

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

### THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU DÂN CƯ NAM SÔNG HẬU, PHƯỜNG VĨNH MỸ, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2855 /QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 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 Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Sông Hậu, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đã được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017.

**1.2.** Căn cứ vào hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Sông Hậu, phường Vĩnh Mỹ, 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 điều chỉnh quy hoạch:**

Vị trí quy hoạch nằm ở phía Đông Nam trung tâm thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, với tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường La Thành Thân;
- Phía Tây Nam giáp đường Tôn Đức Thắng;
- Phía Đông Bắc giáp sông Hậu;
- Phía Đông Nam giáp Kênh Đào.

###### **2.2. Tính chất:**

- Khu đô thị mới phát triển cận trung tâm thành phố Châu Đốc, có vị trí thuận lợi về giao thông thủy, bộ để phát triển dịch vụ thương mại du lịch cảnh quan sông nước kết hợp phát triển các loại sản phẩm đặc sản phục vụ khách du lịch.

- Trung tâm dịch vụ y tế của khu vực (Bệnh viện đa khoa khu vực tỉnh An Giang) phục vụ dân cư thành phố Châu Đốc, dân cư khu vực phía Bắc tỉnh An Giang và nước bạn Campuchia giáp biên giới.

- Cụm tiểu thủ công nghiệp quy mô nhỏ và bãi cung ứng vật liệu xây dựng có cấp độc hại tối đa là cấp IV.

### 2.3. Qui mô:

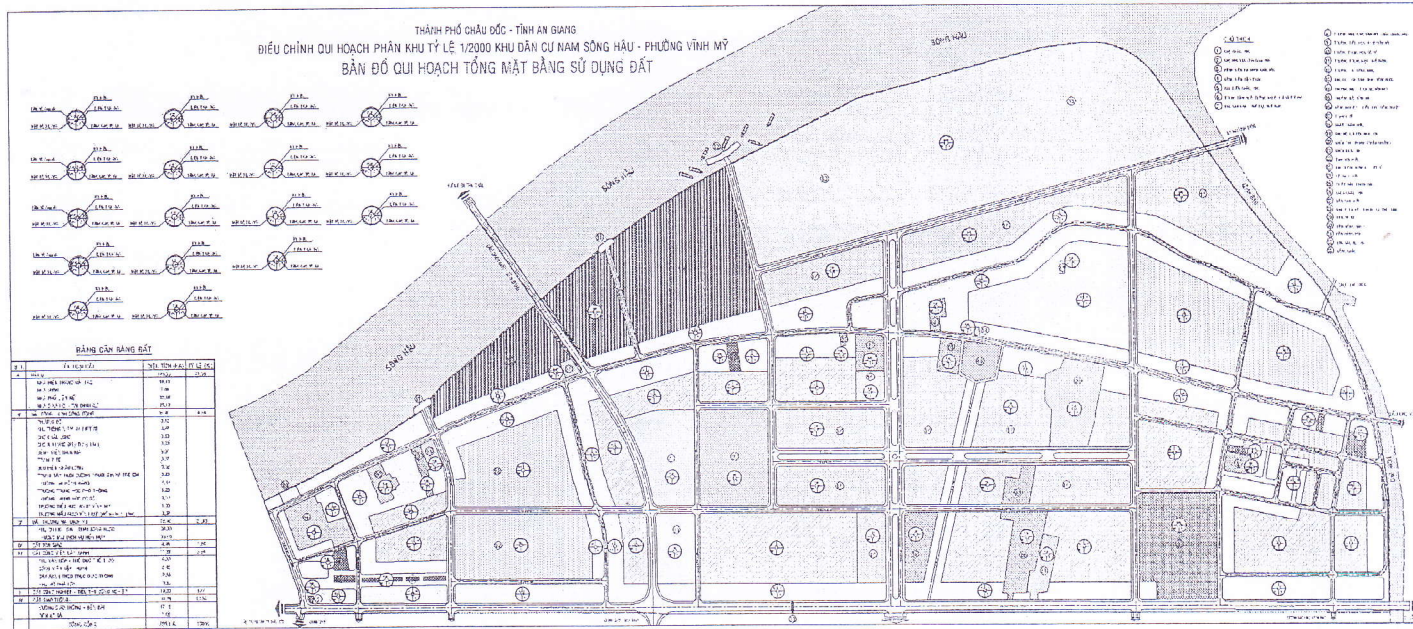
- Quy mô diện tích : 295 ha
- Quy mô dân số khoảng : 25.000 dân

2.4. **Quy hoạch sử dụng đất:** Tổng diện tích khu đất 295ha được phân thành các khu chức năng như sau:

