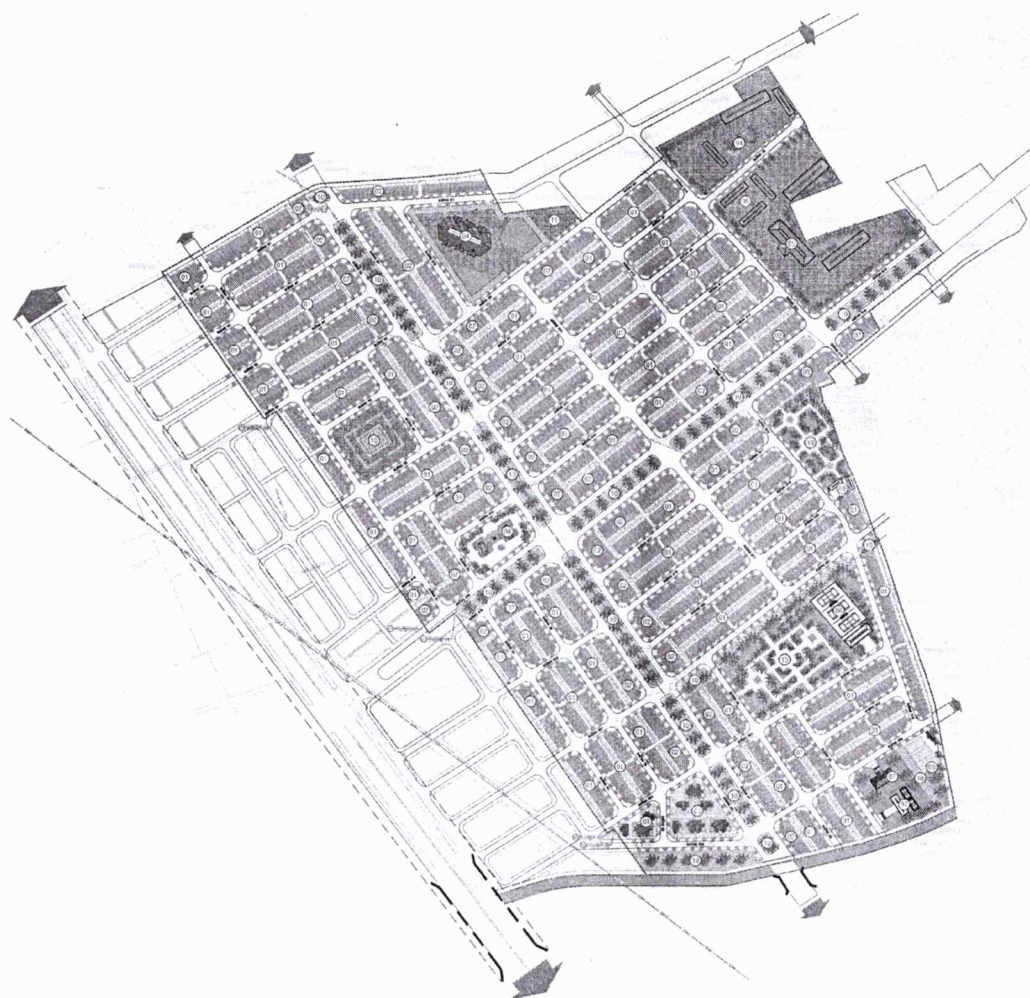


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ MỚI SAO MAI TÂY THỊ TRẤN CÁI DẦU
HUYỆN CHÂU PHÚ - TỈNH AN GIANG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2038/QĐ-UBND
Ngày 02 tháng 7 năm 2021 của UBND huyện Châu Phú



Năm quy hoạch 2021

**QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
KHU ĐÔ THỊ MỚI SAO MAI TÂY THỊ TRẤN CÁI DẦU
HUYỆN CHÂU PHÚ – TỈNH AN GIANG**

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, sử dụng các công trình theo đúng Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang đã được phê duyệt tại Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 02/7/2021 của UBND huyện Châu Phú.

Ngoài những nội dung trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trong Khu Đô thị mới Sao Mai Tây thị trấn Cái Dầu còn phải tuân thủ các quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. UBND huyện Châu Phú giao Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện; Chủ tịch UBND thị trấn Cái Dầu quản lý khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị mới Sao Mai Tây thị trấn Cái Dầu, phối hợp với các sở ban ngành có liên quan để hướng dẫn Chủ đầu tư, các tổ chức thực hiện đầu tư, xây dựng theo đúng Quy hoạch chi tiết được duyệt và quy định của pháp luật.

Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi nội dung của Quy định này phải được UBND huyện Châu Phú xem xét, quyết định.

