

Số: 4954/QĐ-UBND

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

SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC TP	
ĐẾN	Số: 11399/13UB Ngày: 29/10/2013

QUYẾT ĐỊNH

Về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu dân cư nhà vườn - du lịch - sinh thái (khu 2),
phường Long Phước, quận 9
(quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

Yc: *outman*
pkv2, HKT

20/10/13

[Signature]

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9;

Căn cứ Quyết định số 3478/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nhà vườn - du lịch sinh thái (khu 2), phường Long Phước, quận 9;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2914/TTr-SQHKT ngày 23 tháng 8 năm 2013 về trình duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nhà vườn - du lịch sinh thái (khu 2), phường Long Phước, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nhà vườn - du lịch sinh thái (khu 2), phường Long Phước, quận 9 (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 phường Long Phước, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Giới hạn khu vực quy hoạch như sau:

+ Phía Đông giáp : sông Đồng Nai

+ Phía Tây giáp : rạch Bà Nghiêm, rạch Vườn, rạch Bà Đỏ và rạch Ván.

+ Phía Nam giáp : rạch Bà Đỏ và rạch Ván.

+ Phía Bắc giáp : khu dân cư nhà vườn - du lịch sinh thái (khu 1).

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: 357,4 ha.

- Tính chất của khu vực quy hoạch: khu dân cư hiện hữu, khu công trình công cộng phục vụ khu ở, khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn và khu du lịch - nghỉ dưỡng - dịch vụ giải trí - thể dục thể thao.

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

Ủy ban nhân dân quận 9 (chủ đầu tư: Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9).

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

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

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 2020 (theo thời hạn quy hoạch của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 được duyệt).

5.2. Dự báo quy mô dân số trong khu vực quy hoạch: 2.000 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	Chỉ tiêu	
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m ² /người	1.787,0	
B	Chỉ tiêu sử dụng đất khu ở	m ² /người	248,1	
	- Đất các nhóm nhà ở	m ² /người	146,1	
	- Đất công trình dịch vụ đô thị khu ở	m ² /người	8,0	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi, sân bãi thể dục thể thao)	m ² /người	10,9	
	- Đất đường giao thông cấp phân khu vực	m ² /người		
		km/km ²	25,4	
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị			
	- Đất giao thông tính đến mạng lưới đường phân khu vực, kể cả giao thông tĩnh.	%	9,32	
	- Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180	
	- Tiêu chuẩn thoát nước	lít/người/ngày	180	
	- Tiêu chuẩn cấp điện	kwh/người/năm	2.000	
	- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,2	
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
	- Mật độ xây dựng chung	%	10	
	- Hệ số sử dụng đất	lần	0,3	
	- Tầng cao xây dựng (theo QCVN 03/2012/BXD)	Tối đa	tầng	4
		Tối thiểu	tầng	1

6. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

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

Toàn khu quy hoạch bố trí làm 1 đơn vị ở, quy mô diện tích 357,40 ha, dân số, 2.000 người.

Các khu chức năng thuộc khu ở bao gồm:

a. Các khu chức năng thuộc khu ở (tổng diện tích khu ở: 49,63 ha):

a.1. Các khu chức năng xây dựng nhà ở: tổng diện tích 29,23 ha. Trong đó:

- Nhóm nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang: tổng diện tích 8,43 ha.
- Nhóm nhà ở trong khu đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn: tổng diện tích 16,77 ha.
- Nhóm nhà ở trong khu đất du lịch sinh thái : tổng diện tích 4,03 ha.
- a.2. Khu chức năng dịch vụ đô thị khu ở: tổng diện tích 1,59 ha.
- a.3. Khu chức năng cây xanh sử dụng công cộng (vườn hoa, sân chơi): tổng diện tích 2,17 ha.
- a.4. Mạng lưới đường giao thông trong khu ở: tổng diện tích 16,64 ha.
- b. Các khu chức năng ngoài khu ở (tổng diện tích 307,77 ha):**
- b.1. Đất du lịch sinh thái: diện tích 59,95 ha, trong đó:
 - Khu nghỉ dưỡng diện tích: 13,65 ha.
 - Khu công viên sinh thái và du lịch diện tích: 22,24 ha.
 - Khu dịch vụ giải trí và thể dục thể thao diện tích: 24,05 ha.
- b.2. Khu cây xanh cảnh quan dọc sông rạch: diện tích 30,99 ha.
- b.3. Mặt nước: diện tích 20,16 ha.
- b.4. Giao thông ngoài khu ở: diện tích 37,32 ha.
- b.5. Bến bãi : diện tích 8,46 ha.
- b.6. Đất vườn (trong khu đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn): tổng diện tích 150,89 ha.

