

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CẦN GIUỘC**

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

Số: 757/QĐ-UBND

Cần Giuộc, ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 An Phú Sinh, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và 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 Xây dựng ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 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 29/6/2016 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 10/6/2019 của UBND tỉnh Long An về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng An Phú Sinh thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư An Phú Sinh;

Căn cứ Quyết định số 3309/QĐ-UBND ngày 23/6/2020 của UBND huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Phú Sinh, 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;

Căn cứ Văn bản số 4147/UBND-KTTC ngày 15/7/2020 của UBND tỉnh Long An và Văn bản số 5358/UBND-KTTC ngày 04/9/2020 về thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên địa bàn các huyện Cần Giuộc, Bến Lức và Đức Hòa;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh tại Tờ trình số 09/2021/TTr-UBND ngày 05/8/2021 và Tờ trình số 2173/TTr-KT&HT ngày 14/12/2021 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 dân cư An Phú Sinh, 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 dân cư An Phú Sinh, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh làm chủ đầu tư với các nội dung như sau:

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

Tên dự án: Khu dân cư An Phú Sinh.

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

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh.

Đơn vị tư vấn: Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Nhà An Khang.

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch

- Điều chỉnh một số điểm bất cập của đồ án đã được phê duyệt, nhằm tạo thuận lợi cho việc triển khai hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh tại dự án.

- Dự án điều chỉnh cục bộ tại vị trí đường vào dự án không làm ảnh hưởng đến tính chất khu dân cư; không làm thay đổi đáng kể cơ cấu sử dụng đất, cũng như hệ thống hạ tầng khung của khu quy hoạch; đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật của dự án và với khu vực xung quanh.

II. Nội dung điều chỉnh

1. Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a. Điều chỉnh quy hoạch về tầng cao đối với một số loại hình nhà ở được quy định tại Quyết định số 3309/QĐ-UBND ngày 23/6/2020 của UBND huyện Cần Giuộc cụ thể:

Stt	Nội dung	Theo QĐ số 3309/QĐ-UBND ngày 23/6/2020	Điều chỉnh
1	Nhà mặt phố		

Stt	Nội dung	Theo QĐ số 3309/QĐ-UBND ngày 23/6/2020	Điều chỉnh
1.1	Tầng cao xây dựng		
	- Số tầng	1÷3 tầng.	1÷4 tầng.
	- Cao độ tầng	Tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m, tầng 3 cao 3,3m, áp mái cao 3m.	Tầng 1 cao 5m; tầng 2 cao 3,8m, tầng 3 cao 3,8m, tầng 4 cao 3,8m.
	- Chiều cao xây dựng tối đa	+13,95m (so với cos vỉa hè).	+19,75m (so với cos vỉa hè).
1.2	Hệ số sử dụng đất thay đổi tương ứng	2,4 lần	3,2 lần
2	Nhà liên kế, nhà tái định cư		
	Tầng cao xây dựng		
	- Số tầng	1÷3 tầng.	1÷3 tầng.
	- Cao độ tầng	Tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m, tầng 3 cao 3,3m, áp mái cao 3m.	Tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,5m, tầng 3 cao 3,5m.
	- Chiều cao xây dựng tối đa	+13,95m (so với cos vỉa hè).	+14,35m (so với cos vỉa hè).
3	Nhà biệt thự		
3.1	Tầng cao xây dựng		
	- Số tầng	1÷3 tầng.	1÷4 tầng.
	- Cao độ tầng	Tầng 1 cao 4m; tầng 2 cao 3,3m, tầng 3 cao 3,3m, áp mái cao 3m.	Tầng 1 cao 5m; tầng 2 cao 3,8m, tầng 3 cao 3,8m, tầng 4 cao 3,8m.
	- Chiều cao xây dựng tối đa	+13,95m (so với cos vỉa hè).	+19,75m (so với cos vỉa hè).
3.2	Hệ số sử dụng đất thay đổi tương ứng	2,4 lần	3,2 lần

b. Quy định cục bộ về tầng cao so với quy định chung về tầng cao xây dựng nêu trên đối với nhà ở tại khu ở PM21 và PM22, cụ thể:

- Số căn cục bộ về tầng cao : 4 căn.
- Tầng cao xây dựng : 1÷6 tầng
- Cao độ tầng : Tầng 1+ lửng cao 6,5m; các tầng còn lại cao 3,8m.
- Chiều cao xây dựng : +27,35m (so với cos vỉa hè).
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 4,8 lần.