Điều 2. Phân vùng quản lý quy hoạch

1. Vị trí, ranh giới và phạm vi lập quy hoạch: Khu đất quy hoạch Đồ án khu đô thị mới Sao Mai Tây thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang với tứ cận như sau:

- + Phía Bắc: Giáp nương nội đồng.
- + Phía Tây: Giáp đường tránh thị trấn Cái Dầu.

+ Phía Nam: Giáp kênh Chủ Mỹ.

+ Phía Đông: Giáp Trường tiểu học A thị trấn Cái Dầu và dân cư hiện hữu.

2. Diện tích khu đất quy hoạch: 473.901 m² (≈ 47,39 ha) được phân thành các khu chức năng được thể hiện dưới bảng cơ cấu sử dụng đất sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m²)	TỶ LỆ (%)
I	Đất ở (1.779 nền)	174.902	36,91
1	Nhà phố thương mại kết hợp ở (Shophouse) (446 nền)	47.615	10,05
2	Nhà ở liền kề (1.320 nền)	122.247	25,08
3	Biệt thự (13 nền)	5.040	1,06
II	Đất thương mại dịch vụ	23.983	5,06
1	Thương mại dịch vụ 1	10.052	2,12
2	Thương mại dịch vụ 2	10.622	2,24
3	Thương mại dịch vụ 3	1.583	0,33
4	Thương mại dịch vụ 4	827	0,17
5	Thương mại dịch vụ 5	899	0,19
III	Đất công cộng	76.482	16,14
1	Đất cơ quan (Công an huyện)	20.462	4,32
2	Đất giáo dục	7.760	1,64
	- Trường mẫu giáo 1	1.567	0,33
	- Trường mẫu giáo 2	2.334	0,49
	- Trường tiểu học 1	1.505	0,32
	- Trường tiểu học 2	2.354	0,50
3	Đất y tế	625	0,13
4	Đất trung tâm văn hoá – Thể dục thể thao	5.080	1,07
5	Đất công viên – cây xanh, mặt nước	40.523	8,55
6	Đất công trình đầu nổi kỹ thuật (Khu xử lý nước thải)	2.032	0,43
IV	Đất bãi xe	1.382	0,29

IV	Đất giao thông, hẻm thông hành	197.152	41,60
TỔNG		473.901	100

Điều 3. Quy định về sử dụng đất và không gian đô thị

1. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo, chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc, cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

2. Tuân thủ các quy định hiện hành về nội dung quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, bao gồm:

- Tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị, quản lý phát triển đô thị đối với các khu vực đã có quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị đã được phê duyệt và các khu vực khác trong đô thị.

- Quản lý kiến trúc, không gian đô thị và các biện pháp khuyến khích, hạn chế.

- Các quy định đặc thù về quản lý và kiểm soát phát triển đô thị.

- Thực hiện các quy định của cơ quan quản lý nhà nước trong việc tổ chức thực hiện quy hoạch đô thị và quản lý phát triển đô thị.

- Các công trình khi thiết kế cụ thể cần lưu ý bảo đảm việc sử dụng cho những người khuyết tật được thuận tiện.

3. Đối với khu vực công viên cây xanh

- Xây dựng công trình kiến trúc tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng. Diện tích còn lại trồng cây xanh, mặt nước, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh tạo cảnh quan và lối đi bộ, đi dạo.

- Hình thức tổ chức sân vườn: Lựa chọn các loại cây có hình thức đẹp, sử dụng nhiều chủng loại, bảo đảm xanh tươi cho các mùa, phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng và khí hậu của khu vực, không gây ô nhiễm môi trường và không gây nguy hiểm đối với con người.

- Cây trồng có thể kết hợp sân thể thao nhỏ, vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng, để tăng cường hiệu quả sử dụng. Bố trí lối ra vào thuận tiện.

- Hình thức kiến trúc: Hiện đại, màu sắc công trình và cây xanh sân vườn phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình, tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

4. Các công trình cao tầng

- Khi đầu tư xây dựng phải lắp đặt hệ thống đèn báo hiệu đỉnh mái. Chiều cao cốt sàn tầng một được lấy theo chiều cao cốt sàn các công trình lân cận nhưng không vượt quá 5m bảo đảm thống nhất, hài hòa với các công trình lân cận.

- Hình dáng, kích thước các công trình trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc chỉ mang tính minh họa ý đồ chung, cụ thể sẽ được thiết kế ở giai đoạn lập dự án đầu tư và các công trình này phải tuân theo ý đồ của đồ án quy hoạch.

- Khi thiết kế cụ thể cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ kỹ thuật hạ tầng đô thị và phải bảo đảm phòng chống cháy nổ theo quy định.

Điều 4. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. San nền: Cao độ san nền (∇_{xd}): (+4,35)m – Hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu.