Stt	Tên loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>125,55</b>	<b>42,56</b>
	Nhà hiện trạng cải tạo	59,83	
	Nhà vườn	7,80	
	Nhà ở liên kế	32,80	
	Khu nhà ở xã hội - Tái định cư	25,12	
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng – giáo dục</b>	<b>11,59</b>	<b>3,93</b>
	Phường Đội Vĩnh Mỹ	0,12	
	Khu Tưởng niệm 47 liệt sĩ	0,22	
	Bệnh viện đa khoa Châu Đốc	5,34	
	Trạm y tế	0,07	
	Bưu điện Châu Long	0,02	
	Trung tâm nuôi dưỡng người già và trẻ em	0,20	
	Trường dạy lái xe Đồng Bằng	2,30	
	Trường Trung học phổ thông	1,20	
	Trường Trung học cơ sở	0,50	
	Trường Tiểu học "A" "B" Vĩnh Mỹ	1,00	
	Trường Mẫu giáo Vĩnh Mỹ (điểm chính, phụ)	0,62	
<b>3</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>74,30</b>	<b>25,19</b>
	Chợ Châu Long	0,60	
	Chợ Khu vực (Xây dựng mới)	0,30	
	Khu Du lịch sinh thái sông nước	38,00	
	Thương mại dịch vụ hỗn hợp	35,40	
<b>4</b>	<b>Đất tôn giáo</b>	<b>4,45</b>	<b>1,51</b>
<b>5</b>	<b>Đất công nghiệp – Tiểu thủ công nghiệp</b>	<b>19,00</b>	<b>6,44</b>
<b>6</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>11,33</b>	<b>3,84</b>
	Khu Văn hóa – Thể dục thể thao	4,50	



	Công viên tập trung	3,43	
	Cây xanh theo trục giao thông	2,55	
	Khu mộ Nhà lớn	0,85	
7	<b>Đất Giao thông</b>	<b>48,78</b>	<b>16,54</b>
	Đất Giao thông – Bến bãi	47,13	
	Bến xe tải	1,65	
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>295,00</b>	<b>100,00</b>



**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT**

**PHẦN II:  
 QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

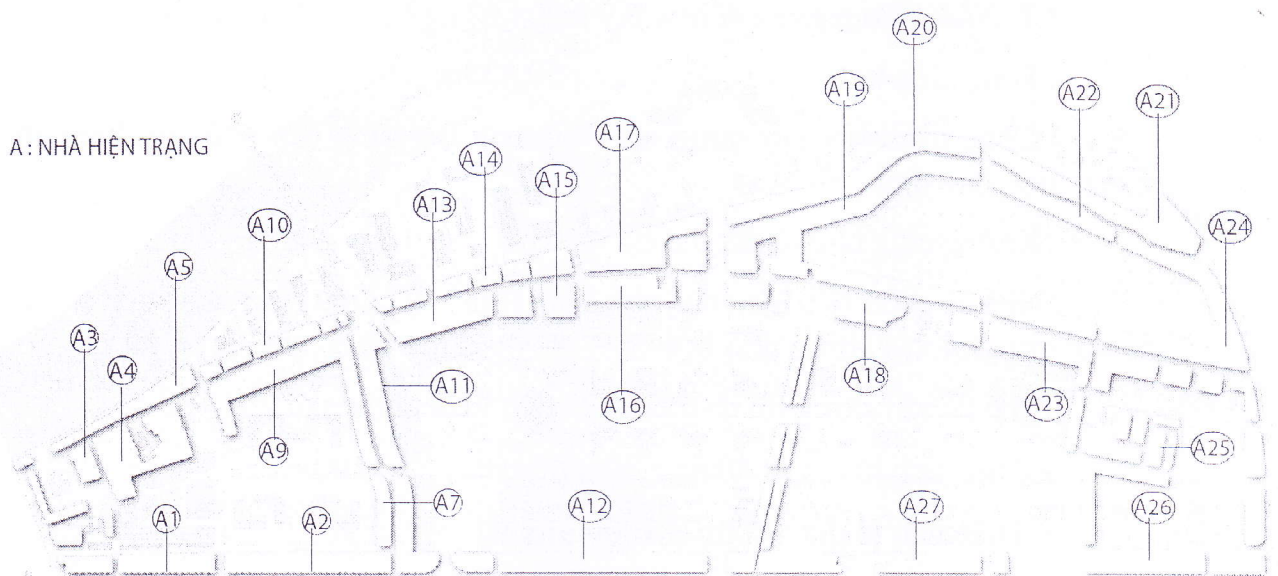
**Điều 3. Quy định về các khu ở:** Tổng diện tích đất ở: 125,55 ha; bao gồm:

**3.1. Nhà hiện trạng cải tạo:** Ký hiệu (A1), (A2), ... đến (A27).

- Tổng diện tích : 59,83 ha
- Công trình khi xây dựng mới hoặc cải tạo nâng cấp phải lùi đúng chỉ giới xây dựng được quy định.
- Không chia nhỏ lô đất thổ cư < 50 m<sup>2</sup>.
- Nhà có diện tích khu đất nhỏ hơn 15m<sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m; không được phép xây dựng mới.
- Mật độ xây dựng tối đa theo diện tích lô đất như sau:
  - + Diện tích lô đất từ 40m<sup>2</sup> ÷ 80m<sup>2</sup>/lô đất : 100%
  - + Diện tích lô đất >80m<sup>2</sup> ÷ 100m<sup>2</sup>/lô đất : 90%
  - + Diện tích lô đất > 100m<sup>2</sup> ÷ 200m<sup>2</sup> : 80%

