

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU CHỨC NĂNG TỶ LỆ 1/2000
ĐƯỜNG NỐI KHU DÂN CƯ CHỢ VĨNH ĐÔNG ĐẾN ĐƯỜNG TRÁNH QUỐC LỘ 91,
PHƯỜNG NÚI SAM, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3935/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2017
của Chủ tịch UBND tỉnh An Giang)

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 phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Đường nối Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông đến đường tránh Quốc lộ 91, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đã được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số: 3935/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2017.

1.2. Căn cứ vào hồ sơ Đồ án quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Đường nối Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông đến đường tránh Quốc lộ 91, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bảng này, UBND thành phố Châu Đốc chỉ đạo 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 quy hoạch nằm ở phía Đông Nam khu dân cư Chợ Vĩnh Đông, với tứ cận:

- Phía Tây Nam giáp đường tránh Quốc lộ 91 (N1);
- Phía Tây Bắc giáp khu dân cư Vĩnh Đông và đất nông nghiệp;
- Phía Đông Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông Nam giáp đất nông nghiệp.

2.2. Tính chất:

- Là trục thương mại dịch vụ quan trọng phục vụ du khách đến tham quan khu du lịch văn hóa lịch sử tâm linh tại Núi Sam.

- Là trục cảnh quan phát triển hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với bảo vệ môi trường.

2.3. Qui mô:

- Quy mô diện tích: **115 ha**, gồm:
 - + Diện tích lập quy hoạch mới: 72ha
 - + Diện tích cập nhật và điều chỉnh quy hoạch: 43ha.
- Quy mô dân số khoảng: 6.000 dân (*Gồm: dân cư hiện hữu và khách du lịch quy đổi về thường trú*)

2.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích khu đất 115ha được phân thành các khu chức năng như sau:

Stt	Phân loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
A	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	68,50	59,56
	Dịch vụ du lịch đa chức năng	20,80	
	Trạm dừng chân – Mua sắm lễ vật cúng viếng	3,80	
	Khu Mua sắm đặc sản, quà lưu niệm + Motel	6,10	
	Thương mại dịch vụ hỗn hợp	37,80	
B	Đất Quảng trường trung tâm - Công viên cây xanh	11,84	10,30
	Quảng trường trung tâm – Hồ phun nước	8,20	
	Công viên – Cây xanh theo trục lộ giao thông	3,64	
C	Đất ở	8,30	7,22
	Nhà phố liên kế	0,90	
	Chợ đêm – Phố ẩm thực đặc sản địa phương – Nhà nghỉ bình dân	7,40	
D	Đất Công trình công cộng	1,86	1,62
	Giáo dục (Trường tiểu học, trường mẫu giáo)	1,06	
	Cơ quan quản lý cấp phường	0,80	
E	Đất giao thông	24,50	21,30
	Đường giao thông	22,90	
	Bãi đậu xe	1,60	
	TỔNG CỘNG	115 ha	100%

PHẦN II:
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về các khu ở:

Tổng diện tích đất ở : 8,30 ha

Được quản lý xây dựng như sau:

3.1. Nhà phố liên kề: Ký hiệu (A1), (A2), (A3), (A4)

- Tổng diện tích : 0,90 ha

Được quản lý xây dựng cụ thể:

- Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng (khoảng 19m)

- Mật độ xây dựng tối đa : 90%

- Quy định cao độ tầng xây dựng:

+ Cao độ nền tầng trệt : +0,35m (so với vỉa hè tiếp giáp khu đất)

+ Chiều cao tầng trệt : 4,0 m

+ Chiều cao các tầng lầu : 3,5 m

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

+ Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,6 m (trệt 2,9 m, lửng 2,7 m) hoặc (trệt 3,0 m, lửng 2,6 m).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ

+ Cách ranh đất liền kề phía sau nhà tối thiểu: 1m

- Độ vươn ban công tối đa:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 7m	0
7 ÷ 12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

