

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
KHU TÂY SÔNG HẬU THỊ TRẤN AN PHÚ, HUYỆN AN PHÚ,
TỈNH AN GIANG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2021
của UBND huyện An Phú)*

**PHẦN I:
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện:

1.1. Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân ở nước ngoài có liên quan đến hoạt động quy hoạch xây dựng trong phạm vi đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Tây sông Hậu thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

1.2. Căn cứ vào hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Tây sông Hậu thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bảng này, Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện An Phú tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn, trách nhiệm được giao; Thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp phép xây dựng theo phân cấp, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình cải tạo và xây dựng theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 2. Ranh giới, quy mô, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch:

2.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Vị trí lập quy hoạch thuộc đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang đến năm 2030, khu vực quy hoạch nằm ở Khu Tây Sông Hậu thị trấn An Phú, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp Kênh Mới;
- Phía Nam giáp cầu đi xã Vĩnh Trường;
- Phía Đông giáp Sông Hậu và xép Vĩnh Trường;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 91C (đường Bạch Đằng).

2.2. Tính chất:

- Là khu cảnh quan bờ sông phát triển dịch vụ du lịch.
- Là khu đô thị ven Sông Hậu của thị trấn An Phú.
- Khu sắp xếp tái định cư các hộ dân nhiều lớp nhà cặp đường Bạch Đằng.

2.3. Qui mô:

- Diện tích: 580.000 m² (theo nhiệm vụ quy hoạch là 540.000 m² và phần cập nhật diện tích đất của đồ án quy hoạch chi tiết phía đông Khu hành chính huyện An Phú được duyệt)

- Dân số: 7.000 dân

Điều 3. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)
A	ĐẤT Ở	199.117	34,33
	- Đất nhà ở hiện trạng cải tạo	97.101	
	- Đất nhà vườn biệt thự	53.608	
	- Đất nhà phố liên kế	34.968	
	- Đất nhà tái định cư	13.440	
B	ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ HỖN HỢP	34.220	5,90
	- Đất thương mại dịch vụ	1.390	
	- Đất khách sạn – nhà hàng tiệc cưới	23.330	
	- Trung tâm thương mại	9.500	
C	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	35.775	6,17
	- Nhà bia tưởng niệm anh hùng liệt sĩ	7.485	
	- Nhà thiếu nhi	10.000	
	- Bảo hiểm xã hội	900	
	- Công trình công cộng (CC1, CC2, CC3)	3.550	
	- Chi cục thi hành án dân sự	1.540	
	- Liên đoàn lao động huyện An Phú	540	
	- Văn phòng một cửa	620	
	- Trường mầm non An Phú	5.520	
	- Kho Bạc	1.820	
	- Thụ viện	1.600	
	- Trạm xử lý nước thải	2.200	
D	ĐẤT CÔNG VIÊN - CÂY XANH	45.200	7,79
	- Quảng trường An Phú	15.480	
	- Đất thể dục thể thao	1.620	
	- Đất công viên cây xanh – cảnh quan bờ sông	28.100	
E	ĐẤT TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP	9.595	1,65
F	ĐẤT GIAO THÔNG + BẾN ĐÒ	109.593	18,90
G	ĐẤT CÔNG VIÊN CÂY XANH - BÁN NGẬP NƯỚC	146.500	25,26
TỔNG CỘNG		580.000	100%

3.1. Khu vực A - Khu vực từ Quảng trường trung tâm đến Kênh Mới: Tổng diện tích 88.864 m², các khu chức năng bao gồm:

3.1.1. Khu cải tạo xây chen đường Bạch Đằng: Diện tích 32.902 m², gồm các lô ký hiệu D1 (9.202 m²), D2 (2.510 m²), D3 (9.990 m²), D4 (11.200 m²).

3.2.1. Khu ở cải tạo xây chen (đất ở hiện trạng): Diện tích 2.600 m²; Ký hiệu: D5. Mật độ xây dựng, tầng cao tối đa 5 tầng. Được quản lý xây dựng giống như khu ở cải tạo xây chen của Khu A.

3.2.2. Khu đất công trình công cộng: Diện tích 1.730 m²; Ký hiệu: CC2 (730 m²), CC3 (1.000 m²). Mật độ xây dựng 60%, tầng cao tối đa 3 tầng.

3.2.3. Khu đất thương mại dịch vụ: Diện tích 1.390 m²; Ký hiệu: TM1 (500 m²), TM2 (380 m²), TM3 (510 m²). Mật độ xây dựng 80% (và phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định), tầng cao tối đa 3 tầng.

3.2.4. Bảo hiểm xã hội: Diện tích 900 m²; Ký hiệu: BH. Mật độ xây dựng 60%, tầng cao tối đa 3 tầng.

3.2.5. Nhà thiếu nhi huyện: Diện tích 10.000 m²; Ký hiệu: TN. Mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 3 tầng.

3.2.6. Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú: Diện tích 1.540 m²; Ký hiệu: DS. Mật độ xây dựng 60%, tầng cao tối đa 3 tầng.

3.2.7. Khu đất thể dục thể thao: Sân Tennis hiện hữu, diện tích 1.620 m²; Ký hiệu: TD. Mật độ xây dựng 25%, tầng cao tối đa 2 tầng.

3.3. Khu vực C: gồm các khu nhà ở cải tạo xây chen, nhà phố thương mại, nhà vườn biệt thự, công trình thương mại dịch vụ công cộng, Nhà bia liệt sỹ. Diện tích 82.299 m² (cây xanh cách ly bờ sông, rạch), các khu chức năng bao gồm:

3.3.1. Khu đất nhà ở xây chen: Diện tích 13.290 m²; Ký hiệu: D6 (4.530 m²), D7 (8.760 m²).

3.3.2. Khu đất nhà phố thương mại: Diện tích 14.324 m². Gồm 5 lô. Ký hiệu B7, B8, B9, B10, B11, chia thành 150 nền nhà, cụ thể:

Stt	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)
1	Lô B7	1.720	19
2	Lô B8	1.640	18
3	Lô B9	3.066	35
4	Lô B10	3.066	35
5	Lô B11	4.832	43
	CỘNG	14.324	150

* Lưu ý Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với đất nhà ở cải tạo xây chen và đất nhà phố thương mại như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

* Ghi chú:

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì chỉ áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

3.1.2. Khu nhà tái định cư: Diện tích 13.440 m², gồm 6 lô, ký hiệu: C1, C2, C3, C4, C5, C6; chia thành 178 nền nhà, như sau:

Stt	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)
1	Lô C1	2.336	32
2	Lô C2	3.368	46
3	Lô C3	2.798	35
4	Lô C4	2.693	37
5	Lô C5	605	07
6	Lô C6	1.632	21
CỘNG		13.440	178

3.1.3. Các công trình công cộng: Tổng diện tích 27.400 m², với các công trình như:

Stt	Đất Công Trình Công Cộng	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)
1	Công trình công cộng	CC1	1.820
2	Liên đoàn lao động	LĐ	540
3	Văn phòng một cửa	MC	620
4	Trường Mầm non An Phú	MG	5.520
5	Kho bạc	KB	1.820
6	Thư viện	TV	1.600
7	Quảng trường trung tâm	QT	15.480
CỘNG			27.400

3.1.4. Các công trình tiểu công nghiệp của doanh nghiệp hiện có: Tổng diện tích 9.595 m², gồm có:

Stt	Đất tiểu thủ công nghiệp	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)
1	Bãi vật liệu xây dựng	NX1	2.787
2	Công ty TNHH Quân Thiên Phát	NX2	814
3	Nhà xưởng Tole Đông Á Tám Bình	NX3	2.457
4	Công ty phân bón Châu Nhật Quang	NX4	3.536
CỘNG			9.594

3.1.5. Các công trình dịch vụ đô thị: Diện tích 757 m²; Ký hiệu: BĐ, mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 2 tầng.

3.1.6. Cây xanh và đất bán ngập nước bờ sông Hậu: Diện tích 4.590 m²; Ký hiệu: CX1, mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

3.2. Khu vực B - Phía Nam Quảng trường trung tâm đến đường dẫn vào cầu Vĩnh Lộc: Diện tích 19.050 m² (chưa tính phần đất giao thông và cây xanh cách ly bờ sông và xếp Vĩnh Trường), các khu chức năng bao gồm:

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng
- Chỉ giới xây dựng:
- + Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
- + Lùi $\geq 2m$ so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

3.3.3. *Khu đất Nhà vườn - Biệt thự*: Diện tích 19.530 m². Ký hiệu A4, A5, A6, chia thành 49 nền nhà, cụ thể như sau:

Stt	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)
1	Lô A4	3.198	05
2	Lô A5	8.300	22
3	Lô A6	8.032	22
	CỘNG	19.530	49

* Lưu ý: Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với đất nhà biệt thự như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng
- Chỉ giới xây dựng đối với nhà vườn - biệt thự:
- + Lùi $\geq 3m$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
- + Lùi $\geq 2m$ so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

3.3.4. *Nhà Bia tường niệm Anh hùng liệt sỹ*: Diện tích 7.485 m²; Ký hiệu: NB. Mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

3.3.5. *Khách sạn, Nhà hàng tiệc cưới*: Diện tích 23.330 m²; Ký hiệu: TM4 (11.000 m²), TM5 (12.330 m²). Mật độ xây dựng 60%, tầng cao tối đa 12 tầng.

3.3.6. *Khu xử lý nước thải*: Diện tích 2.200 m²; Ký hiệu: XL. Mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 1 tầng.

3.3.7. *Khu đất cây xanh bán ngập nước bờ sông Hậu*: Diện tích 7.140 m²; Ký hiệu: CX2. Mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

3.4. *Khu vực D*: Tổng diện tích 41.504 m², cách khu chức năng bao gồm:

3.4.1. *Khu nhà ở xây chen*: Diện tích 3.460 m²; Ký hiệu: D8

3.4.2. *Khu đất nhà phố thương mại*: Diện tích 20.644 m², gồm 6 lô đất, ký hiệu: B1, B2, B, B4, B5, B6, chia thành 222 nền nhà, cụ thể:

Stt	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)
1	Lô B1	3.250	36
2	Lô B2	4.716	50
3	Lô B3	4.716	50
4	Lô B4	2.368	26
5	Lô B5	2.797	30
6	Lô B6	2.797	30
	CỘNG	20.644	222

* Lưu ý: Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với đất ở cải tạo xây chen và đất nhà phố thương mại:

- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

* Ghi chú:

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì chỉ áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 05 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi > 2m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

3.4.3. Khu trung tâm thương mại: Diện tích 9.500 m²; Ký hiệu: TM6. Mật độ xây dựng 70%, tầng cao tối đa 3 tầng.

3.4.4. Khu công viên cây xanh: Diện tích 7.900 m²; Ký hiệu: CX3. Mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

3.5. Khu vực E: Diện tích 87.397 m², các khu chức năng bao gồm:

3.5.1. Khu nhà vườn - Biệt thự: Bố trí xung quanh hồ nước, diện tích 34.078 m², gồm 03 lô, phân chia thành 79 nền, cụ thể như sau:

Stt	Ký hiệu lô đất	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)
1	Lô A1	5.709	11
2	Lô A2	11.402	28
3	Lô A3	16.967	40
CỘNG		34.078	79

* Lưu ý: Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với đất nhà biệt thự như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- Chỉ giới xây dựng đối với nhà vườn - Biệt thự:

+ Lùi > 3m so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi > 2m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

3.5.2. Khu nhà ở xây chen cặp Quốc lộ 91C: Diện tích 44.849 m²; Ký hiệu: D9 (28.780 m²), D10 (7.975 m²), D11 (8.094 m²).

- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

Ghi chú:

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì chỉ áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi > 2m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

3.5.3. *Khu công viên cây xanh*: Khu vui chơi bán ngập nước diện tích 8.470 m²; Ký hiệu: CX4 (7.120 m²), CX5 (1.350 m²). Mật độ xây dựng 5%, tầng cao tối đa 01 tầng.

PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Khu đất xây dựng:

4.1. *Khu vực A - Khu vực từ Quảng trường trung tâm đến Kênh Mới*: Tổng diện tích 88.864 m², các khu chức năng bao gồm:

4.1.1. *Khu cải tạo xây chen đường Bạch Đằng*: Diện tích 32.902 m², gồm các lô ký hiệu D1 (9.202 m²), D2 (2.510 m²), D3 (9.990 m²), D4 (11.200 m²). Các chỉ tiêu quản lý xây dựng như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì được áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng

- Quy định về tầng cao xây dựng:

+ Tầng trệt cao: + 3,9m.

