

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 1957/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2018

**QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC TP.HCM**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu),  
phường Long Phước, quận 9**

Số: 5080/UBND  
Ngày: 15-05-2018  
Quyển: .....  
Số hồ sơ số: .....

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

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về 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 đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 (QCVN 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 62/2012/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 đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 5257/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);

Căn cứ Quyết định số 7418/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9 (nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 1303/TTr-SQHKT ngày 26 tháng 3 năm 2018 về trình duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9, với các nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:**

- Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

+ Khu 1: Bộ Tư lệnh thành phố : 57,76 ha.

+ Khu 2: Bộ Tư lệnh Hải quân : 32,31 ha.

- Vị trí và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

+ **Khu 1:** gồm các ô phố có ký hiệu: IV-01, IV-02, VI-01, đất cây xanh cách ly sông, rạch và đất giao thông trên bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9.

\* Phía Đông giáp : rạch hiện hữu.

\* Phía Tây giáp : sông Tắc.

\* Phía Nam giáp : sông Đồng Nai.

\* Phía Bắc giáp : sông Tắc.

+ **Khu 2:** gồm các ô phố có ký hiệu: I-02, I-04, I-06, một phần ô phố IV-07, đất cây xanh cách ly sông, rạch và đất giao thông trên bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9.

\* Phía Đông giáp : đường giao thông dự kiến và rạch hiện hữu.

\* Phía Tây giáp : đường giao thông dự phóng và rạch hiện hữu.

\* Phía Nam giáp : sông Đồng Nai.

\* Phía Bắc giáp : đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

## 2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Ủy ban nhân dân quận 9.

## 3. Hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Bản đồ vị trí, giới hạn ô đường, khu vực cần điều chỉnh cục bộ (trích từ bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt) và bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo phương án điều chỉnh (thể hiện khu vực điều chỉnh cục bộ và khu vực tiếp cận).

### Điều 2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

#### 1. Mục đích và lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

- Làm cơ sở thực hiện dự án xây dựng các đơn vị/Bộ Tư lệnh thành phố theo chỉ đạo của Thường trực Thành ủy tại Công văn số 2604-CV/VPTU ngày 06 tháng 10 năm 2016.

- Làm cơ sở thực hiện dự án của Bộ Tư lệnh Hải Quân tại phường Long Phước, quận 9 theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 539/UBND-ĐT ngày 03 tháng 02 năm 2017.

#### 2. Nội dung điều chỉnh:

Về chức năng sử dụng đất, quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

#### Khu 1: Bộ Tư lệnh thành phố:

	Theo đồ án quy hoạch được duyệt	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
Chức năng sử dụng đất	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ô phố ký hiệu IV-01, IV-02: đất công viên sinh thái và du lịch, trong đó:<ul style="list-style-type: none"><li>+ Đất nhóm ở (trong khu du lịch sinh thái).</li><li>+ Đất công viên sinh thái và du lịch.</li></ul></li><li>- Ô phố ký hiệu VI-01: đất du lịch sinh thái:<ul style="list-style-type: none"><li>+ Đất nhóm ở (trong khu du lịch sinh thái).</li><li>+ Đất nghỉ dưỡng du lịch sinh thái.</li><li>+ Đất dịch vụ giải trí thể dục thể thao.</li></ul></li><li>- Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch.</li><li>- Đất giao thông.</li></ul>	Ô phố ký hiệu IV-01: đất an ninh, quốc phòng.
Diện tích	46,24 ha, bao gồm: <ul style="list-style-type: none"><li>- Ô phố ký hiệu IV-01: 8,54 ha, trong đó:<ul style="list-style-type: none"><li>+ Đất nhóm ở: 0,43 ha.</li><li>+ Đất công viên sinh thái và du lịch: 8,11 ha.</li></ul></li><li>- Ô phố ký hiệu IV-02: 1,53 ha, trong đó:<ul style="list-style-type: none"><li>+ Đất nhóm ở: 0,08 ha.</li><li>+ Đất công viên sinh thái và du lịch: 1,45 ha.</li></ul></li></ul>	Ô phố ký hiệu IV-01: 57,76 ha

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố ký hiệu VI-01: 15,6 ha, trong đó: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất nhóm ở: 0,78 ha.</li> <li>+ Đất nghỉ dưỡng du lịch sinh thái: 7,40 ha.</li> <li>+ Đất dịch vụ giải trí thể dục thể thao: 7,42 ha.</li> </ul> </li> <li>- Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch: 15,74 ha.</li> <li>- Đất giao thông: 4,83 ha.</li> </ul>	
Quy mô dân số	<ul style="list-style-type: none"> <li>IV-01: 44 người.</li> <li>IV-02: 08 người.</li> <li>VI-01: 81 người.</li> </ul>	-
Mật độ xây dựng tối đa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố ký hiệu IV-01, IV-02: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất nhóm ở (trong khu du lịch sinh thái): 50%.</li> <li>+ Đất công viên sinh thái và du lịch: 5%.</li> </ul> </li> <li>- Ô phố ký hiệu VI-01: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất nhóm ở (trong khu du lịch sinh thái): 50%.</li> <li>+ Đất nghỉ dưỡng du lịch sinh thái: 30%.</li> <li>+ Đất dịch vụ giải trí thể dục thể thao: 30%.</li> </ul> </li> </ul>	-
Tầng cao tối đa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố ký hiệu IV-01, IV-02: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất nhóm ở (trong khu du lịch sinh thái): 03 tầng.</li> <li>+ Đất công viên sinh thái và du lịch: 01 tầng.</li> </ul> </li> <li>- Ô phố ký hiệu VI-01: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất nhóm ở (trong khu du lịch sinh thái): 03 tầng.</li> <li>+ Đất nghỉ dưỡng du lịch sinh thái: 03 tầng.</li> <li>+ Đất dịch vụ giải trí thể dục thể thao: 02 tầng.</li> </ul> </li> </ul>	-
Hệ số sử dụng tối đa	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố ký hiệu IV-01, IV-02: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất nhóm ở (trong khu du lịch sinh thái): 1,5 lần.</li> <li>+ Đất công viên sinh thái và du lịch: 0,05 lần.</li> </ul> </li> <li>- Ô phố ký hiệu VI-01: <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đất nhóm ở (trong khu du lịch sinh thái): 1,5 lần.</li> <li>+ Đất nghỉ dưỡng du lịch sinh thái: 0,9 lần.</li> <li>+ Đất dịch vụ giải trí thể dục thể thao: 0,6 lần.</li> </ul> </li> </ul>	-

