

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 4 năm 2025

**THÔNG TIN KHU ĐẤT CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
(LẦN 1)**

Để thực hiện việc chọn cạnh tranh đơn vị tư vấn có chức năng thẩm định giá các khu đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật Đất đai, các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thi hành. Sở Tài nguyên và Môi trường chào thông tin khu đất cần thẩm định giá công khai trên Trang thông tin điện tử của Sở như sau:

I. Pháp lý

Căn cứ Quyết định số 3086/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất tại xã Long Hòa, huyện Cần Giờ cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ để đầu tư xây dựng hệ thống công trình du lịch biển và hạ tầng kỹ thuật (diện tích biển 600 ha) thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ;

Căn cứ Quyết định số 826/QĐ-TTg ngày 12/06/2020 của Thủ tướng Chính phủ phê 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 Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND Thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh 04 phân khu A, B, C và D-eE

Căn cứ Quyết định số 1424/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh Quyết định giao đất và giao bổ sung đất đồng thời giao bổ sung khu vực biển cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ để đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, tại Điều 1 có nội dung:

“Điều 1. Điều chỉnh toàn bộ Điều 1 Quyết định số 3086/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao đất tại xã Long Hòa, huyện Cần Giờ cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ để đầu tư xây dựng hệ thống công trình du lịch biển và hạ tầng kỹ thuật (diện tích biển 600ha) thuộc dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ như sau:

1. Giao 15.128.833,5 m² đất (bãi bồi) đồng thời giao 13.571.200,0 m² khu vực biển tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ với mục đích sử dụng để đầu tư mở rộng Dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ theo Quyết định 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, trong đó:

a) Điều chỉnh diện tích giao cho Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ tại Điều 1 Quyết định số 3086/QĐ-UBND thành 5.754.518,9 m² (gồm 4.183.949,7 m² đất (bãi bồi) và 1.570.569,2 m² khu vực biển) do giảm phần diện tích 249.551 m² đất nằm ngoài ranh dự án theo Điều chỉnh chủ trương đầu tư được duyệt tại Quyết định 826/QĐ-TTg ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ và theo Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ.

b) Giao bổ sung 10.944.883,8 m² đất (bãi bồi) đồng thời giao bổ sung 12.000.630,8 m² khu vực biển tại xã Long Hòa và thị trấn Cần Thạnh, huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Vị trí, ranh giới khu đất, khu vực biển:

a) Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ vị trí số 11/ĐĐ-TNMT, tỷ lệ 1/10.000 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 24 tháng 03 năm 2025 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 24 tháng 3 năm 2025.

b) Vị trí, ranh giới khu vực biển được giới hạn bởi các điểm góc có tọa độ thể hiện trên Bản đồ vị trí số 11/ĐĐ-TNMT, tỷ lệ 1/10.000 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 24 tháng 03 năm 2025 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 24 tháng 3 năm 2025.

3. Hình thức sử dụng đất: theo cơ cấu, diện tích sử dụng đất được xác định tại Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố và Bản đồ vị trí phân lô tổng thể số 11/ĐĐ-TNMT, tỷ lệ 1/5.000 do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 24 tháng 03 năm 2025 và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 24 tháng 3 năm 2025, cụ thể:

a) Đất ở: 4.115.529,1 m², trong đó:

- Thuộc ranh mở rộng quy mô: 3.667.843,2 m² giao đất có thu tiền sử dụng đất;

- Thuộc ranh đã giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND: 447.685,9 m² giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Đất thương mại, dịch vụ: 2.292.273,4 m², trong đó:

- Thuộc ranh mở rộng quy mô: 1.870.696,9 m² cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Thuộc ranh đã giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND: 421.576,5 m² cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

c) Đất công viên chuyên đề (thuộc ranh mở rộng quy mô): 1.229.722,4 m² cho thuê đất trả tiền hàng năm.

d) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác (Bến thủy nội địa): 1815,9 m², trong đó:

- Thuộc ranh mở rộng quy mô: 747,5 m² cho thuê đất trả tiền hàng năm.
- Thuộc ranh đã giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND: 1.068,4 m² cho thuê đất trả tiền hàng năm.

đ) Đất bãi đỗ xe: 344.056,1 m², trong đó:

- Thuộc ranh mở rộng quy mô: 269.850,3 m², cho thuê đất trả tiền hàng năm.
- Thuộc ranh đã giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND: 74.205,8 m², cho thuê đất trả tiền hàng năm.

e) Đất sân Golf (thuộc ranh đã giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND): 1.552.114,2 m² cho thuê đất trả tiền hàng năm.

g) Đất công trình hạ tầng xã hội (Giáo dục, y tế, thể dục thể thao, văn hóa,...): 1.919.410,2 m², cho thuê đất hoặc bàn giao lại cho nhà nước sau khi Công ty Cổ phần Du lịch Cần Giờ phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giờ và các đơn vị liên quan thống nhất phương thức đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

h) Đất xây dựng nhà ở xã hội (thuộc ranh mở rộng): 1.027.426,7 m²; giao đất có thu tiền sử dụng đất nhưng được miễn tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 85 Luật Nhà ở 2023.

i) Đất trụ sở cơ quan, đất quốc phòng: 91.788,1 m²; giao đất không thu tiền sử dụng đất; Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho Nhà nước sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kết nối theo quy hoạch được duyệt.

k) Công trình công cộng khác (đường giao thông, cây xanh, mặt nước,...), hạ tầng kỹ thuật: 16.125.897,4 m², giao đất không thu tiền sử dụng đất. Chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư hoàn thành, bàn giao cho cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định.

4. Thời hạn sử dụng đất:

a) Đối với đất, khu vực biển thuộc ranh mở rộng quy mô: kể từ ngày Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất có hiệu lực thi hành đến ngày 12 tháng 6 năm 2070; người mua nhà ở được sử dụng ổn định lâu dài.

b) Đối với đất, khu vực biển thuộc ranh giao đất tại Quyết định số 3086/QĐ-UBND ngày 11 tháng 7 năm 2007: kể từ ngày 11 tháng 7 năm 2007 đến ngày đến ngày 11 tháng 7 năm 2057; người mua nhà ở được sử dụng ổn định lâu dài.

II. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Căn cứ Quyết định số 340/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố 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, theo đó:

Phân khu A: khoảng 953,23ha

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.

Phân khu B: khoảng 659,87ha

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.

Phân khu C: khoảng 318,32ha

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 (hạn chế), 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 phê duyệt.

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

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.

1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

Bảng cơ cấu sử dụng đất toàn đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (2.870 ha)

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số (người)
				m ² /người	m ² /học sinh	
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	8.385.658,1	29,22	36,70		228.506
1	Đất nhóm nhà ở	5.779.341,6	20,14	25,29		220.191
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	4.029.074,9	14,04	17,63		
-	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	2.919.638,0				
-	<i>Đất nhà ở liên kế</i>	1.109.436,9				
1.2	Đất nhà ở xã hội	1.027.426,7	3,58	4,50		
-	<i>Đất nhà ở xã hội dạng nhà chung cư</i>	871.893,9				
-	<i>Đất nhà ở xã hội dạng nhà ở liên kế thấp tầng</i>	155.532,8				
1.3	Đất nhóm nhà ở cao tầng	48.491,3	0,17	0,21		
1.4	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa,...)	31.647,5	0,11	0,14		
1.5	Đất giao thông nhóm nhà ở	642.701,2	2,24	2,81		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	1.143.306,7	3,98	5,00		