- + Diện tích lô đất > 200m<sup>2</sup> ÷ 300m<sup>2</sup> : 70%
- + Diện tích lô đất > 300m<sup>2</sup> : 60%
- Tầng cao xây dựng tối đa:
  - + Nhà có diện tích từ 15m<sup>2</sup> đến dưới 40 m<sup>2</sup> : 2 tầng
  - + Nhà có mặt tiền rộng < 3 m : 2 tầng
  - + Khu đất có bề sâu dưới 5 m : 2 tầng
  - + Đối với các trường hợp còn lại : 5 tầng
- 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 chỉ giới đường đỏ
- 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



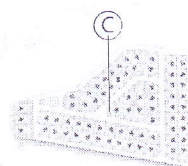
Bản đồ bố trí nhà hiện trạng cải tạo



### 3.2. Nhà vườn: Ký hiệu (C)

- Tổng diện tích : 7,80 ha
- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng (cao khoảng 11,25m)
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%
- Quy định cao độ tầng xây dựng:
  - + Cao độ nền tầng trệt : +0,45 (so với vỉa hè tiếp giáp khu đất)
  - + Chiều cao tầng trệt : 3,9 m
  - + Chiều cao tầng lầu : 3,4 m
  - + Chiều cao tầng mái : 3,95 m
- Chỉ giới xây dựng :
  - + Cách chỉ giới đường đỏ : 6m đối với đường số 04
  - + Cách chỉ giới đường đỏ : 4m đối với các đường còn lại theo quy hoạch chi tiết 1/500.
  - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 2m

C : NHÀ VƯỜN



### Bản đồ bố trí nhà vườn

### 3.3. Nhà phố liên kế (Nhà phố thương mại): Ký hiệu (B1), (B2), ... đến (B12)

- Tổng diện tích : 32,80 ha
- Được quản lý xây dựng theo từng dự án cụ thể.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 7 tầng
- Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng đối với khu (B1), (B2), (B10), (B11)
- 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 5,4 m (trệt 2,9 m, lửng 2,5 m).

- Chỉ giới xây dựng:

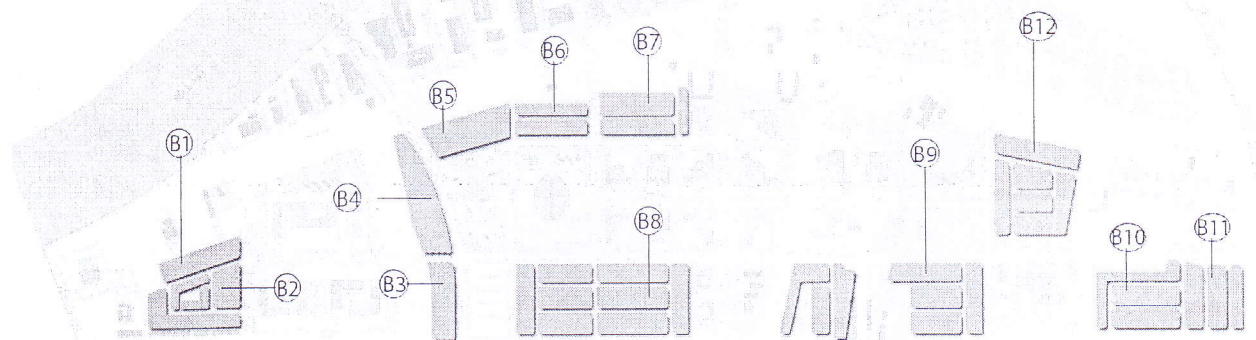
+ Trùng với chỉ giới đường đỏ đối với đường số 01, đường số 06, đường số 08, đường số 11, đường số 13, đường số 14, đường số 16 của các Khu (B1), (B2), (B10), (B11).

+ Cách chỉ giới đường đỏ : 6 m (đối với đường số 01, đường số 02, đường số 04, đường số 05)

+ Cách chỉ giới đường đỏ : 8 m (đối với Quốc lộ N1)

+ Cách ranh đất liền kề : 2 m

B: NHÀ PHỐ LIÊN KẾ



Bản đồ bố trí nhà phố liên kế (Nhà phố thương mại)

### 3.4. Nhà ở xã hội (dạng nhà chung cư thấp tầng): Ký hiệu (D1), (D2)

- Tổng diện tích : 11,72 ha
- Tầng cao xây dựng tối đa : 7 tầng (cao khoảng 24,75m)
- Mật độ xây dựng tối đa : 50%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%
- Chỉ giới xây dựng :
- + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10 m (mặt chính) đối với đường số 01.



+ Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 8 m (mặt phụ) đối với đường số 07, số 09.

+ Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 5 m

**3.4. Nhà tái định cư (dạng nhà liên kế thấp tầng):** Ký hiệu (D3), (D4), (D5)

- Tổng diện tích : 13,40 ha

- Mật độ xây dựng tối đa : 90%

- Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng

- 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

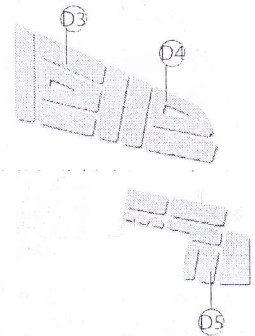
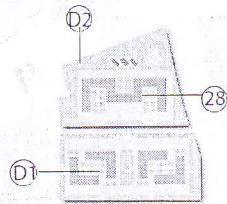
+ Buồng thang trên mái : 3,1 m (nếu có)

- Chỉ giới xây dựng :

+ Cách chỉ giới đường đỏ : 6 m đối với đường số 04

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ : đối với đường số 19

+ Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 2 m



*Bản đồ bố trí Nhà ở xã hội – Nhà tái định cư*

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

Tổng diện tích đất công trình thương mại dịch vụ: 73,40 ha, bao gồm:

**4.1. Công trình Khu du lịch sinh thái sông nước:** Ký hiệu số (13)

- Tổng diện tích : 38,00 ha

- Mật độ xây dựng tối đa : 25%

- Mật độ cây xanh tối thiểu : 45%

- Tầng cao xây dựng tối đa : 9 tầng

- Xây dựng cách bờ sông Hậu tối thiểu 10m, kênh Đào tối thiểu 5m đối với công trình 2 tầng.

- Xây dựng cách bờ sông Hậu tối thiểu 20m, kênh Đào tối thiểu 10m đối với công trình  $\geq 3$  tầng.

- Các công trình xây dựng trên mặt nước phải được thỏa thuận về kiến trúc, bảo vệ môi trường và các vấn đề khác có liên quan.

- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m đối với đường số 03, đường số 05.

#### 4.2. Công trình Thương mại dịch vụ hỗn hợp: Ký hiệu số (14)

- Tổng diện tích : 35,40 ha

- Mật độ xây dựng tối đa : 80%

- Tầng cao xây dựng tối đa : 21 tầng (đối với Khu TMDV hỗn hợp cấp đường số 03).

- Tầng cao xây dựng tối đa : 17 tầng (đối với Khu TMDV hỗn hợp cấp đường ĐL1, ĐL2).

- Chỉ giới xây dựng:

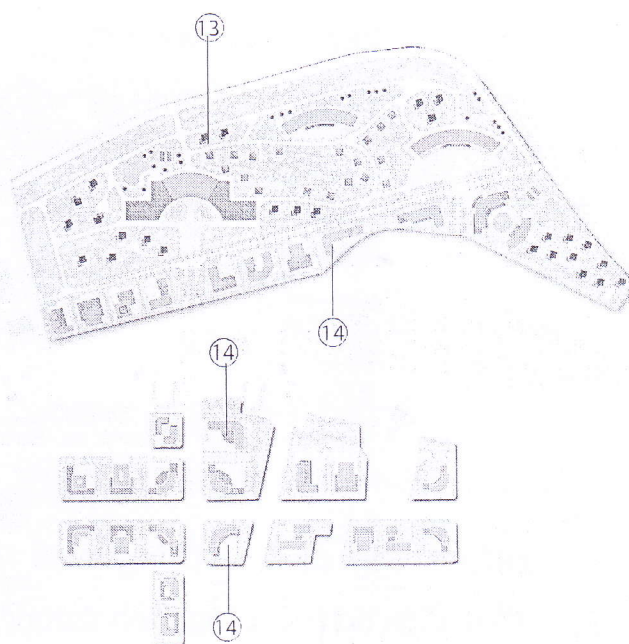
+ Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 8 m đối với đại lộ ĐL1, đại lộ ĐL2.

+ Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6 m đối với đường số 03.

+ Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4 m

⑬ KHU DU LỊCH SINH THÁI SÔNG NƯỚC

⑭ THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ HỖN HỢP



Bản đồ bố trí Khu thương mại dịch vụ hỗn hợp – Khu du lịch sinh thái sông nước

#### Điều 5. Quy định về công trình công cộng:

##### 5.1. Phường đội Vĩnh Mỹ: Ký hiệu số (15)

- Diện tích : 0,12 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 5 m đối với đường số 19.

**5.2. Chợ Châu Long:** Ký hiệu số (1)

- Diện tích : 0,60 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Diện tích sân bãi, giao thông : 25%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 10%
- Tầng cao tối đa : 2 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4 m đối với đường số 07, đường số 08.

**5.3. Chợ Khu vực:** Ký hiệu số (2)

- Diện tích : 0,30 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Diện tích sân bãi, giao thông : 25%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 10%
- Tầng cao tối đa : 2 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4 m đối với đường số 13, đường số 14.

**5.4. Bệnh viện Đa khoa khu vực An Giang:** Quản lý xây dựng theo hồ sơ thiết kế được duyệt.

**5.5. Trạm y tế Vĩnh Mỹ:** Ký hiệu số (17)

- Diện tích : 0,07 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 35%
- Tầng cao tối đa : 2 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5 m đối với đường Châu Long.

**5.6. Bưu điện Châu Long:** Ký hiệu số (5)

- Diện tích : 0,02 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 80%
- Tầng cao tối đa : 5 tầng
- Chỉ giới xây dựng : Trùng với chỉ giới đường đỏ.