2. Giao thông: Hệ thống giao thông của khu đô thị mới Sao Mai tây thị trấn Cái Dầu được thiết kế với đường đô thị cấp nội bộ. Trong đó:

- **Đường N15, N16, D6, D7:** Ký hiệu mặt cắt 2-2; 2a-2a;

+ Lộ giới: 14m (5-7-2), lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m và 2m.

- **Đường D11:** Ký hiệu mặt cắt 3-3;

+ Lộ giới: 20m (5-10-5), lòng đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- **Các tuyến đường còn lại:** Các mặt cắt còn lại.

+ Lộ giới: 15m (4-7-4) lòng đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

Bảng quy mô hệ thống giao thông

STT	Tên đường	Chiều dài	Hè đường	Lòng đường	Hè đường	Lộ giới	Mặt cắt
1	Đường N1	395	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
2	Đường N2	187	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
3	Đường N3	187	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
4	Đường N4	187	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
5	Đường N5	74	4,0	7,0	4,0	15,0	1b-1b
6	Đường N6						
		225	4,0	7,0	4,0	15,0	1a-1a
		91	0,0	7,0	4,0	11,0	1c-1c

STT	Tên đường	Chiều dài	Hè đường	Lòng đường	Hè đường	Lộ giới	Mặt cắt
7	Đường N7	324	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
8	Đường N8	146	4,0	7,0	4,0	15,0	1g-1g
9	Đường N9	532	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
10	Đường N10	125	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
11	Đường N11	339	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
12	Đường N12	21	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
13	Đường N13	76	4,0	7,0	4,0	15,0	1b-1b
14	Đường N14	346	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
15	Đường N15	730	5,0	7,0	2,0	14,0	2-2 2a-2a
16	Đường N16	695	5,0	7,0	2,0	14,0	2-2
17	Đường N17	243	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
18	Đường N18	124	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
19	Đường N19	248	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
20	Đường N20	253	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
21	Đường N21	411	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1 1b-1b
22	Đường N22	376	4,0	7,0	4,0	15,0	1b-1b
23	Đường N23	99	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
24	Đường N24	215	4,0	7,0	4,0	15,0	1b-1b
25	Đường N25	136	4,0	7,0	4,0	15,0	1d-1d
26	Đường D1	419	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1

STT	Tên đường	Chiều dài	Hệ đường	Lòng đường	Hệ đường	Lộ giới	Mặt cắt
27	Đường D2	120	4,0	7,0	4,0	15,0	1b-1b
28	Đường D3	99	4,0	7,0	4,0	15,0	1b-1b
29	Đường D4	244	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
30	Đường D5	297	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1 1f-1f
31	Đường D6	849	5,0	7,0	2,0	14,0	2-2 2a-2a
32	Đường D7	850	5,0	7,0	2,0	14,0	2-2
33	Đường D8	234	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1 1e-1e
34	Đường D9	160	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1 1b-1b
35	Đường D10	139	4,0	7,0	4,0	15,0	1a-1a
36	Đường D11	320	5,0	10,0	5,0	20,0	3-3
37	Đường D12	180	4,0	7,0	4,0	15,0	1-1
38	Đường D13	419	4,0	7,0	4,0	15,0	1e-1e
39	Đường D14	273	4,0	7,0	4,0	15,0	1a-1a

3. Cấp điện chiếu sáng

- **Nguồn cấp:** Đầu nối vào hệ thống điện trung thế hiện trạng dọc đường Quốc lộ 91 trong hệ thống phân phối điện của thị trấn Cái Dầu từ trạm 110/22KV Cái Dầu.

- **Lưới điện:** Toàn bộ lưới trung áp, hạ áp và chiếu sáng đường, chiếu sáng trang trí... trong khu vực quy hoạch dùng cáp ngầm có chống thấm và đai thép bảo vệ.

- **Lưới điện 22kV:** Lưới điện 22kV đi trong hào kỹ thuật khu vực vỉa hè, đoạn qua đường được luồn trong ống nhựa HDPE chịu lực. Cáp ngầm có đặc tính chống thấm dọc, cáp được chôn sâu tối thiểu 0,7m so với cốt san nền, lớp dưới cùng là cát đen đầm chặt dày 0,3m. Trên lớp cát đen đặt gạch chỉ (9 viên/1m) để bảo vệ cáp, lớp trên cùng là lớp đất mịn ở độ sâu 0,2m so với cốt san nền. Phía trên vỉa hè hoặc đường phải đặt các mốc báo cáp.

* **Hệ thống điện chiếu sáng:**

- Hệ thống chiếu sáng phải tuân thủ theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

- Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo vẽ mỹ quan phù hợp với quy hoạch chung của địa phương. Tiêu chuẩn thiết kế đảm bảo về độ rọi, phù hợp với các tiêu chuẩn hiện hành về chiếu sáng đường phố và khu đô thị.