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số (người)
				m ² /người	m ² /học sinh	
2.1	Đất giáo dục	696.569,5	2,43	3,06		
+	<i>Trường mầm non</i>	227.432,5		1,00	19,9	
+	<i>Trường tiểu học</i>	245.954,5		1,08	16,6	
+	<i>Trường trung học cơ sở</i>	223.182,5		0,98	17,8	
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	446.737,2	1,56	1,96		
-	Đất văn hóa	91.300,4	0,32	0,40		
+	<i>Trung tâm văn hóa thể thao</i>	91.300,4				
-	Đất y tế	19.648,6	0,07	0,09		
+	<i>Trạm y tế</i>	19.648,6				
-	Đất khu dịch vụ	96.604,5	0,34	0,42		
+	<i>Thương mại dịch vụ</i>	55.461,6				
+	<i>Chợ</i>	41.142,9				
-	Đất thể dục thể thao	239.183,7	0,83	1,05		
+	<i>Sân chơi, sân tập luyện</i>	239.183,7				
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	576.213,9	2,01	2,52		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	475.458,1				
3.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (mặt nước cấp đơn vị ở)	100.755,8				
4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	37.962,9	0,13	0,17		8.315
4.1	Đất hỗn hợp dịch vụ (thương mại dịch vụ, khách sạn, văn phòng, ở ...)	37.962,9				
5	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	848.833,0	2,96	3,71		
5.1	Đất đường giao thông	567.022,1	1,98	2,48		
5.2	Đất bãi đỗ xe	281.810,9	0,98	1,23		
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	20.314.375,4	70,78	88,90		
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	1.747.517,2	6,09			
1.1	Đất khu dịch vụ	878.884,0	3,06			
+	<i>Thương mại dịch vụ, Văn phòng, khách sạn ...</i>	868.207,0				
+	<i>Chợ</i>	10.677,0				
1.2	Đất giáo dục	162.933,6	0,57			
+	<i>Trường Trung học phổ thông</i>	162.933,6		0,71	17,8	
1.3	Đất y tế	101.764,0	0,35			
+	<i>Bệnh viện đa khoa</i>	101.764,0		0,45		
1.4	Đất thể dục thể thao	327.169,6	1,14			
+	<i>Sân vận động</i>	186.298,6		0,82		

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu		Dân số (người)
				m ² /người	m ² /học sinh	
+	Sân thể thao cơ bản	140.871,0		0,62		
1.5	Đất văn hóa	229.020,9	0,80			
+	Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát	182.921,5		0,80		
+	Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi	46.099,4				
1.6	Đất cơ quan, trụ sở	47.745,0	0,17			
2	Đất khu dịch vụ du lịch	1.836.697,7	6,40			
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch	1.368.604,8				
-	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	822.620,2				
-	Đất khách sạn-khu du lịch nghỉ dưỡng	526.139,4				
-	Đất khu thương mại dịch vụ	19.845,2				
2.2.	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	66.494,3				
2.3	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	5.326,7				
2.5	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch	396.271,9				
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.621.960,1	5,65	7,10		
4	Mặt nước và bãi cát	7.560.968,6	26,34			
4.1	Mặt nước	7.463.022,4				
4.2	Bãi cát	97.946,2				
5	Đất cây xanh chuyên dụng	10.088,1	0,04			
6	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2.781.836,6	9,69			
-	Sân golf	1.552.114,2	5,41			
-	Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)	1.229.722,4	4,28			
7	Đất quốc phòng	44.043,1	0,15			
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	155.012,2	0,54			
9	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	4.556.251,8	15,88			
9.1	Đất đường giao thông	4.499.333,3	15,68			
9.2	Đất bãi đỗ xe	56.918,5	0,20			
I+II	Tổng toàn khu quy hoạch	28.700.033,5	100,0	125,60		228.506

2. Các chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị từng phân khu A, B, C, D và E:

Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ, huyện Cần Giờ, được phân thành 04 phân khu A, B, C, và D-E. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất với các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị từng phân khu như sau:

a. Phân khu A

Theo quy hoạch phân khu, 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). Ranh giới các khu được xác định theo giao thông, tính chất chức năng của mỗi khu vực. Các khu chức năng ở được phân bố theo cấu trúc, tính chất, quy mô của một đơn vị ở.

Tt	Phân khu chức năng	Theo QHPK tỷ lệ 1/5.000 được duyệt		Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	
		Diện tích đất	Dân số tối đa	Diện tích đất	Dân số tối đa
		ha	người	m ²	người
1	Đơn vị ở A1	76,83	9.890	768.288,7	9.890
2	Khu chức năng A2	217,24	-	2.172.446,9	-
3	Đơn vị ở A3	185,91	19.048	1.859.085,6	19.048
4	Đơn vị ở A4	71,84	13.893	718.385,8	13.893
5	Khu chức năng A5	54,42	-	544.234,9	-
6	Đơn vị ở A6	122,33	16.196	1.223.262,0	16.196
7	Khu chức năng A7	84,97		849.708,9	-
8	Khu chức năng A8	139,69		1.396.909,5	-
Tổng cộng		953,23	59.027	9.532.322,3	59.027

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu A:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		(m ²)	(%)	(người)
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	1.732.078,1	18,17	
1	Đất nhóm nhà ở	1.128.178,6	11,84	59.027
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	908.202,8	9,53	47.592
-	<i>Đất nhà ở liền kề</i>	278.001,9	2,92	
-	<i>Đất nhà ở biệt thự</i>	630.200,9	6,61	
1.2	Đất nhà ở cao tầng	37.488,9	0,39	11.435
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa ...)	4.597,4	0,05	
1.4	Đất giao thông nhóm nhà ở	177.889,5	1,87	
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	285.053,6	2,99	
2.1	Đất giáo dục	178.646,3	1,87	
+	<i>Trường mầm non</i>	58.587,7	0,61	
+	<i>Trường tiểu học</i>	64.167,9	0,67	
+	<i>Trường trung học cơ sở</i>	55.890,7	0,59	
2.2	Đất công cộng dịch vụ	106.407,3	1,12	
-	<i>Đất văn hóa</i>	20.227,2	0,21	
+	<i>Trung tâm văn hóa thể thao</i>	20.227,2	0,21	

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		(m ²)	(%)	(người)
-	Đất y tế	4.422,2	0,05	
+	<i>Trạm y tế</i>	4.422,2	0,05	
-	Đất khu dịch vụ	20.655,8	0,22	
+	<i>Thương mại dịch vụ</i>	12.282,3	0,13	
+	<i>Chợ</i>	8.373,5	0,09	
-	Đất thể dục thể thao	61.102,1	0,64	
+	<i>Sân chơi, sân tập luyện</i>	61.102,1	0,64	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	140.701,3	1,48	
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	117.210,9	1,23	
3.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (mặt nước cấp đơn vị ở)	23.490,4	0,25	
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	178.144,6	1,87	
4.1	Đất đường giao thông	107.192,1	1,12	
4.2	Đất bãi đỗ xe	70.952,5	0,74	
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	7.800.244,2	81,83	
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	655.597,7	6,88	
1.1	Đất khu dịch vụ	398.694,1	4,18	
+	<i>Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...</i>	398.694,1	4,18	
+	<i>Chợ</i>	0,0	0,00	
1.2	Đất giáo dục	38.787,5	0,41	
	<i>Trường Trung học phổ thông</i>	38.787,5	0,41	
1.3	Đất thể dục thể thao	37.779,7	0,40	
+	<i>Sân thể thao cơ bản</i>	37.779,7	0,40	
1.4	Đất văn hóa	179.283,1	1,88	
+	<i>Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát</i>	133.183,7	1,40	
+	<i>Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi</i>	46.099,4	0,48	
1.5	Đất cơ quan, trụ sở	1.053,3	0,01	
2	Đất khu dịch vụ du lịch	951.805,1	9,99	
-	<i>Đất công trình dịch vụ du lịch</i>	659.994,4	6,92	
+	<i>Đất khách sạn-khu du lịch nghỉ dưỡng</i>	225.823,3	2,37	
+	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	434.171,1	4,55	
-	<i>Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch</i>	43.647,0	0,46	
-	<i>Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch</i>	2.180,2	0,02	
-	<i>Đất giao thông khu dịch vụ du lịch</i>	245.983,5	2,58	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.074.104,2	11,27	

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		(m ²)	(%)	(người)
4	Mặt nước và bãi cát	756.862,6	7,94	
4.1	Mặt nước	658.916,4	6,91	
4.2	Bãi cát	97.946,2	1,03	
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2.781.836,6	29,18	
5.1	Sân golf	1.552.114,2	16,28	
5.2	Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)	1.229.722,4	12,90	
6	Đất quốc phòng	29.195,8	0,31	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	41.551,1	0,44	
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	1.509.291,1	15,83	
8.1	Đất đường giao thông	1.509.291,1	15,83	
I+II	TỔNG	9.532.322,3	100,00	59.027

- Xác định các nhóm nhà ở: Phân khu A được quy hoạch 25 nhóm nhà ở tại 04 đơn vị ở A1, A3, A4 và A6, cụ thể như sau:

Đơn vị ở A1 phân thành 4 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	A1.NNO1	19.639,0	1.365
2	A1.NNO2	79.154,8	3.695
3	A1.NNO3	43.199,7	1.523
4	A1.NNO4	80.235,8	3.307

Đơn vị ở A3 phân thành 6 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	A3.NNO1	30.743,2	2.920
2	A3.NNO2	27.242,4	2.758
3	A3.NNO3	7.946,3	513
4	A3.NNO4	24.136,4	7.362
5	A3.NNO5	13.352,5	4.073
6	A3.NNO6	14.771,3	1.422