6.2. Cơ cấu sử dụng đất khu ở:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khu ở	49,63	100,00
1	Đất các nhóm nhà ở	29,23	58,9
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang	8,43	
	- Đất nhóm nhà ở (trong khu đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	16,77	
	- Đất nhóm nhà ở (trong du lịch sinh thái)	4,03	
2	Đất công trình dịch vụ đô thị khu ở	1,59	3,20
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng	2,17	4,37
4	Đất giao thông trong khu ở	16,64	33,53
II	Đất ngoài khu ở	307,77	
1	Đất du lịch sinh thái	59,95	
	- Nghỉ dưỡng	13,65	
	- Công viên sinh thái và du lịch	22,24	
	- Dịch vụ - giải trí, thể dục thể thao	24,05	
2	Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	30,99	

3	Mặt nước	20,16	
4	Đất giao thông ngoài khu ở	37,32	
5	Đất bến bãi	8,46	
6	Đất vườn (trong khu đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	150,89	
Tổng cộng		357,40	

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:

Khu ở	Cơ cấu sử dụng đất		Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch				
	Loại đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu sử dụng đất (m ² /người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)		Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)
					Tối thiểu	Tối Đa	
Diện tích 357,4 ha, dự báo quy mô dân số 2.000 người)	I. Đất khu ở	49,63	248,1				
	1. Đất nhóm nhà ở	29,23	146,1				
	- Đất nhóm nhà ở hiện hữu chính trang	8,43	149	32	1	3	1,0
	- Đất nhóm nhà ở (trong khu đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	16,78	140	50	1	3	1,5
	- Đất nhóm nhà ở (trong khu du lịch sinh thái)	4,02	175	50	1	3	1,5
	2. Đất công trình dịch vụ đô thị khu ở	1,59	8,0	40	1	3	1,2
	3. Đất cây xanh sử dụng công cộng	2,17	10,9	5	1		0,05
	4. Đất giao thông trong khu ở	16,64	25,4 km/km ²				
	II. Đất ngoài khu ở	307,77					
	1. Đất du lịch sinh thái	59,95					
	- Nghỉ dưỡng	13,65		25	1	3	0,75
	- Công viên sinh thái và du lịch	22,24		5	1	1	0,05
	- Dịch vụ - giải trí, thể dục thể thao	24,05		30	1	2	0,6
	2. Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch	30,99					
	3. Mặt nước	20,16					
	4. Đất giao thông ngoài khu ở	37,32					

5. Đất bển bãi	8,46					
6. Đất kinh tế vườn (trong khu đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	150,89					

6.4. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị trên từng ô phố:

Ký hiệu	Chức năng sử dụng	Diện tích đất (ha)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa
	Toàn khu quy hoạch		2000			
I.1	Đất ở hiện hữu chính trang	2,21	140	30	4	1,2
I.2	Đất ở hiện hữu chính trang	3,84	260	30	4	1,2
I.3	Đất ở hiện hữu chính trang	0,32	25	60	4	2,4
I.4	Đất ở hiện hữu chính trang	2,06	140	30	4	1,2
I.5	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	2,48				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,25	20	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	2,23				
I.6	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	4,10				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,41	30	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	3,69				
I.7	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	6,08				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,61	40	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	5,47				
I.8	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	9,59				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,96	70	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	8,63				
I.9	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	2,39				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,24	20	50	3	1,5

	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	2,15				
I.10	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	3,69				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,37	25	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	3,32				
I.11	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	6,67				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,67	45	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	6,00				
I.12	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	5,08				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,51	35	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	4,57				
I.13	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	4,80				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,48	35	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	4,32				
I.14	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	6,50				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,65	45	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	5,85				
I.15	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	4,88				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,49	35	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	4,39				
I.16	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	9,74				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,97	70	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	8,77				

I.17	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	2,86				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,29	20	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	2,57				
I.18	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	4,35				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,44	30	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	3,91				
I.19	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	6,06				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,61	45	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	5,45				
I.20	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	9,22				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,92	65	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	8,30				
I.21	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	8,91				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,89	70	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	8,02				
I.22	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	7,70				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,77	60	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	6,93				
I.23	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	1,54				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,15	20	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	1,39				
I.24	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	6,23				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,62	45	50	3	1,5

	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	5,61				
I.25	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	2,03				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,20	20	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	1,83				
I.26	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	9,03				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,90	70	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	8,13				
I.27	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	18,23				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	1,82	145	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	16,41				
I.28	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	3,97				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,40	30	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	3,57				
I.29	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	1,66				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,17	20	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	1,49				
I.30	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	2,84				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,28	25	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	2,56				
I.31	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	4,33				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,43	35	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	3,90				