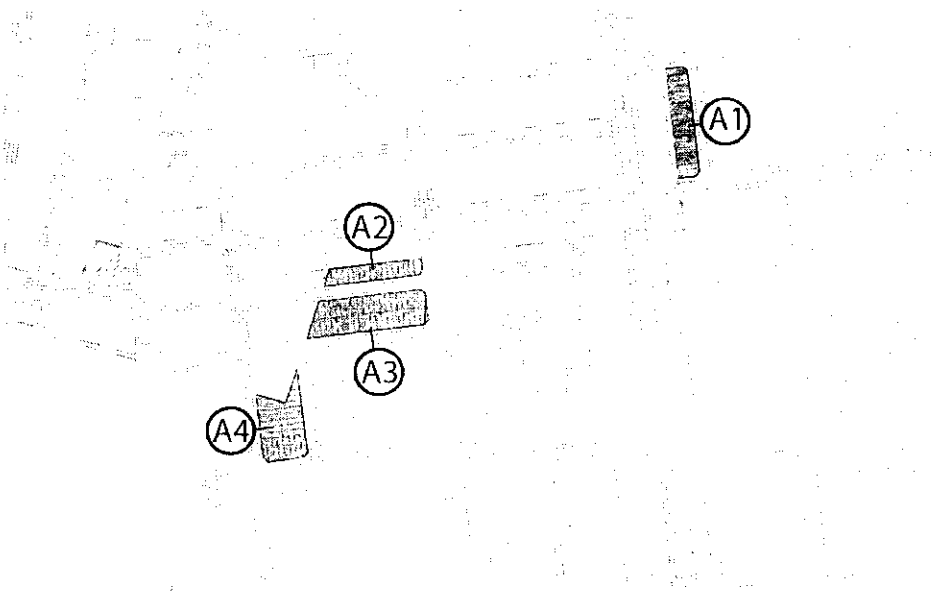
* Ghi chú:

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:

+ Chỉ được 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 phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa $\leq 0,4$ m



Bản đồ vị trí nhà phố liên kế

3.2. Chợ đêm – Phố ẩm thực đặc sản địa phương – Nhà nghỉ bình dân:

- Ký hiệu : số 6 (CD)
- Diện tích : 7,40 ha

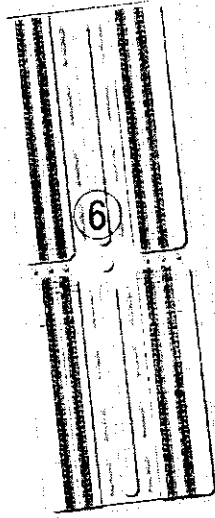
Được quản lý xây dựng theo dạng nhà phố liên kế kết hợp thương mại dịch vụ, cụ thể:

- Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng (khoảng 19m)
- Mật độ xây dựng tối đa :
 - + 60% (cho toàn khu)
 - + 100% (cho từng công trình nhà ở riêng lẻ) sau khi trừ khoảng lùi sân trước và sân sau theo quy định.
- Quy định cao độ tầng xây dựng:
 - + Cao độ nền tầng trệt : +0,35m (so với vỉa hè tiếp giáp khu đất)
 - + Chiều cao tầng trệt : 4,0 m
 - + Chiều cao các tầng lầu : 3,5 m
 - + Buồng thang trên mái : 3,1 m (nếu có)
 - + Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,6 m (trệt 2,9 m, lửng 2,7 m).
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Trùng với chỉ giới đường đỏ : đối với đường số 01, đường số 02
 - + Cách chỉ giới đường đỏ : 6m đối với đường số 07, đường số 08
 - + Cách ranh đất liền kề phía sau nhà tối thiểu: 1m
- Độ vươn ban công tối đa:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 7m	0
7 ÷ 12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

* Ghi chú:

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:
 - + Chỉ được 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 phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa $\leq 0,4$ m



Bản đồ vị trí Chợ đêm – Phố ẩm thực đặc sản địa phương – Nhà nghỉ bình dân

Điều 4. Quy định về Công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp:

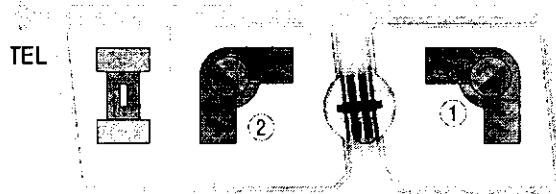
Tổng diện tích đất công trình thương mại dịch vụ: **68,50 ha**, bao gồm:

4.1. Công trình Trạm dừng chân – Mua sắm lễ vật cúng viếng: Ký hiệu số 1 (DC)

- Tổng diện tích : 3,80 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 60 %
- Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu:
 - + ≥ 10 m đối với đường tránh Quốc lộ 91 (N1)
 - + ≥ 6 m đối với đường số 06, đường số 10, đường số 11.
 - + ≥ 4 m đối với ranh đất liền kề.