Đơn vị ở A4 phân thành 5 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	A4.NNO1	62.827,6	2.866
2	A4.NNO2	25.226,9	1.730
3	A4.NNO3	62.499,2	3.801
4	A4.NNO4	17.598,2	1.481

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
5	A4.NNO5	39.604,7	4.015

Đơn vị ở A6 phân thành 10 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	A6.NNO1	31.664,3	1.359
2	A6.NNO2	57.135,4	1.802
3	A6.NNO3	75.530,9	2.557
4	A6.NNO4	36.101,4	1.333
5	A6.NNO5	34.967,1	1.408
6	A6.NNO6	25.716,1	842
7	A6.NNO7	35.922,5	1.196
8	A6.NNO8	54.544,2	3.911
9	A6.NNO9	11.877,7	333
10	A6.NNO10	34.054,1	1.455

Bảng thống kê chỉ tiêu chi tiết sử dụng đất toàn Phân khu A

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách khu lịch
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(người)	(lượt khách / năm)
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	1.732.078,1	695.711,6	2.830.101,6		
1	Đất nhóm nhà ở	1.128.178,6	575.156,8	2.342.965,4	59.027	
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	908.202,8	542.470,0	1.855.609,6	47.592	
-	Đất nhà ở liền kề	278.001,9	216.285,3	877.055,6		
-	Đất nhà ở biệt thự	630.200,9	326.184,7	978.554,0		
1.2	Đất nhà ở cao tầng	37.488,9	32.686,8	487.355,8	11.435	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa..)	4.597,4				
1.4	Đất giao thông nhóm nhà ở	177.889,5				
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	285.053,6	93.863,8	332.995,2		
2.1	Đất giáo dục	178.646,3	71.458,5	262.398,7		
+	Trường mầm non	58.587,7	23.435,1	70.305,2		
+	Trường tiểu học	64.167,9	25.667,2	102.668,6		

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách khu lịch
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(người)	(lượt khách / năm)
+	Trường trung học cơ sở	55.890,7	22.356,2	89.424,9		
2.2	Đất công cộng dịch vụ	106.407,3	22.405,4	70.596,5		
-	Đất văn hóa	20.227,2	8.090,9	24.272,6		
+	Trung tâm văn hóa thể thao	20.227,2	8.090,9	24.272,6		
-	Đất y tế	4.422,2	1.768,9	5.306,6		
+	Trạm y tế	4.422,2	1.768,9	5.306,6		
-	Đất khu dịch vụ	20.655,8	9.490,6	37.962,2		
+	Thương mại dịch vụ	12.282,3	6.141,2	24.564,6		
+	Chợ	8.373,5	3.349,4	13.397,6		
-	Đất thể dục thể thao	61.102,1	3.055,1	3.055,1		
+	Sân chơi, sân tập luyện	61.102,1	3.055,1	3.055,1		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	140.701,3	5.254,6	5.254,6		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	117.210,9	5.254,6	5.254,6		
3.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (mặt nước cấp đơn vị ở)	23.490,4				
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	178.144,6	21.436,4	148.886,3		
4.1	Đất đường giao thông	107.192,1				
4.2	Đất bãi đỗ xe	70.952,5	21.436,4	148.886,3		
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	7.800.244,2	979.024,4	5.244.990,5		5.688.400
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	655.597,7	275.110,4	2.121.893,8		1.442.100 (2)
1.1	Đất khu dịch vụ	398.694,1	185.571,8	1.609.154,1		1.442.100
+	Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...	398.694,1	185.571,8	1.609.154,1		1.442.100
+	Chợ	0,0				
1.2	Đất giáo dục	38.787,5	15.515,0	77.575,1		

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách khu lịch
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(người)	(lượt khách / năm)
	Trường Trung học phổ thông	38.787,5	15.515,0	77.575,1		
1.3	Đất thể dục thể thao	37.779,7	1.889,0	5.667,0		
+	Sân thể thao cơ bản	37.779,7	1.889,0	5.667,0		
1.4	Đất văn hóa	179.283,1	71.713,3	428.233,8		
+	Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát	133.183,7	53.273,5	372.914,5		
+	Nhà văn hoá, nhà thiếu nhi	46.099,4	18.439,8	55.319,3		
1.5	Đất cơ quan, trụ sở	1.053,3	421,3	1.263,9		
2	Đất khu dịch vụ du lịch	951.805,1	234.416,8	1.209.291,1		1.881.101
-	Đất công trình dịch vụ du lịch	659.994,4	232.125,5	1.206.999,7		1.881.101
+	Đất khách sạn-khu du lịch nghỉ dưỡng	225.823,3	62.752,6	529.508,3		
+	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	434.171,1	169.372,8	677.491,4		
-	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	43.647,0	2.182,4	2.182,4		
-	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	2.180,2	109,0	109,0		
-	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch	245.983,5				
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1.074.104,2	53.705,2	53.705,2		
4	Mặt nước và bãi cát	756.862,6				
4.1	Mặt nước	658.916,4				
4.2	Bãi cát	97.946,2				
5	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2.781.836,6	385.036,3	1.769.970,2		2.365.200 (2)
5.1	Sân golf	1.552.114,2	77.605,7	232.817,1		175.200

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách khu lịch
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(người)	(lượt khách / năm)
5.2	Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)	1.229.722,4	307.430,6	1.537.153,0		2.190.000
6	Đất quốc phòng	29.195,8				
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	41.551,1	30.755,7090	90.130,3270		
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	1.509.291,1				
8.1	Đất đường giao thông	1.509.291,1				
I+II	TỔNG	9.532.322,3	1.674.736,1	8.075.092,2	59.027	5.688.400

Ghi chú:

(1) Diện tích sàn xây dựng của công trình chưa bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình.

(2) Quy mô lượng khách du lịch/năm trong đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị, đất cây xanh hạn chế (Sân Golf; Công viên chuyên đề) được tính toán đối với các lô đất công trình có chức năng khách sạn và các công trình phục vụ khách du lịch

b. Phân khu B:

Phân khu B phân thành 04 đơn vị ở là B1, B2, B3, B4 với tổng dân số dự kiến là 75.000 người và 01 phân khu chức năng (Khu du lịch nghỉ dưỡng) B5 với định hướng phát triển các 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 Du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870ha, cụ thể theo bảng phân chia đơn vị ở và khu chức năng như sau:

TT	Phân khu chức năng	Theo QHPK tỷ lệ 1/5.000 được duyệt		Đồ án QHCT 1/500	
		Diện tích đất	Dân số tối đa	Diện tích đất	Dân số tối đa
		ha	người	m ²	người
1	Đơn vị ở B1	157,98	19.823	1.579.827,7	19.823
2	Đơn vị ở B2	110,68	19.652	1.106.773,3	19.652
3	Đơn vị ở B3	133,18	19.797	1.331.809,7	19.797
4	Đơn vị ở B4	174,02	15.728	1.740.221,4	15.728
5	Khu chức năng B5	84,01	0	840.092,4	0

TT	Phân khu chức năng	Theo QHPK tỷ lệ 1/5.000 được duyệt		Đồ án QHCT 1/500	
		Diện tích đất	Dân số tối đa	Diện tích đất	Dân số tối đa
		ha	người	m²	người
Tổng cộng		659,87	75.000	6.598.724,5	75.000

