ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG XUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 1986 /QĐ-UBND	*Long Xuyên, ngày 08 tháng 03 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Phòng Giao dịch Long Xuyên – Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang, phường Mỹ Long, thành phố LongXuyên, tỉnh An Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 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 số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch Đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;

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

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 449/TB-SXD ngày 22/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang;

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

Căn cứ Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1962/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Cải tạo khóm 1, 2 và một phần khóm Phó Quế, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Văn bản số 653/SXD-QH ngày 29/02/2024 về việc ý kiến quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Phòng Giao dịch Long Xuyên – Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên;

Theo đề nghị của phòng Quản lý Đô thị tại Tờ trình số 299/TTr-QLĐT ngày 05/3/2024 về việc trình phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Phòng Giao dịch Long Xuyên – Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang, phường Mỹ Long, thành phố LongXuyên, tỉnh An Giang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Phòng Giao dịch Long Xuyên – Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc NTN Design lập, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Phòng Giao dịch Long Xuyên – Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Chủ đầu tư: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang.

3. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Vị trí lập quy hoạch thuộc phạm vi Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Cải tạo khóm 1, 2 và một phần khóm

Phó Quế, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Lương Văn Cù;

- Phía Đông Nam giáp hẻm thông hành;

- Phía Tây Bắc giáp đường Ngô Gia Tự;

- Phía Tây Nam giáp đất nhà ở hiện hữu.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý đô thị, sử dụng đất phù hợp với quy hoạch được duyệt, thoả mãn các yêu cầu về không gian kiến trúc, môi trường, cảnh quan, cơ sở hạ tầng,...

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phải đảm bảo không gian sinh động, hài hòa với khu vực hiện có, phù hợp với các quy định và quy chuẩn xây dựng hiện hành, đồng thời tạo cảnh quan đẹp và tạo điểm nhấn kiến trúc cho đô thị.

5. Tính chất: Là phòng giao dịch của Ngân hàng TMCP Công thương – Chi nhánh An Giang, phục vụ các giao dịch tài chính, lưu thông và vận hành tiền tệ. Công trình hình thành góp phần tạo mỹ quan đô thị, có không gian làm việc, giao dịch nâng cao chất lượng phục vụ khách hàng.

6. Quy mô: Diện tích đất 236,8m^2.

7. Cơ cấu sử dụng đất: Phương án bố trí cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch theo bảng cân bằng đất như sau:

Bảng cân bằng đất

Stt	Tên loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	230,32	97,26
2	Đất giao thông (Vạt góc giao lộ)	6,48	2,74
Tổng cộng		**236,8**	**100**

8. Quy hoạch sử dụng đất:

8.1. Đất thương mại dịch vụ: Diện tích đất 230,32m^2, chiếm tỷ lệ 97,26% diện tích toàn khu. Các chỉ tiêu sử dụng đất như sau:

- Mật độ xây dựng: 72,18%.

- Hệ số sử dụng đất: 4,2 lần.

- Tầng cao: 5 tầng + 1 tầng kỹ thuật + 1 tầng bán hầm (Phải đảm bảo về khoảng lùi công trình tại điểm 2.6.2 của QCVN 01:2021/BXD).

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục công trình	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	166,25	72,18
2	Sân bãi – cây xanh	64,07	27,82
Tổng cộng		**230,32**	**100**

8.2. Đất giao thông (Vạt góc giao lộ): Diện tích đất 6,48m^2, chiếm tỷ lệ 2,74% diện tích toàn khu.

9. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu đất lập quy hoạch định hướng bố trí trụ sở văn phòng làm việc cho ngân hàng, phục vụ cho nhu cầu giao dịch tài chính của người dân trong khu vực. Các hạng mục trong dự án bao gồm: khối công trình văn phòng làm việc, ATM, sân bãi và cây xanh trong khuôn viên khu đất.

- Công trình được xây dựng tiếp giáp với 2 trục đường chính: Ngô Gia Tự, Lương Văn Cù, sảnh đón chính hướng về giao lộ đường Ngô Gia Tự và đường Lương Văn Cù, tạo yếu tố nhận diện riêng cho công trình, phía sau khu đất tiếp giáp hẻm bố trí khoảng sân để tạo sự thông thoáng cho công trình và làm không gian ngoài trời sinh hoạt nội bộ.

10. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

10.1. San nền: Cao độ nền xây dựng công trình được thiết kế cao hơn mặt đường để thuận lợi cho giải pháp thoát nước. Cao độ nền xây dựng được chọn Hxd $\geq$ +3,1m so với cao độ Quốc gia và tuân thủ theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

10.2. Giao thông:

- Đường Ngô Gia Tự (MC 1-1): Lộ giới 19m (3,5-12-3,5).

- Đường Lương Văn Cù (MC 2-2): Lộ giới 15m (2,5-10-2,5).