I.32	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	4,76				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,48	35	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	4,28				
I.33	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	3,95				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,40	30	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	3,56				
I.34	Đất nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn	3,99				
	Đất nhóm ở (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn)	0,40	30	50	3	1,5
	Đất vườn (trong khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn - bao gồm đất kênh rạch hiện hữu)	3,59				
I.35	Đất công trình dịch vụ công cộng	0,55		40	3	1,2
I.36	Đất công trình dịch vụ công cộng	1,04		40	3	1,2
I.37	Đất cây xanh sử dụng công cộng	0,66		5	1	0,05
I.38	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,51		5	1	0,05
I.39	Đất du lịch sinh thái (nghỉ dưỡng)	1,31				
	Đất nhóm ở trong khu sinh thái	0,08	5	50	3	1,5
	Đất du lịch sinh thái	1,23				
	Đất nghỉ dưỡng	1,05		25	3	0,75
	Đất công viên sinh thái và du lịch	0,18		5	1	0,05
I.40	Đất du lịch sinh thái (nghỉ dưỡng)	3,15				
	Đất nhóm ở trong khu sinh thái	0,21	10	50	3	1,5
	Đất nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái	2,94				
	Đất nghỉ dưỡng	2,51		25	3	0,75
	Đất công viên sinh thái và du lịch	0,43		5	1	0,05
I.41	Đất du lịch sinh thái (nghỉ dưỡng)	1,33				
	Đất nhóm ở trong khu sinh thái	0,09	5	50	3	1,5
	Đất nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái	1,24				
	Đất nghỉ dưỡng	1,06		25	3	0,75
	Đất công viên sinh thái và du lịch	0,18		5	1	0,05
I.42	Đất du lịch sinh thái (nghỉ dưỡng)	2,92				
	Đất nhóm ở trong khu sinh thái	0,20	10	50	3	1,5
	Đất nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái	2,72				
	Đất nghỉ dưỡng	2,33		25	3	0,75
	Đất công viên sinh thái và du lịch	0,39		5	1	0,05

I.43	Đất du lịch sinh thái (nghỉ dưỡng)	0,62				
	Đất nhóm ở trong khu sinh thái	0,04	5	50	3	1,5
	Đất nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái	0,57				
	Đất nghỉ dưỡng	0,49		25	3	0,75
	Đất công viên sinh thái và du lịch	0,08		5	1	0,05
I.44	Đất du lịch sinh thái (nghỉ dưỡng)	4,48				
	Đất nhóm ở trong khu sinh thái	0,30	15	50	3	1,5
	Đất nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái	4,18				
	Đất nghỉ dưỡng	3,58		25	3	0,75
	Đất công viên sinh thái và du lịch	0,60		5	1	0,05
I.45	Đất du lịch sinh thái (nghỉ dưỡng)	2,77				
	Đất nhóm ở trong khu sinh thái	0,19	10	50	3	1,5
	Đất nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái	2,58				
	Đất nghỉ dưỡng	2,21		25	3	0,75
	Đất công viên sinh thái và du lịch	0,37		5	1	0,05
I.46	Đất du lịch sinh thái (nghỉ dưỡng)	0,53				
	Đất nhóm ở trong khu sinh thái	0,04	5	50	3	1,5
	Đất nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái	0,49				
	Đất nghỉ dưỡng	0,42		25	3	0,75
	Đất công viên sinh thái và du lịch	0,07		5	1	0,05
I.47	Đất du lịch sinh thái (công viên sinh thái du lịch)	19,90				
	Đất nhóm ở trong khu sinh thái	1,31	70	50	3	1,5
	Đất nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái	18,59				
	Đất dịch vụ giải trí - thể dục thể thao	2,63		30	2	0,6
	Đất công viên sinh thái và du lịch	15,96		5	1	0,05
I.48	Đất du lịch sinh thái (công viên sinh thái du lịch)	26,97				
	Đất nhóm ở trong khu sinh thái	1,57	95	50	3	1,5
	Đất nghỉ dưỡng, du lịch sinh thái	25,40				
	Đất dịch vụ giải trí - thể dục thể thao	19,12		30	2	0,6
	Đất công viên sinh thái và du lịch	6,28		5	1	0,05
I.49	Đất bến bãi	8,46		20	2	0,4

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

- Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp kết hợp nhà ở phục vụ cho khu sản xuất và du lịch nhà vườn chủ yếu bố trí nhà ở thấp tầng với mật độ xây dựng thấp.

- Khu du lịch sinh thái kết hợp nhà ở phục vụ cho khu du lịch, nghỉ dưỡng, thể dục thể thao và công viên sinh thái chủ yếu bố trí nhà ở thấp tầng với mật độ xây dựng thấp.

- Một số khu dân cư hiện hữu dọc các trục đường hiện hữu giữ lại cải tạo chỉnh trang kết hợp với các nhóm nhà ở trong khu du lịch sinh thái và khu nông nghiệp kết hợp nhà ở kinh tế vườn tạo nên khu nhà ở đa dạng phong phú, không gian sinh động phục vụ cho khu du lịch.