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu B:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	2.780.244,3	42,14	75.000
1	Đất nhóm nhà ở	2.042.640,7	30,96	75.000
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	853.653,8	12,94	21.756
-	Đất nhà ở liền kề	260.001,9	3,94	9.008
-	Đất nhà ở biệt thự	593.651,9	9,00	12.748
1.2	Đất nhà ở xã hội	1.027.426,7	15,57	53.244
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà chung cư	871.893,9	13,21	42.642
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà ở liền kề thấp tầng	155.532,8	2,36	10.602
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa, ...)	11.316,0	0,17	
1.4	Đất giao thông nhóm nhà ở	150.244,2	2,28	
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	364.549,2	5,53	
2.1	Đất giáo dục	230.444,4	3,49	
-	Trường mầm non	73.191,8	1,11	
-	Trường tiểu học	79.087,0	1,20	
-	Trường trung học cơ sở	78.165,6	1,18	
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	134.104,8	2,04	
-	Đất văn hóa	20.331,2	0,31	
+	<i>Trung tâm văn hóa thể thao</i>	20.331,2	0,31	
-	Đất y tế	4.432,6	0,07	
+	<i>Trạm y tế</i>	4.432,6	0,07	
-	Đất khu dịch vụ	32.525,2	0,50	
+	<i>Thương mại dịch vụ</i>	23.480,0	0,36	
+	<i>Chợ</i>	9.045,2	0,14	
-	Đất thể dục thể thao	76.815,8	1,16	
+	<i>Sân chơi, sân tập luyện</i>	76.815,8	1,16	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	175.895,4	2,66	
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	167.753,4	2,54	
3.2	Mặt nước	8.142,0	0,12	
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	197.159,0	2,99	
4.1	Đất đường giao thông	107.635,8	1,63	
4.2	Đất bãi đỗ xe	89.523,2	1,36	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Dân số (người)
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	3.818.480,2	57,86	
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	731.809,3	11,08	
1.1	Đất khu dịch vụ	285.259,3	4,32	
-	Thương mại dịch vụ	274.582,3	4,16	
-	Chợ	10.677,0	0,16	
1.2	Đất giáo dục	56.033,4	0,85	
-	Trường Trung học phổ thông	56.033,4	0,85	
1.3	Đất y tế	74.491,6	1,13	
-	Bệnh viện đa khoa	74.491,6	1,13	
1.4	Đất thể dục thể thao	219.595,5	3,32	
-	Sân vận động	186.298,6	2,82	
-	Sân thể thao cơ bản	33.296,9	0,50	
1.5	Đất văn hóa	49.737,8	0,75	
-	Trung tâm văn hoá thể thao	49.737,8	0,75	
1.6	Đất cơ quan, trụ sở	46.691,7	0,71	
2	Đất khu dịch vụ du lịch	555.353,4	8,41	
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch	466.365,2	7,06	
-	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	213.356,1	3,23	
-	Đất khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng	233.163,9	3,53	
-	Đất khu thương mại dịch vụ	19.845,2	0,30	
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	20.940,8	0,32	
2.3	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	1.240,0	0,02	
2.4	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch	66.807,4	1,01	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	149.954,8	2,27	
4	Mặt nước và bãi cát	612.142,9	9,28	
4.1	Mặt nước	612.142,9	9,28	
5	Đất cây xanh chuyên dụng	5.498,0	0,08	
6	Đất quốc phòng	12.845,4	0,19	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	49.698,2	0,75	
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm bơm tăng áp, trạm biến áp, máy phát điện...)	5.573,7	0,08	
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm xử lý nước thải)	28.059,5	0,43	
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm điện, điện nhẹ, trạm biến áp, máy phát điện...)	16.065,0	0,24	
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	1.701.178,2	25,80	
8.1	Đất đường giao thông	1.644.259,7	24,94	
8.2	Đất bãi đỗ xe	56.918,5	0,86	
I+II	Tổng cộng	6.598.724,5	100,0	75.000

Phân khu B được quy hoạch 31 nhóm nhà ở tại 04 đơn vị ở B1, B2, B3 và B4, cụ thể như sau:

Đơn vị ở B1 phân thành 05 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích	Dân số
		m^2	người
1	B1.NNO1	52.125,1	3.176
2	B1.NNO2	117.542,8	5.844
3	B1.NNO3	143.751,1	6.954
4	B1.NNO4	43.487,1	2.247
5	B1.NNO5	37.428,0	1.602

Đơn vị ở B2 phân thành 05 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích	Dân số
		m^2	người
1	B2.NNO1	183.175,8	9.912
2	B2.NNO2	53.370,1	2.210
3	B2.NNO3	48.767,2	2.020
4	B2.NNO4	57.241,1	3.162
5	B2.NNO5	53.362,9	2.348

Đơn vị ở B3 phân thành 10 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích	Dân số
		m^2	người
1	B3.NNO1	33.543,4	1.418
2	B3.NNO2	147.731,8	8.388
3	B3.NNO3	50.900,2	3.700
4	B3.NNO4	10.818,7	448
5	B3.NNO5	35.848,6	1.563
6	B3.NNO6	37.375,4	1.000
7	B3.NNO7	36.793,4	948
8	B3.NNO8	25.975,1	744
9	B3.NNO9	12.134,9	444
10	B3.NNO10	33.430,6	1.144

Đơn vị ở B4 phân thành 11 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích	Dân số
		m^2	người
1	B4.NNO1	153.309,5	3.817
2	B4.NNO2	97.822,1	2.559
3	B4.NNO3	12.465,4	263
4	B4.NNO4	109.037,0	2.340
5	B4.NNO5	12.603,9	482
6	B4.NNO6	170.050,6	3.371
7	B4.NNO7	67.915,8	1.486
8	B4.NNO8	4.181,3	87
9	B4.NNO9	30.500,2	1.085
10	B4.NNO10	5.330,8	160
11	B4.NNO11	3.060,6	78

Bảng thống kê chỉ tiêu chi tiết sử dụng đất toàn Phân khu B

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>m²</i>	<i>người</i>	<i>lượt khách/năm</i>
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	2.780.244,3	1.002.071,2	4.111.385,5	75.000	-
1	Đất nhóm nhà ở	2.042.640,7	820.776,9	3.307.580,4	75.000	
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	853.653,8	511.541,1	1.739.433,9	21.756	
-	Đất nhà ở liền kề	260.001,9	199.019,3	801.868,5	9.008	
-	Đất nhà ở biệt thự	593.651,9	312.521,8	937.565,4	12.748	
1.2	Đất nhà ở xã hội	1.027.426,7	308.669,6	1.567.580,3	53.244	
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà chung cư	871.893,9	179.502,1	1.256.514,7	42.642	
-	Đất nhà ở xã hội dạng nhà ở liền kề thấp tầng	155.532,8	129.167,5	311.065,6	10.602	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa, ...)	11.316,0	566,2	566,2		
1.4	Đất giao thông nhóm nhà ở	150.244,2				
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	364.549,2	121.282,1	434.423,9		
2.1	Đất giáo dục	230.444,4	92.177,7	339.434,1		
-	Trường mầm non	73.191,8	29.276,7	87.830,1		
-	Trường tiểu học	79.087,0	31.634,8	126.539,2		
-	Trường trung học cơ sở	78.165,6	31.266,2	125.064,8		
2.2	Đất công cộng, dịch vụ	134.104,8	29.104,4	94.989,8		
-	Đất văn hóa	20.331,2	8.132,4	24.397,2		
+	Trung tâm văn hóa thể thao	20.331,2	8.132,4	24.397,2		
-	Đất y tế	4.432,6	1.773,0	5.319,0		
+	Trạm y tế	4.432,6	1.773,0	5.319,0		
-	Đất khu dịch vụ	32.525,2	15.358,2	61.432,8		
+	Thương mại dịch vụ	23.480,0	11.740,2	46.960,8		
+	Chợ	9.045,2	3.618,0	14.472,0		
-	Đất thể dục thể thao	76.815,8	3.840,8	3.840,8		
+	Sân chơi, sân tập luyện	76.815,8	3.840,8	3.840,8		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	175.895,4	8.271,3	8.271,3		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	167.753,4	8.271,3	8.271,3		
3.2	Mặt nước	8.142,0				

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		m ²	m ²	m ²	người	lượt khách/ năm
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	197.159,0	51.740,9	361.109,9		
4.1	Đất đường giao thông	107.635,8				
4.2	Đất bãi đỗ xe	89.523,2	51.740,9	361.109,9		
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	3.818.480,2	443.293,8	2.226.708,7		1.538.900
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	731.809,3	245.771,0	1.471.820,3		700.700 (2)
1.1	Đất khu dịch vụ	285.259,3	134.694,6	865.126,7		700.700
-	Thương mại dịch vụ	274.582,3	130.423,8	848.043,5		700.700
-	Chợ	10.677,0	4.270,8	17.083,2		
1.2	Đất giáo dục	56.033,4	22.413,3	112.066,5		
-	Trường Trung học phổ thông	56.033,4	22.413,3	112.066,5		
1.3	Đất y tế	74.491,6	29.796,6	208.576,2		
-	Bệnh viện đa khoa	74.491,6	29.796,6	208.576,2		
1.4	Đất thể dục thể thao	219.595,5	20.294,7	60.884,1		
-	Sân vận động	186.298,6	18.629,9	55.889,7		
-	Sân thể thao cơ bản	33.296,9	1.664,8	4.994,4		
1.5	Đất văn hóa	49.737,8	19.895,1	59.685,3		
-	Trung tâm văn hoá thể thao	49.737,8	19.895,1	59.685,3		
1.6	Đất cơ quan, trụ sở	46.691,7	18.676,7	165.481,5		
2	Đất khu dịch vụ du lịch	555.353,4	138.814,7	593.697,5		838.200
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch	466.365,2	138.814,7	593.697,5		838.200
-	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	213.356,1	83.523,0	338.893,1		603.839
-	Đất khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng	233.163,9	41.400,0	199.237,6		234.361
-	Đất khu thương mại dịch vụ	19.845,2	13.891,7	55.566,8		
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	20.940,8				
2.3	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	1.240,0				
2.4	Đất giao thông khu dịch vụ du lịch	66.807,4				
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	149.954,8	7.466,7	7.466,7		
4	Mặt nước và bãi cát	612.142,9				
4.1	Mặt nước	612.142,9				
5	Đất cây xanh chuyên dùng	5.498,0				
6	Đất quốc phòng	12.845,4				
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	49.698,2	34.165,8	102.497,4		