10.3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn điện được lấy từ tuyến trung thế hiện hữu trên tuyến đường Ngô Gia Tự cấp điện cho dự án.

- Hệ thống điện phải đáp ứng nhu cầu sử dụng, độ tin cậy về cấp điện. Trạm điện hạ thế phải đảm bảo hành lang và khoảng cách ly bảo vệ theo quy định tại QCVN QTĐ-8:2010/BCT và các quy định hiện hành của ngành điện.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình: 30W/m^2 sàn; Chỉ tiêu cấp điện sân vườn: 0,5W/m^2 sàn; Hao hụt và dự phòng: 10%. Tổng nhu cầu dùng điện: 32kw.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình, đề xuất các giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 07-5:2016/BXD, QCVN 07-7:2016/BXD.

10.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Long Xuyên đấu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Ngô Gia Tự.

- Tiêu chuẩn cấp nước (QCVN 01:2021/BXD): Công trình công cộng, dịch vụ: tối thiểu 2 lít/m^2sàn/ngày đêm; Nước tưới vườn hoa, công viên: tối thiểu 3 lít/m^2/ngày đêm; Dự phòng: 15%. Tổng nhu cầu dùng nước: 3,6m^3/ngày đêm.

10.5. Thoát nước mưa – thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa với thoát nước thải riêng biệt.

- Nước mưa được thu gom đấu nối vào tuyến thoát nước chung của thành phố.

- Nước thải ở các khu vệ sinh trong công trình,... phải được sử dụng hầm tự hoại 3 ngăn, hố ga xây dựng trong khuôn viên dự án, trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước và xử lý nước thải chung của thành phố trên đường Lương Văn Cù.

10.6. Quản lý chất thải rắn - Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải 1,3kg/ người/ng/đêm, tỷ lệ thu gom 100%.

- Rác thải: Bố trí các thùng rác công cộng thu gom rác tập trung, ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom; rác được thu gom theo giờ trong ngày, đưa về bãi rác để xử lý chung.

11. Đánh giá môi trường chiến lược:

11.1. Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch: Hiện trạng môi trường của địa điểm thực hiện dự án không có vấn đề gì đặc biệt, theo đánh giá sơ bộ nền đất của khu vực không có

các vấn đề ô nhiễm ở mức cần phải can thiệp công nghệ.

11.2. Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch:

- *Tác động đến môi trường không khí:*

+ Bụi: Bụi cát, đá phát sinh trong quá trình vận chuyển nguyên nhiên vật liệu (vật liệu rơi vãi từ các xe vận chuyển), thiết bị và máy móc xây dựng đến công trình.

+ Khí: Khí thải từ các phương tiện vận chuyển, máy móc thi công: Xe tải, xe ủi, máy xúc, do đốt nhiên liệu (xăng, dầu DO, dầu FO) chứa các thành phần chất ô nhiễm như: Bụi, CO, NOx, SO2... sẽ là nguồn thải di động làm ảnh hưởng đến môi trường không khí khu vực và trên tuyến đường vận chuyển.

+ Tiếng ồn: Tiếng ồn từ các xe máy hoạt động có ảnh hưởng tới sinh hoạt của dân cư xung quanh.

- *Tác động đến môi trường nước*: Nước thải từ khu vực thi công gồm nước mưa, nước thải sinh hoạt và nước thải xây dựng có thể có những tác động tiêu cực đến môi trường khu vực xung quanh như sau:

+ Nước mưa chảy tràn từ khu vực đang san ủi ra ngoài có mang theo khối lượng bùn đất lớn, ngoài ra còn lẫn rác thải sinh hoạt và dầu mỡ do rơi vãi từ các xe thi công.

+ Trong nước thải sinh hoạt có chứa nhiều tác nhân độc hại, thành phần chất hữu cơ cao và các loại vi trùng, vi khuẩn... Do đó có khả năng gây ô nhiễm nguồn nước bởi các chất hữu cơ và vi khuẩn.

+ Nước thải xây dựng: nước này sử dụng trong các hoạt động tại công trường khác như vệ sinh sân bãi sau mỗi ngày làm việc, nước thải phát sinh trong quá trình thi công và nước thải từ công tác vệ sinh máy móc thiết bị....

- *Tác động đến môi trường đất và môi trường sinh thái:*

+ Các hoạt động đào, san lấp để xây dựng cũng như những nguy cơ xói mòn làm ảnh hưởng tới cấu trúc tầng đất mặt.

+ Các chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn xây dựng gây mất vẻ mỹ quan khu vực (dễ gây phát sinh côn trùng, sinh vật gây bệnh) và làm ô nhiễm đất.

+ Một số cây xanh bị chặt phá để giải phóng mặt bằng xây dựng làm ảnh hưởng đến sinh thái khu vực.

11.3. Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện:

11.3.1. Giai đoạn thi công:

- *Giảm lượng bụi, khí và tiếng ồn trong khi san ủi mặt bằng:* Việc giảm lượng bụi và khí trong quá trình thi công san ủi mặt bằng có thể thực hiện bằng các giải pháp sau:

+ Tổ chức che chắn xe vận chuyển nguyên vật liệu, bùn đất, chất thải sinh hoạt, thiết bị, đảm bảo không để rơi vãi không để phát sinh bụi trong quá trình vận chuyển, không vận chuyển quá trọng tải quy định. Tất cả các xe ra khỏi công trình đều phải xịt rửa sạch để không mang theo đất cát ra khỏi công trình và gây ô nhiễm bụi cho các tuyến đường giao thông cũng như mất mỹ quan đô thị.

+ Có biện pháp che chắn giữa khu vực san ủi và xung quanh bằng hàng rào. Làm ẩm bề mặt lớp đất san ủi bằng cách phun nước giảm lượng bụi bị cuốn theo gió.

+ Định kì bảo dưỡng phương tiện, thiết bị, máy móc.

+ Bố trí thời gian thi công phù hợp. Hạn chế thi công nhiều thiết bị phát sinh tiếng ồn trong cùng một thời điểm để tránh cộng hưởng tiếng ồn.

+ Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân (khẩu trang, nón…).

- *Giảm ảnh hưởng của chất thải rắn xây dựng, chất thải rắn sinh hoạt và chất thải rắn nguy hại bằng cách:* Thu gom, tái chế hoặc tái sử dụng, đồng thời thuê các đơn vị có chức năng để xử lý. Bố trí khu vực để rác thích hợp, có mái che, bảo quản hợp lý.

- *Giảm ảnh hưởng từ nước thải sinh hoạt, nước thải xây dựng:* Thu gom nước thải và xử lý trước khi thải ra môi trường. Không tập trung các loại nguyên vật liệu gần hoặc cạnh các tuyến thoát nước để ngăn ngừa thất thoát rò rỉ vào môi trường.

11.3.2. Giai đoạn sử dụng:

- *Giải pháp quản lý*: Đây là loại hình công trình nghiên cứu - phát triển sản phẩm công nghệ phục vụ việc đào tạo, chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực công nghệ thông tin do đó các yếu tố ảnh hưởng môi trường là không đáng kể, rõ rệt nhất chỉ là nước thải sinh hoạt và giải quyết không gian cảnh quan bên ngoài.

- *Giải pháp bảo vệ:*

+ Đối với nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ trước khi đổ vào mạng chung - xử lý bằng hệ thống bể tự hoại.

+ Đối với hệ thống ngoại cảnh được chú trọng cây xanh, sân đường. Các vấn đề nảy sinh trong quá trình sử dụng công trình như hệ thống rác thải… được tính toán xử lý đầy đủ hoàn chỉnh.

- *Chống ồn:* Các máy móc thiết bị trong quá trình hoạt động có thể gây ra tiếng ồn nên cần phải xây dựng vỏ ngoài với kiến trúc mỹ quan, chống ồn.

12. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

- Xây dựng mới công trình Phòng Giao dịch Long Xuyên, bố trí khối nhà làm việc, ATM, cây xanh và sân bãi nhằm tạo bộ mặt khang trang, đồng bộ cho đô thị.

- Nguồn lực thực hiện: Nguồn vốn của chủ đầu tư.

13. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên.

- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng tỉnh An Giang.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên.

- Chủ đầu tư: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc NTN Design.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Phòng Giao dịch Long Xuyên – Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 3. Chủ đầu tư phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị, các ban ngành thành phố, UBND phường Mỹ Long thực hiện các công việc sau:

1. Chủ đầu tư tổ chức công bố Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Phòng Giao dịch Long Xuyên – Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang, phường Mỹ Long, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện. Nội dung công bố quy hoạch được quy định tại Điều 40 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

2. Chủ đầu tư thực hiện cắm mốc giới theo Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được duyệt. Tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cắm mốc và triển khai cắm mốc giới ngoài thực địa. Thực hiện bàn giao hồ sơ cắm mốc giới được duyệt cho Phòng

Quản lý Đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố để lưu trữ. Nội dung cắm mốc và lưu trữ hồ sơ cắm mốc ranh quy hoạch được quy định tại Điều 57 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/03/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cắm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

3. Tùy tính chất và loại hình của dự án mà chủ đầu tư khi triển khai dự án phải thực hiện các thủ tục như: thẩm định thiết kế môi trường, phòng cháy chữa cháy,... và xin phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thành phố Long Xuyên, Trưởng Phòng Quản lý Đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính – Kế hoạch, Giám đốc Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh An Giang, Chủ tịch UBND phường Mỹ Long, Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Sở Xây dựng AG;
- Lưu: VT, KT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN T. AN GIANG

Đinh Văn Bảo