

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 2944/QĐ-UBND

Kiến Tường, ngày 24 tháng 9 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Bến xe – Dân cư Kiến Tường (phường 3, thị xã Kiến Tường)

ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành;

Căn cứ Luật nhà ở 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng V/v Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 vào Quyết định số 4666/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 của UBND Tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Long An đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030;

Các quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các qui chuẩn quy phạm khác có liên quan

Căn cứ Quyết định số 4181/UBND-KTTC ngày 05/11/2012 của UBND huyện Mộc Hóa (nay là UBND thị xã Kiến Tường) về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết

xây dựng tỷ lệ 1/500 khu Bến xe – Dân cư Mộc Hóa (nay là khu Bến xe – Dân cư Kiến Tường);

Căn cứ Quyết định số 1556/QĐ-UBND ngày 07/5/2013; Quyết định số 3061/QĐ-UBND ngày 26/8/2015 và Quyết định số 4528/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của UBND tỉnh Long An về phê duyệt dự án khu Bến xe – Dân cư Kiến Tường;

Căn cứ Công văn số 5350/UBND-KTTC ngày 04/9/2020 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh quy hoạch, giải phóng mặt bằng và đấu giá dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu Bến xe – Dân cư Kiến Tường (thị xã Kiến Tường);

Căn cứ Thuyết Minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Bến xe-dân cư Kiến Tường do Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Long lập ngày 23/9/2020.

Căn cứ Tờ trình số 1364/TTr-PTQĐDDVTNMT ngày 23/9/2020 của Trung Tâm phát triển quỹ đất và dịch vụ tài nguyên, môi trường về việc thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết cục bộ tỷ lệ 1/500 Khu bến xe – Dân cư Kiến Tường;

Căn cứ Báo cáo số 380/BC-HĐTĐ ngày 24/9/2020 của Phòng Quản lý đô thị thị xã Kiến Tường về việc thẩm định điều chỉnh cục bộ qui hoạch chi tiết trên.

Căn cứ Tờ trình số 381/TTr-QLĐT ngày 24/9/2020 của Phòng Quản lý đô thị về điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Bến Xe – Dân cư Bến Xe Mộc Hóa (xã Tuyên Thạnh – Huyện Mộc Hóa) nay là Phường 3 – thị xã Kiến Tường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Bến Xe – Dân cư Kiến Tường (phường 3, thị xã Kiến Tường) với những nội dung như sau:

- Điều chỉnh tên quy hoạch: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 “Khu Bến xe – dân cư Bến xe Mộc Hóa (xã Tuyên Thạnh – huyện Mộc Hóa)” thành Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 “Khu Bến Xe – Dân cư Kiến Tường (phường 3, thị xã Kiến Tường)”.

- Cấp Quyết định đầu tư: UBND thị xã Kiến Tường.

- Chủ đầu tư: Phòng Quản lý đô thị.

- Địa điểm quy hoạch: Phường 3, thị xã Kiến Tường.

- Quy mô, diện tích (theo quy hoạch được duyệt): 117.719,34m².

- Đơn vị lập điều chỉnh quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Minh Long.

1. Vị trí giới hạn, diện tích:

*** Vị trí**

Khu đất lập quy hoạch khu Bến xe – Dân cư Kiến Tường thuộc địa phận phường 3, thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An. Cách trung tâm thị xã Kiến Tường khoảng 700m về hướng Tây.

*** Giới hạn:**

- Phía Bắc giáp: Quốc lộ 62 và nhà dân hiện hữu.
- Phía Nam giáp: Đất nông nghiệp.
- Phía Đông giáp: rạch Cá Rô.
- Phía Tây giáp: đường tránh thị xã Kiến Tường (dự kiến quy hoạch).

2. Tính chất đồ án:

Khu Bến xe - dân cư Kiến Tường hình thành chủ yếu phục vụ nhu cầu đi lại và vận chuyển hàng hóa của người dân giữa thị xã Kiến Tường và các huyện, tỉnh, thành lân cận. Đồng thời khu dân cư - bến xe góp phần giải quyết một phần nhu cầu về nhà và đất ở cho người dân trên địa bàn phường 3, thị xã Kiến Tường và các xã lân cận nếu có nhu cầu.

