng sử dụng vật liệu địa phương được kết hợp với các mẫu mã thiết kế tiêu biểu, màu sắc hài hòa với cảnh quan tự nhiên.

Khu nghỉ dưỡng cao cấp với các công trình bungalow, biệt thự, các khu resort nghỉ dưỡng, sân thể thao và các điểm dịch vụ, bãi tắm nhân tạo, vườn dạo... không được xây lung mà phải quay ra hướng biển để khai thác tầm nhìn tốt nhất; kiểu dáng kiến trúc bản địa đặc trưng vùng ven biển.

Bố cục quy hoạch hợp lý, không gian kiến trúc phong phú đa dạng, thuận tiện cho việc ở và du lịch với các công trình công cộng, dịch vụ du lịch bố trí gần trục giao thông chính kết hợp các bãi xe lớn tại mỗi công trình đảm bảo khoảng cách đi lại bán kính đi bộ < 500m và trước các công trình công cộng, thương mại giải trí đều bố trí quảng trường lớn để đảm bảo nhu cầu tập kết và thoát người. Ngoài ra tổ chức trục đi bộ kết hợp hồ nước cây xanh tại khu

thương mại và công viên cây xanh tập trung tạo nên một tổng thể hài hòa sinh động.

## **7- Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **7.1- Hệ thống giao thông:**

Lộ giới tuyến đường tiếp cận khu đất (đường Duyên Hải) lộ giới 40m. Quy mô và phạm vi các nút giao thông theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

- Đường nội bộ: Lộ giới 15-50m (lòng đường 7 - 11m, lề mỗi bên 4 - 10m).

### **7.2- Hệ thống cấp nước:**

- Sử dụng nguồn nước của hệ thống cấp nước thành phố, mạng ống cấp 1 trong giai đoạn đầu có  $\varnothing 400$  từ Nhà Bè chuyển về, ống cấp nước chạy dọc trục Nhà Bè-Cần Giờ.

- Tiêu chuẩn cấp nước:

+ Khu khách sạn, biệt thự cao cấp, khu resort

:  $q = 200$  lít/người/ngày đêm.

+ Khu nhà ở :  $q = 150$  lít/người/ngày đêm.

+ Khách vắng lai :  $q = 25$  lít/người/ngày đêm.

### **7.3- Hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường:**

- Thoát nước mưa: Trong khu vực thiết kế được chia làm nhiều lưu vực thoát nước để giảm chiều sâu chôn cống, khu vực 30/4 tập trung thoát về hai phía mà không thoát trực tiếp ra bãi tắm; thoát ra rạch Hà Thanh và rạch Lở, khu lấn biển thoát ra phía Tây và phía Đông.

Hệ thống thoát nước mưa cho khu du lịch là cống tròn bê tông cốt thép, cống được thiết kế đặt trên hè và dọc theo các tuyến đường để thu nước mặt đường và công trình. Một phần lưu vực phía Đông, nước mưa được thu vào cống chính D1000, D1200 và D1500 thoát ra rạch.

- Thoát nước bẩn: Xây dựng hệ thống cống ngầm thoát nước thải có đường kính D300mm-D600mm để thu gom nước thải đưa về trạm xử lý. Toàn khu quy hoạch chia làm 2 lưu vực thoát nước và 2 trạm xử lý nước thải, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả vào rạch Hà Thanh và rạch Lở.

Nước thải từ các công trình phải được xử lý bằng hệ thống riêng trước khi thoát vào cống thoát nước thải.

Hệ thống thoát nước mưa và nước thải sinh hoạt được tách riêng thành hai hệ thống.

### **7.4- Hệ thống cấp điện:**

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện ban đầu cho khu vực quy hoạch là các tuyến trung thế 22 KV phát xuất từ trạm biến thế trung gian 110/22KV An Nghĩa.

- Điện năng dự kiến khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ: 32.180 triệu kwh/năm.

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Dân cư đô thị: 700 kwh/người/ năm

+ Khu khách sạn, resort: 1,5 kw/giường.

### **7.5- Hệ thống thông tin liên lạc:**

- Nguồn: từ tổng đài của Trung tâm Bưu điện huyện Cần Giờ sẽ có một tuyến cáp quang dài khoảng 5km đưa tới khu vực thiết kế để đấu nối vào tổng đài được đặt trong Bưu điện của khu vực.

**Điều 2.** Căn cứ nội dung quyết định này, Sở Quy hoạch - Kiến trúc thành phố chịu trách nhiệm phê chuẩn hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/2000 khu đô thị lấn biển Cần Giờ (bản vẽ ký hiệu QH06/15; QH09/15). Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng thành phố cùng các ngành liên quan lập và trình Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch chung huyện Cần Giờ, lập các chương trình đầu tư, các đồ án cụ thể, phân đợt xây dựng trình cấp có thẩm quyền phê duyệt nhằm thực hiện có hiệu quả đồ án quy hoạch chi tiết này.

**Điều 3.** Ban hành kèm theo quyết định này là “Điều lệ quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết khu Đô thị lấn biển Cần Giờ thành phố Hồ Chí Minh”.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố, Sở Tài chính - Vật giá, Sở Giao thông công chánh, Sở Xây dựng thành phố, Giám đốc Công an thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ, Công ty Điện lực thành phố, Bưu điện thành phố, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

#### **Nơi nhận :**

- Như điều 4
- Thường trực Thành ủy
- TTUB : CT, các PCT
- Viện Quy hoạch xây dựng TP
- VPHĐ-UB : các PVP
- Tổ ĐT, DA, TM, CNN
- Lưu (ĐT-Ph)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Đua**