Tt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		m ²	m ²	m ²	người	lượt khách/năm
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm bơm tăng áp, trạm biến áp, máy phát điện...)	5.573,7	1.672,1	5.016,3		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm xử lý nước thải)	28.059,5	19.641,7	58.925,1		
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Trạm điện, điện nhẹ, trạm biến áp, máy phát điện...)	16.065,0	12.852,0	38.556,0		
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	1.701.178,2	17.075,6	51.226,8		
8.1	Đất đường giao thông	1.644.259,7				
8.2	Đất bãi đỗ xe	56.918,5	17.075,6	51.226,8		
I+II	Tổng cộng	6.598.724,5	1.445.365,0	6.338.094,2	75.000	1.538.900

Ghi chú:

(1) Diện tích sàn công trình chưa bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lạnh nạn và đỗ xe của công trình.

(2) Quy mô lượng khách du lịch/ năm trong đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị được tính toán đối với các lô đất công trình có chức năng khách sạn.

c. Phân Khu C

Phân khu C phân thành 6 đơn vị ở từ C1 đến C6 với tổng dân số tối đa bố trí trong các đơn vị ở là 41.364 người. Bao gồm khu vực công trình hỗn hợp có bố trí thêm quỹ đất dành cho chức năng ở (Đất hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng 44 tầng) có dân số tối đa khoảng 8.315 người với định hướng phát triển các thành khu thương mại dịch vụ, dịch vụ du lịch kết hợp với một số công trình công cộng – dịch vụ cấp đô thị phục vụ cho toàn Khu đô thị Du lịch biển Cần Giờ quy mô 2.870ha, cụ thể theo bảng phân chia đơn vị ở và khu chức năng như sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu C:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		m ²	%	Người
I	Đất đơn vị ở	1.671.553,0	52,51	41.364
1	Đất nhóm nhà ở	1.133.648,1	35,61	33.049
1.1	Đất ở thấp tầng	933.261,2	29,32	29.577
	Đất nhà ở liền kề	287.000,8		12.910
	Đất nhà ở biệt thự	646.260,4		16.667
1.2	Đất nhà chung cư (Nhà chung cư cao tầng)	11.002,4	0,35	3.472
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi,..)	6.800,0		
1.4	Đất đường giao thông nhóm nhà ở	182.584,5		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	236.689,3	7,44	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		m ²	%	Người
2.1	Đất giáo dục	125.859,3	3,95	
	+ Trường mầm non	41.562,1		
	+ Trường tiểu học	44.330,7		
	+ Trường trung học cơ sở	39.966,5		
2.2	Đất công cộng, dịch vụ trong đơn vị ở	110.830,0	3,48	
	+ Đất văn hóa	30.270,6		
	+ Trung tâm văn hóa thể thao	30.270,6		
	+ Đất y tế	6.215,2		
	+ Trạm y tế	6.215,2		
	+ Đất khu dịch vụ	28.284,6		
	+ Thương mại dịch vụ	13.606,9		
	+ Chợ	14.677,7		
	+ Đất sân chơi, sân luyện tập	46.059,6		
3	Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	120.570,6	3,79	
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	95.387,2		
3.2	Mặt nước đơn vị ở	25.183,4		
4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	37.962,9	1,19	8.315
4.1	Đất hỗn hợp dịch vụ (Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn...)	14.333,5	0,45	
4.2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng	23.629,4	0,74	
5	Đất đường giao thông, bãi đỗ xe (đơn vị ở)	142.682,1	4,48	
5.1	Đất bãi đỗ xe đơn vị ở	48.780,2	1,53	
5.2	Đất giao thông đơn vị ở	93.901,8	2,95	
II	Đất ngoài đơn vị ở	1.511.641,8	47,49	
1	Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	168.055,3	5,28	
1.1	Đất khu dịch vụ	76.970,8	2,42	
	Thương mại dịch vụ	76.970,8		
1.2	Đất giáo dục	37.354,3	1,17	
	Trường trung học phổ thông	37.354,3		
1.3	Đất y tế	27.272,4	0,86	
	Bệnh viện đa khoa	27.272,4		
1.4	Đất thể dục thể thao	26.457,8	0,83	
	Sân thể thao cơ bản	26.457,8		
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	205.351,7	6,45	
3	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	2.074,8	0,07	
4	Mặt nước	436.621,0	13,72	
5	Đất quốc phòng	1.001,7	0,03	
6	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	46.853,2	1,47	
7	Đất đường giao thông	651.684,0	20,47	
	Đất đường giao thông cấp đô thị	262.390,2	8,24	
	Đất đường giao thông khu vực	389.293,9	12,23	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		m²	%	Người
Tổng cộng		3.183.194,8	100,0	41.364

- Xác định các nhóm nhà ở: Phân khu C được quy hoạch 13 nhóm nhà ở tại 06 đơn vị ở C1, C2, C3, C4, C5 và C6, cụ thể như sau:

Đơn vị ở C1 phân thành 02 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	C1.NNO1	75.460,4	3.147
2	C1.NNO2	24.174,6	1.125

Đơn vị ở C2 phân thành 02 nhóm nhà ở như sau:

Tt	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	C2.NNO1	99.119,1	3.479
2	C2.NNO2 (Nhà chung cư cao tầng)	11.002,4	3.472

Đơn vị ở C3 phân thành 02 nhóm nhà ở như sau:

TT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	C3.NNO1	87.257,4	1.698
2	C3.NNO2 (hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng)	23.629,4	8.315

Đơn vị ở C4 phân thành 02 nhóm nhà ở như sau:

TT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	C4.NNO1	77.375,6	2.706
2	C4.NNO2	43.751,7	1.255

Đơn vị ở C5 phân thành 03 nhóm nhà ở như sau:

TT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	C5.NNO1	101.933,6	2.820
2	C5.NNO2	49.488,2	2.973
3	C5.NNO3	135.175,1	3.585

Đơn vị ở C6 phân thành 02 nhóm nhà ở như sau:

TT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	C6.NNO1	111.436,7	3.060
2	C6.NNO2	128.088,9	3.729

Bảng thống kê chi tiết sử dụng đất toàn phân khu C

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch (2)
		m ²	m ²	m ²		
					Người	khách/năm

I	Đất đơn vị ở	1.671.553,0	709.203,4	3.731.441,8	41.364	937.800
1	Đất nhóm nhà ở	1.133.648,1	582.394,2	2.428.350,9	33.049	-
1.1	Đất ở thấp tầng	933.261,2	577.898,5	2.285.224,9	29.577	-
	+Đất nhà ở liền kề	287.000,8	238.868,7	1.047.766,3	12.910	-
	+Đất nhà ở biệt thự	646.260,4	339.029,7	1.237.458,5	16.667	-
1.2	Đất nhà chung cư (Nhà chung cư cao tầng)	11.002,4	4.401,0	143.031,2	3.472	
1.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi,...)	6.800,0	94,8	94,8		
1.4	Đất đường giao thông nhóm nhà ở	182.584,5		-		
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	236.689,3	79.915,5	281.534,1		
2.1	Đất giáo dục	125.859,3	50.343,7	184.750,1		
	+ Trường mầm non	41.562,1	16.624,8	49.874,5		
	+ Trường tiểu học	44.330,8	17.732,3	70.929,2		
	+ Trường trung học cơ sở	39.966,5	15.986,6	63.946,4		
2.2	Đất công cộng, dịch vụ trong đơn vị ở	110.830,0	29.571,8	96.784,0		
	+ Đất văn hóa	30.270,6	12.108,2	36.324,7		
	+Trung tâm văn hóa thể thao	30.270,6	12.108,2	36.324,7	-	-
	+ Đất y tế	6.215,2	2.486,1	7.458,2		
	+Trạm y tế	6.215,2	2.486,1	7.458,2	-	-
	+ Đất khu dịch vụ	28.284,6	12.674,5	50.698,1	-	-
	+Thương mại dịch vụ	13.606,9	6.803,4	27.213,7		
	+Chợ	14.677,7	5.871,1	23.484,4		
	+ Đất sân chơi, sân luyện tập	46.059,6	2.303,0	2.303,0		
3	Đất cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	120.570,6	4.380,7	4.380,7		

