

**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 và Tái định cư Phát Hải, xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An  
Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng và Đầu tư Phát Hải

**ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN GIUỘC**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 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 Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008/BXD;

Căn cứ Văn bản số 1501/UBND-KT ngày 07/5/2010 của UBND tỉnh Long An về việc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Đầu tư Phát Hải đầu tư Cụm công nghiệp tại xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 462/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của UBND tỉnh Long An;

Xét đề nghị của Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng và Đầu tư Phát Hải tại Tờ trình 0705/TTr-ĐCQH ngày 08/5/2018 và Tờ trình số 581/TTr-KTHT 14/5/2018 của phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Dân cư và Tái định cư Phát Hải,

**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 và Tái định cư Phát Hải xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An do Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng và Đầu Tư Phát Hải 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 và Tái Định Cư Phát Hải, 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:** 63.940,50 m<sup>2</sup>.
- **Chủ đầu tư:** Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng và Đầu tư Phát Hải.
- **Đơn vị tư vấn:** Công ty Cổ phần Kiến trúc IAM.

## **I. Lý do và nội dung yêu cầu của việc điều chỉnh**

- Điều chỉnh giảm diện tích quy hoạch theo ranh bồi thường, giải phóng mặt bằng do gặp khó khăn trong công tác thu hồi đất.

- Điều chỉnh mục tiêu đầu tư của dự án từ Khu tái định cư sang Khu dân cư và tái định cư theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 462/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của UBND tỉnh Long An.

- Trong quá trình nghiên cứu thực hiện điều chỉnh, theo số liệu nghiên cứu thị trường của khu vực dự án, phân khúc nhà ở với diện tích trung bình chiếm số lượng lớn. Việc điều chỉnh loại hình nhà ở từ nhà liên kế, nhà vườn sang loại hình nhà phố nhằm đáp ứng nhu cầu của đại đa số người dân muốn có chỗ để định cư, sống và làm việc; khai thác có hiệu quả quỹ đất trong dự án phù hợp với định hướng của nhà đầu tư. Đồng thời cũng nhằm mục đích đẩy nhanh tiến độ triển khai hoàn thành dự án để bố trí nền tái định cư cho hộ dân bị thu hồi đất như mong muốn của chính quyền địa phương, người dân và chủ đầu tư.

- Điều chỉnh cục bộ tại một số khu vực không làm ảnh hưởng đến tính chất khu quy hoạch; không làm thay đổi đáng kể cơ cấu sử dụng đất, dân số cũng như hạ tầng khung của dự án.

## **II. Nội dung điều chỉnh**

### **1. Điều chỉnh tên của dự án**

Đổi tên dự án từ Khu tái định cư Phát Hải thành Khu dân cư và tái định cư Phát Hải theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 462/QĐ-UBND ngày 05/02/2018 của UBND tỉnh Long An.

### **2. Điều chỉnh diện tích dự án**

- Điều chỉnh giảm diện tích lập quy hoạch theo ranh bồi thường, giải phóng mặt bằng, cụ thể:

+ Diện tích đã phê duyệt (tại Quyết định số 5962/QĐ-UBND ngày 15/9/2010 của UBND huyện Cần Giuộc) : 65.781,00 m<sup>2</sup> (6.5781ha).

+ Diện tích sau khi điều chỉnh : 63.940,05m<sup>2</sup>.

=> Diện tích lập quy hoạch giảm **1840,95m<sup>2</sup>** do gặp khó khăn trong công tác thu hồi đất.

- Ranh giới dự án: không có sự thay đổi do phần giảm diện tích quy hoạch tập trung tại vị trí đường vào của dự án.

### **3. 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 5962/QĐ-UBND ngày 15/9/2010 của UBND huyện Cần Giuộc : 1.390 người.

- Quy mô dân số sau điều chỉnh : 1.212 người.

=> Dân số bố trí trong khu quy hoạch giảm 178 dân; số lô tăng thêm 28 lô. Do điều chỉnh loại hình nhà ở từ nhà liên kế, biệt thự vườn sang nhà phố.

#### **⚡ Chỉ tiêu sử dụng đất**

- Điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu từ 47,32m<sup>2</sup>/người lên thành 52,76m<sup>2</sup>/người do giảm quy mô dân số.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất thay đổi tương ứng:

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu PD tại QĐ số 5962/QĐ-UBND ngày 15/9/2010 (m <sup>2</sup> /người)	Điều chỉnh (m <sup>2</sup> /người)
1	Đất ở	21,97	25,02
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	1,33	2,36
3	Đất cây xanh TĐTT – Mặt nước	6,16	4,23
5	Đất công trình kỹ thuật	0,83	1,12
4	Đất giao thông – Sân bãi	17,03	20,02
5	<b>Tổng cộng:</b>	<b>47,32</b>	<b>52,75</b>

⚡ Do dân số giảm, các chỉ tiêu cấp điện, cấp nước, nước thải, thông tin liên lạc không đổi lấy theo Quyết định số 5962/QĐ-UBND ngày 15/9/2010 của UBND huyện Cần Giuộc.