- Mạng lưới điện chiếu sáng được phân thành các khu vực lấy điện từ các tủ điều khiển chiếu sáng được bố trí phù hợp và đảm bảo an toàn.

- Lắp đặt các tủ điều khiển chiếu sáng tự động, vỏ tủ làm bằng composite, lập trình PLC (Dùng bộ điều khiển LOGO) để điều khiển hoạt động đóng mở hệ thống đèn. Tủ điều khiển này được lắp trên các bộ móng đặt sát mép vỉa hè và đóng ngắt đèn tự động theo chương trình cài đặt sẵn của đơn vị sử dụng. Hệ thống chiếu sáng đóng cắt tự động ở 2 chế độ (*có thể điều chỉnh theo mùa, yêu cầu chiếu sáng...*). Các tuyến điện chiếu sáng được điều khiển đóng mở tự động bằng các công tắc thời gian (time switch) đặt tại trạm hạ thế.

- Tiết giảm công suất đèn công cộng: Khoảng thời gian từ đêm khuya về sáng do đường ít xe qua lại nên để tiết kiệm điện dự kiến sử dụng giải pháp ngắt xen kẽ. Giải pháp tiết giảm bằng cách ngắt đèn xen kẽ theo nguyên tắt chữ Z (thực chất là ngắt một dãy đèn và còn lại một dãy).

4. Cấp nước

- Kết hợp giữa mạch vòng và mạch nhánh nhằm giảm tối đa thất thoát nguồn nước và tăng năng lực cấp của toàn hệ thống cho dự án. Hệ thống mạng lưới tính toán thích hợp cho khu đô thị mới, giúp quản lý vận hành dễ dàng, đảm bảo cung cấp nước tới tất cả các đối tượng dùng nước với lưu lượng và cột áp phù hợp nhất. Mạng lưới ống cấp nước trong khu quy hoạch sử dụng ống HDPE (PE100) có đường kính fi63, fi90, fi110, fi125, fi160.

- Hệ thống đường ống cấp nước được bố trí bên dưới vỉa hè các tuyến giao thông. Chiều sâu chôn ống tối thiểu đến đỉnh ống là 0,6m, những đoạn băng đường thì chiều sâu tối thiểu là 1m và phải có các biện pháp bảo vệ.

- Mạng cấp nước được xây dựng vừa cấp nước sinh hoạt vừa cấp nước chữa cháy, hệ thống các trụ cứu hỏa được lắp đặt ngay trên các đường ống cấp nước truyền tải và tuyến phân phối nước sinh hoạt. Khoảng cách tối đa giữa hai trụ cứu hỏa $\geq 150\text{m}$ /trụ. Trụ cứu hỏa kiểu nổi áp dụng theo Tiêu chuẩn 6379 - 1998 (*Thiết bị chữa cháy - Trụ chữa cháy - Yêu cầu kỹ thuật*); TCVN 3890:2009 - *Phương tiện PCCC cho nhà và công trình*).

- Tại các ống nhánh vào từng khu vực trên mạng lưới cấp nước, bố trí các van khóa nhằm đảm bảo việc sửa chữa vận hành dễ dàng nhanh chóng

5. Thoát nước, chất thải rắn

- *Hệ thống thoát nước mưa*: Xung quanh dự án có nhiều kênh rạch nên rất thuận tiện cho việc thiết kế quy hoạch hệ thống thoát nước mưa. Nước mưa là loại nước thải quy ước sạch, chúng được thu vào hệ thống tuyến ống thoát qua các cửa hố ga và được xả thẳng ra mương, rạch. Khu đất được san nền đảm bảo cho thoát nước mưa của khu vực theo các tuyến cống đặt dọc theo mạng lưới đường giao thông và thoát vào hệ thống thoát nước chung.

- Căn cứ theo độ dốc địa hình và giải pháp san nền xây dựng cho các lô đất quy hoạch, tổ chức thoát nước cho toàn bộ khu đô thị mới tập trung vào các tuyến cống BTLT $\phi 400$, $\phi 600$, $\phi 800$, $\phi 1000$ đặt ở hai bên đường nằm trên vỉa hè, tự chảy theo hệ thống thoát nước chung chảy về các cửa xả thoát ra kênh Chủ Mỹ.

- *Hệ thống thoát nước thải*: Nước cấp sau khi sử dụng mục đích sinh hoạt, công trình cơ quan hành chính, thương mại dịch vụ...và nước mưa chảy trên mái nhà, mặt đường, sân vườn...trở thành nước thải chứa nhiều hợp chất vô cơ, hữu cơ dễ bị phân hủy thối rữa và chứa nhiều vi trùng và truyền bệnh nguy hiểm. Vì vậy nhiệm vụ của hệ thống thoát nước thải khu vực quy hoạch là thu gom vận chuyển nhanh chóng mọi loại nước thải ra khỏi khu dân cư đưa vào bể xử lý nước thải chung để xử lý sạch trước khi thải ra môi trường.