+ Tầng lầu mỗi tầng: + 3,5m.

+ Buồng thang trên mái: + 3,1m (nếu có).

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi ≥ 2m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vươn ban công tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công tối đa Amax (m)	Tên đường
7 ÷ 12	0,9	Đường số 4, đường số 5, đường số 6, đường số 23, đường số 25
>12 ÷ 15	1,2	Đường Bạch Đằng,
>15	1,4	-

* Ghi chú:

- Phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Chỉ làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: $\leq 0,3m$.

- Trong khoản lùi phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ban công tối đa $\leq 0,4m$.

4.1.2. Khu nhà tái định cư: Diện tích 13.440 m², gồm 6 lô, ký hiệu: C1, C2, C3, C4, C5, C6; chia thành 178 nền nhà, như sau:

- Lô C1: Diện tích 2.336 m², nằm dọc trên tuyến đường số 3 đối diện Khu đất ở hiện trạng.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ	C1	2.336	32	
	Lô 1 (nền góc)	83	1	5,3 x 16,0
	Lô 2 - Lô 13	864	12	4,5 x 16,0
	Lô 14	82	1	5,8 x 16,0
	Lô 15 - Lô 31	1.224	17	4,5 x 16,0
	Lô 32 (nền góc)	83	1	5,3 x 16,0

- Lô C2: Diện tích 3.368 m², nằm dọc trên tuyến đường số 3, đường số 5.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ	C2	3.368	46	
	Lô 1 (nền góc)	88	1	6,0 x 16,0
	Lô 2 - Lô 22	1.512	21	4,5 x 16,0
	Lô 23 (nền góc)	84	1	6,0 x 16,0
	Lô 24 (nền góc)	88	1	6,0 x 16,0
	Lô 25 - Lô 45	1.512	21	4,5 x 16,0
	Lô 46 (nền góc)	84	1	6,0 x 16,0

- Lô C3: Diện tích 2.798 m², nằm dọc trên tuyến đường số 3, một phần đường số 6.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
	C3	2.798	35	
	Lô 1 (nền góc)	112	1	6,0 x 20,0
	Lô 2 - Lô 11	900	10	4,5 x 20,0

NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ	Lô 12	84	1	4,5 x 17,33
	Lô 13	72	1	4,5 x 16,42
	Lô 14	60	1	4,5 x 16,0
	Lô 15	84	1	7,0 x 12,0
	Lô 16	84	1	7,0 x 12,0
	Lô 17 (nền góc)	73	1	7,0 x 12,0
	Lô 18	88	1	6,0 x 16,0
	Lô 19 - Lô 34	1.152	16	4,5 x 16,0
	Lô 35 (nền góc)	89	1	7,44 x 16,0

- Lô C4: Diện tích 2.693 m², nằm dọc trên tuyến đường số 23, đường số 24 một phần đường số 22.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ	C4	2.693	37	
	Lô 1 (nền góc)	95	1	5,75 x 17,66
	Lô 2	78,5	1	4,5 x 17,25
	Lô 3	76,5	1	4,5 x 16,83
	Lô 4	75	1	4,5 x 16,42
	Lô 5	73	1	4,5 x 16,00
	Lô 6	71	1	4,5 x 15,58
	Lô 7 (nền góc)	80	1	5,75 x 15,58
	Lô 8 - Lô 21	1.008	14	4,5 x 16,0
	Lô 22	64	1	4,5 x 16,0
	Lô 23 - Lô 36	1.008	14	4,5 x 16,0
	Lô 37	64	1	4,5 x 16,0

- Lô C5: Diện tích 605 m², nằm dọc trên tuyến đường số 24, tiếp giáp với khu đất ở hiện trạng.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ	C5	605	7	
	Lô 1	151,5	1	4,5 x 34,00
	Lô 2	149,5	1	4,5 x 33,49
	Lô 3	147	1	4,5 x 32,99
	Lô 4	145	1	4,5 x 32,49
	Lô 5	142,5	1	4,5 x 32,16
	Lô 6	140	1	4,5 x 31,84
	Lô 7	173	1	5,75 x 30,97

- Lô C6: Diện tích 1.640 m², nằm dọc trên tuyến đường số 25 tiếp giáp với Bãi vật liệu xây dựng.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ TÁI ĐỊNH CƯ	C6	1.640	21	
	Lô 1 (nền góc)	96	1	6,55 x 16,00
	Lô 2 - Lô 10	648	9	4,5 x 16,00
	Lô 11 (nền góc)	96	1	6,5 x 16,00

Lô 12	128	1	7,20 x 16,00
Lô 13 - Lô 20	576	8	4,5 x 16,00
Lô 21	96	1	6,5 x 16,00

*** Các chỉ tiêu quản lý xây dựng, như sau:**

- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + 100% đối với các lô đất C1, C2, C3, C4, C6
 - + 80% đối với các lô đất C5
- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng
- Quy định về tầng cao xây dựng:
 - + Tầng trệt cao: + 3,9m.
 - + Tầng lầu mỗi tầng: + 3,5m.
 - + Buồng thang trên mái: + 3,1m (nếu có).
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
- Độ vưon ban công tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ban công tối đa Amax (m)	Tên đường
7 ÷ 12	0,9	Đường số 4, đường số 5, đường số 6, đường số 23, đường số 25
>12 ÷ 15	1,2	Đường số 3, đường số 22
>15	1,4	-

*** Ghi chú:**

- Phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:
 - + Chỉ làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
 - + Tam cấp phía trước được phép nhô ra: $\leq 0,3m$.
- Trong khoản lùi phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vưon ban công tối đa $\leq 0,4m$.