**Khu 2: Bộ Tư lệnh Hải quân:**

	Theo đồ án quy hoạch được duyệt	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
Chức năng sử dụng đất	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố ký hiệu I-02: đất giáo dục.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04: đất giáo dục.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-06: đất giáo dục.</li> <li>- Một phần ô phố ký hiệu IV-07: đất công viên sinh thái và du lịch.</li> <li>- Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch, mặt nước.</li> <li>- Đất giao thông.</li> <li>- Đất cây xanh cách ly đường Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố ký hiệu I-02: đất nhóm nhà ở xây dựng mới thấp tầng.</li> <li>- Ô phố ký hiệu CX-01: đất cây xanh cách ly đường Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04A: đất dịch vụ - thương mại.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04B: đất trường mầm non.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04C: đất an ninh, quốc phòng.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-06: đất an ninh, quốc phòng.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-07: đất an ninh, quốc phòng.</li> <li>- Ô phố ký hiệu IV-07A: đất an ninh, quốc phòng.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-08: đất an ninh, quốc phòng.</li> <li>- Đất giao thông.</li> </ul>
Diện tích (ha)	<p>32,31 ha, trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố ký hiệu I-02: 5,16 ha.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-06: 4,02 ha.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04: 9,12 ha.</li> <li>- Một phần ô phố ký hiệu IV-07: 0,63 ha.</li> <li>- Đất cây xanh cách ly đường Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây: 2,81 ha.</li> <li>- Đất cây xanh cảnh quan dọc sông rạch và mặt nước: 7,01 ha.</li> <li>- Đất giao thông: 3,56 ha.</li> </ul>	<p>32,31 ha, trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố ký hiệu I-02: 6,73 ha.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-06: 4,02 ha.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04A: 1,11 ha.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04B: 0,40 ha.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04C: 7,85 ha.</li> <li>- Ô phố ký hiệu IV-07A: 1,03 ha.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-07: 0,14 ha.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-08: 6,47 ha.</li> <li>- Ô phố ký hiệu CX-01: 1,24 ha.</li> <li>- Đất giao thông: 3,32 ha.</li> </ul>
Quy mô dân số	-	- Ô phố ký hiệu I-02: 2.000 người.
Chỉ tiêu sử dụng đất	-	- Ô phố ký hiệu I-02: 31,65 m <sup>2</sup> /người.
Mật độ xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố ký hiệu I-02: 30%.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04: 30%.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-06: 30%.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ô phố ký hiệu I-02: 50%.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04A: 40%.</li> <li>- Ô phố ký hiệu I-04B: 40%.</li> </ul>

Tầng cao tối đa	- Ô phố ký hiệu I-02: 05 tầng - Ô phố ký hiệu I-04: 05 tầng - Ô phố ký hiệu I-06: 05 tầng	- Ô phố ký hiệu I-02: 04 tầng - Ô phố ký hiệu I-04A: 05 tầng - Ô phố ký hiệu I-04B: 02 tầng.
Hệ số sử dụng đất tối đa	- Ô phố ký hiệu I-02: 1,5 lần. - Ô phố ký hiệu I-04: 1,5 lần. - Ô phố ký hiệu I-06: 1,5 lần.	- Ô phố ký hiệu I-02: 2,0 lần. - Ô phố ký hiệu I-04A: 2,0 lần. - Ô phố ký hiệu I-04B: 0,8 lần.

### 3. Các điểm lưu ý:

- Về tầng cao: số tầng bao gồm các tầng được quy định tại Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

- Về hệ số sử dụng đất: được xác định trên cơ sở diện tích sàn các tầng cao xây dựng công trình theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

### Điều 3. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9 có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9 những nội dung điều chỉnh nêu trên. Sau khi rà soát, đánh giá quá trình thực hiện đồ án này theo định kỳ thời hạn đã được quy định, cần tổng hợp các nội dung điều chỉnh để đưa vào nội dung nghiên cứu điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9 (trong đó có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội). Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt cần kiểm soát, quản lý chặt chẽ để có giải pháp khắc phục những phát sinh (nếu có) do điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi đồ án, đảm bảo việc quản lý, phát triển đô thị phù hợp với nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị cần phải công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9 này theo quy định.

- Công tác cấm mốc giới theo nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9 cần được tổ chức thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 03 năm 2016 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 4.** Quyết định này đính kèm bản vẽ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch sinh thái cù lao Long Phước (phục vụ giai đoạn đầu), phường Long Phước, quận 9 được nêu tại Khoản 3, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 5.** 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, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, thủ trưởng các sở - ban - ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, 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 5;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) D.18.



**Trần Vĩnh Tuyền**