4.2. Công trình Khu mua sắm đặc sản, quà lưu niệm + Motel: Ký hiệu số 2 (DC)

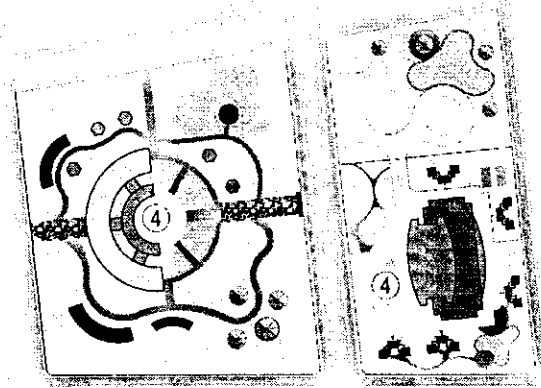
- Tổng diện tích : 6,10 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 60 %
- Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu:
 - + ≥ 10 m đối với đường tránh Quốc lộ 91 (N1)
 - + ≥ 6 m đối với đường số 08, đường số 10, đường số 11.
 - + ≥ 4 m đối với ranh đất liền kề.



Bản đồ bố trí Trạm dừng chân – Khu mua sắm đặc sản, quà lưu niệm + Motel

4.3. Công trình Dịch vụ du lịch đa chức năng: Ký hiệu số 4 (DL1), (DL2), (DL3)

- Tổng diện tích : 20,80 ha
- Mật độ xây dựng : 40% đến 60% (tùy theo tính chất từng công trình)
- Tầng cao xây dựng tối đa : 18 tầng
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu:
 - + $\geq 6m$ đối với đường số 06, đường số 08, đường số 10, đường số 11.
 - + $\geq 10m$ Xây dựng cách bờ kênh Xuất Khẩu Ngang.



H ĐA CHỨC NĂNG

Bản đồ vị trí Công trình dịch vụ du lịch đa chức năng

4.4. Công trình Thương mại dịch vụ hỗn hợp: Ký hiệu số 3, gồm 9 khu Ký hiệu chữ (DV1), (DV2), (DV3)...(DV9)

- Tổng diện tích : 37,80 ha

- Mật độ xây dựng tối đa:

+ 60% đối với các công trình tiếp giáp Quảng trường trung tâm (DV1, DV3, DV4, DV9)

+ 70% đối với các công trình dịch vụ còn lại (DV2, DV5, DV6, DV7)

+ 80% đối với các công trình dịch vụ còn lại (DV8)

- Tầng cao xây dựng tối đa:

+ 5 tầng đối với công trình tiếp giáp Quảng trường trung tâm (DV3, DV4, DV9)

+ 6 tầng đối với các công trình tiếp giáp Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông (DV7, DV8)

+ 9 tầng đối với các công trình tiếp giáp Chợ Đêm – Phố ẩm thực đặc sản địa phương – Nhà nghỉ bình dân (DV5, DV6)

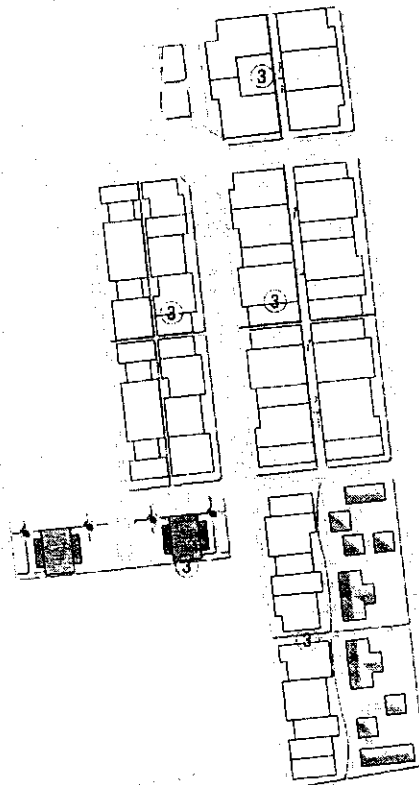
+ 12 tầng đối với các công trình tiếp giáp đường số 11 (DV1, DV2)

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu:

+ ≥ 6 m đối với đường số 01, đường số 02, đường số 06, đường số 07, đường số 09, đường số 11.

+ ≥ 4 m đối với đường số 05.

+ ≥ 8 m so với ranh đất phía sau công trình đối với khu DV5, DV7 (tạo phố đi bộ vui chơi giải trí).



Bản đồ bố trí công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp

Điều 5. Quy định về công trình công cộng:

5.1. Cơ quan quản lý cấp phường: Ký hiệu 7 (Cc)

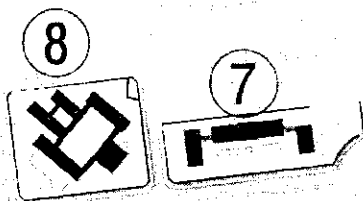
- Diện tích : 0,80 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu
 - + ≥ 6 m đối với đường số 01, đường số 07, đường số 11.
 - + ≥ 4 m so với ranh đất phía sau công trình

5.2. Tường Tiểu học: Ký hiệu 8 (Th)

- Diện tích : 1,00 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu:
 - + ≥ 6 m đối với đường số 01, đường số 07, đường số 12.
 - + ≥ 4 m so với trục đường phụ.