Lý do: Tạo điểm nhân tại vị trí đường vào dự án.

2. Nội dung điều chỉnh cục bộ

- Điều chỉnh quy hoạch phân lô, hạ tầng kỹ thuật tại khu vực tiếp giáp đường ĐT.835 vị trí đường vào dự án.

- Điều chỉnh kích thước, diện tích lô nền LK09-31 (hình dáng lô nền được vuông vức).

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

3. Quy hoạch phân lô điều chỉnh

Điều chỉnh quy hoạch phân lô tại các khu đất ở PM01, PM19, BT01, BT02 và Lk09. Diện tích quy hoạch đất ở không đổi là 66.160,26m²; số lô nền giảm từ 591 lô xuống còn 590 lô (giảm 01 lô). Chi tiết cụ thể như sau:

- Khu ở PM01: Điều chỉnh thay đổi diện tích khu ở và quy hoạch phân lô. Theo quy hoạch được duyệt có diện tích 2.012,15m² gồm 18 lô nền; sau điều chỉnh chia thành 3 khu ở PM01, PM22 và PM23 có diện tích và số lô nền từng khu ở như sau:

+ PM01 diện tích 956,86m², chia thành 7 lô nền nhà mặt phố.

+ PM22 diện tích 331,44m², chia thành 2 lô nền nhà mặt phố.

+ PM23 diện tích 960,10m², chia thành 8 lô nền nhà mặt phố.

- Khu ở PM19: Điều chỉnh thay đổi diện tích khu ở và quy hoạch phân lô. Theo quy hoạch được duyệt có diện tích 1.481,23m² gồm 12 lô nền; sau điều chỉnh chia thành 3 khu ở PM19, PM20 và PM21 có diện tích và số lô nền từng khu ở như sau:

+ PM19 diện tích 808.19 m², chia thành 7 lô nền nhà mặt phố.

+ PM20 diện tích 428.94 m², chia thành 4 lô nền nhà mặt phố.

+ PM21 diện tích 275,59m², chia thành 2 lô nền nhà mặt phố.

- Khu ở BT01: Điều chỉnh thay đổi diện tích khu ở và quy hoạch phân lô. Theo quy hoạch được duyệt có diện tích 986,52m² gồm 6 lô nền; sau điều chỉnh có diện tích 839.85 m² gồm 5 lô nền.

- Khu ở BT02: Điều chỉnh thay đổi diện tích khu ở và quy hoạch phân lô. Theo quy hoạch được duyệt có diện tích 1.037,69m² gồm 6 lô nền; sau điều chỉnh có diện tích 909,37 gồm 6 lô nền.

- Khu ở LK09: Điều chỉnh thay đổi diện tích khu ở và quy hoạch phân lô (điều chỉnh lô nền LK09-31). Theo quy hoạch được duyệt có diện tích 3.066,35m² gồm 31 lô nền; sau điều chỉnh có diện tích 3.075,10m² gồm 31 lô nền.

Diện tích từng lô nền trong các khu ở được điều chỉnh xem nội dung thuyết minh đồ án điều chỉnh cục bộ.

Thống kê lô nền sau điều chỉnh:

- Nhà mặt phố tổng số lô nền không đổi là 249 lô.
- Nhà liên kế tổng số lô nền không đổi là 292 lô.
- Nhà biệt thự song lập giảm 01 lô nền từ 12 lô xuống còn 11 lô.
- Nhà tái định cư tổng số lô nền không đổi là 38 lô.

4. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật điều chỉnh

Do tính chất của việc điều chỉnh quy hoạch là cục bộ tại một vài vị trí 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:

✦ *Giao thông*

- Thay đổi mặt bằng dây phân cách giao thông (cây xanh) đường DA1, quy mô mặt cắt đường không thay đổi.
- Điều chỉnh quy mô mặt cắt ngang Đường DB. Theo quy hoạch được duyệt có bề rộng mặt đường rộng 7m, vỉa hè 2 bên 3mx2, lộ giới 13m; sau điều chỉnh có bề rộng mặt đường rộng 10m, vỉa hè 2 bên 3mx2, lộ giới 16m.

✦ *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 nhưng không làm thay đổi đáng kể đến khung hạ tầng của dự án, vẫn tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt.

5. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh

a) Cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh

- Đất ở (590 lô)	: 66.160,26m ²	(44,88%)
+ Nhà mặt phố (249 lô)	: 29.782,09m ²	
+ Nhà liên kế (292 lô)	: 30.631,31m ²	
+ Nhà tái định cư (38 lô)	: 3.997,64m ²	
+ Nhà biệt thự song lập (11 lô)	: 1.749,22m ²	
- Đất sử dụng công cộng	: 11.849,46m ²	(8,04%)
+ Đất giáo dục	: 4.379,08m ²	
+ Đất thương mại dịch vụ	: 2.977,49m ²	
+ Đất y tế	: 1.524,22m ²	
+ Đất thể dục thể thao	: 2.968,66m ²	
- Đất cây xanh	: 9.937,76m ²	(6,74%)
+ Cây xanh cảnh quan	: 6.033,27m ²	
+ Cây xanh cách ly	: 3.904,49m ²	
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 1.259,24m ²	(0,85%)

- Đất giao thông : 58.198,82m² (39,49%)
 Tổng cộng : 147.405,54m² (100%).

b) So sánh cơ cấu quy hoạch sử dụng đất trước và sau điều chỉnh

Stt	Chức năng	Theo QĐ số 3309/QĐ-UBND ngày 23/6/2020			Điều chỉnh		
		Dân số: 2.364người			Dân số: 2.364người		
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng lô	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Tổng lô
I	Đất ở	66.160,26	44,88	591 lô	66.160,26	44,88	590
	Nhà mặt phố	29.515,85		249	29.782,09		249
	Nhà liên kế	30.622,56		292	30.631,31		292
	Nhà tái định cư	3.997,64		38	3.997,64		38
	Nhà biệt thự song lập	2.024,21		12	1.749,22		11
II	Đất công trình công cộng	11.849,46	8,04		11.849,46	8,04	
III	Đất cây xanh	10.007,64	6,79		9.937,76	6,74	
	Cây xanh cảnh quan	6.103,16			6.033,27		
	Cây xanh cách ly	3.904,49			3.904,49		
V	Đất hạ tầng kỹ thuật	1.259,24	0,85		1.259,24	0,85	
IV	Đất giao thông	58.128,94	39,43		58.198,82	39,49	
	Tổng cộng	147.405,54	100		147.405,54	100	

Điều 2: Trên cơ sở nội dung được phê duyệt điều chỉnh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh 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 tách rời Quyết định số 3309/QĐ-UBND ngày 23/6/2020 của UBND huyện. Bãi bỏ các nội dung trong Quyết định trên trái với Quyết định này; đối với các nội dung không bị điều chỉnh tại Quyết định này thực hiện theo Quyết định đã phê duyệt.

Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư An Phú Sinh, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bàn hành Quyết định số 3309/QĐ-UBND ngày 23/6/2020 thay đổi tương ứng theo nội dung được điều chỉnh tại Quyết định này.

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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Sinh 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 4;
- NCUB;
- Lưu: VT, KT&HT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Huỳnh Minh Trí