- *Chất thải rắn*: Rác thải sinh hoạt được phân loại và thu gom hàng ngày, sau đó được đưa về nhà máy xử lý rác của thị trấn Cái Dầu.

- Dự kiến bố trí các thùng thu gom chất thải rắn bằng nhựa có nắp đậy tại vị trí với cự ly nhỏ hơn 100m, để tiện cho việc bỏ rác của người dân và khách tham quan, khách bộ hành. Các điểm thu gom rác thải được phân bố hợp lý đảm bảo việc thu gom được thuận tiện. Dự án bố trí điểm tập kết và thu gom rác nằm ở các vị trí đất thương mại - dịch vụ, nơi tập trung nhiều rác thải trong quá trình sử dụng.

6. Công viên 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 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 không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm, không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường. Cây được trồng trong dự án được lựa chọn là cây Giáng Hương.

7. Phòng cháy chữa cháy

Thiết kế hòng chờ đối với xe chữa cháy bên ngoài. Bố trí 7 hòng chờ chữa cháy được lắp đặt để kết nối hệ thống đường ống chữa cháy bên trong với nguồn cấp nước chữa cháy bên ngoài. Trong trường hợp nguồn nước chữa cháy ban đầu không đủ khả năng cung cấp, xe chữa cháy sẽ bơm nước qua hòng chờ này để tăng cường thêm nguồn nước chữa cháy, cũng như trong trường hợp bơm cứu hoả bị sự cố hoặc nguồn nước ban đầu đã cạn kiệt. Trong các công trình công cộng cao tầng đều được thiết kế hệ thống PCCC theo quy định.

8. Hệ thống thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối từ hệ thống thông tin liên lạc của thị trấn Cái Dầu. Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống ngầm thông tin liên lạc, bố trí dọc vỉa hè, trong hố kỹ thuật. Đặt các tủ phân phối MDF cho từng khu. Sử dụng dây dẫn và các phụ kiện đúng theo quy chuẩn ngành hiện hành. Tuyến thông tin liên lạc do ngành viễn thông, thông tin đầu tư và khai thác phù hợp với các tiêu chuẩn ngành, được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho toàn đô thị.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Đất công trình công cộng

1. Đất cơ quan: Diện tích đất 20.462 m², chiếm tỷ lệ 4,32% diện tích toàn khu, gồm 2 khu ký hiệu (CQ1; CQ2). Cụ thể bảng sau:

STT	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Mật độ xd tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD tối đa
1	CQ1	3.007	40	3-7	2,8
2	CQ2	17.455	40	3-7	2,8

- Chỉ giới xây dựng: Đối với khu CQ1:

+ Lùi \geq 5m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

- + Lùi $\geq 4m$, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.
- Chỉ giới xây dựng: Đối với khu CQ2:
- + Lùi $\geq 10m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
- + Lùi $\geq 4m$, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

2. Công trình giáo dục: Tổng diện tích đất giáo dục 7.760m² chiếm 1,64% diện tích toàn khu. Gồm có 4 khu đất trường học được quản lý như sau:

STT	Ký hiệu	Hạng mục	Diện tích (m ²)
1	MG1	Trường mẫu giáo 1	1.567
2	MG2	Trường mẫu giáo 2	2.334
3	TH1	Trường tiểu học 1	1.505
4	TH2	Trường tiểu học 2	2.354
		Tổng cộng	7.760

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng;
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần;
- Tỷ lệ đất cây xanh: $\geq 30\%$;
- Chỉ giới xây dựng:
- + Lùi $\geq 5m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
- + Lùi $\geq 2m$, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

3. Đất Y tế: Diện tích đất 625m², chiếm tỷ lệ 0,13% diện tích toàn khu, ký hiệu (YT).

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần;
- Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 6m$, so với chỉ đường đỏ đường D13 tiếp giáp.
(theo Quyết định số 2271/2002/QĐ-BYT của Bộ Y tế ngày 17/6/2002).

4. Đất trung tâm văn hóa - thể dục thể thao: Diện tích đất 5.080m², chiếm tỷ lệ 1,07% diện tích toàn khu, ký hiệu (TDDT).

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao tối đa: 3 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần;

- Chỉ giới xây dựng: Lùi $\geq 5\text{m}$ đối với các tuyến đường tiếp giáp.