3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	95.387,2	4.380,7	4.380,7		
3.2	Mặt nước đơn vị ở	25.183,4	-	-		
4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	37.962,9	15.187,1	826.954,0	8.315	
4.1	Đất hỗn hợp dịch vụ (<i>Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn...</i>)	14.333,5	5.425,8	478.234,0		937.800 (2)
4.2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng	23.629,4	9.761,3	348.720,0	8.315	
5	Đất đường giao thông, bãi đỗ xe (đơn vị ở)	142.682,1	27.325,9	190.222,2		
5.1	Đất bãi đỗ xe đơn vị ở	48.780,2	27.325,9	190.222,2		
5.2	Đất giao thông đơn vị ở	93.901,8	-	-		
II	Đất ngoài đơn vị ở	1.511.641,8	95.111,6	478.489,3		
1	Công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	168.055,3	65.459,8	410.293,4		
1.1	Đất khu dịch vụ	76.970,8	38.286,3	255.253,5		
	Thương mại dịch vụ	76.970,8	38.286,3	255.253,5		117.100 (2)
1.2	Đất giáo dục	37.354,3	14.941,7	74.708,5		
	Trường trung học phổ thông	37.354,3	14.941,7	74.708,5		
1.3	Đất y tế	27.272,4	10.909,0	76.362,7		
	Bệnh viện đa khoa	27.272,4	10.909,0	76.362,7		
1.4	Đất thể dục thể thao	26.457,8	1.322,9	3.968,7		
	Sân thể thao cơ bản	26.457,8	1.322,9	3.968,7		
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	205.351,7	10.267,6	10.267,6		
3	Đất cây xanh chuyên dụng (cây xanh cách ly)	2.074,8	-			
4	Mặt nước	436.621,0	-			

5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	46.853,2	19.384,2	57.928,3		
6	Đất đường giao thông	651.684,0	-			
	Đất đường giao thông cấp đô thị	262.390,2	-			
	Đất đường giao thông khu vực	389.293,9	-			
I+I I	Tổng cộng	3.183.194,8	795.776,0	4.166.731,0		1.054.900

Ghi chú:

(1) Diện tích sàn công trình chưa bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình

(2) Quy mô lượng khách du lịch/năm trong đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị, Đất hỗn hợp dịch vụ được tính toán đối với các lô đất công trình có chức năng khách sạn.

d. Phân khu D

Phân khu D phân thành 4 đơn vị ở D1, D3, D4, D5 và 02 khu chức năng gồm khu chức năng dịch vụ du lịch D2 và khu chức năng E1. Ranh giới các đơn vị ở được xác định theo giao thông, tính chất chức năng của mỗi khu vực. Các đơn vị ở chức năng ở được phân bổ theo cấu trúc, tính chất, quy mô của một đơn vị ở hoặc của một khu chức năng.

TT	Phân khu chức năng	Theo QHPK tỷ lệ 1/5.000 được duyệt		Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500	
		Diện tích đất	Dân số tối đa	Diện tích đất	Dân số tối đa
		ha	người	m ²	người
	Khu D				
1	Đơn vị ở D1	39,73	7.675	397317,6	7675
2	Khu chức năng D2	36,41	1.215	364073,3	1.215
3	Đơn vị ở D3	131,01	10.525	1310097,3	10.525
4	Đơn vị ở D4	186,53	19.225	1865289,2	19.225
5	Đơn vị ở D5	86,78	14.475	867835,2	14.475
	Khu E				
1	Khu chức năng E1	458,12		4581179,4	
TỔNG CỘNG		938,58	53.115	9385792,0	53.115

Bảng cơ cấu sử dụng đất phân khu D

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		m ²	%	người
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	2.201.782,8	45,83	53.115
1	Đất nhóm nhà ở	1.474.874,2	30,70	53.115
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	1.333.957,1	27,76	53.115
	- Đất nhà ở liền kề	284.432,3	5,92	
	- Đất nhà ở biệt thự	1.049.524,8	21,84	
1.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi)	8.934,1	0,19	
1.3	Đất đường giao thông nhóm nhà ở	131.983,0	2,75	
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	257.014,6	5,35	
2.1	Đất giáo dục	161.619,6	3,36	
+	<i>Trường mầm non</i>	54.090,9	1,13	
+	<i>Trường tiểu học</i>	58.368,9	1,21	
+	<i>Trường trung học cơ sở</i>	49.159,7	1,02	
2.2	Đất công cộng dịch vụ	95.395,1	1,99	
-	Đất văn hóa	20.471,4	0,43	
+	<i>Trung tâm văn hoá thể thao</i>	20.471,4	0,43	
-	Đất y tế	4.578,6	0,10	
+	<i>Trạm y tế</i>	4.578,6	0,10	
-	Đất khu dịch vụ	15.138,9	0,32	
+	<i>Thương mại dịch vụ</i>	6.092,5	0,13	
+	<i>Chợ</i>	9.046,5	0,19	
-	Đất thể dục thể thao	55.206,2	1,15	
+	<i>Sân chơi, sân tập luyện</i>	55.206,2	1,15	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	139.046,7	2,89	
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	95106,6	1,98	
3.2	Mặt nước	43940,1	0,91	
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	330.847,4	6,89	
4.1	Đất đường giao thông	258.292,4	5,38	
4.2	Đất bãi đỗ xe	72.554,9	1,51	
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	2.602.829,8	54,17	
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	192.054,9	4,00	
1.1	Đất khu dịch vụ	117.959,8	2,46	
+	<i>Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn ...</i>	117.959,8	2,46	
1.2	Đất giáo dục	30.758,5	0,64	
+	<i>Trường trung học phổ thông</i>	30.758,5	0,64	
1.3	Đất thể dục thể thao	43.336,6	0,90	
+	<i>Sân thể thao cơ bản</i>	43.336,6	0,90	
2	Đất khu dịch vụ du lịch	329.539,2	6,86	
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch	242.245,2	5,04	
a	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	175.093,0	3,64	
b	<i>Đất khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng</i>	67.152,2	1,40	
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	1.906,5	0,04	
2.3	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	1.906,5	0,04	

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
		m ²	%	người
2.4	Đất đường giao thông khu dịch vụ du lịch	83.481,0	1,74	
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	190.078,1	3,96	
4	Mặt nước	1.231.193,3	25,63	
5	Đất cây xanh chuyên dụng	2.515,3	0,05	
6	Đất quốc phòng	1.000,2	0,02	
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	16.909,6	0,35	
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	639.539,2	13,31	
-	Đất đường giao thông	639.539,2	13,31	
I+II	Tổng diện tích quy hoạch	4.804.612,6	100,0	53.115

Bảng cơ cấu sử dụng đất Phân khu E

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	4.581.179,4	100,0
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.471,3	0,1
2	Mặt nước	4.524.148,8	98,8
3	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	54.559,2	1,2
-	Đất đường giao thông	54.559,2	1,2
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	4.581.179,4	100,0

Xác định các nhóm nhà ở: Phân khu DE được quy hoạch 19 nhóm nhà ở tại 04 đơn vị ở D1, D2, D3, D4 và D5, cụ thể như sau:

Đơn vị ở D1 phân thành 3 nhóm nhà ở như sau:

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	D1.NNO1	35120,8	2569
2	D1.NNO2	33153,265	2585
3	D1.NNO3	34364,1	2521

Đơn vị ở D2 phân thành 01 nhóm nhà ở như sau:

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	D2.NNO1	27891	1215

Đơn vị ở D3 phân thành 4 nhóm nhà ở như sau:

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	D3.NNO1	41384,3	1716

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
2	D3.NNO2	116559,4	2856
3	D3.NNO3	114577,5	2583
4	D3.NNO4	151185,4	3370

Đơn vị ở D4 phân thành 6 nhóm nhà ở như sau:

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	D4.NNO1	63250,2	3549
2	D4.NNO2	40665,4	2979
3	D4.NNO3	142815,3	3933
4	D4.NNO4	55204,9	1561
5	D4.NNO5	117833,3	3823
6	D4.NNO6	71625,0	3380

Đơn vị ở D5 phân thành 5 nhóm nhà ở như sau:

STT	Nhóm nhà ở	Diện tích (m ²)	Dân số (người)
1	D5.NNO1	24659,3	2107
2	D5.NNO2	68768,1	3594
3	D5.NNO3	72388,4	3209
4	D5.NNO4	49980,0	2292
5	D5.NNO5	72531,5	3273

Bảng thống kê chỉ tiêu chi tiết sử dụng đất toàn Phân khu D:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		m ²	m ²	m ²		lượt khách/năm
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	2.201.782,8	895.993,6	3.042.565,8	53.115	605.000
1	Đất nhóm nhà ở	1.474.874,1	766.422,9	2.530.432,8	53.115	
1.1	Đất nhà ở thấp tầng	1.333.957,1	766.422,9	2.530.432,8	53.115	
	- Đất nhà ở liền kề	284.432,3	216.825,9	881.641,8		
	- Đất nhà ở biệt thự	1.049.524,8	549.597,0	1.648.791,0		
1.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (vườn hoa, sân chơi)	8.934,1				
1.3	Đất đường giao thông nhóm nhà ở	131.983,0				

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		m ²	m ²	m ²	người	lượt khách/năm
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	257.014,6	87.755,8	251.491,3		
2.1	Đất giáo dục	161.619,6	64.647,8	217.668,7		
+	<i>Trường mầm non</i>	<i>54.090,9</i>	<i>21.636,4</i>	<i>45.622,9</i>		
+	<i>Trường tiểu học</i>	<i>58.368,9</i>	<i>23.347,6</i>	<i>93.390,2</i>		
+	<i>Trường trung học cơ sở</i>	<i>49.159,7</i>	<i>19.663,9</i>	<i>78.655,5</i>		
2.2	Đất công cộng dịch vụ	95.395,1	23.108,0	33.822,6		
-	Đất văn hóa	20.471,4	8.188,6	24.565,7		
	<i>Trung tâm văn hoá thể thao</i>	<i>20.471,4</i>	<i>8.188,6</i>	<i>24.565,7</i>		
-	Đất y tế	4.578,6	5.494,3	5.494,3		
	<i>Trạm y tế</i>	<i>4.578,6</i>	<i>1.831,4</i>	<i>5.494,3</i>		
-	Đất khu dịch vụ	15.138,9	6.664,8	1.002,3		
	<i>Thương mại dịch vụ</i>	<i>6.092,5</i>	<i>3.046,2</i>	<i>12.184,9</i>		
	<i>Chợ</i>	<i>9.046,5</i>	<i>3.618,6</i>	<i>14.474,3</i>		
-	Đất thể dục thể thao	55.206,2	2.760,3	2.760,3		
	<i>Sân chơi, sân tập luyện</i>	<i>55.206,2</i>	<i>2.760,3</i>	<i>2.760,3</i>		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	139.046,7	4.755,3	4.755,3		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng	95.106,6	4.755,3	4.755,3		
3.2	Mặt nước	43.940,1	-	-		
4	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	330.847,4	37.059,6	255.886,3		
4.1	Đất đường giao thông	258.292,4				
4.2	Đất bãi đỗ xe	72.554,9	37.059,6	255.886,3		
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	2.602.829,8	172.922,8	735.607,5		
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	192.054,9	73.450,1	303.937,0		
1.1	Đất khu dịch vụ	117.959,8	58.979,9	235.919,6		
	<i>Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn ...</i>	<i>117.959,8</i>	<i>58.979,9</i>	<i>235.919,6</i>		<i>11.931(2)</i>

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)	Dân số	Lượng khách du lịch
		m ²	m ²	m ²	người	lượt khách/năm
1.2	Đất giáo dục	30.758,5	12.303,4	61.516,9		
	<i>Trường trung học phổ thông</i>	<i>30.758,5</i>	<i>12.303,4</i>	<i>61.516,9</i>		
1,3	Đất thể dục thể thao	43.336,6	2.166,8	6.500,5		
	<i>Sân thể thao cơ bản</i>	<i>43.336,6</i>	<i>2.166,8</i>	<i>6.500,5</i>		
2	Đất khu dịch vụ du lịch	329.539,2	78.919,9	387.444,2		
2.1	Đất công trình dịch vụ du lịch	242.245,2	78.729,3	387.253,6		
	<i>Đất biệt thự nghỉ dưỡng</i>	<i>175.093,0</i>	<i>63.272,8</i>	<i>256.617,1</i>		<i>375.268</i>
	<i>Đất khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng</i>	<i>67.152,2</i>	<i>15.456,5</i>	<i>130.636,5</i>		<i>217.801</i>
2.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng khu dịch vụ du lịch	1.906,5	95,3	95,3		
2.3	Đất bãi đỗ xe khu dịch vụ du lịch	1.906,5	95,3	95,3		
2.4	Đất đường giao thông khu dịch vụ du lịch	83.481,0				
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	190.078,1	8.716,0	8.716,0		
4	Mặt nước	1.231.193,3				
5	Đất cây xanh chuyên dụng	2.515,3				
6	Đất quốc phòng	1.000,2				
7	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	16.909,6	11.836,7	35.510,2		
8	Đất đường giao thông, đất bãi đỗ xe	639.539,2				
-	Đất đường giao thông	639.539,2				
-	Đất bãi đỗ xe					
I+II	Tổng cộng	4.804.612,6	1.068.916,4	3.778.173,3	53.115	605.0

Bảng thống kê chỉ tiêu chi tiết sử dụng đất toàn Phân khu E:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (1)
		m ²	m ²	m ²
1	Đất đường giao thông	54.559,2		

2	Mặt nước	4.524.148,8		
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2.471,3	123,6	123,6
	Tổng cộng	4.581.179,4	123,6	123,6

*** Ghi chú:**

(1) Diện tích sàn công trình chưa bao gồm các diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình.

(2) Quy mô lượng khách du lịch/năm trong đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị được tính toán đối với các lô đất công trình có chức năng khách sạn.

3. Các khu vực xây dựng công trình ngầm

Phân khu A: Các ô đất dự kiến bố trí công trình ngầm.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số tầng hầm dự kiến (*) (tầng)
1	Đất nhà ở cao tầng	A3-06	24.136,4	3
2	Đất nhà ở cao tầng	A3-07	13.352,5	3
3	Đất khu dịch vụ (Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...)	A3-23	23.002,2	2
4	Đất khu dịch vụ (Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...)	A3-24	85.675,0	
-	Thương mại dịch vụ, văn phòng,...	A3-24-01	10.911,0	3
-	Thương mại dịch vụ, văn phòng,...	A3-24-02	12.400,0	3
-	Thương mại dịch vụ, khách sạn,...	A3-24-03	12.139,9	3
-	Thương mại dịch vụ, khách sạn,...	A3-24-04	12.155,8	3
-	Thương mại dịch vụ, văn phòng,...	A3-24-05	9.345,8	3
-	Thương mại dịch vụ, văn phòng,...	A3-24-06	9.862,4	3
-	Thương mại dịch vụ, khách sạn,...	A3-24-07	9.862,4	3
-	Thương mại dịch vụ, khách sạn,...	A3-24-08	8.997,7	3
5	Đất khu dịch vụ (Thương mại dịch vụ, ...)	A2-09	72.669,9	1
6	Đất văn hoá (Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát)	A3-27	133.183,7	1
7	Công viên chuyên đề (vui chơi giải trí)	A8-01	1.229.722,4	1
Tổng cộng			1.509.072,2	

Phân khu B: Các ô đất dự kiến bố trí công trình ngầm.

TT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số tầng hầm dự kiến (*) (tầng)
1	Thương mại dịch vụ cấp đô thị (Thương mại dịch vụ, văn phòng, ...)	B2-44	27.165,9	1

2	Thương mại dịch vụ cấp đô thị (Thương mại dịch vụ, Văn phòng, Khách sạn ...)	B5-02	79.624,6	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp, ...	B5-02-01	8.287,1	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp, ...	B5-02-02	8.294,6	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp, ...	B5-02-03	8.111,7	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, khách sạn cao cấp, ...	B5-02-04	8.691,5	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, ...	B5-02-05	12.160,7	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, ...	B5-02-06	10.909,8	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, ...	B5-02-07	11.320,1	2
+	Tổ hợp thương mại dịch vụ, văn phòng, ...	B5-02-08	11.849,1	2
Tổng			106.790,5	

Phân khu C: Các ô đất dự kiến bố trí công trình ngầm.