4.1.3. Các công trình công cộng: Tổng diện tích 27.400 m², với các công trình như:

Stt	Đất Công Trình Công Cộng	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Công trình công cộng	CC1	1.820	60	3
2	Liên đoàn lao động	LĐ	540	60	3
3	Văn phòng một cửa	MC	620	60	3
4	Trường Mầm non An Phú	MG	5.520	60	2

5	Kho bạc	KB	1.820	60	3
6	Thư viện	TV	1.600	60	3
7	Quảng trường trung tâm	QT	15.480	15	1
TỔNG CỘNG			27.400		

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có),... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.1.4. Các công trình tiểu công nghiệp của doanh nghiệp hiện có: Tổng diện tích 9.594 m², gồm có:

Stt	Đất Tiểu Thủ Công Nghiệp	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Cây xanh tối thiểu (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Bãi vật liệu xây dựng	NX1	2.787	70	20	3
2	Công ty TNHH Quân Thiên Phát	NX2	814	70	20	3
3	Nhà xưởng Tole Đông Á Tám Bình	NX3	2.457	70	20	3
4	Công ty phân bón Châu Nhật Quang	NX4	3.536	70	20	3
TỔNG CỘNG			9.594 m²			

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có),... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.1.5. Các công trình dịch vụ đô thị: Diện tích 757 m²; Tuyến bến đò từ ấp An Hưng sang ấp Vĩnh Lợi.

- Ký hiệu : BĐ
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao tối đa : 02 tầng

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có),... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.1.6. Cây xanh và đất bán ngập nước bờ sông Hậu: Diện tích 4.590 m²

- Ký hiệu : CX1
- Mật độ xây dựng : 5% (ưu tiên các công trình gia cố bờ sông)
- Tầng cao tối đa : 01 tầng

4.2. Khu vực B - Phía Nam Quảng trường trung tâm đến đường dẫn vào cầu Vĩnh Lộc: Diện tích 19.050 m², các khu chức năng bao gồm:

4.2.1. Khu ở cải tạo xây chen (đất ở hiện trạng): Diện tích 2.600 m².

- Ký hiệu : D5

- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì được áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng

- Quy định về tầng cao xây dựng:

+ Tầng trệt cao: + 3,9m.

+ Tầng lầu mỗi tầng: + 3,5m.

+ Buồng thang trên mái: + 3,1m (nếu có).

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi ≥ 2 m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vươn ban công tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công tối đa Amax (m)	Tên đường
7 ÷ 12	0,9	-
>12 ÷ 15	1,2	-
>15	1,4	Đường Bạch Đằng, đường vào cầu Vĩnh Lộc

* Ghi chú:

- Phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Chỉ làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: $\leq 0,3$ m.

- Trong khoản lùi phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ban công tối đa $\leq 0,4$ m.

4.2.2. Khu đất công trình công cộng: Diện tích 1.730 m², được bố trí tiếp giáp với khu thể dục thể thao, Chi cục thi hành án dân sự.

- Ký hiệu : CC2 (730 m²), CC3 (1.000 m²)

- Mật độ xây dựng : 60%

- Tầng cao tối đa : 03 tầng

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có),... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.2.3. Khu đất thương mại dịch vụ: Diện tích 1.390 m², tiếp giáp với đường Bạch Đằng, liền kề với khu nhà ở cải tạo xây chen và Bảo hiểm xã hội.

- Ký hiệu : TM1 (500 m²), TM2 (380 m²), TM3 (510 m²).

- Mật độ xây dựng : 80% (và phải đảm bảo khoảng lùi theo quy định).

- Tầng cao tối đa : 03 tầng

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có),... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.2.4. Bảo hiểm xã hội: Diện tích 900 m², bố trí nằm trên đường số 2 và đường Bạch Đằng.

- Ký hiệu : BH

- Mật độ xây dựng : 60%

- Tầng cao tối đa : 03 tầng

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có),... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.2.5. Nhà thiếu nhi huyện: Diện tích 10.000 m², được bố trí nằm trên tuyến đường dẫn vào cầu đi Vĩnh Lộc, liền kề với khu ở xây chen và các công trình công cộng.

- Ký hiệu : TN

- Mật độ xây dựng : 40%

- Tầng cao tối đa : 03 tầng

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có),... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.2.6. Chi cục thi hành án dân sự huyện An Phú: Diện tích 1.540 m², được bố trí tiếp giáp với đường số 2, Phía Đông Bắc giáp với bờ Sông Hậu, Công an, Nhà Thiếu Nhi.

- Ký hiệu : DS

- Mật độ xây dựng : 60%

- Tầng cao tối đa : 03 tầng

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu

có),... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.2.7. Khu đất thể dục thể thao: Sân Tennis hiện hữu, diện tích 1.620 m²

- Ký hiệu : TD

- Mật độ xây dựng : 25%

- Tầng cao tối đa : 02 tầng

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có),... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.3. Khu vực C: gồm các khu nhà ở cải tạo xây chen, nhà phố thương mại, nhà vườn biệt thự, công trình thương mại dịch vụ công cộng, Nhà bia liệt sỹ. Diện tích 82.299 m², các khu chức năng bao gồm:

4.3.1. Khu đất nhà ở xây chen: Diện tích 13.290 m²,

- Ký hiệu: D6 (4.530 m²), D7 (8.760 m²)

- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì được áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng

- Quy định về tầng cao xây dựng:

+ Tầng trệt cao: + 3,9m.

+ Tầng lầu mỗi tầng: + 3,5m.

+ Buồng thang trên mái: + 3,1m (nếu có).

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi \geq 2m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vươn ban công tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công tối đa Amax (m)	Tên đường
7 ÷ 12	0,9	-
>12 ÷ 15	1,2	-
>15	1,4	Quốc lộ 91C, đường số 7, đường số 8

* Ghi chú:

- Phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Chỉ làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: $\leq 0,3m$.

- Trong khoản lùi phía sau nhà chỉ được làm sân, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ban công tối đa $\leq 0,4m$.