5.3. Tường Mẫu giáo: Quản lý xây dựng theo quy định quản lý xây dựng Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông đã được phê duyệt: Ký hiệu 9 (Mg)

- Diện tích : 0,06 ha (phần đất trong ranh quy hoạch)



Bản đồ bố trí công trình công cộng

5.4. Bãi đậu xe:

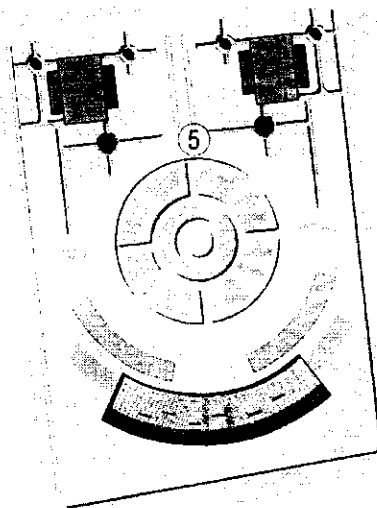
- Ký hiệu : 10 (BX)
- Diện tích : 1,60 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao tối đa : 2 tầng
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu:
 - + ≥ 6 m đối với đường số 06.
 - + ≥ 4 m đối với đường số 03, đường số 04, đường số 05.



Bản đồ bố trí bãi đậu xe

Điều 6. Quy định về Quảng trường trung tâm - Hồ phun nước:

- Ký hiệu số : 5 (QT)
- Diện tích : 8,20 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 25%
- Diện tích cây xanh tối thiểu : 30%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu:
 - + ≥ 6 m đối với đường số 08, đường số 11.
 - + ≥ 4 m đối với công trình lân cận.



Bản đồ bố trí công trình Quảng trường trung tâm – Hồ phun nước

Điều 7. Quy định về Cây xanh đường phố:

- Cây xanh theo trục giao thông, diện tích: 3,14 ha
- Các không gian xanh trong khu vực phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng mọi khoảng trống có thể trồng cây xanh.
- Trồng các loại cây bóng mát dọc theo các trục đường và bao quanh khuôn viên khu đất. Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

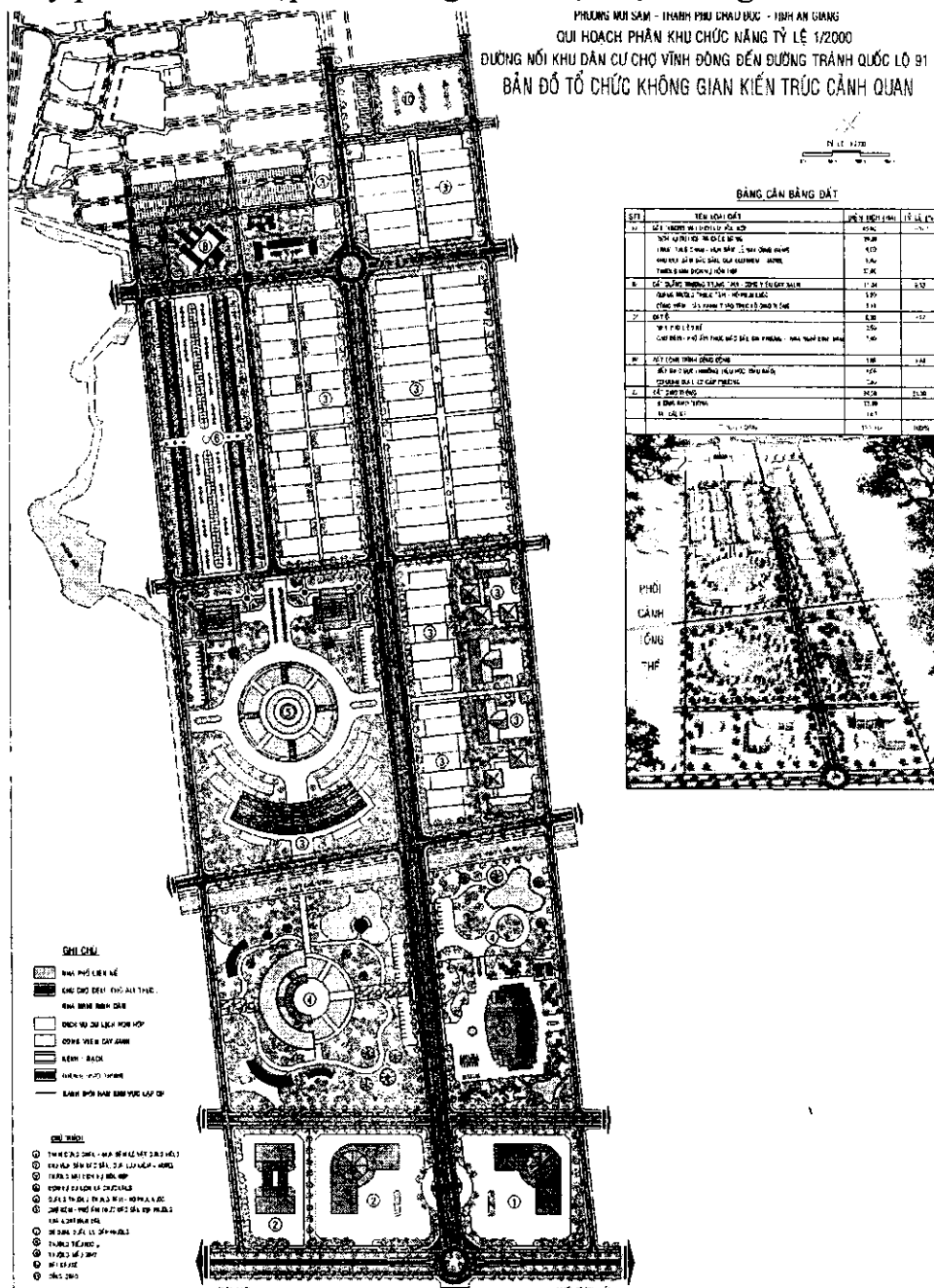
- Cây xanh đường phố - cách ly phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị. Cây xanh đường phố - cách ly phải trồng đồng bộ khi thi công hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