**5.7. Trung tâm nuôi dưỡng người già và trẻ em:** Ký hiệu số (6)

- Diện tích : 0,20 ha

- Mật độ xây dựng tối đa : 50%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5 m đối với đường Châu Long.

**5.8. Trường lái Đồng Bằng:** Ký hiệu số (12)

- Diện tích : 2,30 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 25%
- Tầng cao tối đa : 5 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10 m đối với mặt chính đường Tân Đức Thắng, đường số 01.

**5.9. Trường Trung học phổ thông:** Ký hiệu số (11)

- Diện tích : 1,20 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%
- Tầng cao tối đa : 5 tầng
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 8 m đối với Đại lộ ĐL1
  - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6 m đối với đường số 01
  - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4 m

**5.10. Trường Trung học cơ sở:** Ký hiệu số (10)

- Diện tích : 0,50 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%
- Tầng cao tối đa : 4 tầng
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 8 m đối với đường Châu Long.
  - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4 m

**5.11. Trường Tiểu học "A", "B" Vinh Mỹ (2 điểm):** Ký hiệu số (9) Cải tạo nâng cấp trường hiện có.

- 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: 8 m đối với đường Châu Long, đường DL1

+ Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4 m

**5.12. Trường Mẫu giáo Vĩnh Mỹ (điểm chính, điểm phụ):** Ký hiệu số (9) Cải tạo nâng cấp trường hiện có.

- Diện tích : 1,00 ha

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%

- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%

- Tầng cao tối đa : 2 tầng

- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 8 m đối với đường Châu Long, đường số 19.

+ Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4 m

**5.13. Các công trình công cộng đặc thù:**

- Khu Tưởng niệm 47 liệt sĩ : 0,22 ha

- Khu mộ nhà lớn : 0,85 ha

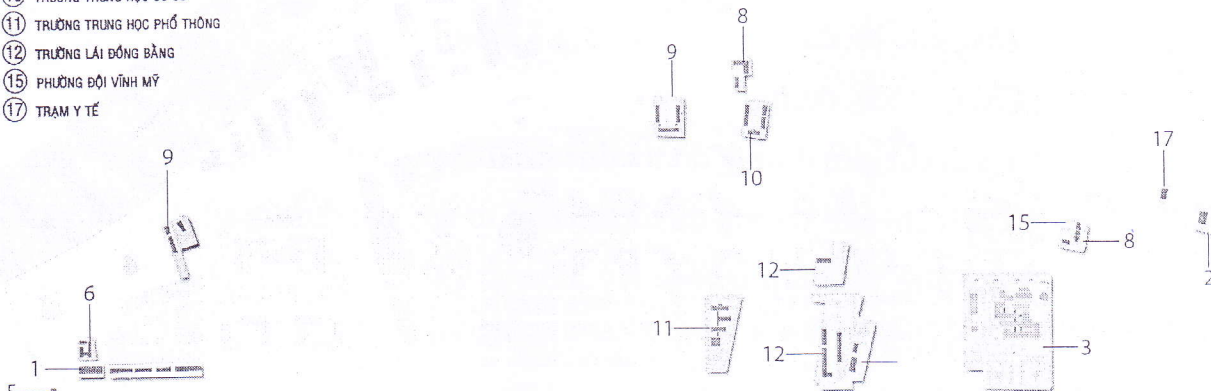
- Bến xe tải : 1,65 ha

- Bến tàu du lịch, Bến hàng hóa, bến sông.

- Được xem xét cụ thể trong quá trình đầu tư xây dựng.

#### CHÚ THÍCH

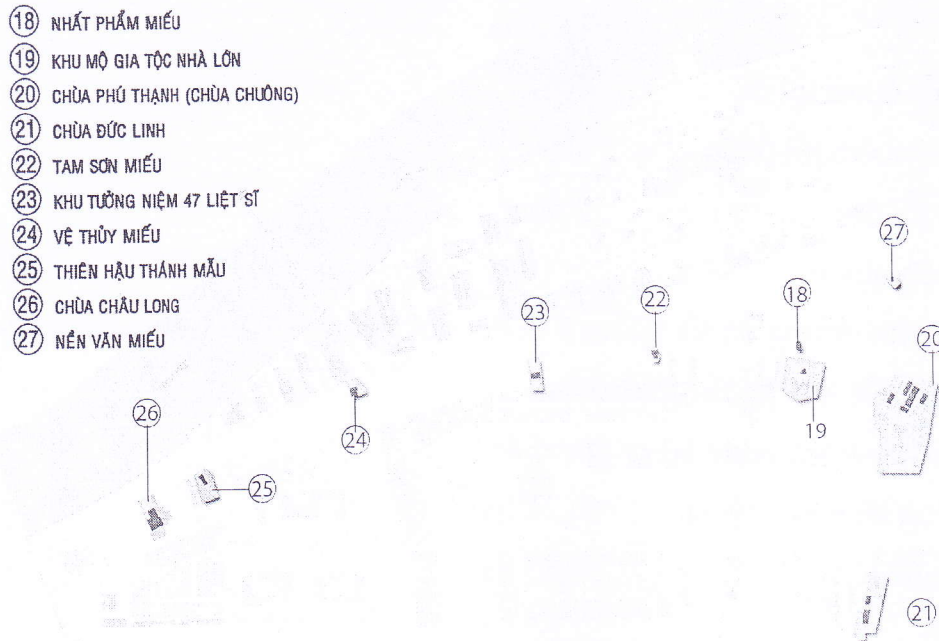
- ① CHỢ CHÂU LONG
- ② CHỢ KHU VỰC (Xây Dựng Mới)
- ③ BỆNH VIỆN ĐA KHOA CHÂU ĐỐC
- ⑤ BỤI ĐIỆN CHÂU LONG
- ⑥ TRUNG TÂM NUÔI DƯỠNG NGƯỜI GIÀ VÀ TRẺ EM
- ⑧ TRƯỜNG MẪU GIÁO VĨNH MỸ (điểm chính, phụ)
- ⑨ TRƯỜNG TIỂU HỌC 'A'-'B' VĨNH MỸ
- ⑩ TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ
- ⑪ TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG
- ⑫ TRƯỜNG LÁI ĐỒNG BẰNG
- ⑮ PHƯỜNG ĐỘI VĨNH MỸ
- ⑰ TRẠM Y TẾ