3. Nội dung điều chỉnh:

- Về qui mô diện tích điều chỉnh từ 117.719,34 m² lên 119.081,41 m² (Theo thực tế thực hiện dự án).

- Về cơ cấu sử dụng đất:

+ Điều chỉnh diện tích phần đất dân cư hiện hữu (chính trang) thành đất xây dựng nhà phố nối vào khu E.

+ Điều chỉnh đất xây dựng nhà phố khu B thành đất tái định cư và UBND thị xã Kiến Tường quản lý sử dụng 30 lô đất. Điều chỉnh đất nhà phố lô số 41 khu D, diện tích 110m² thành đất bố trí giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ ông Trần Hùng Khanh.

+ Điều chỉnh các lô đất xây dựng đất nhà phố (khu G) tại nút giao đường số 6 – đường số 1 và nút giao đường số 6 – đường số 7 thành đất giao thông để kết nối giao thông với khu đất dự kiến phát triển dân cư của thị xã Kiến Tường.

+ Điều chỉnh đường số 2 nối dài, đầu nối vào Quốc lộ 62.

+ Đất công trình công cộng – dịch vụ điều chỉnh diện tích cho phù hợp với thực tế giải phóng mặt bằng.

4. Những chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

4.1 Số dân dự kiến bố trí toàn khu: 2.000 người. (Không thay đổi so với Quyết định số 4181/UBND-KTTC ngày 05/11/2012 của UBND huyện Mộc Hóa (nay là UBND thị xã Kiến Tường).

4.2 Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất nhà ở.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ.
- Đất giao thông.

Bảng 1.1: Bảng tổng hợp chỉ tiêu toàn khu

STT	Loại chỉ tiêu	ĐVT	Chỉ tiêu quy hoạch		QCVN 01:2008	Ghi chú
			Phê duyệt	Điều chỉnh		
	Chỉ tiêu sử dụng đất					
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	58,86	59,54		Dự án gần trung tâm thị xã Kiến Tường nên có thể sử dụng các tiện ích công cộng hiện có như chợ, trường học, bệnh viện ...
	Chỉ tiêu sử dụng đất ở	m ² /người	25,71	25,09	8÷50	
	Đất công trình công cộng- dịch vụ	m ² /người	17,15	16,74	≥ 5,0	
	Đất cây xanh	m ² /người	2,34	2,38	≥ 2,0	
	Đất giao thông	m ² /người	16,00	17,71		
B	Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc toàn khu					
	Dân số toàn khu	Người	2.000	2.000		
	Tối đa	Tầng	3	3		
	Tối thiểu	Tầng	1	1		
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật					
	Chỉ tiêu cấp nước	l/ng/ngày	120	120	≥ 100	
	Chỉ tiêu thoát nước	% nước cấp sh	80%	80%	≥ 80%	
	Chỉ tiêu cấp điện	Kwh/hộ/ng	3÷5	3÷5	3÷5	
	Chỉ tiêu rác thải, chất thải	kg/ng/ngày	1	1	≥ 0,8	

4.3 Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật lần điều chỉnh này không thay đổi so với Quyết định số 4181/UBND-KTTC ngày 05/11/2012 của UBND huyện Mộc Hóa (nay là UBND thị xã Kiến Tường).

➤ Chỉ tiêu cấp điện:

- + Nhà phố : 824kW
- + Công trình công cộng, dịch vụ : 330kW
- + Chiếu sáng cây xanh và cảnh quan : 2kW
- + Số giờ sử dụng công suất lớn nhất : 2.500 giờ/năm.