4.3.2. Khu đất nhà phố thương mại: Diện tích 14.324 m². Gồm 5 lô. Ký hiệu B7, B8, B9, B10, B11, chia thành 150 nền nhà, cụ thể:

- Lô B7: Diện tích 1.720 m², nằm dọc trên tuyến đường số 20, một phần đường số 7, tiếp giáp với khu đất ở hiện trạng D7.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	B7	1.720	19	
	Lô 1 - Lô 18	1.620	18	5,0 x 18,0
	Lô 19 (nền góc)	100	1	6,0 x 18,0

- Lô B8: Diện tích 1.640 m², nằm dọc trên tuyến đường số 20, một phần đường số 7, đường số 21, tiếp giáp với khu đất ở hiện trạng D8.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	B8	1.640	18	
	Lô 1 (nền góc)	100	1	6,0 x 18,0
	Lô 2 - Lô 17	1.440	16	5,0 x 18,0
	Lô 18 (nền góc)	100	1	6,0 x 18,0

- Lô B9: Diện tích 3.066 m², nằm dọc trên tuyến đường số 20, đường số 19, đường số 7, đường số 21.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	B9	3.066	35	
	Lô 1 (nền góc)	96,5	1	5,5 x 19,0
	Lô 2- Lô 6	475	5	5,0 x 19,0
	Lô 7 (nền góc)	96,5	1	5,5 x 19,0
	Lô 8 -Lô 20	1.105	13	5,0 x 17,0
	Lô 21 (nền góc)	94	1	6,0 x 17,0
	Lô 22- Lô 34	1.105	13	5,0 x 17,0
	Lô 35 (nền góc)	94	1	6,0 x 17,0

- Lô B10: Diện tích 3.066m², nằm dọc trên tuyến đường số 12, đường số 19, đường số 7, đường số 21.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
	B10	3.066	35	
	Lô 1 (nền góc)	96,5	1	5,5 x 19,0

NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	Lô 2- Lô 6	475	5	5,0 x 19,0
	Lô 7 (nền góc)	96,5	1	5,5 x 19,0
	Lô 8 -Lô 20	1.105	13	5,0 x 17,0
	Lô 21 (nền góc)	94	1	6,0 x 17,0
	Lô 22- Lô 34	1.105	13	5,0 x 17,0
	Lô 35 (nền góc)	94	1	6,0 x 17,0

- Lô B11: Diện tích 4.832m², nằm dọc trên tuyến đường số 21, đường dẫn vào cầu (đi Vĩnh Lộc), tiếp giáp với một phần khu đất ở hiện trạng D6.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	B11	4.832	43	
	Lô 1	188	1	12,0 x 19,90
	Lô 2	251	1	5,0 x 31,6
	Lô 3 - Lô 13	1.210	11	5,0x 22,0
	Lô 14	109	1	5,0 x 22,72
	Lô 15	114	1	5,0 x 23,18
	Lô 16	117	1	5,0 x 23,74
	Lô 17	120	1	5,0 x 24,42
	Lô 18	124	1	5,0 x 25,20
	Lô 19	128	1	5,0 x 26,10
	Lô 20	133	1	5,0 x 27,12
	Lô 21	138	1	5,0 x 28,25
Lô 22- Lô 43	2.200	22	5,0 x 20,00	

*** Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với khu đất nhà phố thương mại, như sau:**

- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì được áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng

- Quy định về tầng cao xây dựng:

+ Tầng trệt cao: + 3,9m.

+ Tầng lầu mỗi tầng: + 3,5m.

+ Buồng thang trên mái: + 3,1m (nếu có).

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi \geq 2m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vươn ban công tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công tối đa Amax (m)	Tên đường
7 ÷ 12	0,9	-
>12 ÷ 15	1,2	Đường số 12, đường số 19, đường số 20, đường số 21,
>15	1,4	Đường số 7, đường vào cầu Vĩnh Lộc

* Ghi chú:

- Phân nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Chỉ làm ban công, không được che chắn tạo thành lo-gia hay buồng.

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: $\leq 0,3m$.

- Trong khoản lùi phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ban công tối đa $\leq 0,4m$.

4.3.3. Khu đất Nhà vườn - Biệt thự: Diện tích 19.530 m². Ký hiệu A4, A5, A6, chia thành 49 nền nhà, cụ thể như sau:

- Lô A4: Diện tích 3.198 m², nằm trên đường số 8, Nhà Bia tường niếm anh hùng liệt sĩ.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ VƯỜN - BIỆT THỰ	A4	3.198	5	
	Lô 1 - Lô 4	2.560	4	20,0 x 32,00
	Lô 5 (nền góc)	638	1	20,0 x 32,00

- Lô A5: Diện tích 8.300 m², nằm dọc trên tuyến đường số 12, đường số 19, một phần đường số 7, đường số 8.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ VƯỜN - BIỆT THỰ	Lô A5	8.300	22	
	Lô 1	352	1	20,0 x 18,00
	Lô 2	360	1	20,0 x 18,00
	Lô 3	427	1	23,16 x 18,00
	Lô 4	423	1	23,24 x 18,00
	Lô 5	412	1	22,48 x 18,00
	Lô 6 - Lô 10	1.800	5	20,0 x 18,00
	Lô 11 (nền góc)	352	1	20,0 x 18,00
	Lô 12 (nền góc)	352	1	20,0 x 18,00
	Lô 13 - Lô 17	1.800	5	20,0 x 18,00
	Lô 18	429	1	24,32 x 18,00
	Lô 19	433	1	24,33 x 18,00
	Lô 20	448	1	25,5 x 18,00
	Lô 21	360	1	20,0 x 18,00
Lô 22 (nền góc)	352	1	20,0 x 18,00	

- Lô A6: Diện tích 8.032 m², nằm dọc trên tuyến đường số 20, đường số 19, một phần đường số 7, đường số 8.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ VƯỜN - BIỆT THỰ	Lô A6	8.032	22	
	Lô 1 (nền góc)	352	1	20,0 x 18,00
	Lô 2	360	1	20,0 x 18,00
	Lô 3	369	1	20,3 x 18,00
	Lô 4	396	1	21,7 x 18,00
	Lô 5 - Lô 10	2.160	6	20,0 x 18,00
	Lô 11 (nền góc)	352	1	20,0 x 18,00
	Lô 12 (nền góc)	352	1	20,0 x 18,00
	Lô 13- Lô 16	1.440	4	20,0 x 18,00
	Lô 17	370	1	20,8 x 18,00
	Lô 18	373	1	21,0 x 18,00
	Lô 19	406	1	22,8 x 18,00
	Lô 20	390	1	22,3 x 18,00
	Lô 21	360	1	20,0 x 18,00
Lô 22 (nền góc)	352	1	20,0 x 18,00	

* Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với khu đất nhà biệt thự, như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa : 50%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Lùi \geq 3m so với chỉ giới xây dựng đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
 - + Lùi \geq 2m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

4.3.4. Nhà Bia tường niêm Anh hùng liệt sỹ: Diện tích 7.485 m², được bố trí tiếp giáp với QL91C, Đường số 12, liền kề với khu nhà vườn biệt thự, Khu nhà ở xây chen, nhà phố thương mại.

