

Số: /QĐ-UBND

Cần Giuộc, ngày tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng
tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp
xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An
Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An**

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 Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

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 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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy

hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 2297/QĐ-UBND ngày 26/9/2006 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung khu đô thị Long Hậu, xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và được UBND tỉnh điều chỉnh tại Quyết định số 1835/QĐ-UBND ngày 27/7/2009; Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 14/01/2014; Quyết định số 12888/QĐ-UBND ngày 20/12/2021;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 8440/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND tỉnh về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp, diện tích 267ha tại xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc do Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An làm chủ đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 22/01/2018 của UBND huyện về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An và được UBND huyện điều chỉnh tại các Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 11/3/2019; Quyết định số 3584/QĐ-UBND ngày 27/6/2022; Quyết định số 7165/QĐ-UBND ngày 29/12/2023;

Căn cứ Văn bản số 4553/SGDĐT-HCQT ngày 18/11/2024 của Sở Giáo dục và Đào tạo về việc góp ý điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc;

Căn cứ Văn bản số 5159/SXD-QHKT ngày 22/11/2024 của Sở Xây dựng về việc góp ý đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc;

Căn cứ Văn bản số 6178/STC-QLNS ngày 29/11/2024 của Sở Tài chính về việc góp ý đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc;

Xét đề nghị của Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An tại Tờ trình số 535A/2024/TTr-TSLA ngày 29/11/2024 và Tờ trình số 3018/TTr-KT&HT ngày 10/12/2024 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 thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, 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 thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, do Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An 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 thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp xã Long Hậu, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

- **Quy mô, diện tích:** 2.673.152m².

- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An.

- **Đơn vị tư vấn:** Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ nghệ Trí Việt.

I. Lý do điều chỉnh

- Điều chỉnh chức năng và tầng cao của lô đất trường tiểu học cơ sở, ký hiệu TH.08 và trường trung học cơ sở, ký hiệu TH.09 để tạo thuận lợi cho việc thu hút đầu tư các công trình giáo dục tại dự án.

- Điều chỉnh cục bộ tại lô đất trường tiểu học cơ sở, ký hiệu TH.08 và trường trung học cơ sở, ký hiệu TH.09 không làm ảnh hưởng đến tính chất khu quy hoạch; không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, dân số cũng như hạ tầng khung của dự án.

II. Nội dung điều chỉnh

1. Nội dung điều chỉnh cục bộ

- Điều chỉnh quy hoạch đất giáo dục, cụ thể: Điều chỉnh chức năng, tầng cao đất trường tiểu học và trường trung học cơ sở, tổng diện tích đất giáo dục không thay đổi.

- Diện tích cơ cấu sử dụng đất điều chỉnh không thay đổi so với quy hoạch được duyệt.

2. Đất giáo dục điều chỉnh

- Điều chỉnh chức năng lô đất: “trường tiểu học cơ sở, ký hiệu TH.08 và trường trung học cơ sở, ký hiệu TH.09” thành “trường phổ thông có nhiều cấp học, ký hiệu TH.08 và TH.09”.

- Điều chỉnh tầng cao xây dựng: Trường tiểu học cơ sở, ký hiệu TH.08, trường trung học cơ sở, ký hiệu TH.09: “tầng cao tối đa 4 tầng” thành trường phổ thông có nhiều cấp học “tầng cao tối đa 5 tầng”.

3. Cơ cấu sử dụng đất sau điều chỉnh: việc điều chỉnh không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất (đất giáo dục) so với quy hoạch được duyệt.

4. Quy định chi tiết về lô đất Trường phổ thông có nhiều cấp học (kí hiệu TH.08, TH.09).

- Diện tích khu đất: TH.08: 12.602 m², TH.09: 12.790 m².
- Tầng cao công trình tối đa: 5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần.
- Cao độ nền xây dựng: +0,5m (tính từ cao độ mặt sân hoàn thiện).
- Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu: 30%.
- Khoảng lùi công trình: ≥ 5 m so với chỉ giới đường đỏ.
- Chiều cao xây dựng: ≤ 23 m (tính từ cao độ mặt sân hoàn thiện đến cao độ đỉnh mái công trình).

Điều 2: Trên cơ sở nội dung điều chỉnh, Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An 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. Chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh do việc điều chỉnh quy hoạch (nếu có).

Điều 3. Quyết định này là một phần không thể tách rời Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 22/01/2018; Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 11/3/2019; Quyết định số 3584/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 và Quyết định số 7165/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND huyện Cần Giuộc. Bãi bỏ nội dung trong các Quyết định số 243/QĐ-UBND ngày 22/01/2018; Quyết định số 1214/QĐ-UBND ngày 11/3/2019; Quyết định số 3584/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 và Quyết định số 7165/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 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 Long Hậu, Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An, Công ty Cổ phần Tư vấn Kỹ nghệ Trí Việt 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;
- Lưu: VT, KT&HT.

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

Huỳnh Minh Trí