5. Đất công viên, cây xanh, mặt nước: Diện tích đất 40.523m^2 chiếm, chiếm tỷ lệ 8,55% diện tích toàn khu. Gồm có 19 khu, ký hiệu (CV.01÷CV.19).

- Cây xanh đường phố và cây xanh công viên cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực.

- Hệ thống cây xanh đường phố phải tuân thủ các yêu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) và 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. Và Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

* **Lưu ý:** Trong các khu đất công viên cây xanh phải dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời, bố trí lối đi dạo và kết hợp vườn hoa và cây xanh bóng mát tạo không gian hoạt động vui chơi cho cộng đồng dân cư trong khu vực.

6. Đất công trình đấu nối kỹ thuật (công trình xử lý nước thải): Diện tích 2.032m^2 , chiếm 0,43% diện tích toàn khu; Ký hiệu (XLNT)

- Tầng cao tối đa: 2 tầng;

- Mật độ xây dựng: 40%;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,8 lần.

7. Đất bãi xe: Diện tích 1.382m^2 chiếm 0,29% diện tích toàn khu.

8. Đất giao thông, hẻm thông hành: Diện tích đất 197.152m^2 , chiếm tỷ lệ 41,60% diện tích toàn khu.

Điều 6. Đất thương mại - dịch vụ

- Tổng diện tích đất 23.983m^2 , chiếm tỷ lệ 5,06% diện tích toàn khu, gồm 5 lô ký hiệu (TMDV.01÷TMDV.05). Xây dựng công trình thương mại dịch vụ và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng.

STT	Ký hiệu lô	Diện tích (m^2)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)
1	TMDV.01	10.052	60	7	4,2

STT	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)
2	TMDV.02 (đầu tư Chợ)	10.622	40	5	2,0
3	TMDV.03	1.583	60	7	4,2
4	TMDV.04	827	56	7	4
5	TMDV.05	899	56	7	4
	Tổng cộng	23.983			

- Chỉ giới xây dựng: Đối với khu TMDV.01; TMDV.02:

+ Lùi $\geq 10m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi $\geq 4m$, so với ranh tiếp giáp lân cận.

+ Chỉ giới xây dựng: Đối với khu TMDV.03; TMDV.04; TMDV.05:

+ Lùi $\geq 5m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Lùi $\geq 2m$, so với ranh tiếp giáp lân cận.

1. Các yêu cầu về kiến trúc

- Khi thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã không chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.

- Kiến trúc công trình được tổ chức hợp khối, hài hòa với công trình chung quanh là điểm nhấn cho bộ mặt kiến trúc khu đô thị. Cần tổ chức cây xanh, sân vườn và đường nội bộ kết hợp với việc bố trí nơi đỗ xe, cấp điện, cấp nước...Bảo đảm yêu cầu sử dụng công năng công trình.

- Kiến trúc mặt đứng đơn giản, nhẹ nhàng với các mảng đặc, rỗng có tỷ lệ thích hợp. Màu sắc hài hòa, tươi sáng và hạn chế sử dụng các màu sắc tương phản mạnh.

- Vật liệu trang trí có thể sử dụng sơn màu, gạch và đá ốp các loại.

2. Các quy định về độ vươn ra khỏi công trình của các chi tiết kiến trúc được quy định cụ thể như sau:

- Không có bộ phận nào được phép vươn ra khỏi chỉ giới đường đỏ.

- Bậc cấp (tam cấp): Được phép đưa ra khỏi chỉ giới xây dựng tối đa 0,3m; Ống thoát nước ốp bằng gạch cho phép đưa ra khỏi chỉ giới xây dựng 0,2m.

- Riêng ban công được vươn ra chỉ giới xây dựng tối đa 1,4 m và không được che chắn thành buồng hay lô gia. Từ tầng thứ 6 trở lên không được thiết kế ban công.

- Lưu ý việc thiết kế sử dụng thuận tiện cho các đối tượng là người khuyết tật.

- Đảm bảo kết cấu chịu lực, phòng chống cháy nổ, động đất...theo đúng quy định hiện hành.

- Việc nghiên cứu thiết kế xây dựng công trình và các điều kiện khống chế cụ thể khác đối với công trình nhà ở cao tầng tuân thủ tiêu chuẩn TCXDVN 323:2004 “ Nhà ở cao tầng – Tiêu chuẩn thiết kế “ và các quy định khác có liên quan.

3. Cốt cao độ các công trình khống chế

- Cốt nền nhà hoàn thiện (so với mặt vỉa hè): +0,3m.

- Cốt sàn tầng trệt: $\leq 4,5\text{m}$ (so với cốt nền), tầng lầu (3,3m ÷ 3,6)m. Trong giai đoạn thiết kế cụ thể cần đề xuất chiều cao tầng thống nhất toàn khu.