- Cây xanh trồng trên vỉa hè phải chọn:

+ Cây có thân thẳng, gỗ dai để phòng bị giòn gãy bất thường, tán lá gọn, thân cây không có gai, có độ phân cành cao.

+ Lá cây có bản rộng để tăng cường quá trình quang hợp, tăng hiệu quả làm sạch môi trường.

+ Cây phải có hoa đẹp, có những biểu hiện đặc trưng cho các mùa.



BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

Điều 8. Quy định hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. San nền:

- Do khu vực quy hoạch phần lớn là đất ruộng, mong nên công việc chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng chủ yếu là đắp đất, tạo độ dốc nền để thoát nước mặt nhanh chóng.

- Một số khu vực sử dụng đất đắp bằng cách đào hồ điều tiết, hồ cảnh quan, mong hậu tưới tiêu để giảm bớt khối lượng cát san lấp.

- Cao độ san lấp: $H = +5,0m$ (so với cao độ Hòn Dấu), tương đương cốt cao độ khu dân cư chợ Vĩnh Đông.

- Tổng diện tích san lấp: $1.120.000 m^2$ (diện tích san lấp không tính cho khu vực đào hồ và nạo vét Kênh Xuất Khẩu Ngang).

- Tổng khối lượng san lấp theo kích thước hình học: $4.726.773 m^3$

8.2. Thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước mưa được đầu tư xây dựng mới hoàn toàn, thoát nước bản và thoát nước mưa đi ra 2 hệ thống riêng biệt. Nước mưa trên toàn bộ bề mặt khu vực quy hoạch và Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông sẽ được thu gom về các trục lộ giao thông sau đó thoát ra hệ thống kênh rạch xung quanh khu quy hoạch theo đường ngắn nhất thông qua các miệng xả.

- Công thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước công tính toán theo chu kỳ tràn công $T=2$ năm. Kích thước công biến đổi từ công tròn $\varnothing 400mm$ đến $\varnothing 1000mm$.

- Để đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường cũng như mỹ quan đô thị sử dụng loại công BTLT, công được đặt ngầm, chủ yếu dưới vỉa hè.

- Về giải pháp bố trí tuyến công: Sử dụng công chịu tải trọng Hvh và chọn độ sâu chôn công ban đầu tối thiểu là $0,6m$, đối với các tuyến công băng đường sử dụng công chịu tải trọng H30 và chọn độ sâu chôn công ban đầu tối thiểu là $0,7m$ nhằm đảm bảo công làm việc bình thường dưới tác dụng của xe lưu thông và các tải trọng khác liên quan. Tổ chức tuyến công thoát nước mưa hai bên đối với các trục đường có lộ giới lớn hơn $30,0m$. Sử dụng phương pháp nối công ngang đỉnh nhằm đảm bảo dòng chảy hiệu quả nhất.