- Ký hiệu : NB
- Mật độ xây dựng : 15%
- Tầng cao tối đa : 01 tầng

4.3.5. Đất Khách sạn, Nhà hàng tiệc cưới: Diện tích 23.330 m², được bố trí tiếp giáp trên các tuyến đường số 7, đường số 12, tận dụng cảnh quan sông nước bờ sông Hậu, Xếp Vĩnh Trường.

- Ký hiệu : TM4 (11.000 m²), TM5 (12.330 m²)
- Mật độ xây dựng : 60%
- Tầng cao tối đa : 12 tầng

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có),... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.3.6. Khu xử lý nước thải: Diện tích 2.200 m², bố trí nằm cặp Xếp Vĩnh Trường tiếp giáp với đường dẫn vào cầu (đi Vĩnh Lộc).

- Ký hiệu : XL
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao tối đa : 01 tầng

4.4. Khu vực D: Tổng diện tích 41.504 m², cách khu chức năng bao gồm:

4.4.1. Khu nhà ở xây chen: Diện tích 3.460 m², ký hiệu D8 được bố trí trên tuyến đường QL91C.

- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì được áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng
- Quy định về tầng cao xây dựng:
 - + Tầng trệt cao: + 3,9m.
 - + Tầng lầu mỗi tầng: + 3,5m.
 - + Buồng thang trên mái: + 3,1m (nếu có).
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
 - + Lùi ≥ 2 m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.
- Độ vươn ban công tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ban công tối đa Amax (m)	Tên đường
7 ÷ 12	0,9	-
>12 ÷ 15	1,2	-
>15	1,4	Quốc lộ 91C

* Ghi chú:

- Phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:
 - + Chỉ làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
 - + Tam cấp phía trước được phép nhô ra: $\leq 0,3$ m.

- Trong khoản lùi phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ban công tối đa $\leq 0,4m$.

4.4.2. Khu đất nhà phố thương mại: Diện tích 20.644 m², gồm 6 lô đất, ký hiệu: B1, B2, B, B4, B5, B6, chia thành 222 nền nhà, cụ thể:

- Lô B1: Diện tích 3.250 m², nằm dọc trên tuyến đường số 13, đường số 14, tiếp giáp khu nhà ở hiện trạng

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	B1	3.250	36	
	Lô 1 - Lô 35	3.150	35	5,0 x 18,0
	Lô 36 (nền góc)	100	1	6,0 x 18,0

- Lô B2: Diện tích 4.716 m², nằm dọc trên tuyến đường số 14, một phần đường số 10, đường số 15.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	B2	4.716	50	
	Lô 1 (nền góc)	82	1	5,0 x 18,0
	Lô 2 - Lô 7	540	6	5,0 x 18,0
	Lô 8 (nền góc)	82	1	5,0 x 18,0
	Lô 9 - Lô 28	1.900	20	5,0 x 19,0
	Lô 29 (nền góc)	106	1	6,0 x 19,0
	Lô 30 - Lô 49	1.900	20	5,0 x 19,0
Lô 50 (nền góc)	106	1	6,0 x 19,0	

- Lô B3: Diện tích 4.716 m², nằm dọc trên tuyến đường số 12, , đường số 13, một phần đường số 10, đường số 15.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	B3	4.716	50	
	Lô 1 (nền góc)	82	1	5,0 x 18,0
	Lô 2 - Lô 7	540	6	5,0 x 18,0
	Lô 8 (nền góc)	82	1	5,0 x 18,0
	Lô 9 - Lô 28	1.900	20	5,0 x 19,0
	Lô 29 (nền góc)	106	1	6,0 x 19,0
	Lô 30 - Lô 49	1.900	20	5,0 x 19,0
Lô 50 (nền góc)	106	1	6,0 x 19,0	

- Lô B4: Diện tích 2.368 m², nằm dọc trên tuyến đường số 14, tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng D8, đối diện Nhà Bia tường niêm anh hùng liệt sĩ.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	B4	2.368	26	
	Lô 1 (nền góc)	118	1	7,0 x 18,0
	Lô 2- Lô 26	2.250	25	5,0 x 18,0

- Lô B5: Diện tích 2.797 m², nằm dọc trên tuyến đường số 14, đường số 13A, đường số 17, đường số 18.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	B5	2.797	30	
	Lô 1 (nền góc)	82	1	5,0 x 18,0
	Lô 2 - Lô 7	540	6	5,0 x 18,0
	Lô 8 (nền góc)	82	1	5,0 x 18,0
	Lô 9 - Lô 18	950	10	5,0 x 19,0
	Lô 19 (nền góc)	96,5	1	5,5 x 19,0
	Lô 20 - Lô 29	950	10	5,0 x 19,0
	Lô 30 (nền góc)	96,5	1	5,5 x 19,0

- Lô B6: Diện tích 2.797 m², nằm dọc trên tuyến đường số 12, đường số 13A, đường số 17, đường số 18.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI	B6	2.797	30	
	Lô 1 (nền góc)	82	1	5,0 x 18,0
	Lô 2 - Lô 7	540	6	5,0 x 18,0
	Lô 8 (nền góc)	82	1	5,0 x 18,0
	Lô 9 - Lô 18	950	10	5,0 x 19,0
	Lô 19 (nền góc)	96,5	1	5,5 x 19,0
	Lô 20 - Lô 29	950	10	5,0 x 19,0
	Lô 30 (nền góc)	96,5	1	5,5 x 19,0

* Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với khu đất nhà phố thương mại, như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì được áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng

- Quy định về tầng cao xây dựng:

+ Tầng trệt cao: + 3,9m.

+ Tầng lầu mỗi tầng: + 3,5m.

+ Buồng thang trên mái: + 3,1m (nếu có).