*Bản đồ bố trí các công trình công cộng*

## Điều 6. Quy định về công trình tôn giáo, tín ngưỡng:

Công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu: Nhất Phẩm Miếu, Chùa Phú Thạnh, Chùa Đức Linh, Tam Sơn Miếu, Vệ Thủy Miếu, Thiên Hậu Thánh Mẫu, Chùa Châu Long, Nền Văn Miếu giữ nguyên phạm vi sử dụng – Quy mô: 4,45 ha.



Bản đồ bố trí các công trình tôn giáo

## Điều 7. Quy định về Khu công viên cây xanh:

### 7.1. Khu văn hóa – Thể dục thể thao: Ký hiệu số (7)

- Diện tích : 4,50 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Diện tích cây xanh tối thiểu : 30%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 10 m đối với đường số 05, đường số 06.
  - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6 m đối với đường số 01, đường số 02.

### 7.2. Công viên tập trung: Ký hiệu số (4)

- Diện tích : 3,43 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 5%
- Diện tích cây xanh tối thiểu : 50%
- Tầng cao tối đa : 1 tầng
- Cần nghiên cứu cây xanh công viên trên quan điểm đa dạng nhưng có tính trật tự.
- Cây xanh theo trục giao thông, diện tích: 2,55 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.

- Các loại cây đề nghị sử dụng:

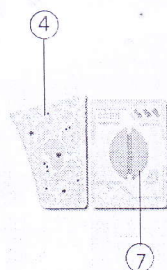
+ Cây tán lớn: Sao, xà cừ, dầu,...

+ Loại tạo cảnh: Cau vườn, cao kiềng, sứ,...

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

④ CÔNG VIÊN TẬP TRUNG

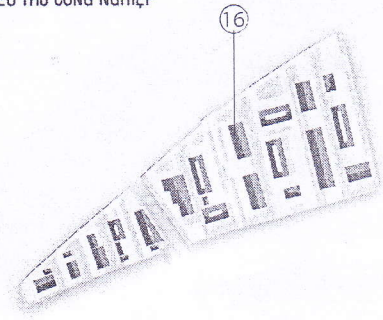
⑦ KHU VĂN HÓA - THỂ DỤC THỂ THAO



*Bản đồ bố trí Khu văn hóa – TDTT – Công viên tập trung*

### **Điều 8: Quy định về Công trình sản xuất trong Cụm công nghiệp – Tiêu chuẩn công nghiệp: Ký hiệu số (16)**

- Diện tích : 19,00 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 50%
- Cây xanh cách ly tối thiểu : 5%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Xử lý triệt để nước thải Công nghiệp - Tiêu chuẩn công nghiệp trước khi xả ra hệ thống xử lý nước thải chung của thành phố Châu Đốc.
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6 m đối với đường số 12.
  - + Cách bờ sông Hậu tối thiểu : 10 m



*Bản đồ bố trí Công trình sản xuất trong Cụm công nghiệp – Tiêu thủ công nghiệp*

### **Điều 9. Quy định về Cây xanh đường phố:**

- Cây xanh tập trung, cây xanh ven sông, rạch và các công trình công cộng đóng vai trò quan trọng vừa là 11 phổi cho đô thị, vừa là nơi tập trung các hoạt động giao lưu, gặp gỡ, là nơi sinh hoạt văn hóa, thể thao, tổ chức lễ hội, vui chơi giải trí cho toàn đô thị. Trồng cây bóng mát, tán rộng, dễ sống, dễ chăm sóc, không gây mùi và nhựa độc hại ra 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.







- Quốc lộ N1: Đoạn từ đường Tôn Đức Thắng đến cầu Châu Đốc, mặt cắt 3a-3a, lộ giới 24m, (5-14-5), khoảng lùi mỗi bên 8m.

- Đường Tôn Đức Thắng (Quốc lộ 91): gồm 2 đoạn

+ Đoạn từ La Thành Thân đến Quốc lộ N1, mặt cắt 3-3, lộ giới 24m (5-14-5).

