

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu
xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp - Cầu cảng Phước Đông,
xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN ĐƯỚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;
Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An;

Căn cứ Văn bản số Văn bản số 3518/SXD-QHKT ngày 23/9/2019 của Sở Xây dựng về việc góp ý điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông, xã Phước Đông;

Căn cứ Văn bản số 1624/BQLKKT-XD ngày 17/9/2019 của Ban Quản lý Khu kinh tế Long An về việc góp ý thẩm định điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông, xã Phước Đông;

Xét Tờ trình số 268.2019/TTr-IPD ngày 15/10/2019 của Công ty CP IMG Phước Đông về việc trình thẩm định và phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp - Cầu cảng Phước Đông, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An; Tờ trình số 1800/TTr-KTHT ngày 04/11/2019 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng (đính kèm),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp – Cầu Cảng Phước Đông, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An, với nội dung như sau:

I. Tên đồ án, vị trí và quy mô thực hiện điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch:

- **Tên đồ án quy hoạch:** Điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp – Cầu Cảng Phước Đông, xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- **Địa điểm quy hoạch:** Xã Phước Đông, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- **Quy mô dự án:** Diện tích 127,93 ha

- **Chủ đầu tư dự án:** Công ty CP IMG Phước Đông.

- **Đơn vị tư vấn:** Công ty cổ phần H.U.E GROUP.

Địa chỉ: Số 17/2, đường Quảng Tế, phường Trường An, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

II. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Theo nội dung tờ trình số 268.2019/TTr-IPD ngày 15/10/2019 của Công ty CP IMG Phước Đông nhằm làm tăng tính khả thi, tiến độ thực hiện dự án, phù hợp với các hình thức đầu tư, yêu cầu về đa dạng quy mô các lô đất nhà xưởng và xu hướng kinh doanh hiện nay, việc điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp - Cầu cảng Phước Đông là cấp bách và cần thiết. Việc điều chỉnh này đáp ứng tính linh hoạt, phù hợp tình hình thực tế đầu tư vào khu công nghiệp, đồng thời là cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo để đầu tư xây dựng khu công nghiệp.

III. Nội dung điều chỉnh quy hoạch:

1. Quy hoạch giao thông:

- Bỏ quy hoạch các tuyến đường đối nội N10, N12, N13, N15 để phù hợp với mô hình kinh doanh nhà xưởng xây sẵn cho thuê.

- Dịch chuyển tuyến N5 theo hướng song song về phía kênh Nước Mặn với khoảng cách 33,64m để phù hợp với hiện trạng khu vực.

- Điều chỉnh tim tuyến N8 đoạn từ nút 30 đến nút 32 để hạn chế lấn ra kênh Nước Mặn. Điểm nút 30 tại vị trí cách vị trí tim giao giữa tuyến N8 và tuyến N9 với khoảng cách 57,75m; điểm nút 32 chính là vị trí tim giao giữa tuyến N8 và N11 theo quy hoạch được duyệt (điểm nút 38 theo quy hoạch được duyệt). Nói điểm nút 30 và điểm nút 32 xác định được tim tuyến điều chỉnh N8. *(xem chi tiết thiết kế giao tuyến trong bản vẽ quy hoạch phân khu giao thông – Bản vẽ số 06)*

- Các tuyến đường giao thông đối nội điều chỉnh có chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng được giữ nguyên không thay đổi theo Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND tỉnh Long An cụ thể như sau:

+ Đường N1, N9 (mặt cắt 3-3): Lộ giới 11m, trong đó: mặt đường rộng 8m, vỉa hè phía khu nhà máy, kho tàng rộng 3m. Chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào phía khu nhà máy, kho tàng 7m.

+ Đường N2, N6, N11 (mặt cắt 1-1): Lộ giới 22m, trong đó: mặt đường rộng 16m, vỉa hè phía mỗi bên rộng 3mx2. Chỉ giới đường đỏ từ tim đường vào phía khu nhà máy, kho tàng 11m.

+ Đường N3, N4, N5, N7, N8, N14, N16 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 14m, trong đó: mặt đường rộng 8m, vỉa hè phía mỗi bên rộng 3mx2. Chi giới đường đỏ từ tim đường vào phía khu nhà máy, kho tàng 7m.

2. Quy hoạch sử dụng đất:

- Điều chỉnh 02 khu đất có ký hiệu A1 (diện tích 5,16ha) và A2 (diện tích 5,16ha) thành 01 khu đất có ký hiệu A1 (diện tích 11,08ha).
- Điều chỉnh 02 khu đất có ký hiệu A3 (diện tích 5,16ha) và A4 (diện tích 5,16ha) thành 01 khu đất có ký hiệu A2 (diện tích 11,08ha).
- Điều chỉnh 02 khu đất có ký hiệu A5 (diện tích 4,87ha) và A6 (diện tích 2,44ha) thành 01 khu đất có ký hiệu A3 (diện tích 7,87ha) do bỏ tuyến quy hoạch N15.
- Điều chỉnh 02 khu đất có ký hiệu B1 (diện tích 5,16ha) và B2 (diện tích 5,16ha) thành 01 khu đất có ký hiệu B1 (diện tích 11,08ha).
- Điều chỉnh 02 khu đất có ký hiệu B3 (diện tích 5,16ha) và B4 (diện tích 1,30ha) thành 01 khu đất có ký hiệu B2 (diện tích 7,05ha).
- Điều chỉnh 02 khu đất có ký hiệu B5 (diện tích 0,95ha) và B6 (diện tích 4,40ha) thành 01 khu đất có ký hiệu B3 (diện tích 5,95ha).
- Điều chỉnh khu đất có ký hiệu B7 thành khu đất có ký hiệu B4.
- Điều chỉnh 02 khu đất có ký hiệu B8 (diện tích 1,38ha) và B9 (diện tích 0,16ha) thành 01 khu đất có ký hiệu B5 (diện tích 1,70ha).
- Điều chỉnh khu đất có ký hiệu B10 thành khu đất có ký hiệu B7.
- Điều chỉnh khu đất có ký hiệu B11 thành khu đất có ký hiệu B8.
- Điều chỉnh khu đất có ký hiệu B12 thành khu đất có ký hiệu B6.
- Điều chỉnh diện tích khu đất có ký hiệu C1 từ 3,76ha thành 4,10ha do dịch chuyển tuyến N5.
- Điều chỉnh diện tích khu đất có ký hiệu C2 từ 2,61ha thành 2,87ha do dịch chuyển tuyến N5.
- Điều chỉnh diện tích khu đất có ký hiệu C3 từ 2,50ha thành 2,16ha do dịch chuyển tuyến N5.
- Điều chỉnh diện tích khu đất có ký hiệu C4 từ 2,69ha thành 2,42ha do dịch chuyển tuyến N5.
- Điều chỉnh diện tích khu đất có ký hiệu D2 từ 2,50ha thành 2,70ha do bỏ tuyến N13.
- Điều chỉnh diện tích khu đất có ký hiệu D3 từ 1,47ha thành 1,66ha do bỏ tuyến N13.
- Điều chỉnh diện tích khu đất có ký hiệu D5 từ 4,36ha thành 4,62ha do bỏ tuyến N13 và dịch chuyển tuyến N8.
- Điều chỉnh diện tích khu đất có ký hiệu D6 từ 4,51ha thành 4,82ha do bỏ tuyến N13 và dịch chuyển tuyến N8.

*** Quy hoạch sử dụng đất được duyệt tại Quyết định điều chỉnh số 1971/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND tỉnh Long An:**

- Đất nhà máy, kho tàng	: 86,46 ha	(67,58%);
- Đất khu hạ tầng kỹ thuật	: 1,40 ha	(1,10%);
- Đất công trình hành chính, dịch vụ:	1,54 ha	(1,20%);
- Đất giao thông	: 25,67 ha	(20,07%);
- Đất cây xanh	: 12,86 ha	(10,05%);
Tổng cộng	: 127,93ha	(100%)

*** Quy hoạch sử dụng đất sau khi điều chỉnh:**

- Đất nhà máy, kho tàng	: 91,44 ha	(71,48%);
- Đất khu hạ tầng kỹ thuật	: 1,45 ha	(1,13%);
- Đất công trình hành chính, dịch vụ:	1,70 ha	(1,33%);
- Đất giao thông	: 20,04 ha	(15,66%);
- Đất cây xanh	: 13,30 ha	(10,40%);
Tổng cộng	: 127,93ha	(100%)

3. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất (sau điều chỉnh cục bộ):

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Nhà máy - kho tàng	91,44	71,48
A.1	Nhà máy - kho tàng	11,08	
A1.1	Nhà máy – kho tàng	1,390	
A1.2	Nhà máy – kho tàng	1,380	
A1.3	Nhà máy – kho tàng	1,380	
A1.4	Nhà máy – kho tàng	1,390	
A1.5	Nhà máy – kho tàng	1,390	
A1.6	Nhà máy – kho tàng	1,380	
A1.7	Nhà máy – kho tàng	1,380	
A1.8	Nhà máy – kho tàng	1,390	
A.2	Nhà máy - kho tàng	11,08	
A2.1	Nhà máy – kho tàng	1,390	
A2.2	Nhà máy – kho tàng	1,380	
A2.3	Nhà máy – kho tàng	1,380	
A2.4	Nhà máy – kho tàng	1,390	
A2.5	Nhà máy – kho tàng	1,390	
A2.6	Nhà máy – kho tàng	1,380	
A2.7	Nhà máy – kho tàng	1,380	
A2.8	Nhà máy – kho tàng	1,390	
A.3	Nhà máy - kho tàng	7,87	
A3.1	Nhà máy - kho tàng	2,660	
A3.2	Nhà máy - kho tàng	2,480	
A3.3	Nhà máy - kho tàng	1,620	
A3.4	Nhà máy - kho tàng	1,110	

B.1	Nhà máy - kho tàng	11,08	
B1.1	Nhà máy - kho tàng	1,390	
B1.2	Nhà máy - kho tàng	1,380	
B1.3	Nhà máy - kho tàng	1,380	
B1.4	Nhà máy - kho tàng	1,390	
B1.5	Nhà máy - kho tàng	1,390	
B1.6	Nhà máy - kho tàng	1,380	
B1.7	Nhà máy - kho tàng	1,380	
B1.8	Nhà máy - kho tàng	1,390	
B.2	Nhà máy - kho tàng	7,05	
B2.1	Nhà máy - kho tàng	1,480	
B2.2	Nhà máy - kho tàng	1,470	
B2.3	Nhà máy - kho tàng	1,470	
B2.4	Nhà máy - kho tàng	1,420	
B2.5	Nhà máy - kho tàng	1,210	
B.3	Nhà máy - kho tàng	5,95	
B3.1	Nhà máy - kho tàng	0,960	
B3.2	Nhà máy - kho tàng	2,510	
B3.3	Nhà máy - kho tàng	2,480	
B.4	Nhà máy - kho tàng	4,4	
B4.1	Nhà máy - kho tàng	2,200	
B4.2	Nhà máy - kho tàng	2,200	
C.1	Nhà máy - kho tàng	4,1	
C1.1	Nhà máy - kho tàng	1,230	
C1.2	Nhà máy - kho tàng	1,270	
C1.3	Nhà máy - kho tàng	1,600	
C.2	Nhà máy - kho tàng	2,87	
C2.1	Nhà máy - kho tàng	0,680	
C2.2	Nhà máy - kho tàng	0,970	
C2.3	Nhà máy - kho tàng	1,220	
C.3	Nhà máy - kho tàng	2,16	
C3.1	Nhà máy - kho tàng	1,080	
C3.2	Nhà máy - kho tàng	1,080	
C.4	Nhà máy - kho tàng	2,4	
C4.1	Nhà máy - kho tàng	1,070	
C4.2	Nhà máy - kho tàng	1,350	
D.1	Nhà máy - kho tàng	2,5	
D1.1	Nhà máy - kho tàng	1,250	
D1.2	Nhà máy - kho tàng	1,250	
D.2	Nhà máy - kho tàng	2,7	
D2.1	Nhà máy - kho tàng	1,350	
D2.2	Nhà máy - kho tàng	1,350	
D.3	Nhà máy - kho tàng	1,66	
D3.1	Nhà máy - kho tàng	0,640	
D3.2	Nhà máy - kho tàng	1,020	
D.4	Nhà máy - kho tàng	5,08	
D4.1	Nhà máy - kho tàng	1,250	
D4.2	Nhà máy - kho tàng	1,270	
D4.3	Nhà máy - kho tàng	1,270	

D4.4	Nhà máy - kho tàng	1,290	
D.5	Nhà máy - kho tàng	4,62	
D5.1	Nhà máy - kho tàng	1,350	
D5.2	Nhà máy - kho tàng	1,350	
D5.3	Nhà máy - kho tàng	1,350	
D5.4	Nhà máy - kho tàng	0,570	
D.6	Nhà máy - kho tàng	4,82	
D6.1	Nhà máy - kho tàng	1,440	
D6.2	Nhà máy - kho tàng	1,830	
D6.3	Nhà máy - kho tàng	1,550	
II	Ha tầng kỹ thuật	1,450	1,13
III	Hành chính - dịch vụ	1,700	1,33
IV	Cây xanh	13,300	10,4
V	Giao thông	20,040	15,66
	Tổng công	127,930	100

* **Lưu ý:** Đối với việc xác định mật độ xây dựng của từng khu vực trong Khu công nghiệp thực hiện đảm bảo theo Bảng 2.4 Mật độ xây dựng thuần (*net-to*) tối đa đối với đất xây dựng nhà máy – kho của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng số QCVN:01/2008/BXD được ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và theo Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND tỉnh Long An.

4. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật liên quan điều chỉnh phù hợp với các nội dung điều chỉnh nêu trên và phù hợp với quy hoạch toàn khu đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt tại Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 13/6/2018. (*có bản vẽ đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 kèm theo*).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Quyết định này là một bộ phận không thể tách rời của Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp - Cầu cảng Phước Đông, xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An và những nội dung trái với quyết định này sẽ được bãi bỏ.

Những nội dung khác thực hiện theo Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 13/6/2018 của UBND tỉnh Long An và các văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 3. Công ty CP IMG Phước Đông (*chủ đầu tư dự án*) và các đơn vị có liên quan thực hiện các nội dung sau:

1. Công ty cổ phần IMG Phước Đông:

- Thực hiện công bố nội dung đồ án quy hoạch xây dựng được duyệt đảm bảo nội dung theo Điều 40 của Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 và công khai thông tin dự án, thời gian lắp đặt bảng thông tin chậm nhất là 10 ngày, kể từ ngày chủ đầu tư nhận được Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư, đồ án quy hoạch

đảm bảo yêu cầu của UBND tỉnh tại Văn bản số 3835/UBND-KTTC ngày 24/7/2019.

- Thực hiện thẩm định hồ sơ thiết kế phòng cháy chữa cháy, thiết kế hệ thống cấp nước phòng cháy chữa cháy theo quy định của cơ quan Cảnh sát phòng cháy chữa cháy tỉnh Long An và nội dung đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp – Cầu cảng Phước Đông, xã Phước Đông.

- Liên hệ Trung tâm hành chính công tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An để được hướng dẫn việc cấp chỉnh lý điều chỉnh diện tích đất nhà máy, đất giao thông theo quy hoạch được duyệt điều chỉnh cục bộ và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với việc thay đổi cơ cấu sử dụng đất trong thời gian sớm nhất.

- Phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn chỉnh dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch trình UBND huyện Cần Đức lấy ý kiến Ban quản lý dự án Khu kinh tế tỉnh Long An trước khi ban hành để làm cơ sở quản lý theo quy hoạch được duyệt.

2. Các đơn vị có liên quan phối hợp thực hiện nhiệm vụ tham mưu UBND huyện trong công tác quản lý và thực hiện quy hoạch được phê duyệt.

Điều 4. Chánh văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch, Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện, Chủ tịch UBND xã Phước Đông, Tổng Giám đốc Công ty CP IMG Phước Đông và các ngành có liên quan thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- TT.HU; TT.HĐND;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Sở Xây dựng Long An;
- Ban Quản lý Khu kinh tế; } (để biết)
- Như điều 4;
- Lưu,VT, KTHT./.