

Số: /QĐ-UBND

Long An, ngày tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung
xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu đô thị Long Hậu, xã Long Hậu,
tỉnh Long An**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 về quy định 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 Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 26/9/2006 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chung khu đô thị Long Hậu, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An; Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 27/7/2009; Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 14/01/2014 của UBND tỉnh phê duyệt về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chung khu đô thị Long Hậu, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Theo đề nghị của UBND huyện Cần Giuộc tại Tờ trình số 5902/TTr-UBND ngày 23/11/2021; ý kiến đề xuất của Sở Xây dựng tại văn bản số 4939/SXD-QHKT ngày 13/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu đô thị Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, với nội dung như sau:

*** Điều chỉnh quy mô dân số:**

Được duyệt dân số toàn đô thị khoảng 108.000 người, điều chỉnh tăng lên khoảng 123.482 người. Trong đó, phạm vi ảnh hưởng điều chỉnh cục bộ có quy mô diện tích khoảng 267,49ha; điều chỉnh tăng dân số từ 16.738 người lên thành 32.220 người.

*** Điều chỉnh khu chức năng:**

Phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung với diện tích khoảng 267,49ha; vị trí giới hạn bởi đường tỉnh 826C, sông Rạch Dừa và sông Cần Giuộc; nội dung thay đổi về hệ thống giao thông và chức năng về quy hoạch sử dụng đất cụ thể như sau:

- Giữ lại khu vực dân cư hiện trạng tập trung với mật độ cao dọc đường tỉnh 826C.

- Điều chỉnh hệ thống giao thông đầu nối ra đường tỉnh 826C, cập nhật hướng tuyến dự án tuyến đường tỉnh 827E đi qua khu vực dự án và bố trí lại hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch, điều chỉnh hướng tuyến đường tỉnh 826E song song về phía Tây khoảng 200m, dọc theo tuyến đường điện để giảm thiểu ảnh hưởng tới lớp dân cư hiện hữu tập trung đông đúc 2 bên tuyến đường hiện trạng.

- Điều chỉnh chức năng khu đại học, cao đẳng thành khu đô thị mới theo nhu cầu thực tế phát triển tại địa phương.

- Bố trí các trung tâm công cộng cấp đô thị như bệnh viện quốc tế, trường liên cấp quốc tế, phục vụ cho toàn đô thị Long Hậu.

- Bố trí lại các khu vực dân cư, công trình công cộng, chợ, giáo dục và công trình thương mại - dịch vụ nhằm khai thác hiệu quả hơn quỹ đất trong khu vực điều chỉnh quy hoạch.

- Các chỉ tiêu chủ yếu:

+ Đất ở: mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.

+ Công trình chợ, thương mại dịch vụ: mật độ xây dựng 40%; tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.

+ Công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ: tầng cao xây dựng tối đa 25 tầng.

+ Đất cơ quan có mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng.

+ Công trình giáo dục (trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông) có mật độ xây dựng tối đa 40%; tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu là 30%; tầng cao xây dựng: tối đa 3 tầng đối với trường mầm non, tiểu học; tối đa 5 tầng đối với trường trung học cơ sở và trung học phổ thông.

+ Đất y tế có mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao xây dựng từ 2 - 5 tầng; tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu là 30%.

*** Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:**

1. Cơ cấu sử dụng đất theo Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 14/01/2014 của UBND tỉnh:

- Đất dân dụng

: 1.277,2ha.

+ Đất ở	: 623ha.
+ Đất công trình công cộng	: 126ha.
+ Đất công viên cây xanh	: 259,5ha.
+ Đất giao thông, quảng trường, bến bãi	: 268,7ha.
- Đất ngoài dân dụng	: 740,85ha.
+ Đất công nghiệp, kho tàng	: 356,3ha.
+ Đất trường Đại học, Cao đẳng	: 181ha.
+ Đất giao thông đối ngoại	: 67ha.
+ Đất khác	: 136,55ha.

Tổng cộng : **2.018,05ha**

2. Cơ cấu sử dụng đất xin điều chỉnh

- Đất dân dụng	: 1.448,96ha.
+ Đất ở	: 674,7ha.
+ Đất công trình công cộng	: 186ha.
+ Đất công viên cây xanh	: 267,92ha.
+ Đất giao thông, quảng trường, bến bãi	: 319,84ha.
- Đất ngoài dân dụng	: 569,59ha.
+ Đất công nghiệp, kho tàng	: 356,3ha.
+ Đất giao thông đối ngoại	: 67ha.
+ Đất khác	: 146,29ha.

Tổng cộng : **2.018,05ha**

**** Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật:***

- Điều chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan đến việc thay đổi cơ cấu sử dụng đất và đường giao thông như đường tỉnh 827E, đường tỉnh 826E, đường tỉnh 826C và một số trục đường chính trong khu vực điều chỉnh.

- Đường tỉnh 827E: đoạn đi qua khu vực điều chỉnh với mặt cắt 40m, đường gom 2 bên 10m, vỉa hè 2 bên 5m, lộ giới 70m.

- Đường ven sông Cần Giuộc và sông Rạch Dừa lộ giới 10,5m (mặt đường 7,5m, vỉa hè 1 bên rộng 3m).

- Hành lang bảo vệ sông Cần Giuộc và sông Rạch Dừa 50m. Hành lang kênh rạch khác 25m.

**** Lý do điều chỉnh quy hoạch:***

- Khu đô thị Long Hậu đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt quy hoạch chung tại Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 26/9/2006; điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tại Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 27/7/2009 và Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 14/01/2014, làm tiền đề để quản lý đất đai và đầu tư xây dựng theo quy hoạch. Đến nay, đồ án quy hoạch chung được phê duyệt đã có một số thay đổi như: bổ sung dự án đường tỉnh 827E, quy mô dân số và cấu trúc của toàn đô thị.

- Những thay đổi này cần được rà soát đánh giá và điều chỉnh lại quy hoạch chung so với đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt, trong đó có dự án khu

đô thị mới Long Hậu với diện tích khoảng 227ha đã được UBND tỉnh cho chủ trương lập quy hoạch phân khu tại văn bản số 5102/UBND-KTTC ngày 20/9/2019 và UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 3165/QĐ-UBND ngày 07/9/2020; hiện nay đề án quy hoạch đã được UBND huyện tổ chức lập hoàn chỉnh để làm cơ sở cho bước đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Tuy nhiên, phần lớn diện tích của dự án này chưa phù hợp với quy hoạch chung khu đô thị Long Hậu đã xác định trước đây là đất giáo dục (làng đại học).

- Do đó, việc tổ chức điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị Long Hậu để làm cơ sở phê duyệt đề án quy hoạch phân khu Khu đô thị Long Hậu là cần thiết.

Điều 2. Quyết định này là một bộ phận không tách rời Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 26/9/2006, Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 27/7/2009, Quyết định 170/QĐ-UBND ngày 14/01/2014 của UBND tỉnh.

- Những nội dung khác: Thực hiện theo Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 26/9/2006, Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 27/7/2009, Quyết định 170/QĐ-UBND ngày 14/01/2014 của UBND tỉnh và các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 3. UBND huyện Cần Giuộc có trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng và các ngành có liên quan công bố công khai đề án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 Khu đô thị Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Công Thương, Khoa học và Công nghệ; Chủ tịch UBND huyện Cần Giuộc và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, PCT. UBND tỉnh;
- CVP, PCVP_{KT};
- Phòng KTTC;
- Lưu: VT, SXD, Duy.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Minh Lâm