+ Đoạn từ Quốc lộ N1 đến cầu Kênh Đào, mặt cắt 2-2, lộ giới 32m, (6-20-6).

*b. Giao thông đối nội:*

- Đường Châu Long: mặt cắt 6-6, lộ giới 16m (4-8-4).

- Đường La Thành Thân: mặt cắt 4b-4b, lộ giới 20,5m (5-10,5-5).

- Đại lộ ĐL1: là tuyến đường đôi trung tâm kết nối với Khu đô thị mới Thành phố lễ Hội, mặt cắt 1-1, lộ giới 46m, (6-9-16-9-6), khoảng lùi mỗi bên 6m, nhà hiện trạng không có khoảng lùi.

- Đại lộ ĐL2: là tuyến đường ngang trung tâm khu quy hoạch, giao cắt với đại lộ ĐL1, mặt cắt 1-1 có lộ giới 46m, (6-9-16-9-6), khoảng lùi mỗi bên 6m, nhà hiện trạng không có khoảng lùi.

- Đường số 01: gồm 2 đoạn

+ Đoạn từ đường La Thành Thân đến đường số 07, mặt cắt 9-9, lộ giới 12m (3-6-3).

+ Đoạn từ đường số 07 đến đường số 04, mặt cắt 4-4, lộ giới 20,5m, (5-10,5-5), khoảng lùi mỗi bên 6m.

- Đường số 02, số 03, số 04, số 05: mặt cắt 4-4, lộ giới 20,5m (5-10,5-5), khoảng lùi mỗi bên 6m, (nhà hiện trạng không có khoảng lùi).

- Đường số 06: mặt cắt 8-8, lộ giới 13m, (3-7-3), công trình công cộng lùi 6m.

- Đường số 07: mặt cắt 4a-4a, lộ giới 20,5m (5-10,5-5), khoảng lùi 6m phía nhà ở xã hội, nhà hiện trạng không có khoảng lùi.

- Đường số 08, 14, 15, 16, 19: mặt cắt 8-8, lộ giới 13m (3-7-3).

- Đường số 09: mặt cắt 5-5, lộ giới 15m (3-9-3).

- Đường số 10, 11, 13, 17, 18 và đường Ven Bãi: mặt cắt 9-9, lộ giới 12m (3-6-3).

- Đường số 12: mặt cắt 7-7, lộ giới 13m (3-7-3), khoảng lùi mỗi bên 3m.

- Đường Mộ: mặt cắt 10-10, lộ giới 6m.

**Bảng thống kê hệ thống giao thông**

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	MẶT CẮT	DIỆN TÍCH (ha)			LỘ GIỚI (m)	K. LÙI
				LỀ	LÒNG ĐƯỜNG	LỀ		
1	Quốc lộ N1	350	3a-3a	5	14	5	24	8-8
2	Đường Tôn Đức Thắng (gồm 2 đoạn)							
	Đoạn từ đường La Thành Thân đến	904	3-3	5	14	5	24	



	Quốc lộ N1							
	Đoạn từ Quốc lộ N1 đến cầu Kênh Đào	1.920	2-2	6	20	6	32	
3	Đường Châu Long	2.970	6-6	4	8	4	16	
4	Đường La Thành Thân	263	4b-4b	5	10,5	5	20,5	
5	Đường ĐL1 (Nhà hiện trạng không có khoảng lùi)	960	1-1	6	9-16-9	6	46	6-6
6	Đường ĐL2 (Nhà hiện trạng không có khoảng lùi)	941	1-1	6	9-16-9	6	46	6-6
7	Đường số 01 (gồm 2 đoạn)							
	Đoạn từ đường La Thành Thân đến đường số 07	430	9-9	3	6	3	12	
	Đoạn từ đường số 07 đến đường số 04 (Nhà hiện trạng không có khoảng lùi)	1.780	4-4	5	10,5	5	20,5	6-6
8	Đường số 02	506	4-4	5	10,5	5	20,5	6-6
9	Đường số 03	1.219	4-4	5	10,5	5	20,5	6-6
10	Đường số 04 (Nhà hiện trạng không có khoảng lùi)	1.129	4-4	5	10,5	5	20,5	6-6
11	Đường số 05 (Nhà hiện trạng không có khoảng lùi)	900	4-4	5	10,5	5	20,5	6-6
12	Đường số 06 (Công trình công cộng lùi 6m)	680	8-8	3	7	3	13	
13	Đường số 07 (Nhà hiện trạng không có khoảng lùi)	528	4a-4a	5	10,5	5	20,5	--6
14	Đường số 08	366	8-8	3	7	3	13	
15	Đường số 09	402	5-5	3	9	3	15	6--
16	Đường số 10	595	9-9	3	6	3	12	
17	Đường số 11	827	9-9	3	6	3	12	
18	Đường số 12	297	7-7	3	7	3	13	3-3
19	Đường số 13	494	9-9	3	6	3	12	
20	Đường số 14	660	8-8	3	7	3	13	
21	Đường số 15	255	8-8	3	7	3	13	
22	Đường số 16	657	8-8	3	7	3	13	
23	Đường số 17	153	9-9	3	6	3	12	
24	Đường số 18	100	9-9	3	6	3	12	
25	Đường số 19	830	8-8	3	7	3	13	
26	Đường Ven Bãi	1.670	9-9	3	6	3	12	
27	Đường Mộ	634	10-10		6		6	
28	Bến xe tải				1,65 ha			

10.3.2. Cầu: cầu Kênh Đào, cầu Chợ Giồng, cầu Hoà Hiệp, xây dựng mới cầu Châu Đốc – Tân Châu (cầu vĩnh cửu) kết nối với thị xã Tân Châu qua sông Hậu.

