

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC**

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

Số: 10115/QĐ-UBND

Cần Giuộc, ngày 19 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư – Tái định cư Phước Lý, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 24/01/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 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 Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD;

Căn cứ Công văn số 6232/UBND-KT ngày 14/10/2008 của UBND tỉnh Long An về việc chuyển đổi pháp nhân đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 708/UBND-KT ngày 02/12/2008 của UBND tỉnh Long An về việc chuyển đổi mục đích đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1563/QĐ-UBND ngày 24/05/2011 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – tái định cư Phước Lý, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Căn cứ Văn bản số 4533/UBND-KT ngày 04/11/2016 của UBND tỉnh Long An về việc thực hiện điều chỉnh các đồ án quy hoạch chi tiết do UBND tỉnh đã phê duyệt.

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao tại Tờ trình số 187/TTr-FSG ngày 16/11/2018 và Tờ trình số 1528/TTr-KT&HT ngày 19/11/2018 của phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – Tái định cư Phước Lý, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – Tái định cư Phước Lý xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao làm Chủ đầu tư với các nội dung sau:

- **Tên đồ án:** Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư – Tái định cư Phước Lý, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- **Địa điểm quy hoạch xây dựng:** xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- **Quy mô, diện tích:** 20,0781 ha.

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao.

- **Đơn vị tư vấn:** Công ty TNHH TM DV Kiến trúc & Xây dựng Nam Hải.

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch

- Trong điều kiện thực tế về cơ sở hạ tầng và nhu cầu của thị trường để phát triển một khu đất ở cao tầng kết hợp thương mại, văn phòng tại khu vực dự án là chưa có. Điều chỉnh quy hoạch đất ở từ loại hình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại, văn phòng sang nhà ở thấp tầng dạng phố thương mại nhằm đáp ứng nhu cầu của đại đa số người dân trong Khu dân cư – tái định cư Phước Lý và các khu vực lân cận về không gian cảnh quan đẹp, hấp dẫn phố đi bộ kết hợp với mua sắm; khai thác tối đa hiệu quả sử dụng quỹ đất trong dự án.

- Điều chỉnh cục bộ tại khu đất quy hoạch nhà ở cao tầng kết hợp thương mại, văn phòng không làm ảnh hưởng đến tính chất khu quy hoạch; không làm thay đổi đáng kể cơ cấu sử dụng đất, cũng như hệ thống hạ tầng khung của khu quy hoạch.

II. Nội dung điều chỉnh

1. Nội dung điều chỉnh cục bộ

Điều chỉnh khu đất quy hoạch nhà ở cao tầng kết hợp thương mại, văn phòng tại vị trí tiếp giáp đường số 1, số 3, số 9 thành đất ở dạng nhà phố thương mại và đường giao thông.

2. Quy hoạch phân lô điều chỉnh

Điều chỉnh quy hoạch phân lô tăng 30 lô từ 921 lô lên thành 951 lô do việc điều chỉnh khu đất quy hoạch nhà ở cao tầng kết hợp thương mại, văn phòng thành đất ở dạng nhà phố thương mại. Diện tích đất ở điều chỉnh giảm 488m^2 từ 104.711m^2 xuống còn 104.223m^2 . Chi tiết cụ thể như sau:

a) Nhà phố thương mại

- Tổng diện tích đất nhà phố thương mại theo quy hoạch được duyệt là: 11.312m^2 với 123 lô.

- Tổng diện tích đất nhà phố thương mại sau khi thay đổi, điều chỉnh quy hoạch là: 14.371m^2 bao gồm 153 lô.

=> Diện tích đất nhà phố thương mại sau điều chỉnh tăng thêm 3.059m^2 và tăng 30 lô.

- Phần diện tích nhà phố thương mại thay đổi do việc điều chỉnh khu đất quy hoạch nhà ở cao tầng kết hợp thương mại, văn phòng tại vị trí tiếp giáp đường số 1, số 3, số 9 có ký hiệu CCT diện tích 3.547m^2 thành nhà phố thương mại Lô Z (1÷30) diện tích 3.059m^2 , bố trí 30 lô nền (quỹ đất còn lại 488m^2 dành cho giao thông).

b) Nhà biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, liên kế, tái định cư: Không thay đổi so với quy hoạch được duyệt.

3. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh

Do tính chất của việc điều chỉnh quy hoạch phân lô nên không làm thay đổi đáng kể đến khung hạ tầng của dự án. Hạ tầng kỹ thuật dự án được điều chỉnh cục bộ tại một số vị trí, cụ thể:

a) Giao thông: Điều chỉnh bổ sung đường nội bộ có diện tích 488m² trong phạm vi khu đất được chuyển đổi loại hình nhà ở có mặt đường rộng 7m, bó vỉa hai bên 0,5mx2, lộ giới 8m.

b) Hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác: Các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khác như cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc, cây xanh... có sự thay đổi cục bộ bám theo quy hoạch giao thông được điều chỉnh đảm bảo đủ điều kiện hạ tầng dành cho khu ở nhưng không làm thay đổi đáng kể đến khung hạ tầng của dự án, vẫn tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt.

4. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

Cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh:

- Đất ở (951 lô)	: 104.223 m ²	(51,91%)
+ Nhà phố thương mại (153 lô)	: 14.371 m ²	
+ Nhà phố liên kế (395 lô)	: 36.411 m ²	
+ Biệt thự đơn lập (87 lô)	: 19.657 m ²	
+ Biệt thự song lập (56 lô)	: 7.316 m ²	
- Đất công trình dịch vụ công cộng	: 3.704 m ²	(1,84%)
+ Nhà trẻ, mẫu giáo	: 2.280 m ²	
+ Trạm y tế	: 1.424 m ²	
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 601 m ²	(0,3%)
+ Trạm hạ thế điện	: 52 m ²	
+ Khu xử lý nước thải	: 524 m ²	
+ Trạm thông tin liên lạc	: 25 m ²	
- Đất cây xanh – thể dục thể thao	: 15.316 m ²	(7,63%)
- Đất giao thông, sân bãi	: 76.937 m ²	(38,32%)
Tổng cộng	: 200.781 m²	(100%).

Bảng so sánh quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT THEO QĐ PHÊ DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1563/QĐ-UBND NGÀY 24/5/2011 CỦA UBND TỈNH LONG AN					BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH		
Stt	Loại đất	Diện tích từng khu (m ²)	Diện tích toàn khu (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích từng khu (m ²)	Diện tích toàn khu (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng		3.704	1,84		3.704	1,84
	Đất Giáo dục	2.280		1,14	2.280		1,14
	Đất Trung tâm y tế	1.424		0,71	1.424		0,71

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT THEO QĐ PHÊ DUYỆT THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 1563/QĐ-UBND NGÀY 24/5/2011 CỦA UBND TỈNH LONG AN					BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT SAU ĐIỀU CHỈNH		
Stt	Loại đất	Diện tích từng khu (m ²)	Diện tích toàn khu (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích từng khu (m ²)	Diện tích toàn khu (m ²)	Tỷ lệ (%)
2	Đất công viên cây xanh - TDTT		15.316	7,63		15.316	7,63
	Đất công viên cây xanh - TDTT	14.249		7,10	14.249		7,10
	Đất cây xanh vườn hoa	1.066		0,53	1.066		0,53
3	Đất ở		104.711	52,15		104.223	51,91
	Đất Biệt thự	19.657		9,79	19.657		9,79
	Đất biệt thự song lập	7.316		3,64	7.316		3,64
	Đất nhà phố thương mại	11.312		5,63	14.371		7,16
	Đất nhà liên kế	36.411		18,13	36.411		18,13
	Đất tái định cư	26.468		13,18	26.468		13,18
	Đất ở cao tầng kết hợp thương mại, văn phòng	3.547		1,77	0		0,00
4	Đất giao thông		76.449	38,08		76.937	38,32
	Giao thông mặt đường cấp phối nhựa	35.696		17,78	35.696		17,78
	Giao thông mặt đường cấp phối vật liệu lát	11.882		5,92	12.390		6,17
	Via hè	28.051		13,97	28.031		13,96
	Cây xanh phân cách	820		0,41	820		0,41
5	Đất hạ tầng kỹ thuật		601	0,30		601	0,30
	Trạm biến áp	52		0,03	52		0,03
	Trạm thông tin liên lạc	25		0,01	25		0,01
	Trạm xử lý nước thải	524		0,26	524		0,26
Tổng cộng			200.781	100,00		200.781	100,00

Điều 2: Trên cơ sở nội dung đồng ý điều chỉnh, Công ty Cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan thực hiện việc công bố quy hoạch điều chỉnh và quản lý đầu tư xây dựng theo nội dung Quy hoạch được duyệt.

Điều 3. Quyết định này là một phần không thể tách rời Quyết định số 1563/QĐ-UBND ngày 24/05/2011 của UBND tỉnh Long An. Bãi bỏ các nội dung trong Quyết định số 1563/QĐ-UBND ngày 24/05/2011 của UBND tỉnh Long An trái với nội dung Quyết định này; đối với các nội dung không bị điều chỉnh tại Quyết định này sẽ thực hiện theo Quyết định đã phê duyệt.

Điều 4. Chánh văn phòng HUBND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Thủ trưởng các ngành chức năng có liên quan, Chủ tịch UBND xã Phước Lý, Công ty Cổ

phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao, Công ty TNHH TM DV Kiến trúc & Xây dựng Nam
Hải chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng (b/c);
- TT.HU; TT.HĐND huyện (b/c);
- CT, các PCT. UBND huyện;
- Như Điều 3;
- NCUB;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tuấn Thanh
Nguyễn Tuấn Thanh