8.3. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường tránh Quốc lộ 91 (N1) đoạn đi qua khu quy hoạch có lộ giới $79m$, gồm 2 đoạn (xây dựng mới):

+ Đoạn tiếp giáp với vòng xoay, mặt cắt 1a-1a, lộ giới $79m$ (5-7-19,5-16-19,5-7-5), lòng đường $16m$, đường gom $7m \times 2$, dải phân cách $19,5m \times 2$, vỉa hè mỗi bên $5m$, khoảng lùi $10m$ phía công trình thương mại dịch vụ.

+ Đoạn bên ngoài vòng xoay, mặt cắt 1-1, lộ giới $79m$ (5-7-23-9-23-7-5), lòng đường $9m$, đường gom $7m \times 2$, dải phân cách $23m \times 2$, vỉa hè mỗi bên $5m$, khoảng lùi $10m$ phía công trình thương mại dịch vụ.

- Đường số 11: là tuyến đường chính của khu quy hoạch nội Quốc lộ 91 đến khu dân cư Chợ Vĩnh Đông, được xây dựng mới, gồm 2 đoạn lộ giới:

+ Đoạn từ đường tránh Quốc lộ 91 đến đường số 01: mặt cắt 2-2, lộ giới 50m (5,5-2-10,5-4-10,5-2-5,5), lòng đường 10,5mx2, đường gom 5,5mx2, dải phân cách (4m + 2mx2), vỉa hè mỗi bên 5m, khoảng lùi mỗi bên 6m.

+ Đoạn từ đường số 01 đến đường số 05, mặt cắt 6-6, lộ giới 25m (5-15-5), lòng đường 15m, vỉa hè mỗi bên 5m, khoảng lùi mỗi bên 6m.

- Đường số 01: là tuyến đường ngang chính theo quy hoạch chung được duyệt, mặt cắt 3-3, lộ giới 35m (6-10,5-2-10,5-6), lòng đường 10,5mx2, dải phân cách 2m, vỉa hè mỗi bên 6m, khoảng lùi mỗi bên 6m (riêng đoạn ngang Khu Chợ đêm – Phố ẩm thực đặc sản địa phương và nhà phố liên kế không có khoảng lùi).

- Đường số 02: là tuyến đường ngang theo quy hoạch chung được duyệt, mặt cắt 8-8, lộ giới 22,5m (6-10,5-6), lòng đường 10,5m, vỉa hè mỗi bên 6m, khoảng lùi mỗi bên là 6m (riêng đoạn ngang Khu Chợ đêm – Phố ẩm thực đặc sản địa phương không có khoảng lùi).

- Đường số 09 là tuyến đường cặp kênh Xuất Khẩu Ngang (theo quy hoạch chung) mặt cắt 5-5, lộ giới 26m (6-14-6), lòng đường 14m, vỉa hè mỗi bên 6m, khoảng lùi phía công trình thương mại dịch vụ là 6m, khoảng cách đến bờ Kênh Xuất Khẩu Ngang là 6m (bố trí cây xanh tạo cảnh quan và bảo vệ bờ kênh).

b. Bảng thống kê quy hoạch giao thông:

Stt	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)			Tổng cộng (m)	Khoảng lùi (m)
			Lề	Lòng	Lề		
1	Đường tránh Quốc lộ 91 (N1)	1-1	5	7-23-9-23-7	5	79	0 - 10
		1a-1a	5	7-19,5-16-19,5-7	5	79	0 - 10
2	Đường số 01 (nhà phố chợ không lùi)	3-3	6	10,5-2-10,5	6	35	6 - 6
3	Đường số 02 (nhà phố chợ không lùi)	8-8	6	10,5	6	22,5	6 - 6
4	Đường số 03	9b-9b	4	8	4	16	0 - 4
5	Đường số 04	10-10	3	6	3	12	0 - 4
6	Đường số 05	9-9	4	8	4	16	4 - 4
7	Đường số 06	9a-9a	4	8	4	16	0 - 6
8	Đường số 07						
	- Đoạn từ đường số 01 đến đường số 02	7-7	5	12	5	22	6 - 6
	- Đoạn từ đường số 01 đến đường số 15	9-9	4	8	4	16	4 - 4
9	Đường số 08						
	- Đoạn từ đường số 01 đến đường N1	9a-9a	4	8	4	16	0 - 6
	- Đoạn từ đường số 01 đến đường số 15	10a-10a	3	6	3	12	
10	Đường số 09	5-5	6	14	6	26	6 - 0
11	Đường số 10	4-4	4	8-8-8	4	32	6 - 6
12	Đường số 11						
	- Đoạn từ đường số 01 đến đường số 05	6-6	5	15	5	25	6 - 6
	- Đoạn từ đường số 01 đến đường N1	2-2	5	5,5-2-10,5-4-10,5-2-5,5	5	50	6 - 6
13	Đường số 12	10-10	3	6	3	12	0 - 4
14	Đường số 14	10a-10a	3	6	3	12	
15	Đường số 15	10-10	3	6	3	12	0 - 4