➤ Chỉ tiêu cấp nước:

- + Nước sinh hoạt theo tiêu chuẩn : 240m³/ng
- + Nước cho dịch vụ công cộng : 72m³/ng
- + Nước tưới cây, rửa đường : 24m³/ng
- + Nước rò rỉ, dự phòng : 84m³/ng
- + Nước cho bản thân cấp nước : 16m³/ng

➤ **Chỉ tiêu nước thải:** Lưu lượng nước thải ≥ 80% lưu lượng nước cấp sinh hoạt

➤ Chỉ tiêu rác thải:

01 kg/người ngày

5. Chi tiết điều chỉnh quy hoạch:

- Đất ở: tổng diện tích đất ở trong phương án được điều chỉnh từ 51.423,6m² thành 50.181,79m²; giảm 1.241,81m² so với phương án được duyệt.
- Trong đó:
 - + Điều chỉnh diện tích đất xây dựng nhà phố từ 49.933,67m² thành 46.929,43m²; giảm 3.004,24m².
 - + Điều chỉnh diện tích đất tái định cư từ 0m² thành 3.252,36m²; tăng 3.252,36m².
 - + Điều chỉnh diện tích đất dân cư hiện hữu (chính trang) từ 1.489,93m² thành 0m²; giảm 1.489,93m²
- Đất công trình công cộng + dịch vụ giảm cho phù hợp thực tế giải phóng mặt bằng:
 - + Điều chỉnh diện tích đất khu bến xe từ 18.861,37m² thành 18.829,33m²; giảm 32,04m².
 - + Điều chỉnh diện tích đất khu chợ thủy sản từ 7.262,46m² thành 6.912,41m²; giảm 350,05m².
 - + Điều chỉnh diện tích đất khu hành chính + y tế từ 1.075,17m² thành 1.068,49m²; giảm 6,68m².
 - + Điều chỉnh diện tích đất công viên cây xanh + TDTT từ 4.893,04m² thành 4.753,09m²; giảm 139,95m².
 - + Điều chỉnh diện tích đất bến ghe từ 1.810,37m² thành 1.524,55m²; giảm 285,82m².
- Điều chỉnh diện tích đất giao thông từ 31.993,33 m² thành 35.411,75 m²; tăng 3.418,42m² để kết nối giao thông với khu đất dự kiến phát triển dân cư của thị xã Kiến Tường và đấu nối đường số 02 vào Quốc lộ 62.
- Còn lại được giữ nguyên so với phương án được duyệt.

6. Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh:

6.1 Thành phần cơ cấu

Khu vực quy hoạch được dự kiến gồm các khu chức năng:

- Đất ở gồm có: Đất xây dựng nhà phố, đất tái định cư;
- Công trình công cộng gồm có: Đất khu bến xe; chợ thủy sản, hành chính + y tế, công viên cây xanh + TDTT, bến ghe và khu xử lý nước thải điều chỉnh cho phù hợp với mặt bằng giải tỏa.
- Giao thông: điều chỉnh cho phù hợp với kết nối giao thông với khu đất dự kiến phát triển dân cư của thị xã Kiến Tường.

Bảng cân bằng sử dụng đất trước và sau khi điều chỉnh

STT	Hạng mục	QH 1/500 phê duyệt theo QĐ 4181/QĐ-UBND			QH 1/500 điều chỉnh			Ghi chú
		Số lô		436	Số lô		441	5
		Dân số		2.000	Dân số		2.000	0
		Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích tăng/giảm. Dấu (-) là giảm (m ²)
1	Đất ở	51.423,60	43,68	25,71	50.181,79	42,14	25,09	-1.241,81
	Đất xây dựng nhà phố	49.933,67	42,42		46.929,43	39,41		-3.004,24
	Đất dân cư hiện hữu (chính trang)	1.489,93	1,27		0,00			-1.489,93
	Đất tái định cư	0,00	0,00		3.252,36	2,73		3.252,36
2	Đất công trình công cộng - Dịch vụ	34.302,41	29,14	17,15	33.487,87	28,12	16,74	-814,54
	Khu bến xe	18.861,37	16,02		18.829,33	15,81		-32,04
	Khu chợ thủy sản	7.262,46	6,17		6.912,41	5,80		-350,05
	Khu hành chính + y tế	1.075,17	0,91		1.068,49	0,90		-6,68
	Công viên cây xanh + TDTT	4.893,04	4,16		4.753,09	3,99		-139,95
	Bến ghe	1.810,37	1,54		1.524,55	1,28		-285,82
	Khu xử lý nước thải	400,00	0,34		400,00	0,34		0,00
3	Đất giao thông	31.993,33	27,18	16,0	35.411,75	29,74	17,71	3.418,42
	Tổng cộng	117.719,34	100		119.081,41	100		1.362,07

