

TỜ TRÌNH

Thông qua Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thành phố Tân An, tỉnh Long An đến năm 2030

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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 số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 về sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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 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 quy định chi tiết một số nội dung 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 nhiệm vụ và hồ sơ 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 3767/QĐ-UBND ngày 14/10/2015 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Tân An, tỉnh Long An, đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000; Quyết định số 13111/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thành phố Tân An, tỉnh Long An, đến năm 2030; Quyết định số 937/QĐ-UBND ngày 13/2/2023 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung Thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Căn cứ Thông báo số 1655/TB-UBND ngày 16/6/2023 của UBND tỉnh về Kết luận của UBND tỉnh về việc triển khai thực hiện sắp xếp lại, xử lý nhà, đất

của các cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc phạm vi quản lý của tỉnh;

Căn cứ Biên bản số 1891-BB/BCSD ngày 04/7/2023 của Ban Cán sự đảng UBND tỉnh Long An về họp Ban Ban Cán sự đảng UBND tỉnh Long An.

UBND thành phố kính trình HĐND thành phố quyết nghị thông qua Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thành phố Tân An, tỉnh Long An đến năm 2030 với nội dung như sau:

I. Sự cần thiết của việc lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

1. Tăng cường vai trò, vị thế và phát huy tiềm năng đất đai của TP.Tân An;
2. Phát triển đô thị Tân An theo hướng sinh thái, hiện đại, với các khu chức năng hỗn hợp, cảnh quan đặc trưng sông nước và nông nghiệp đô thị;
3. Điều chỉnh sử dụng đất một số chức năng chuyên ngành cấp vùng và đô thị kết nối với định hướng chiến lược phát triển không gian vùng TP.HCM và Vùng Tỉnh Long An đến năm 2030 tầm nhìn 2050;
4. Đáp ứng yêu cầu tích hợp với quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được cấp thẩm quyền phê duyệt;
5. Đáp ứng yêu cầu kết nối với các dự án chuẩn bị đầu tư dọc tuyến vành đai thành phố, bảo đảm tính đồng bộ thống nhất trong phát triển đô thị;
6. Đáp ứng yêu cầu khắc phục những tồn tại bất cập trong định hướng quy hoạch chung đô thị phê duyệt 2015 và trong công tác thực hiện quy hoạch.

II. Các căn cứ pháp lý:

Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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

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

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Luật số 35/2018/QH14 về sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch;

Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị;

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;

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ 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;

Quyết định số 3767/QĐ-UBND ngày 14/10/2015 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Tân An, tỉnh Long An, đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000;

Quyết định số 13111/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 thành phố Tân An, tỉnh Long An, đến năm 2030;

Quyết định số 937/QĐ-UBND ngày 13/2/2023 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chung Thành phố Tân An, tỉnh Long An;

Biên bản số 1891-BB/BCSD ngày 04/7/2023 của Ban Cán sự đảng UBND tỉnh Long An về họp Ban Ban Cán sự đảng UBND tỉnh Long An.

III. Các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

1. Thông tin chung đồ án:

- Tên đồ án: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thành phố Tân An, tỉnh Long An đến năm 2030 lần 3;
- Địa điểm quy hoạch: Thành phố Tân An - tỉnh Long An;
- Quy mô diện tích: Diện tích tự nhiên: 8.194,9 Ha.
- Đơn vị lập đồ án: Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia - Bộ Xây dựng.

2. Phạm vi ranh giới nghiên cứu điều chỉnh cục bộ:

- Ranh giới như sau: Phía Bắc giáp huyện Thủ Thừa và Tân Trụ; Phía Nam giáp huyện Châu Thành và tỉnh Tiền Giang; Phía Đông giáp huyện Châu Thành và Tân Trụ; Phía Tây giáp huyện Thủ Thừa và tỉnh Tiền Giang.
- Diện tích tự nhiên thành phố Tân An: 8.194,94 ha (81,949 km²).

3. Các quan điểm và nguyên tắc:

- **Phát triển cân bằng:** (Đạt cân bằng không gian để thúc đẩy các dự án đô thị phát triển).
 - + Thay đổi sử dụng đất cho các vị trí chuyển đổi. Tập trung phát các dự án có điều kiện tiềm năng đất đai, hiệu quả sử dụng đất, có tính khả thi, thuận lợi giải phóng mặt bằng.
 - + Điều chỉnh theo hướng cân bằng các dịch vụ xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Đáp ứng cân bằng lợi ích nhà nước, lợi ích nhân dân và lợi ích nhà đầu tư.
- **Đô thị có khả năng thích ứng cao:** (Khả năng thích ứng về thay đổi môi

trường và các điều kiện kinh tế - xã hội).

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch các khu chức năng hỗn hợp, mang tính cơ giã, có khả năng thích ứng cao. Xây dựng không gian các khu ở mang tính gắn kết chặt chẽ, thuận lợi cung cấp cơ sở hạ tầng xã hội.

- **Kết nối hệ thống giao thông đô thị hiệu quả:** Giao thông chính đô thị kết nối với các vị trí điều chỉnh thuận lợi. Giao thông chính đô thị kết nối thuận tiện các khu đô thị.

- **Tạo các nơi chốn bền vững:** Tăng cường vị thế các dự án điều chỉnh, hình ảnh không gian các khu đô thị. Sử dụng hiệu quả tiềm năng đất đai và nguồn lực hạ tầng kỹ thuật, tạo nơi chốn bền vững cho các khu đô thị.

4. Điều chỉnh cục bộ sử dụng đất 12 vị trí trên địa bàn thành phố Tân An:

S T T	Tên công trình, khu đất	Số thửa - tờ bản đồ - xã, phường	Loại đất được duyệt trong quy hoạch sử dụng đất (Quyết định số 11440/QĐ-UBND ngày 2/12/2022 của UBND tỉnh)	Loại đất trong đồ án quy hoạch chung xây dựng thành phố Tân An đã được phê duyệt	Loại đất đề xuất điều chỉnh trong đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung
1	Trụ sở UBND xã Bình Tâm (cũ)	Thửa đất số 264, tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại xã Bình Tâm	Đất ở	Đất trung tâm thương mại – dv hỗn hợp	Đất ở
2	Phòng Y tế (cũ)	Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 11, vị trí đất tại phường 1	Đất ở	Đất trung tâm thương mại – dv hỗn hợp	Đất ở
3	Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố (cũ)	Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 11, vị trí đất tại phường 1	Đất ở	Đất công trình công cộng khu đô thị	Đất ở
4	Phòng Quản lý Đô thị thành phố (cũ)	Thửa đất số 236, tờ bản đồ số 25, vị trí đất tại phường 2	Đất ở	Đất trung tâm thương mại – dv hỗn hợp	Đất ở
5	Trụ sở UBND xã Hướng Thọ Phú (cũ)	Thửa đất số 101, tờ bản đồ số 3, vị trí đất tại xã Hướng Thọ Phú	Đất ở	Đất trung tâm khoa học công nghệ và giáo dục đào tạo	Đất ở
6	Trụ sở Thành đoàn Tân An	Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 22, vị trí đất tại phường 2	Đất ở	Đất trung tâm thương mại – dv hỗn hợp	Đất ở
7	Trường Mẫu	Thửa đất số 20, tờ	Đất ở	Đất giao thông,	Đất ở

	giáo Măng non phường 3 (cũ)	bản đồ số 1-31a, vị trí đất tại phường 3		đất cải tạo chỉnh trang	
8	Hội Nông dân	Thửa đất số 69, tờ bản đồ số 7, vị trí đất tại phường 1	Đất thương mại - dịch vụ	Đất trung tâm thương mại – dv hỗn hợp	Đất thương mại - dịch vụ
9	Tinh đoàn cũ	Thửa đất số 70, 91; tờ bản đồ số 7, vị trí đất tại phường 1	Đất thương mại - dịch vụ	Đất trung tâm thương mại – dv hỗn hợp	Đất thương mại - dịch vụ
10	Khu vực hồ Khánh Hậu (công ty bia Việt Tiệp cũ)	Thửa đất số 10, 19; tờ bản đồ số 4, vị trí đất tại phường 4	Đất thương mại - dịch vụ	đất ở Mật độ cao, một phần đất giao thông, một phần đất cây xanh cách ly	Đất thương mại - dịch vụ
11	Đất trụ sở Điện lực	Thửa đất số 189; tờ bản đồ số 2, vị trí đất tại phường 4	Đất năng lượng	Đất trung tâm thương mại – dv hỗn hợp	Đất hạ tầng kỹ thuật (đất năng lượng)
12	Đất UBND phường Khánh Hậu	Thửa đất số 163, 164, 165, 167, 168, 170, 2230, 2231, 1950; tờ bản đồ số 1, vị trí đất tại phường Khánh Hậu	Đất trụ sở cơ quan	đất ở Mật độ cao	Đất công trình công cộng đô thị

4.1.Điều chỉnh các khu chức năng:

Sau điều chỉnh, đất ở và đất hỗn hợp tăng thêm so với đồ án điều chỉnh cục bộ được phê duyệt tại quyết định số 937/QĐ-UBND ngày 13/2/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh khoảng 58,57 ha (trong đó đất ở tăng khoảng 35ha). Do đó, dân số tăng thêm tương ứng khoảng 4.200 người, dự báo đến năm 2030 dân số thành phố Tân An khoảng 305.500 người; cụ thể như sau:

a. Quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 937/QĐ-UBND của UBND tỉnh:

Tổng diện tích đất tự nhiên toàn TP.Tân An :	8194,94ha (100%)
Đất xây dựng đô thị :	3895,79ha (47,5%)
Đất dân dụng:	2626,54ha (32,1%)
Đất ở và đất hỗn hợp :	1745,51ha
Đất công trình dịch vụ đô thị :	153,03 ha
Đất cây xanh, TDTT :	224,00 ha
Đất giao thông :	504,00 ha

Đất ngoài dân dụng :	1.269,25 ha (15,5%)
Đất CN, TTCN, kho tàng, SXKD :	461,17 ha
Trung tâm chuyên ngành cấp vùng :	378,08 ha
Thủy lợi, CT đầu mối hạ tầng kỹ thuật :	60,00 ha
Đất tôn giáo, tín ngưỡng :	25,00 ha
Quốc phòng - An ninh :	40,00 ha
Đất giao thông đối ngoại :	305,00 ha
Đất khác :	4299,15 ha (52,5%)
Đất dự trữ phát triển :	227,11 ha
Đất nông nghiệp :	3657,33 ha
Đất nghĩa trang, nghĩa địa :	43,00 ha
Đất sông rạch, mặt nước chuyên dùng :	371,71 ha

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

Tổng diện tích đất tự nhiên toàn TP.Tân An :	8194,94ha (100%)
Đất xây dựng đô thị :	3874,94 ha (47,2%)
Đất dân dụng :	2701,88 ha (36,6%)
Đất ở và đất hỗn hợp :	1803,09 ha
Đất công trình dịch vụ đô thị :	153,52 ha
Đất cây xanh, TDTT :	234,36 ha
Đất giao thông :	510,91 ha
Đất ngoài dân dụng :	1.173,06ha (14,3%)
Đất CN, TTCN, kho tàng, SXKD :	462,16 ha
Trung tâm chuyên ngành cấp vùng :	279,97 ha
Thủy lợi, CT đầu mối hạ tầng kỹ thuật :	60,00 ha
Đất tôn giáo, tín ngưỡng :	25,91 ha
Quốc phòng - An ninh :	40,02 ha
Đất giao thông đối ngoại :	305,00 ha
Đất khác :	4302,61ha(52,5%)
Đất dự trữ phát triển :	227,11 ha
Đất nông nghiệp :	3657,33 ha
Đất nghĩa trang, nghĩa địa :	43,92 ha
Đất sông rạch, mặt nước chuyên dùng :	374,25 ha

4.2.Điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật:

Việc điều chỉnh các vị trí không làm thay đổi cơ cấu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật so với đồ án quy hoạch được duyệt.

*** Lý do điều chỉnh quy hoạch:**

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm đáp ứng được yêu cầu, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Tân An và đáp ứng các nhu cầu thực tiễn cấp bách tại địa phương.

Đảm bảo khả năng thực hiện quy hoạch, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, tránh lãng phí tại một số điểm trên địa bàn thành phố, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

Xây dựng các công trình kiến trúc điểm nhấn, nâng cao giá trị về kiến trúc cảnh quan đô thị, cải tạo môi trường, góp phần xây dựng thành phố Tân An, phát triển bền vững, hướng tới phát triển đô thị tiêu chí đô thị loại I.

IV. Kết luận, kiến nghị:

1. Kết luận:

Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thành phố Tân An, tỉnh Long An đến năm 2030 đã tiếp cận định hướng quy hoạch vùng TP.HCM, quy hoạch vùng ĐBSCL được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Tiếp cận chương trình phát triển đô thị toàn tỉnh, chương trình phát triển đô thị Tân An và đề án nâng cấp đô thị Tân An lên đô thị loại II. Tích hợp các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thiết kế đô thị. Tiếp cận các dự án đầu tư trong quá trình nghiên cứu, đảm bảo tính phù hợp, tính hiệu quả.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thành phố Tân An, tỉnh Long An đến năm 2030 có sự tham gia của các bên liên quan trong giai đoạn nghiên cứu. Đồ án đã tiếp cận với đồ án điều chỉnh quy hoạch chung phê duyệt năm 2015 và đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phê duyệt năm 2021. Đồ án đạt được sự đồng thuận cao của các bên liên quan.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thành phố Tân An, tỉnh Long An đến năm 2030 sẽ góp phần cụ thể hóa các chỉ tiêu về phát triển kinh tế - xã hội, các nghị quyết của Tỉnh ủy, Thành ủy vào việc điều chỉnh cục bộ sử dụng đất đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế đô thị, nâng cao chất lượng sống đô thị và phát triển bền vững môi trường đô thị.

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thành phố Tân An, tỉnh Long An đến năm 2030 sẽ có tác động tích cực cho sự phát triển thành phố. Là một công cụ kiểm soát phát triển cho quá trình thực hiện quy hoạch đã phê duyệt và triển khai các dự án đầu tư.

2. Kiến nghị:

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thành phố Tân An, tỉnh Long An đến năm 2030 có vai trò quan trọng đối với phát triển thành phố Tân An. Những nội dung được đề xuất trong đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thành phố Tân An, tỉnh Long An đến năm

2030 có tính khả thi cao, giải quyết được các tồn tại bất cập hiện nay và thách thức trong tương lai cho thành phố Tân An. Bảo đảm cho thành phố phát triển năng động, mạnh mẽ và bền vững. Do đó, việc đưa vào thực thi đồ án này là rất cần thiết.

UBND thành phố kính trình Hội đồng nhân dân thành phố Tân An xem xét ban hành Nghị quyết thông qua nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thành phố Tân An, tỉnh Long An đến năm làm cơ sở UBND thành phố trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Tân An để triển khai các chương trình, dự án phát triển đô thị theo đồ án quy hoạch được duyệt ./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Xây dựng (b/c);
- TT.Thành uỷ, TT.HĐND TP (b/c);
- Đại biểu HĐND TP;
- QCT, PCT.UBND TP;
- Thành viên UBND TP;
- Lđ VP.HĐND&UBND TP;
- Các phòng ban thành phố;
- Lưu: VT, NC_(BT).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
Q. CHỦ TỊCH

Võ Hồng Thảo