#### 4. Điều chỉnh tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

Stt	Nội dung	Theo QĐ số 5962/QĐ-UBND ngày 15/9/2010	Điều chỉnh
1	Nhà ở - Nhà phố: + Tầng cao xây dựng trung bình + Khoảng lùi xây dựng  + Mật độ xây dựng  - Nhà liên kế, nhà vườn: Điều chỉnh không còn loại hình nhà này.	+ Từ 2÷3 tầng + Chỉ giới xây dựng (CGXD) trùng với chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ). + 90%	+ Từ 1÷4 tầng + Chỉ giới xây dựng trùng với đường đỏ; lùi sau 2m. + Tuân thủ theo quy chuẩn.
2	- Công trình công cộng: + Trường mẫu giáo  + Công trình hành chính dịch vụ: Điều chỉnh không còn + Công trình thương mại: Điều chỉnh bổ sung  + Công trình xử lý nước thải:	+ Mật độ xây dựng 35÷40%.  + Không có  + Mật độ xây dựng 35÷40%.	+ Tầng cao từ 1÷4 tầng; mật độ xây dựng 40%.  + Tầng cao từ 1÷4 tầng; mật độ xây dựng 40%. + Mật độ xây dựng 40%.

#### 5. Nội dung điều chỉnh cục bộ

- Điều chỉnh giao thông ở khu vực phía Nam tại vị trí đường vào dự án tiếp giáp với ĐT.835B và Đường số 5 ở khu vực công viên; bố trí lại các khu ở do ảnh hưởng của việc điều chỉnh.

- Bỏ trạm cấp nước khu vực diện tích  $500\text{m}^2$  vì hiện tại mạng lưới cấp nước chung của xã đã dẫn nước đến khu quy hoạch.
- Tăng diện tích đất giáo dục từ  $1.300\text{m}^2$  lên thành  $2.323,69\text{m}^2$ ; đất trạm xử lý nước thải từ  $650\text{m}^2$  lên thành  $1.356,85\text{m}^2$  từ việc giảm diện tích đất cây xanh.
- Thay đổi loại hình nhà ở từ nhà liên kế, nhà vườn sang nhà phố tại các khu C, K, H, L, M.
- Chuyển đổi loại hình đất công trình công cộng từ đất hành chính dịch vụ sang đất thương mại.
- Chia lại lô nền tại các khu B, C, F, K, H, L, M.
- Điều chỉnh hướng lô góc tại các khu D, F, K và thực hiện vạt góc đối với lô góc.

### **6. Quy hoạch phân lô điều chỉnh**

Điều chỉnh dịch chuyển khu ở do ảnh hưởng của việc tịnh tiến Đường số 1, Đường số 3 về hướng Đông của dự án; vạt góc đối với lô góc; thay đổi giữa loại hình nhà ở và quy hoạch phân lô tại các Khu A, B, C, D, E, F, G, H, K, L, M; làm tăng thêm **28** lô nền từ **275** lô lên thành **303** lô. Chi tiết cụ thể như sau:

- Khu A: điều chỉnh dịch chuyển vị trí do ảnh hưởng của việc tịnh tiến Đường số 1, Đường số 3 về hướng Đông. Theo quy hoạch được duyệt có diện tích  $2.498\text{m}^2$ , được điều chỉnh với diện tích  $2.560,00\text{m}^2$ ; số lô nền không đổi là 27 lô.
- Lô B: điều chỉnh chia lại lô nền do ảnh hưởng của việc tịnh tiến Đường số 1 về hướng Đông. Theo quy hoạch được duyệt có diện tích  $1.999\text{m}^2$ , được điều chỉnh với diện tích  $1.160,27\text{m}^2$ ; chia lại số lô nền từ 13 lô thành 11 lô.
- Khu C: điều chỉnh chuyển đổi loại hình nhà ở từ nhà vườn sang nhà phố, chia lại khu và các lô. Theo quy hoạch được duyệt Khu C có diện tích  $5.328\text{m}^2$  với số lô nền 24 lô nhà vườn, được điều chỉnh thành 2 khu: Khu C1 có diện tích  $2.200,00\text{m}^2$ , bố trí 18 lô nhà phố và Khu C2 diện tích  $2.989,63\text{m}^2$ , bố trí 22 lô nhà phố; tổng số lô nền sau khi điều chỉnh là 40 lô.
- Khu D: điều chỉnh vạt góc đối với lô góc. Theo quy hoạch được duyệt có diện tích  $4.597\text{m}^2$ , được điều chỉnh với diện tích  $4.618,34\text{m}^2$ ; số lô nền không đổi là 50 lô.
- Khu E: điều chỉnh vạt góc đối với lô góc. Theo quy hoạch được duyệt diện tích  $3.002\text{m}^2$ , được điều chỉnh với diện tích  $2.992,00\text{m}^2$ ; số lô nền không đổi là 33 lô.
- + Khu F: điều chỉnh vạt góc đối với lô góc; chuyển chức năng Đường số 5 sang chức năng ở. Theo quy hoạch được duyệt diện tích  $2.195\text{m}^2$ , đề xuất điều chỉnh diện tích  $2.799,12\text{m}^2$ ; chia lại số lô nền từ 24 lô thành 29 lô.
- Khu G: điều chỉnh vạt góc đối với lô góc. Theo quy hoạch được duyệt diện tích  $3.002\text{m}^2$ , đề xuất điều chỉnh diện tích  $2.992,00\text{m}^2$ , số lô nền không đổi là 33 lô.
- + Khu H: điều chỉnh chuyển đổi loại hình nhà ở từ nhà liên kế sang nhà phố; chia lại lô nền. Theo quy hoạch được duyệt diện tích  $3.002\text{m}^2$ , đề xuất điều chỉnh diện tích  $2.992,00\text{m}^2$ ; chia lại lô nền từ 30 lô nhà liên kế thành 33 lô nhà phố.
- Khu K: điều chỉnh chuyển đổi loại hình nhà ở từ nhà liên kế sang nhà phố; chia lại lô nền. Theo quy hoạch được duyệt diện tích  $3.230\text{m}^2$ , đề xuất điều chỉnh diện tích  $3.237,44\text{m}^2$ ; chia lại lô nền từ 33 lô nhà liên kế thành 34 lô nhà phố.