- Chiều cao lan can so với mặt sàn các tầng có ban công là: 1,1 m.

4. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- Bố trí chỗ để xe riêng cho từng công trình, có lối ra vào thuận tiện, không sử dụng lòng đường, vỉa hè để đỗ xe.

- Khi thiết kế cụ thể phải bảo đảm hệ thống thoát nước hoàn chỉnh cùng với hệ thống chiếu sáng, đường dạo, bố trí cây bóng mát, cây cảnh kết hợp sân luyện tập, sân chơi, tạo cảnh quan và cải thiện vi khí hậu cho khu ở.

- **Nước thải:** Được xử lý sơ bộ sau đó thoát vào hệ thống cống xung quanh lô đất.

- **Rác thải:** Được thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển rác của khu đô thị mới, sau đó sẽ được các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác chung của thị trấn Cái Dầu.

- **Nước mưa:** Thoát vào hồ thu nước bên trong lô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hồ thu phải có lưới chắn rác, hồ thu cần được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- **Nguồn nước cấp cho các công trình:** Được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính đặt trong khu đô thị.

- Bố trí xây dựng trạm biến thế riêng trong phạm vi lô đất.

Điều 7. Đất nhà ở dạng liền kề và nhà phố thương mại kết hợp ở

1. Đất ở nhà phố thương mại: Diện tích đất 47.615m², chiếm tỷ lệ 10,05% diện tích toàn khu. Gồm có 34 lô ký hiệu (SH.01 ÷ SH.34), bố trí 446 nền:

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

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	< 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	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 tối đa: 05 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

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

2. Đất ở nhà liền kề: Diện tích đất 122.247m², chiếm tỷ lệ 25,08% diện tích toàn khu. Gồm có 57 lô ký hiệu (LK.01÷LK.57), bố trí 1.320 nền, cụ thể theo bảng sau:

- Tầng cao tối đa: 5 tầng.

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

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	< 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	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.

- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ:

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

3. Các yêu cầu về kiến trúc

- Khi thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã khống chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.

- Hình thức kiến trúc hài hòa với các công trình chung quanh. Có thể sử dụng tường rào bao quanh, độ cao dưới 2,4m, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Các công trình phải được thiết kế đồng bộ, phù hợp với tổng thể của ô phố. Mặt đứng ngoài nhà phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng, tạo vẻ đẹp cho nhau.

- Kiến trúc mặt đứng trước và mặt bên (*đối với nhà ở góc đường*) đơn giản, nhẹ nhàng với các mảng đặc, rỗng có tỷ lệ thích hợp. Màu sắc hài hòa, tươi sáng và hạn chế sử dụng các màu sắc tương phản mạnh. Vật liệu trang trí có thể sử dụng sơn màu, gạch và đá ốp các loại.

4. Các quy định về độ vươn ra khỏi công trình của các chi tiết kiến trúc được quy định cụ thể như sau:

- Không có bộ phận nào được phép vươn ra khỏi chỉ giới đường đỏ.
- Bậc cấp (tam cấp): được phép đưa ra khỏi chỉ giới xây dựng tối đa 0,3m; Ống thoát nước ốp bằng gạch cho phép đưa ra khỏi chỉ giới xây dựng tối đa 0,2m.
- Riêng ban công được vươn ra chỉ giới xây dựng tối đa 1,4m và không được che chắn thành buồng hay lô gia. Áp dụng theo bảng sau.

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

- Cốt nền nhà (so với mặt vỉa hè): (+0,3)m.
- Cốt sàn tầng trệt: 4,2m (*so với cốt nền*); Các tầng lầu: (3,3 ÷ 3,6)m.
- Chiều cao lan can so với mặt sàn các tầng : 1,1m.
- Kiến trúc nhà được khai thác tầng sân thượng (*nếu có sân thượng*). Các kiến trúc trang trí của sân thượng và mái che cầu thang được đề xuất quản lý như sau:

+ **Giàn hoa, mái che cầu thang** (*nếu là mái bằng BTCT*) có chiều cao tối đa 3m (*tính từ sàn sân thượng*). Trường hợp mái che cầu thang là mái dốc, độ dốc mái không quá 35°, chiều cao từ sàn sân thượng đến mép dưới mái ngói tối đa 3m.

+ **Diện tích phần mái che cầu thang**: Không được lớn hơn 1/2 diện tích sàn sân thượng và phải bố trí có sân trước, sân sau. Khoảng lùi phía trước cách vị trí mặt tiền sàn sân thượng tối thiểu 4m; Khoảng lùi phía sau cách ranh đất mặt hậu tối thiểu 2m. Trường hợp bố trí mái che thang là mái dốc thì có thể bố trí không có khoảng lùi phía sau, nhưng phải tổ chức có mái dốc đổ về phía sau, cao độ mái tại vị trí ranh đất mặt hậu không quá 2m (*tính từ sàn sân thượng*).

5. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- **Nước thải**: Đường ống thoát nước riêng với đường ống thoát nước mưa, được thu gom về hồ thu nước trong lô đất xử lý sơ bộ trước khi dẫn về trạm xử

lý nước thải chung của khu quy hoạch, được xử lý đạt tiêu chuẩn hiện hành và các yêu cầu vệ sinh trước khi thải ra môi trường.

- **Rác thải:** Được thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển rác của khu đô thị mới, sau đó sẽ được các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác.

- **Nước mưa:** Thoát vào hố thu nước bên trong lô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cần được nạo vét định kỳ. Giếng thăm phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- **Nguồn nước cấp cho các công trình:** Được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính đặt trong khu đô thị.

Điều 8. Đất nhà ở dạng biệt thự: Diện tích đất 5.040m², chiếm tỷ lệ 1,06% diện tích toàn khu. Gồm có 2 lô; Ký hiệu (BT.01, BT.02), bố trí 13 nền như sau:

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số nền	Mật độ xd tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	BT.01	3.825	9	50	3
2	BT.02	1.215	4	50	3
	Tổng cộng	5.040	13		

- Chỉ giới xây dựng:

+ 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.

1. Các yêu cầu về kiến trúc

- Khi thiết kế công trình cần tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã không chế về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất.

- Kiến trúc nhà biệt thự bao gồm nhà ở đơn lập, song lập.

- Hình thức kiến trúc hài hòa với các công trình chung quanh. Có thể sử dụng tường rào bao quanh, độ cao dưới 2,4m, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Các công trình phải được thiết kế đồng bộ, phù hợp với tổng thể của ô phố. Mặt đứng ngoài nhà phải đồng nhất, chất liệu, màu sắc thể hiện mặt ngoài phải tương đối giống nhau, hình thức phải tương đồng, tạo vẻ đẹp cho nhau.

- Kiến trúc các mặt đứng đơn giản, nhẹ nhàng với các mảng đặc, rỗng có tỷ lệ thích hợp. Màu sắc hài hòa, tươi sáng và hạn chế sử dụng các màu sắc tương phản mạnh.

- Vật liệu trang trí có thể sử dụng sơn màu, gạch và đá ốp các loại. Khuyến khích sử dụng mái dốc lợp ngói.

2. Các quy định về độ vươn ra khỏi công trình của các chi tiết kiến trúc được quy định cụ thể như sau:

- Không có bộ phận nào được phép vươn ra khỏi chỉ giới đường đỏ.
- Bậc cấp (tam cấp): Được phép đưa ra khỏi chỉ giới xây dựng tối đa 0,3m; Ống thoát nước ốp bằng gạch cho phép đưa ra khỏi chỉ giới xây dựng 0,2m.
- Riêng ban công được vươn ra chỉ giới xây dựng tối đa 1,4m và không được che chắn thành buồng hay lô gia. Áp dụng theo bảng sau.

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

- Cốt nền nhà (so với mặt vỉa hè): (+0,3)m.
- Cốt sàn tầng trệt: 4,2m (so với cốt nền); Các tầng lầu: (3,3 ÷ 3,6)m.
- Chiều cao lan can so với mặt sàn các tầng là 1,1m.

3. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- **Nước thải:** Đường ống thoát nước riêng với đường ống thoát nước mưa, được thu gom về hố thu nước trong lô đất xử lý sơ bộ trước khi dẫn về trạm xử lý nước thải chung của khu quy hoạch, được xử lý đạt tiêu chuẩn hiện hành và các yêu cầu vệ sinh trước khi thải ra môi trường.

- **Rác thải:** Được thu gom và vận chuyển đến trạm trung chuyển rác của khu đô thị mới, sau đó sẽ được các đơn vị có chức năng làm vệ sinh môi trường vận chuyển đến khu xử lý rác chung của thị trấn.

- **Nước mưa:** Thoát vào hố thu nước bên trong lô đất rồi thoát vào hệ thống cống đặt tại các trục đường giao thông. Các hố thu phải có lưới chắn rác, hố thu cần được nạo vét định kỳ.

- **Giếng thăm:** Phải dễ kiểm tra và được nạo vét định kỳ.

- **Nguồn nước cấp cho các công trình:** Được lấy trực tiếp từ tuyến ống phân phối chính đặt trong khu đô thị.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Các cơ quan có trách nhiệm quản lý quy hoạch xây dựng căn cứ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây thị trấn Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang được phê duyệt và các quy định cụ thể của Quy định này để hướng dẫn các bên có liên quan thực hiện việc lập dự án đầu tư, xây dựng và khai thác dự án.