8.4. Cấp điện:

a. *Nguồn cấp điện:* Điện cung cấp chủ động theo 2 tuyến đến khu quy hoạch:

- Tuyến trung thế 22KV hiện hữu trên đại lộ Tân Lộ Kiều Lương dẫn vào khu quy hoạch theo trục đường số 06.

- Tuyến trung thế dự phòng 22KV theo trục đường cấp Kênh 30/4 cấp cho tuyến dân cư đến khu quy hoạch để ổn định nguồn cấp. Cấp đi trên trụ sắt tráng kẽm cao 30m khoảng cách 200m ÷ 250m.

- Hệ thống cấp điện trong khu quy hoạch (22kv-0,4kv) đi âm.

- Trạm biến áp đặt trên trụ thép (trạm nền) hoặc trạm xây (công suất lớn).

b. *Mạng điện phân phối:*

* Tiêu chuẩn cấp điện ngắn hạn (10 năm): 750 kw/người/năm:

=> Tổng dung lượng biến áp : 3.494 KVA (Làm tròn: 3.500 KVA)

* Tiêu chuẩn cấp điện dài hạn (sau 10 năm): 1.500 kw/người/năm:

=> Tổng dung lượng biến áp : 5.822 KVA (Làm tròn: 6.000 KVA)

c. *Quy hoạch cấp điện:*

- Trong giai đoạn ngắn hạn, trước 10 năm bố trí 6 trạm biến áp 600 KVA đảm bảo cấp điện cho các khu vực chức năng.

- Trong giai đoạn dài hạn, trước 10 năm bố trí thêm 4 trạm biến áp 600 KVA đảm bảo cấp điện ổn định cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn 20 – TCVN 95- 03 của Bộ Xây dựng

8.5. Cấp nước:

a. *Nguồn cấp:*

- Tuyến cấp chính vào khu quy hoạch Ø168 trên đường số 11 của Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông lấy từ đường ống Ø200 trên đại lộ Tân Lộ Kiều Lương của nhà máy cấp nước công suất 20.000 m³/ngày.đêm nằm trên đường Cử Trị.

- Ngoài tuyến cấp chính, tương lai phải cấp thêm một tuyến Ø168 theo đường tránh Quốc lộ 91 (N1) để có thiết kế mạng vòng đảm bảo ổn định cấp nước chủ động từ hai phía.

b. *Tính toán lưu lượng dùng nước:*

Tổng công suất tiêu thụ : 1.100 m³/ngày.đêm

c. *Quy hoạch cấp nước - Chữa cháy:*

- Nhà máy nước chính thành phố Châu Đốc (nằm trên đường Cử Trị) có công suất 20.000 m³/ngày.đêm lấy từ trạm cấp 1 ở sông Châu Đốc. Quy hoạch mạng lưới cấp nước kiểu vòng khép kín để hạn chế cúp nước khi một đường ống gặp sự cố.

- Thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn khu, ống cấp nước sử dụng ống uPVC. Sử dụng mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt, bố trí tuyến ống Φ90, Φ114, Φ168 dọc các tuyến đường và cấp nước cho từng dự án. Các đường ống ít đi qua mặt cắt ngang đường, ngã giao nhau, ít gấp khúc.

- Thiết kế đủ lượng nước dự phòng cho 02 đám cháy xảy ra cùng một thời điểm, với lưu lượng mỗi đám cháy cần cung cấp 20 l/s và áp lực đảm bảo tối thiểu tại trụ cứu hoả bất lợi luôn $\geq 10\text{m}$, trong điều kiện liên tục trong 3 giờ.

8.6. Thoát nước thải:

a. Tính toán thoát nước thải:

- Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông: 1.000 hộ ≈ 4.200 dân + 800 dân (tạm trú) \Rightarrow 5.000 dân + Khu quy hoạch (đô thị mới) : 6.000 dân \Rightarrow Tổng cộng: 11.000 dân

- Tổng lượng nước thải : 1.500 m³/ngày đêm

b. Phương án thiết kế thoát nước thải:

- Chọn phương án thoát nước thải riêng:

+ Nước thải sinh hoạt sau khi qua hệ thống xử lý nước thải riêng của từng dự án sẽ được thu gom theo hệ thống cống trên các tuyến giao thông, thu gom về trạm bơm tăng áp bố trí gần kênh Xuất Khẩu Ngang, bơm về khu xử lý nước thải chung của thành phố Châu Đốc cách khu quy hoạch 3.600m nằm gần kênh Huỳnh Văn Thu để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khu thải ra nguồn tiếp nhận.