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

- Chỉ giới xây dựng:

- + Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
- + Lùi $\geq 2m$ so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.
- Độ vưon ban công tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ban công tối đa Amax (m)	Tên đường
7 ÷ 12	0,9	-
>12 ÷ 15	1,2	Đường số 12, đường số 13, đường số 13A, đường số 14, đường số 15, đường số 16, đường số 17, đường số 18
>15	1,4	Quốc lộ 91C

* Ghi chú:

- Phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:
 - + Chỉ làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
 - + Tam cấp phía trước được phép nhô ra: $\leq 0,3m$.
- Trong khoản lùi phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vưon ban công tối đa $\leq 0,4m$.

4.4.3. Khu trung tâm thương mại: Diện tích 9.500 m²

- Ký hiệu : TM6
- Mật độ xây dựng : 70%
- Tầng cao tối đa : 03 tầng
- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có), ... và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn có liên quan sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

4.4.4. Khu công viên cây xanh: Diện tích 7.900 m²

- Ký hiệu : CX3
- Mật độ xây dựng : 5%
- Tầng cao tối đa : 01 tầng

4.5. Khu vực E: Diện tích 87.397 m², các khu chức năng bao gồm:

4.5.1. Khu nhà vườn biệt thự: Bố trí xung quanh hồ nước, diện tích 34.078 m², gồm 03 lô, phân chia thành 79 nền, cụ thể như sau: trong đó:

- Lô A1: Diện tích 5.709 m², nằm dọc đường số 11, một phần đường số 10.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ VƯỜN -	A1	5.709	11	
	Lô 1 (nền góc)	540	1	16,0 x 35,0
	Lô 2 - Lô 8	3.675	7	15,0 x 35,0

BIỆT THỰ	Lô 9	509	1	15,0 x 34,8
	Lô 10	458	1	15,0 x 32,6
	Lô 11	527	1	20,97 x 28,3

- Lô A2: Diện tích 11.402 m², nằm dọc đường số 11, một phần đường số 10, tiếp giáp với khu đất ở hiện trạng.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ VƯỜN - BIỆT THỰ	A2	11.402	28	
	Lô 1	285	1	15,0 x 19,0
	Lô 2	330	1	Theo QH
	Lô 3	293	1	Theo QH
	Lô 4	285	1	Theo QH
	Lô 5	276	1	Theo QH
	Lô 6	240	1	Theo QH
	Lô 7	230	1	15,0 x 16,5
	Lô 8	263	1	15,0 x 19,45
	Lô 9	333	1	15,0 x 25,52
	Lô 10	416	1	15,0 x 25,52
	Lô 11	492	1	15,0 x 33,47
	Lô 12	494	1	15,0 x 31,90
	Lô 13	451	1	15,0 x 28,48
	Lô 14	408	1	15,0 x 27,38
	Lô 15	408	1	15,0 x 27,20
	Lô 16	436	1	15,0 x 27,70
	Lô 17	422	1	15,0 x 28,88
	Lô 18	389	1	15,0 x 26,95
	Lô 19	418	1	15,0 x 28,90
	Lô 20	447	1	15,0 x 30,69
	Lô 21	472	1	15,0 x 32,19
	Lô 22	492	1	15,0 x 34,77
	Lô 23	508	1	15,0 x 34,42
	Lô 24	520	1	15,0 x 35,00
Lô 25 - 27	1.575	3	15,0 x 35,00	
Lô 28 (nền góc)	519	1	18,0 x 35,00	

- Khu A3: Diện tích 16.967 m², nằm dọc trên đường số 11, đường số 12.

LOẠI	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	SỐ NỀN	KÍCH THƯỚC
NHÀ VƯỜN - BIỆT THỰ	A3	16.967	40	
	Lô 1 (nền góc)	464	1	16,0 x 30,0
	Lô 2 - Lô 5	1.800	4	15,0 x 30,0
	Lô 6 (nền góc)	472	1	16,0 x 30,0
	Lô 7 - Lô 20	5.880	14	15,0 x 28,0
	Lô 21	418	1	15,0 x 28,0
	Lô 22	392	1	15,0 x 27,5
	Lô 23 (nền góc)	350	1	15,0 x 24,35

Lô 24 - Lô 39	6.720	16	15,0 x 28,0
Lô 40	471	1	17,0 x 28,0

* Các chỉ tiêu quản lý xây dựng đối với khu đất nhà biệt thự, như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa : 50%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Lùi ≥ 3 m so với chỉ giới xây dựng đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
 - + Lùi ≥ 2 m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

4.5.2. Khu nhà ở xây chen cặp Quốc lộ 91C: Diện tích 44.849 m², cụ thể:

- Ký hiệu: D9 (28.780 m²), D10 (7.975 m²), D11 (8.094 m²);
- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	<90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì được áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng
- Quy định về tầng cao xây dựng:
 - + Tầng trệt cao: + 3,9m.
 - + Tầng lầu mỗi tầng: + 3,5m.
 - + Buồng thang trên mái: + 3,1m (nếu có).
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
 - + Lùi ≥ 2 m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.
- Độ vron ban công tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vron ban công tối đa Amax (m)	Tên đường
7 ÷ 12	0,9	-
>12 ÷ 15	1,2	Đường số 10, đường số 11
>15	1,4	Quốc lộ 91C

* Ghi chú:

- Phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:
 - + Chỉ làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

+ Tam cấp phía trước được phép nhô ra: $\leq 0,3m$.

- Trong khoản lùi phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ban công tối đa $\leq 0,4m$.

4.5.3. Khu công viên cây xanh: Khu vui chơi bán ngập nước diện tích $8.470 m^2$.

- Ký hiệu : CX4, CX5

- Mật độ xây dựng : 5%

- Tầng cao tối đa : 01 tầng

Điều 5. Quy định trồng cây xanh:

- Cần nghiên cứu cây xanh trên quan điểm đa dạng nhưng có tính trật tự.

- Các không gian xanh trong khu vực phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dãy cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng mọi khoảng trống để trồng cây xanh.

- Trồng các loại cây bóng mát dọc theo các trục đường và bao quanh khuôn viên khu đất. Việc trồng cây không làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy đổ), không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây tiết ra chất độc hại và thu hút côn trùng),...

- Lựa chọn loại cây trồng phải đảm bảo theo Quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang được ban hành kèm theo Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 29/7/2014 của UBND tỉnh An Giang. Các loại cây đề nghị sử dụng:

+ Cây tán lớn: Sao, dầu,...

+ Loại tạo cảnh: Cao vườn, cao kiểng, liễu rủ, đại sứ, lộc vùng, trúc vàng,...

+ Loại có hương: Sứ, Ngọc Lan, Hoàng Lan,...

Điều 6. Quy định lộ giới và vùng cấm xây dựng:

6.1. Lộ giới:

Bảng quy định lộ giới giao thông

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	MẶT CÁT	DIỆN TÍCH (m ²)			LỘ GIỚI (m)	KHOẢNG LÙI (m)
				LỀ	LÒNG	LỀ		
1	Quốc lộ 91C	1.770	1-1	3	12	3	29	5,5 - 5,5
2	Đường Bạch Đằng							
	(Đoạn từ vòng xoay đến hết Khu Hành chính) (Trường Mầm non, Bảo hiểm, Một cửa, Thương mại lùi 3m)	360	5-5	5	9	5	19	
	(Đoạn từ Khu Hành chính đến cầu Kênh Mới)	700	6-6	3	9	3	15	
3	Đường dẫn vào cầu (đi Vĩnh Lộc)	936	3-3	4	12	4	20	3 - 3

4	Đường số 1	142	15-15	1,5	5	-	6,5	3--
5	Đường số 2	142	15-15	1,5	5	-	6,5	--3
6	Đường số 3 (Trường Mầm non, Kho bạc, Thư viện lùi 3m)	488	8a-8a	4	7	4	15	
7	Đường số 4	106	9-9	1,5	7	1,5	10	
8	Đường số 5	262	13-13	2,5	5	2,5	10	
9	Đường số 6	124	9-9	1,5	7	1,5	10	
10	Đường số 7 (Nhà vườn có khoảng lùi 3m) (Nhà hiện trạng, nhà phố không có khoảng lùi)	337	4-4	5	9	5	19	6 - 6
11	Đường số 8 (Nhà hiện trạng không có khoảng lùi)	160	7-7	5	7	5	17	3 - 3
12	Đường số 9	64	2-2	6	7,5-2- 7,5	6	29	
13	Đường số 10	104	8-8	4	7	4	15	
14	Đường số 11							
	(Đoạn từ QL91C đến bờ sông)	83	10-10	3	7	3	13	
	(Đoạn cặp bờ sông đến đường số 12)	940	14-14	3	7	1	11	
15	Đường số 12							
	Đoạn từ đường số 11 đến đường số 8 (Nhà vườn có khoảng lùi 3m, TTTTM lùi 6m)	748	11-11	3	7	3	13	
	Đoạn từ đường số 8 đến đường số 21 (Nhà phố liên kế không có khoảng lùi)	365	12-12	3	7	3	13	3 - 6
16	Đường số 13	143	10-10	3	7	3	13	
17	Đường số 13A	89	10-10	3	7	3	13	
18	Đường số 14 (Nhà vườn có khoảng lùi 3m, TTTTM lùi 6m)	396	10-10	3	7	3	13	
19	Đường số 15	104	10b- 10b	3	7	3	13	-- 3
20	Đường số 16	104	10c-10c	3	7	3	13	-- 6
21	Đường số 17	104	10c-10c	3	7	3	13	6 --
22	Đường số 18	104	10-10	3	7	3	13	
23	Đường số 19							
	Đoạn từ đường số 7 đến đường số 8	246	10a-10a	3	7	3	13	3 - 3
	Đoạn từ đường số 7 đến đường số 21	112	10-10	3	7	3	13	
24	Đường số 20							
	Đoạn từ đường số 7 đến đường số 8	239	10b- 10b	3	7	3	13	-- 3

	Đoạn từ đường số 7 đến đường số 21	112	10-10	3	7	3	13	
25	Đường số 21	126	10-10	3	7	3	13	
26	Đường số 22	141	8-8	4	7	4	15	
27	Đường số 23	136	13-13	2,5	5	2,5	10	
28	Đường số 24	379	10-10	3	7	3	13	
29	Đường số 25	54	13-13	2,5	5	2,5	10	
30	Hẻm 1-2-4-5	380	16-16	1	4	1	6	
31	Hẻm 3	90	17-17		4		4	
TỔNG CỘNG		10.890		109.593 m²				

6.2. Vùng cấm xây dựng:

- Hành lan an toàn giao thông.
- Khoản lùi xây dựng đối với các tuyến đường có quy định.
- Vạt góc đảm bảo tầm nhìn tại các giao lộ giao thông theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.
- Lưới điện cao thế.

Điều 7. Những quy định chung về môi trường và kiến trúc công trình:

- Ngoài các quy định về chỉ giới, mật độ xây dựng, tầng cao theo **Điều 4**, khi xây dựng các công trình phải nghiên cứu bố trí mặt bằng, kiểu dáng kiến trúc để hài hòa, phù hợp với cảnh quan chung.
- Khi xây dựng các kết cấu ngầm, phải xây dựng tường chắn từ chân móng đến đà kiềng.
- Khu vệ sinh sử dụng hầm tự hoại 3 ngăn, hố ga xây dựng trong khuôn viên công trình, trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung, phải đảm bảo đúng Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

Điều 8. Các khuyến cáo khác:

- Không được phân chia nhỏ lô đất để sang nhượng hoặc xây dựng công trình dùng vào mục đích khác làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.
- Các công trình nên sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp với điều kiện môi trường và khí hậu địa phương.
- Không được xây dựng các vật liệu tạm như: Tranh, tre, nứa, lá,...
- Ở mặt tiền các công trình dọc các tuyến đường không được bố trí sân phơi quần áo.

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tây sông Hậu thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về phòng Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện An Phú để nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân huyện An Phú xem xét, quyết định. Khi chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện An Phú thì không được tùy tiện thay đổi.

Ngoài những quy định cụ thể trên, các quy định khác chưa quy định trong bản quy định này thì tuân thủ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành có liên quan trong quá trình thẩm định thiết kế cơ sở và cấp phép xây dựng.

Điều 10. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tây Sông Hậu thị trấn An Phú, huyện An Phú, tỉnh An Giang được ban hành và lưu trữ tại các đơn vị:

- + Ủy ban nhân dân huyện An Phú;
- + Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện An Phú;
- + Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện An Phú;
- + Ủy ban nhân dân thị trấn An Phú.

CHỦ TỊCH *(chữ ký)*



Trần Hòa Hiệp