10.3.3. Đường thủy: Sông Hậu và Kênh Đào.

a. Quy định lộ giới đường hẻm:

- Việc quy định lộ giới đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu phải căn cứ trên nhu cầu giao thông, thoát hiểm, phòng chống cháy nổ, bố trí các tuyến hạ tầng







- Cập nhật tuyến dây trung hạ thế 22kv - 0,4kv (hiện hữu) trên các trục đường Tôn Đức Thắng, đường La Thành Thân, đường Châu Long, đường Ven Bãi, đường số 10, đường số 06, đường số 11.

- Xây dựng mới tuyến dây trung hạ thế 22kv - 0,4kv dọc các tuyến đường còn lại tạo thành mạch vòng vận hành mở.

- Xây dựng đường dây điện hạ thế (0,4kv) cấp cho các công trình sử dụng loại cáp đồng 0,4kv có vỏ bọc cách điện nhựa không cháy – nhựa tổng hợp đi ngầm dưới vỉa hè, ứng với công suất từng loại phụ tải mà dùng các loại cáp tương ứng.

\* **Chiếu sáng:**

Sử dụng đèn cao áp thủy ngân Sodium công suất 150W/100W chiếu sáng cho toàn Khu quy hoạch, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm cao 8m khoảng cách giữa các trụ 25m ÷ 30m. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện, nhựa không cháy Cu/PVC 4xC 16 mm<sup>2</sup> cấp điện chiếu sáng.

### **10.5. Cấp nước:**

#### **a. Nguồn cấp:**

Nguồn cấp lấy từ trạm cấp nước thành phố Châu Đốc có công suất 20.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm đảm bảo đủ công suất phục vụ cho toàn bộ khu quy hoạch.

#### **b. Tính toán lưu lượng dùng nước:**

Tổng công suất cấp nước : 4.500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm

#### **c. Cấp nước chữa cháy:**

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.

### **10.6. Thoát nước thải:**

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý lớn nhất của khu quy hoạch:

$$Q_{\text{thải max}} = 3.200 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$$

- Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong các hộ gia đình, công trình công cộng, công trình thương mại dịch vụ,... được thu gom thông qua hệ thống cống thoát nước thải nằm trên vỉa hè các trục đường giao thông thu gom về khu xử lý nước thải chung của thành phố Châu Đốc cấp kênh Huỳnh Văn Thu.

- Nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý tại các nhà máy xử lý nước thải phải đảm bảo các tiêu chuẩn cho phép ghi ở cột B TCVN 5945 – 1995 mới được thải ra môi trường tự nhiên.

### **10.7. Quản lý chất thải rắn:**

- Rác được phân loại trong các công trình công cộng và từng hộ dân, sau đó được thu gom trong ngày vào các xô rác tập trung để đưa thẳng đến bãi rác tập trung của Thành phố bằng xe chuyên dụng.

- Tiêu chuẩn thải rác : 1,0 (kg/người/ngày đêm).

- Lượng rác thải sinh hoạt : 25 (Tấn/ngày đêm).
- Nghĩa địa: Sử dụng nghĩa địa theo đồ án quy hoạch chung thành phố Châu Đốc.
- Có kế hoạch để di dời mồ mã rất lớn trong khu quy hoạch sao cho có sự đồng thuận của thân nhân người quá cố.

#### **10.8. Thông tin liên lạc:**

- Sử dụng tổng đài hiện hữu của thành phố để nâng cấp phục vụ. Từ tuyến cáp trung tâm của Thành phố Châu Đốc dọc đường Trần Hưng Đạo dẫn về khu quy hoạch.

- Từ đây, các mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các hộp cáp của khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (trương ứng với dung lượng của các hộp cáp).

- Xây dựng tổng đài: 6.000 số theo yêu cầu phát triển, đảm bảo 20 máy/100 dân, và các cơ quan 100%.

\* 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 11. 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 Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Sông Hậu, phường Vĩnh Mỹ, 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 12. Quy định về phân công trách nhiệm:**

- Ủy ban nhân dân Tỉnh giao cho UBND thành phố Châu Đốc căn cứ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Sông Hậu, phường Vĩnh Mỹ, 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 13. Quy định công bố thông tin:**

- Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Sông Hậu, phường Vĩnh Mỹ, 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 14. Quy định thi hành:**

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Sông Hậu, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

- Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

- 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 Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Sông Hậu, phường Vĩnh Mỹ, 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 thành phố châu Đốc. 

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



  
**Lê Văn Nung**