- Tổ chức mạng lưới giao thông bằng cách nâng cấp các tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới một số tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau. Các tuyến đường này chia mặt bằng khu quy hoạch thành những ô phố, trên cơ sở đó bố trí sắp xếp lại nhà ở, công trình công cộng, công viên cây xanh và khu du lịch sinh thái giải trí thể dục thể thao nhằm nâng cao chất lượng sống của người dân.

- Tại trung tâm các nhóm ở bố trí các công trình công cộng, với hình thức kiến trúc đa dạng phong phú, tạo cảnh quan cho khu vực.

- Các mảng cây xanh nhỏ kết hợp sân bãi sinh hoạt công cộng được bố trí như những khoảng không gian đệm chuyển tiếp giữa các phân khu chức năng.

- Về nguyên tắc xác định khoảng lùi công trình (chỉ giới xây dựng) trên từng lô đất sẽ được xác định cụ thể theo các Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị, các đồ án thiết kế đô thị riêng (sẽ 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 do các cơ quan có thẩm quyền ban hành.

8. Quy hoạch giao thông đô thị:

- Khu quy hoạch có điều kiện thuận lợi về giao thông đối ngoại do được tiếp cận với đường Long Phước, đường dọc sông Đồng Nai và đường Long Thuận nối dài là tuyến đường trục chính đô thị.

- Đường giao thông trong khu quy hoạch được thống kê như sau:

STT	Tên đường	Giới hạn		Lộ giới (mét)	Mặt cắt ngang đường (mét)		
		Từ...	Đến...		Lề trái	Lòng đường	Lề phải
A	Giao thông đối ngoại						
1	Đường Long Phước	Ranh phía Tây Nam	Đường dọc sông Đồng Nai 1 nối dài	60	7	8(2)11,5(3) 11,5(2)8	7
2	Đường Long Thuận nối dài	Ranh phía Tây Nam	Đường dọc sông Đồng Nai 1	30	6	18	6
3	Đường Long Phước 4	Ranh phía Tây Nam	Đường dọc sông Đồng Nai 1	30	6	18	6
4	Đường Long Phước 5	Ranh phía Nam	Đường dọc sông Đồng Nai 1 nối dài	30	6	18	6
5	Đường Long Phước 6	Ranh phía Tây Nam	Đường dọc sông Đồng Nai 1	25	5	15	5

6	Đường dọc sông Đồng Nai 1	Ranh phía Nam	Đường dọc sông Đồng Nai 1 nối dài	30	6	18	6
7	Đường dọc sông Đồng Nai 1 nối dài	Đường dọc sông Đồng Nai 1	Ranh phía Tây Bắc	30	6	18	6
B	Giao thông đối nội						
1	Đường Long Phước 3	Ranh phía Tây Nam	Đường dọc sông Đồng Nai 1	16	4	8	4

* Ghi chú:

- 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 quận 9 và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác các số liệu này.

- 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 (sẽ 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.

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:

- Huy động nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật và cây xanh, ưu tiên các công trình dịch vụ công cộng.

- Nâng cấp các tuyến đường giao thông hiện hữu, xây dựng mới các tuyến đường giao thông nội bộ, từng bước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch.

b) Về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân quận 9, 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 quận 9 và đơn vị tư vấn khảo sát, lập bản đồ hiện trạng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nhà vườn - du lịch sinh thái (khu 2), phường Long Phước, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông).

- Các khu chức năng đất sản xuất nông nghiệp vườn, khu du lịch sinh thái đã bao gồm cả phần diện tích kênh rạch hiện hữu đan xen, khi các chủ đầu tư thực hiện triển khai dự án hoặc người dân trong khu vực cần nắn chỉnh tuyến hoặc san lấp kênh rạch trong các khu vực này cần có ý kiến chấp thuận của Sở Giao thông vận tải.

- 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 quận 9; trong quá trình triển khai tổ chức thực hiện theo quy hoạch, Ủy ban nhân dân quận 9 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 quận 9, 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 quận 9 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 quận 9 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 quận 9 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 quận 9, cần yêu cầu đơn vị tư vấn lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nhà vườn - du lịch sinh thái (khu 2), phường Long Phước, quận 9 (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông) để trình Sở Quy hoạch - Kiến trúc phê duyệt theo Chỉ thị số 24/2012/CT-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố.

Điều 3. Quyết định này đính kèm thuyết minh tổng hợp và các bản vẽ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nhà vườn - du lịch sinh thái (khu 2), phường Long Phước, quận 9 (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 quận 9, Giám đốc Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận 9, Viện Quy hoạch xây dựng thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Phước 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. 30

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHẠM HỮU TÍN



Nguyễn Hữu Tín

13

13