+ Riêng nước thải của Khu dân cư chợ Vĩnh Đông từ 2 miệng xả sẽ đầu nối về giếng tách nước dẫn về khu xử lý nước thải chung nhằm xử lý triệt để vào mùa khô, trong mùa mưa chủ yếu xả ra Mương Tưới qua giếng tràn.

- Hướng thoát nước thải của Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông và các công trình phía bờ Bắc kênh Xuất Khẩu Ngang (cặp đường số 09) đi về trạm bơm tăng áp, theo đường ống có áp HPDE Ø500 bơm về khu xử lý nước thải chung của thành phố Châu Đốc (cặp kênh Huỳnh Văn Thu).

- Hướng thoát nước thải của các công trình phía bờ Nam kênh Xuất Khẩu Ngang sẽ theo hệ thống thoát nước trên đường tránh Quốc lộ 91 dẫn đến khu xử lý nước thải chung của thành phố Châu Đốc cặp kênh Huỳnh Văn Thu.

8.7. Quản lý chất thải rắn:

a. Rác thải:

- Rác được phân loại trong các công trình công cộng, thương mại dịch vụ và các hộ gia đình, sau đó được thu gom trong ngày để tập trung đến bãi rác của thành phố tại xã Vĩnh Tế bằng xe chuyên dụng.

- Bố trí các bin rác để lưu trữ lượng rác ở nơi kính đáo thuận tiện xe rác tiếp cận.

- Tiêu chuẩn thải rác: 1 kg/người/ngày.đêm

- Lượng rác thải sinh hoạt: 6 tấn/ngày.đêm

b. Nghĩa trang:

- Sử dụng nghĩa trang có sẵn tại xã Vĩnh Châu cách khu quy hoạch khoảng 700m về phía Nam qua đường tránh Quốc lộ 91.

- Đề xuất hạn chế phát triển đô thị cho tuyến đường nối (đường số 11) từ đường tránh về phía Nam đối diện vì gần nghĩa trang hiện có.

8.8. Thông tin liên lạc:

- Đường dây cung cấp cho khu vực quy hoạch đi âm trung ống PVC.

- Đảm bảo 20 máy/100 dân đến năm định hướng và các cơ quan 100% có máy điện thoại. Sử dụng tổng đài hiện hữu của thành phố để nâng cấp phục vụ.

* Ngoài những quy định cụ thể trên, các quy định khác chưa quy định trong quy định quản lý này thì tuân theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam : QCVN 01 :2008/BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quy định về tổ chức thực hiện:

- Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đúng theo đồ án quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Đường nối Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông đến đường tránh Quốc lộ 91, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về công tác thực hiện theo quy hoạch.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

Điều 10. Quy định về phân công trách nhiệm:

- Ủy ban nhân dân Tỉnh giao cho UBND thành phố Châu Đốc căn cứ đồ án quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Đường nối Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông đến đường tránh Quốc lộ 91, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được phê duyệt tổ chức hoặc giao Chủ đầu tư lập các quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án được giao thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu này trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch và có sự thỏa thuận của Sở Xây dựng.

- Việc điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu được duyệt phải được phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu trình UBND Tỉnh quyết định.

Điều 11. Quy định công bố thông tin:

- Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Đường nối Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông đến đường tránh Quốc lộ 91, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

- Sở Xây dựng An Giang, UBND thành phố Châu Đốc có trách nhiệm giúp UBND Tỉnh, lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

Điều 12. Quy định thi hành:

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Đường nối Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông đến đường tránh Quốc lộ 91, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, 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 Sở Xây dựng để nghiên cứu trình UBND Tỉnh quyết định, khi chưa có ý kiến của UBND Tỉnh thì không được thay đổi.

- Đồ án quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2000 Đường nối Khu dân cư Chợ Vĩnh Đông đến đường tránh Quốc lộ 91, phường Núi Sam, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang và bản quy định này được ấn hành và lưu trữ tại:

- + Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.
- + Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- + Ủy ban nhân dân thành phố châu Đốc;
- + Phòng Quản lý đô thị Châu Đốc./ *Amc*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



lllll
Lê Văn Nung