- Khu L: điều chỉnh chuyển đổi loại hình nhà ở từ nhà liên kế sang nhà phố; chia lại lô nền. Theo quy hoạch được duyệt diện tích 895m<sup>2</sup>, đề xuất điều chỉnh diện tích 878,59m<sup>2</sup>; chia lại lô nền từ 4 lô nhà vườn thành 6 lô nhà phố.

- Khu M: điều chỉnh chuyển đổi loại hình nhà ở từ nhà liên kế sang nhà phố; chia lại lô nền. Theo quy hoạch được duyệt diện tích 790m<sup>2</sup>, được điều chỉnh diện tích 904,05m<sup>2</sup>; chia lại lô nền từ 4 lô nhà vườn thành 7 lô nhà phố.

**7. 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:

**✦ Quy hoạch giao thông**

- Điều chỉnh bỏ Đường số 5 của khu quy hoạch; tạo quỹ đất dành cho khu ở và bố trí đất giao thông nội khu công viên.

- Điều chỉnh quy hoạch giao thông tại vị trí đường vào dự án: Dịch chuyển tịnh tiến Đường số 1 về hướng Đông của dự án, nối dài Đường số 3 theo sự dịch chuyển của Đường số 1 và bố trí bổ sung trục giao thông nội bộ Đường số 3A có vị trí song song Đường số 3 chia khu đất ở C1 và C2 với mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m, lộ giới 13m.

**✦ Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác:** Không bố trí trạm cấp nước khu vực, bổ sung các hạng mục hạ tầng còn lại như cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, thông tin liên lạc trên tuyến đường bổ sung đảm bảo đủ điều kiện hạ tầng dành cho khu ở. Các giải pháp, chỉ tiêu liên quan đến hạ tầng kỹ thuật tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

**8. Quy hoạch sử dụng đất điều chỉnh**

**Cơ cấu sử dụng đất được điều chỉnh:**

- Đất ở (303 lô)	: 30.323,44 m <sup>2</sup>	(47,42%)
- Đất công trình công cộng	: 2.859,94 m <sup>2</sup>	(4,47%)
+ Nhà trẻ, mẫu giáo	: 2.323,69 m <sup>2</sup>	
+ Công trình thương mại	: 536,25 m <sup>2</sup>	
- Đất hạ tầng kỹ thuật	: 1.356,85 m <sup>2</sup>	(2,12%)
+ Trạm xử lý nước thải	: 1.356,85 m <sup>2</sup>	
- Đất cây xanh, mặt nước	: 5.131,24 m <sup>2</sup>	(8,03%)
+ Cây xanh – TDTT	: 4.833,71 m <sup>2</sup>	
+ Cây Xanh dây phân cách	: 8,33 m <sup>2</sup>	
+ Cây xanh cách ly	: 289,20 m <sup>2</sup>	
- Đất giao thông, sân bãi	: 24.268,58 m <sup>2</sup>	(37,96%)
<b>Tổng cộng</b>	<b>: 63.940,05 m<sup>2</sup></b>	<b>(100%)</b>

**Điều 2:** Trên cơ sở nội dung đồng ý điều chỉnh, Công ty TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng và Đầu tư Phát Hải 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 số 5962/QĐ-UBND ngày 15/9/2010 của Ủy Ban Nhân Dân huyện Cần Giuộc về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 khu tái định cư Phát Hải tại xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

**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 TNHH Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng và Đầu tư Phát Hải, Công ty Cổ phần Kiến trúc IAM 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**