Bảng 3.2 Bảng cân bằng sử dụng đất điều chỉnh

STT	Loại đất	Dân số	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	QCXDVN 01:2008	Mật độ tối đa (%)	Tăng cao tối đa
			(m ²)	(%)	(m ² /người)	(m ² /người)		
1	Đất ở	2000	50.181,79	42,14	25,09	8÷50		
	Đất xây dựng nhà phố		46.929,43	39,41			90	2÷3
	Đất dân cư hiện hữu (chính trang)		-	0,00				
	Đất tái định cư		3.252,36	2,73			90	2÷3
2	Đất công trình công cộng - Dịch vụ		33.487,87	28,12	16,74	≥ 5,0		
	Khu bến xe		18.829,33	15,81	9,41		40	1÷2
	Khu chợ thủy sản		6.912,41	5,80	3,46		40	2÷3
	Khu hành chính + y tế		1.068,49	0,90	0,53		40	1÷2
	Công viên cây xanh + TDTT		4.753,09	3,99	2,38	≥ 2,0		
	Bến ghe		1.524,55	1,28	0,76			
	Khu xử lý nước thải		400,00	0,34	0,20			
3	Đất giao thông		35.411,75	29,74	17,71			
	Tổng cộng		119.081,4	100	59,54			

6.2 Điều chỉnh quy hoạch thay đổi cơ cấu sử dụng đất như sau:

➤ Đất ở (điều chỉnh):

Tổng diện tích $51.423,6\text{m}^2$ giảm xuống còn $50.181,79\text{m}^2$; giảm $1.241,81\text{m}^2$. Tổng số lô từ 436 lô tăng lên 441 lô, tăng 05 lô. (Trong đó có 30 lô tái định cư).

➤ Đất công trình công cộng (giảm cho phù hợp ranh giải phóng mặt bằng):

- Giảm diện tích đất khu bến xe từ $18.861,37\text{m}^2$ xuống $18.829,33\text{m}^2$; giảm $32,04\text{m}^2$.
- Giảm diện tích đất khu chợ thủy sản từ $7.262,46\text{m}^2$ xuống $6.912,41\text{m}^2$; giảm $350,05\text{m}^2$.
- Giảm diện tích đất khu hành chính + y tế từ $1.075,17\text{m}^2$ xuống $1.068,49\text{m}^2$; giảm $6,68\text{m}^2$.
- Giảm diện tích đất công viên cây xanh + TDTT từ $4.893,04\text{m}^2$ xuống $4.753,09\text{m}^2$; giảm $139,95\text{m}^2$.
- Giảm diện tích đất bến ghe từ $1.810,37\text{m}^2$ xuống $1.524,55\text{m}^2$; giảm $285,82\text{m}^2$.

➤ Đất giao thông (điều chỉnh):

- Diện tích đất giao thông tăng từ $31.993,33\text{ m}^2$ lên $34.867,61\text{ m}^2$; tăng $2.874,28\text{m}^2$ để kết nối giao thông với khu đất dự kiến phát triển dân cư của thị xã Kiến Tường.

- Các tuyến đường có mặt cắt không thay đổi so với quy hoạch trước đây, riêng đường số 1 và số 7 điều chỉnh tăng chiều dài thêm 30 m, đường số 2 nối dài đầu nối vào Quốc lộ 62.

➤ **Hệ thống điện:** Theo quy hoạch thi công điện ngầm.

➤ **Hệ thống thoát nước:** Hệ thống nước mưa và hệ thống thoát nước thải được thu từ các hố ga sau đó được đưa đi xử lý tại nhà máy xử lý nước thải. Đồng thời điều chỉnh tăng thêm 06 hố ga và điều chỉnh chiều dài cống D600, cống D800 và tại đường số 1, đường số 2 và đường số 7 cho phù hợp với quy hoạch điều chỉnh.

Bảng chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch từng lô phố sau điều chỉnh:

STT	Loại đất	Số nền			Số nền tăng/giảm (+ là tăng, - là giảm)	Diện tích đất (m²)	Diện tích trung bình/lô (m²)	Tầng cao XD tối đa (tầng)	MĐXD tối đa (%) QCVN:01/ 2008
		QĐ 4181 11/5/2012	Điều chỉnh						
1	Đất ở	436		441	5	50.181,79	77,63 ÷ 205,88	0	90
	ĐIỀU CHỈNH								
	- Đất tái định cư (khu B)	0	Điều chỉnh từ đất XD nhà phố khu B	30	30	3.252,4	92,28 ÷ 131,44	2÷3	90
	+ Khu A	15		13	-2	1.237,4	89,66 ÷ 111,10	2÷3	90
	+ Khu B	30		0	-30	0,0	92,28 ÷ 131,44	2÷3	90
	+ Khu C	78		78	0	8.398,0	77,63 ÷ 110,00	2÷3	90
	+ Khu D	78	Lô 41 điều chỉnh thành đất giao đất có thu tiền SDD	78	0	9.166,0	100,00 ÷ 120,00	2÷3	90
	+ Khu E	40		52	12	5.223,1	87,50 ÷ 100,00	2÷3	90
	+ Khu F	99		99	0	11.847,1	100,00 ÷ 205,88	2÷3	90
	+ Khu G	96		91	-5	11.057,9	107,50 ÷ 155,37	2÷3	90
2	Đất công trình công cộng + Dịch vụ					33.487,87		1÷3	40
	Khu bến xe					18.829,33		1÷2	40
	Khu chợ thủy sản					6.912,41		2÷3	40
	Khu hành chính + y tế					1.068,49		1÷2	40
	Công viên cây xanh + TDTT					4.753,09			
	Bến ghe					1.524,55			
	Khu xử lý nước thải					400,00			
3	Đất giao thông					35.411,75			
	Tổng cộng					119.081,41			

7 Bảng chi tiết phân lô điều chỉnh: Theo thuyết minh đính kèm. .

8 Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Bảng 5.1: Bảng chỉ tiêu kiến trúc công trình điều chỉnh lần này:

STT	Loại công trình	Mật độ XD	Tầng cao	Chiều cao tối đa	Khoảng lùi XD	Ghi chú điều chỉnh
1	Nhà phố (kể cả tái định cư)	90%	2÷3	13,2m	- Không lùi, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. - Riêng các lô khu E điều chỉnh từ đất chỉnh trang sang xây dựng nhà phố tiếp giáp QL62 chỉ giới đường đỏ 34m, chỉ giới xây dựng 58m.	
2	Công trình công cộng, dịch vụ	≤ 40%	1÷3		-	Không thay đổi so với quy hoạch được duyệt

Điều 2. Những nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 4181/UBND-KTTC ngày 05/11/2012 của UBND huyện Mộc Hóa (nay là UBND thị xã Kiến Tường) về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu Bến Xe – Dân cư Bến Xe Mộc Hóa (xã Tuyên Thạnh – Huyện Mộc Hóa) nay là Phường 3 – thị xã Kiến Tường và các văn bản khác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 3. Phòng Quản lý đô thị kết hợp UBND phường 1 có trách nhiệm tổ chức công bố điều chỉnh quy hoạch theo quy định và thực hiện đúng theo quy hoạch được duyệt.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Chủ tịch UBND phường 1, Trung Tâm phát triển quỹ đất và dịch vụ tài nguyên, môi trường tỉnh và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận

- Như điều 4;
- TT.TU; TT.HĐND thị xã (b/c);
- Các ban HĐND thị xã;
- CT, PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT, QLĐT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



La Văn Dân