TT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu ô đất	Diện tích (m ²)	Số tầng hầm dự kiến (*) (tầng)
1	Đất nhà ở cao tầng	C2-09	11002,4	3
2	Đất hỗn hợp dịch vụ (<i>Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn...</i>)	C3-30.1	14333,5	7
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng (<i>Thương mại dịch vụ, nhà ở chung cư...</i>)	C3-30.2	23629,44	3
4	Đất khu dịch vụ (<i>Thương mại dịch vụ cấp đô thị</i>)	C1-24	20328,86	1
5	Đất khu dịch vụ (<i>Thương mại dịch vụ cấp đô thị</i>)	C3-29	12.155,76	2
Tổng cộng			81.449,96	

4. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội:

Nhà ở xã hội được xác định tại đơn vị ở B1, B2 và B3 của Phân khu B. Tổng diện tích đất nhà ở xã hội: khoảng 1.027.426,7 m² (102,74ha), chiếm tỷ lệ 20,13% diện tích đất ở của “Khu Đô thị du lịch lấn biển Cần Giò quy mô 2.870ha” là khoảng 510,50ha. Trong đó, loại hình nhà ở xã hội được xác định theo quy định tại Điều 7 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội:

- Đất nhà ở xã hội là nhà chung cư:

+ Diện tích đất: khoảng 871.893,9 m² chiếm tỷ lệ khoảng 84,86% so với tổng diện tích đất nhà ở xã hội.

+ Quy mô dân số: 42.642 người.

+ Tại các lô đất có ký hiệu: B1-01-01, B1-02-01, B1-03-01, B1-04-01, B1-05-01, B1-06-01, B1-07-01, B1-08-01, B2-01-01, B2-03-01, B2-04-01, B2-05-01, B2-06-01, B2-07-01, B2-08-01, B2-09-01, B2-11-01, B2-12-01, B2-13-01, B2-14-01, B2-15-01, B2-16-01, B2-17-01, B2-18-01, B2-19-01, B2-22-01, B2-24-01, B2-25-01, B3-01-01, B3-02-01, B3-03-01, B3-04-01, B3-06-01, B3-07-01, B3-08-01, B3-10-01, B3-11-01.

- Đất nhà ở xã hội là nhà liền kề thấp tầng:

+ Diện tích đất: khoảng 155.532,8 m² chiếm tỷ lệ khoảng 15,14% so với tổng diện tích đất nhà ở xã hội.

+ Quy mô dân số: 10.602 người.

+ Tại các lô đất có ký hiệu: B1-01-02 ÷ B1-01-09, B1-02-02 ÷ B1-02-07, B1-03-02 ÷ B1-03-16, B1-04-02 ÷ B1-04-08, B1-05-02 ÷ B1-05-08, B1-06-02 ÷ B1-06-19, B1-07-02 ÷ B1-07-09, B1-08-02 ÷ B1-08-07, B2-01-02 ÷ B2-01-07, B2-03-02 ÷ B2-03-12, B2-04-02 ÷ B2-04-06, B2-05-02 ÷ B2-05-06, B2-06-02 ÷ B2-06-06, B2-07-02 ÷ B2-07-15, B2-08-02 ÷ B2-08-06, B2-09-02 ÷ B2-09-06, B2-11-02 ÷ B2-11-07, B2-12-02 ÷ B2-12-06, B2-13-02 ÷ B2-13-06, B2-14-02 ÷ B2-14-06, B2-15-02 ÷ B2-15-06, B2-16-02 ÷ B2-16-06, B2-17-02 ÷ B2-17-04, B2-18-02 ÷ B2-18-06, B2-19-02 ÷ B2-19-07, B2-22-02 ÷ B2-22-04, B2-24-02 ÷ B2-24-06, B2-25-02 ÷ B2-25-09, B3-01-02 ÷ B3-01-07, B3-02-02 ÷ B3-02-07, B3-03-02 ÷ B3-03-12, B3-04-02 ÷ B3-04-06, B3-06-02 ÷ B3-06-07, B3-07-02 ÷ B3-07-07, B3-08-02 ÷ B3-08-11, B3-10-02 ÷ B3-10-07, B3-11-02 ÷ B3-11-06.

5. Chiều cao công trình của các lô đất

a. Đối với công trình nhà ở:

* **Công trình nhà ở liền kề:** (bao gồm nhà ở liền kề và nhà ở xã hội dạng nhà liền kề thấp tầng): Quy mô xây dựng: 3 - 5 tầng.

- Đối với công trình 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: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).

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

+ Chiều cao xây dựng: 17m (so với cao độ đặt công trình).

- Đối với công trình 4 tầng:

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

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

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

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

- Đối với công trình 5 tầng:

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

- + Cốt trần tầng 1: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: 19m (so với cao độ đặt công trình).

- Công trình nhà ở biệt thự:

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: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 18,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Công trình nhà ở xã hội dạng nhà chung cư:

Quy mô xây dựng: 7 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,5 đến 1,5m. (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 27,9m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Công trình nhà ở chung cư:

Quy mô xây dựng: 39 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,5 đến 1,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 165m (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 0,5 đến 1,5m. (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 500m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Công trình hỗn hợp nhóm nhà ở cao tầng:

Quy mô xây dựng: 44 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,5 đến 1,5m. (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 190m (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 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 18 m (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 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 22 m (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 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 25 m (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 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 29 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

c. Đối với các lô đất công trình công cộng dịch vụ (y tế, văn hoá, 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: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 18 m (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 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +6,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 40m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Trung tâm văn hoá thể thao (đô thị) - Trung tâm văn hoá thể thao, trung tâm hội nghị, nhà hát:

Quy mô xây dựng (tối đa): 7 tầng.

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +12,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 42m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Trung tâm văn hoá thể thao (cấp đô thị và đơn vị ở):

Quy mô xây dựng: 3 tầng.

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

- Thể dục thể thao (Sân luyện tập, sân luyện tập) - cấp đơn vị ở:

Quy mô xây dựng: 1 tầng.

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +12,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 13m (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 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +6,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 24m (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 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +6,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 42m (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 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 18m (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 1,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 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 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 22m (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 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +6,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 25m (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 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 31m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- **Thương mại dịch vụ cao tầng cấp đô thị:**

Quy mô xây dựng: 20 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 105m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- **Thương mại dịch vụ cao tầng cấp đô thị:**

Quy mô xây dựng: 25 tầng

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

* **Đối với các lô đất công trình du lịch:**

- Biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng:

Quy mô xây dựng: 4 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 21m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng:

Quy mô xây dựng: 5 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +4,5m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 25 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Khu thương mại dịch vụ:

- + Quy mô xây dựng: 4 tầng
- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành.
- + Chiều cao xây dựng: 16m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Khu khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng:

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 sàn tầng 2: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 22 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Khu khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng:

Quy mô xây dựng: 4 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 26 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Khu khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng:

Quy mô xây dựng: 5 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 30 m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Khu khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng:

Quy mô xây dựng: 8 tầng

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

- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 45m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Khu khách sạn - khu du lịch nghỉ dưỡng:

Quy mô xây dựng: 9 tầng

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 1,0m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +7,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 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: 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: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 18m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

- Nhà để xe:

Quy mô xây dựng: 7 tầng.

- + Cốt sàn tầng 1: từ 0,15 đến 0,5m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).
- + Cốt trần tầng 1: +5,0m (so với cốt sàn tầng 1).
- + Chiều cao các tầng theo quy chuẩn tiêu chuẩn hiện hành
- + Chiều cao xây dựng: 35m (so với cao độ mặt đất đặt công trình).

*** Đối với các lô đất cây xanh:**

- + 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: 10,0m (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.

III. Mục đích của việc xác định giá đất: Làm cơ sở để Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ thực hiện nghĩa vụ tài chính.

IV. Thời điểm thẩm định giá: Tháng 4/2025.

V. Tiêu chí đánh giá cụ thể hồ sơ dự thầu: theo bản quy định ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 02 tháng 08 năm 2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường (đã đăng trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường).

VI. Giá dự thầu: Theo điểm 4, mục 1, phần II của Hướng dẫn ban hành kèm theo Quyết định số 2017/QĐ-TNMT-KTĐ ngày 02 tháng 8 năm 2016:

Mức giá trần: **277.171.505** đồng và giá sàn: **138.585.752** đồng.

(Giá dự thầu được tính theo định mức kinh tế - kỹ thuật quy định tại Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định quy định về định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung bảng giá đất và định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh thì mức giá dự thầu tại mục VI nêu trên sẽ được tính toán lại theo Quyết định do Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành)

VII. Thư báo giá phải được để trong phong bì dán kín có niêm phong.

VIII. Thời hạn nộp Thư báo giá (theo mẫu): 03 ngày làm việc kể từ ngày đăng thông tin trên website của Sở./.

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG