

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu Đô thị Năm Sao - Giai đoạn 1 xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty CP 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 Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật về 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 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 29/06/2016 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 6176/UBND-KT ngày 15/12/2006 của UBND tỉnh Long An về việc thoả thuận địa điểm để Công ty Năm Sao đầu tư; Công văn số 6232/UBND-KT ngày 14/10/2008 của UBND tỉnh Long An về việc chuyển đổi pháp nhân đầu tư và Công văn số 1017/UBND-KT ngày 13/4/2009 của UBND tỉnh Long An về việc thay đổi tên dự án và gia hạn thời gian triển khai dự án đầu tư của Công ty CP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao;

Căn cứ Quyết định số 228/QĐ-UBND ngày 15/01/2013 của UBND tỉnh Long An V/v Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Năm Sao, Xã Phước Lý, Huyện Cần Giuộc và Xã Long Khê, Xã Long Trạch, Huyện Cần Đước, Tỉnh Long An;

Căn cứ Quyết định số 2351/QĐ-UBND ngày 09/07/2013 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Năm Sao (giai đoạn1), xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An; Quyết định số 3338/QĐ-UBND ngày 16/9/2015 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Năm Sao (giai đoạn 1), xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh

Long An; Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 của UBND huyện Cần Giuộc việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Năm Sao - Giai đoạn 1, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An; Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND huyện Cần Giuộc việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Năm Sao - Giai đoạn 1, 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 CP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao tại Tờ trình số 178/TTr-FSG ngày 18/12/2019 và Tờ trình số 42/TTr-KT&HT ngày 14/01/2020 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Năm Sao - Giai đoạn 1, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Đô thị Năm Sao - Giai đoạn 1, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Công ty CP 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 Đô thị Năm Sao - Giai đoạn 1, 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:** 39,482746 ha.

- **Chủ đầu tư:** Công ty CP 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

- Điều chỉnh ranh giới, diện tích dự án theo kết quả đo đạc thực tế.

- Một số điểm chưa hợp lý về vị trí chức năng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình của một số lô đất tại dự án cần được điều chỉnh để khi xây dựng công trình đảm bảo sử dụng tiện lợi, phù hợp với định hướng đầu tư, khai thác tối đa hiệu quả sử dụng quỹ đất trong dự án.

- Điều chỉnh cục bộ tại một số khu chức năng không làm ảnh hưởng đến tính chất khu đô thị sinh thái; 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. Điều chỉnh diện tích dự án

- Điều chỉnh diện tích lập quy hoạch theo đo đạc thực tế, cụ thể:

+ Diện tích đã phê duyệt (tại Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND huyện Cần Giuộc) : 394.857,34 m².

+ Diện tích sau khi điều chỉnh : 394.827,46 m².

=> Diện tích lập quy hoạch giảm 29,88m².

- Ranh giới dự án: không bị ảnh hưởng, theo quy hoạch được duyệt.

2. Điều chỉnh các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đồ án

Quy mô dân số

- Quy mô dân số bố trí trong khu quy hoạch theo Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND huyện Cần Giuộc. : 6.101 người.
 - Quy mô dân số sau điều chỉnh : 7.263 người.
- => Dân số bố trí trong khu quy hoạch tăng 1.162 người.

✚ Chỉ tiêu sử dụng đất

- Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu từ 64,72m²/người xuống còn 54,36m²/người do tăng quy mô dân số.
- Các chỉ tiêu sử dụng đất thay đổi tương ứng:

Stt	Nội dung	Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND huyện Cần Giuộc (m²/người)	Điều chỉnh (m²/người)
1	Đất ở	29,25	25,05
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	3,6	2,9
3	Đất cây xanh TĐTT – Mặt nước	10,61	8,67
4	Đất giao thông – Sân bãi	21,01	17,65
	Tổng cộng:	64,72	54,36

✚ Các chỉ tiêu cấp điện, cấp nước, nước thải, thông tin liên lạc không đổi theo Quyết định số 2351/QĐ-UBND ngày 09/07/2013 của UBND tỉnh Long An.

3. Điều chỉnh quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

a) Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ

Điều chỉnh quy hoạch về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng đối với loại hình nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, cụ thể:

- Quy hoạch được duyệt theo Quyết định số 2351/QĐ-UBND ngày 09/7/2013 của UBND tỉnh Long An quy định tầng cao xây dựng tối đa 11 tầng, mật độ xây dựng tối đa 45%, khoảng lùi 6m.

- Quy định về tầng cao xây dựng, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng được điều chỉnh cụ thể đối với từng khu đất xây dựng như sau:

- + Khu đất có ký hiệu OT-01 (4.922,6m²) quy định tầng cao xây dựng tối đa 35 tầng bao gồm: khối đế 5 tầng bố trí thương mại dịch vụ, khối tháp 30 tầng bố trí căn hộ ở, xây dựng tối đa 3 tầng hầm; mật độ xây dựng khối đế tối đa 77%, mật độ xây dựng khối tháp tối đa 53,7%; khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

- + Khu đất có ký hiệu OT-02 (8.386m²) quy định tầng cao xây dựng tối đa 35 tầng bao gồm: khối đế 5 tầng bố trí thương mại dịch vụ, khối tháp 30 tầng bố trí căn hộ ở, tối đa 3 tầng hầm; mật độ xây dựng khối đế tối đa 72%, mật độ xây dựng khối tháp tối đa 50%, 3 toà tháp; khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

- + Khu đất có ký hiệu OT-03 (5.002m²) quy định tầng cao xây dựng tối đa 35 tầng bao gồm: khối đế 5 tầng bố trí thương mại, khối tháp 30 tầng bố trí căn hộ ở, xây dựng tối đa 3 tầng hầm; mật độ xây dựng khối đế tối đa 77%, mật độ xây dựng khối tháp tối đa 53,7%, 2 toà tháp (vị trí khu hồ cánh sen); khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

Lưu ý: Chủ đầu tư phải có văn bản xin ý kiến của Bộ Quốc phòng đối với các công trình có chiều cao trên 45m (Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam).

b) Công trình công cộng

- Điều chỉnh quy hoạch về tầng cao, mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng đối với công trình giáo dục quy định tại Quyết định số 2351/QĐ-UBND ngày 09/07/2013 của UBND tỉnh Long An, cụ thể: Công trình giáo dục quy định tầng cao xây dựng tối đa 1÷2 tầng, mật độ xây dựng tối đa 40%, khoảng lùi 6m nay điều chỉnh thành tầng cao xây dựng tối đa 1÷5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 60%, khoảng lùi xây dựng tối thiểu 6m.

- Các công trình còn lại không thay đổi.

4. Nội dung điều chỉnh cục bộ

- Điều chỉnh thay đổi chức năng khu đất xây dựng trạm cấp nước HTTK-02 thành đất y tế YT-02 (Bỏ quy hoạch đất xây dựng trạm cấp nước, sẽ bố trí tại vị trí khác trong dự án).

- Điều chỉnh quy hoạch phân lô tại các lô PM01, PM45, LK01, LK02, LK11, LK12 do ảnh hưởng của ranh dự án.

- Điều chỉnh thay đổi một phần chức năng khu đất cây xanh TDDT CXTT-05 thành đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ OT-03 (thay cho OT-03 cũ đã được điều chỉnh thành đất cây xanh TDDT); giữ nguyên chức năng phần còn lại của khu đất.

- Điều chỉnh thay đổi chức năng các khu đất thương mại TM-02, TM-03, TM-06 và đất nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ OT-03 hiện hữu thành đất cây xanh TDDT.

- Điều chỉnh thay đổi chức năng khu đất thương mại TM-05 hiện hữu và một phần diện tích đất cây xanh thành đất giáo dục GD-02.

- Điều chỉnh thay đổi chức năng khu đất cây xanh TDDT hiện hữu thành đất y tế YT-03.

- Điều chỉnh thay đổi chức năng khu đất giáo dục TH-02 (Nhà trẻ, mẫu giáo) hiện hữu thành đất y tế YT-01.

- Điều chỉnh thay đổi chức năng khu đất y tế YT-01 và đất giáo dục TH-01 hiện hữu thành đất giáo dục GD-01.

- Diện tích cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh thay đổi tương ứng.

5. Đất công trình dịch vụ công cộng, hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh

a) Đất công trình dịch vụ công cộng

- Công trình y tế sau điều chỉnh bố trí tại các khu YT-01, diện tích 1.698m²; YT-02, diện tích 1.022,2m²; YT-03, diện tích 542,7m². Diện tích đất y tế tăng 732,9m² từ 2.530m² lên thành 3.262,9m².

- Công trình giáo dục sau điều chỉnh bố trí tại các khu GD-01, diện tích 4.625,4m²; GD-02, diện tích 1.009,7m². Diện tích đất giáo dục tăng 1.842,1m² từ 3.793m² lên thành 5.635,1m².

- Công trình thương mại sau điều chỉnh bố trí tại TM (TM-04 cũ), diện tích 3.180m²; VCGT), diện tích 9.206,7m². Diện tích đất thương mại giảm 3.254,5m² từ 15.641,2m² xuống còn 12.386,7m².

=> Diện tích đất công trình dịch vụ công cộng thay đổi tương ứng giảm từ 21.964,2m² xuống còn 21.284,7m² (giảm 679,5m²).

b) Đất công trình hạ tầng kỹ thuật

- Điều chỉnh bỏ trạm cấp nước với diện tích 788,5m².

- Công trình trạm xử lý nước thải không điều chỉnh.

=> Diện tích đất công trình hạ tầng kỹ thuật thay đổi tương ứng giảm từ 1.493,4m² xuống còn 704,9m² (giảm 788,5m²).

6. Quy hoạch phân lô điều chỉnh

Điều chỉnh quy hoạch phân lô tại các lô PM01, PM45, LK01, LK02, LK11, LK12 do cập nhật lại ranh giới dự án, việc điều chỉnh không làm thay đổi tổng số lô nền tại dự án (**1.313** lô nền); điều chỉnh quy hoạch tăng diện tích đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ (OT). Chi tiết cụ thể như sau:

a) Nhà phố liên kế (LK)

- Tổng diện tích đất nhà phố liên kế (LK) theo quy hoạch được duyệt là: 49.010,42m² bao gồm 455 lô.

- Tổng diện tích đất nhà phố liên kế (LK) sau khi thay đổi, điều chỉnh quy hoạch là: 49.096,95m² bao gồm 455 lô.

=> Tổng diện tích đất nhà phố liên kế (LK) sau điều chỉnh tăng 86,53m² và tăng **0** lô.

- Phần diện tích nhà phố liên kế (LK) thay đổi từ việc điều chỉnh quy hoạch phân lô tại các lô:

+ LK01: Diện tích 2.020,8m², số lô nền không đổi (14 lô).

+ LK02: Diện tích 1.552,5m², số lô nền không đổi (14 lô).

+ LK11: Diện tích 1.409,7m², số lô nền không đổi (14 lô).

+ LK12: Diện tích 1.301,6m², số lô nền không đổi (13 lô).

b) Nhà phố thương mại (PM)

- Tổng diện tích đất nhà phố thương mại (PM) theo quy hoạch được duyệt là: 100.902,67m² bao gồm 828 lô.

- Tổng diện tích đất nhà phố thương mại (PM) sau khi thay đổi, điều chỉnh quy hoạch là: 100.877,93m² bao gồm 828 lô.

=> Tổng diện tích đất phố thương mại (PM) sau điều chỉnh giảm 24,74m² và tăng 0 lô.

- Phần diện tích nhà phố thương mại (PM) thay đổi từ việc điều chỉnh ranh quy hoạch tại các lô:

+ PM01: Diện tích 699,4m², số lô nền không đổi (5 lô).

+ PM45: Diện tích 5.408,67m², số lô nền không đổi (52 lô).

c) Biệt thự (BT), biệt thự song lập (SL): Không thay đổi so với quy hoạch được duyệt.

d) Đất ở cao tầng –TMDV (OT)

Đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ sau điều chỉnh bố trí tại các khu OT-01, diện tích 4.922,6m²; OT-02, diện tích 8.386m²; OT-03, diện tích 5.002m². Diện tích đất ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tăng 3.818,6m² từ 14.942m² lên thành 18.310,6m².

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh

Do tính chất của việc điều chỉnh quy hoạch các khu chức năng không làm thay đổi đến khung hạ tầng của dự án. 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 nhưng không làm thay đổi đáng kể đến khung hạ tầng của dự án, vẫn tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt.

8. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

Cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh:

- Đất ở (1.313 lô)	: 181.903,78 m ²	(46,07%)
+ Nhà phố thương mại (828 lô)	: 100.877,93 m ²	
+ Nhà phố liên kế (455 lô)	: 49.096,95 m ²	
+ Biệt thự (25 lô)	: 12.365,0m ²	
+ Biệt thự song lập (5 lô)	: 1.253,30 m ²	
+ Nhà ở cao tầng kết hợp TMDV	: 18.310,60 m ²	
- Đất công trình công cộng	: 21.284,70 m ²	(5,39%)
+ Nhà trẻ, mẫu giáo	: 5.635,1 m ²	
+ Trạm y tế	: 3.262,9 m ²	
+ Công trình thương mại	: 12.386,70 m ²	
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 704,9 m ²	(0,18%)
+ Trạm xử lý nước thải	: 704,9 m ²	
- Đất cây xanh, mặt nước	: 62.736,70 m ²	(15,89%)
+ Cây xanh – TDTT	: 36.039,3m ²	
+ Mặt nước	: 13.111,80 m ²	
+ Cây xanh bồn hoa	: 13.585,60 m ²	
- Đất giao thông, sân bãi	: 128.197,38 m ²	(32,47%)
Tổng cộng	: 394.827,46 m²	(100%).

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

Loại đất	Ký hiệu	Quy hoạch được duyệt			Điều chỉnh		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
I. Đất ở		178.473,39	45,2	29,25	181.903,78	46,07	25,05
- Nhà phố thương mại	PM	100.902,67	25,55		100.877,93	25,55	
- Nhà phố liên kế	LK	49.010,42	12,41		49.096,95	12,44	
- Nhà biệt thự	BT	12.364,98	3,13		12.365,00	3,13	
- Nhà biệt thự song lập	SL	1.253,32	0,32		1.253,30	0,32	
- Nhà ở cao tầng TMDV	OT	14.942,00	3,78		18.310,60	4,64	
II. Đất công trình công cộng	CTCC	21.964,20	5,56	3,6	21.284,70	5,39	2,93
- Mẫu giáo	MG	3.793,00	0,96		5.635,10	1,43	
- Y tế	YT	2.530,00	0,64		3.262,90	0,83	
- Thương mại	TM	15.641,20	3,96		12.386,70	3,14	
III. Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1.493,40	0,38	0,24	704,9	0,18	0,1
- Trạm cấp nước	HTKT01	788,5	0,2		-	-	

- Xử lý nước thải	HTKT02	704,9	0,18		704,9	0,2	
IV. Cây xanh-mặt nước	CX-MN	64.728,97	16,39	10,61	62.736,70	15,89	8,64
- Cây xanh TDTT	CXTT	37.998,26	9,62		36.039,30	9,13	
- Mặt nước		13.089,80	3,32		13.111,80	3,32	
- Cây xanh bồn hoa		13.640,91	3,45		13.585,60	3,44	
V. Đất giao thông, sân bãi		128.197,38	32,47	21,01	128.197,38	32,47	17,65
Tổng cộng		394.857,34	100	64,72	394.827,46	100	54,36

Điều 2: Trên cơ sở nội dung đồng ý điều chỉnh, Công ty CP 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 đã được duyệt.

Điều 3. Quyết định này là một phần không thể tách rời Quyết định 2351/QĐ-UBND ngày 09/7/2013 và Quyết định 3338/QĐ-UBND ngày 16/9/2015 của UBND tỉnh Long An; Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 và Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của UBND huyện Cần Giuộc. Bãi bỏ các nội dung trong Quyết định 2351/QĐ-UBND ngày 09/7/2013, Quyết định 3338/QĐ-UBND ngày 16/9/2015, Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 23/4/2018 và Quyết định số 1490/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 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 HĐND 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 CP 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, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Tuấn Thanh