

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN

**QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU ĐÔ THỊ PHÍA TÂY
THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG**

QUI ĐỊNH QUẢN LÝ

Theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2021
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này quy định các công tác quản lý về các chỉ tiêu sử dụng đất trên từng ô phố, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 2446/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2021, làm cơ sở để quản lý xây dựng đô thị.

2. Sở xây dựng tỉnh An Giang, Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, các Sở, ngành, các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có liên quan có trách nhiệm tuân thủ nội dung Quy định này trong quá trình tổ chức thực hiện theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 2. Ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch:

1. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Tây thành phố Long Xuyên, nằm dọc theo 2 bên đường tránh (đường Vành Đai) thành phố Long Xuyên, kéo dài từ Bắc xuống Nam; chiều dài khoảng 15km, chiều rộng khoảng 1200 – 1500m (biên phạm vi quy hoạch cách đường Vành Đai thành phố khoảng 500m về phía tây và phía đông giáp đường Vành Đai Trong) và khu vực hai bên đường Nguyễn Văn Linh kéo dài ra đến tuyến đường Vành Đai Ngoài.

- Phía Đông Bắc: giáp đường Vành đai trong (dự kiến) và một phần Quốc lộ 91 hiện hữu;
- Phía Đông Nam: giáp đất nông nghiệp quận Thốt Nốt, TP. Cần Thơ và rạch Cái Sắn;
- Phía Tây Bắc: giáp đất nông nghiệp và tuyến dân cư dọc Quốc lộ 91 ra đến sông Hậu;
- Phía Tây Nam: giáp đất nông nghiệp thuộc các phường (xã) Bình Đức, Bình Khánh, Mỹ Hòa, Mỹ Thới, Mỹ Thạnh.

2. Quy mô quy hoạch:

- Diện tích khu đất: 26.374.843 m² (khoảng 2637,48 ha)
- + Tổng diện tích quy hoạch mới: 1.581,18 ha
- + Tổng diện tích cập nhật: 1.053,30 ha
- Quy mô dân số:
 - + Đến năm 2025: Dân số khu vực quy hoạch khoảng 79.702 người;
 - + Đến năm 2035: Dân số khu vực quy hoạch khoảng 180.700 người;

Điều 3. Quy định về sử dụng đất (quy mô diện tích, chức năng) và nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

1. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhóm nhà ở	781,80	29,64%
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	240,31	9,11%
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại)	377,71	14,32%
1.3	Đất ở mật độ thấp, đất ở làng xóm (biệt thự vườn, biệt thự sinh thái,...)	129,52	4,91%
1.4	Đất ở phát triển cao tầng (chung cư, nhà ở xã hội)	34,26	1,30%
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng	360,14	13,65%
<i>a</i>	<i>Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở</i>	<i>74,03</i>	<i>2,81%</i>
2.1	Đất giáo dục (trường mầm non, tiểu học, THCS)	44,96	1,70%
2.2	Đất y tế (trạm y tế)	1,90	0,07%
2.3	Đất văn hóa - TDTT, công cộng đơn vị ở	19,78	0,75%
2.4	Đất thương mại (chợ)	7,39	0,28%
<i>b</i>	<i>Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị</i>	<i>286,11</i>	<i>10,85%</i>
2.5	Đất cơ quan	5,25	0,20%
2.6	Đất giáo dục (trường THPT)	9,03	0,34%
2.7	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	27,97	1,06%
2.8	Đất y tế (bệnh viện đa khoa,...)	18,80	0,71%
2.9	Đất thương mại, dịch vụ (TTTM, siêu thị, ngân hàng,...)	24,66	0,93%
2.10	Đất sử dụng hỗn hợp	154,61	5,86%
2.11	Đất văn hóa - TDTT (khu liên hợp TDTT, hội chợ, triển lãm,..)	45,79	1,74%
3	Đất cây xanh	324,49	12,30%
3.1	Cây xanh công cộng đơn vị ở (công viên cây xanh, vườn hoa)	37,77	1,43%
3.2	Cây xanh đô thị (công viên công cộng, vườn hoa, cây xanh)	134,67	5,11%
3.3	Cây xanh chuyên đề (vườn thú, vườn cây cảnh)	53,46	2,03%
3.4	Cây xanh cách ly	98,59	3,74%
4	Đất giao thông, bãi đậu xe	608,82	23,08%
4.1	Đất giao thông đơn vị ở	416,48	15,79%
4.2	Đất giao thông đô thị	185,01	7,01%
4.3	Đất đầu mối giao thông đô thị (bến xe, bến tàu)	7,33	0,28%
5	Đất khác	562,24	21,32%
5.1	Đất an ninh quốc phòng	20,72	0,79%
5.2	Đất sản xuất công nghiệp (chế biến nông-hải sản, giày da, may mặc,...)	143,69	5,45%
5.3	Đất dịch vụ công nghiệp (Logistic)	37,18	1,41%
5.4	Đất tôn giáo	10,42	0,40%
5.5	Đất nghĩa trang	2,18	0,08%
5.6	Đất đầu mối HTKT (nhà máy xử lý nước thải, xử lý rác,..)	10,47	0,40%
5.7	Đất nông nghiệp đô thị (quản lý nước bền vững)	203,57	7,72%
5.8	Đất mặt nước	134,01	5,08%
	Tổng	2637,48	100%

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

- Phát triển Khu đô thị gắn với định hướng phát triển một thành phố tương lai và không làm thay đổi cấu trúc quy hoạch chung của đô thị.

- Xây dựng Khu đô thị mới với tầm nhìn trở thành “Tuyến đô thị xúc tác và kiến tạo đô thị nước thông minh” với sự kết hợp chặt chẽ, thống nhất, tương tác lẫn nhau giữa các vấn đề kinh tế chủ đạo của đô thị phát triển song hành với hệ thống hạ tầng, kết nối chặt chẽ với cấu trúc đô thị cũ mang đậm tính sinh thái và phát triển bền vững.

- Tận dụng tối đa các điều kiện tự nhiên, cảnh quan sẵn có của khu vực, bảo vệ môi trường cảnh quan, đảm bảo việc phát triển bền vững trong tương lai;

- Làm nổi bật các giá trị - đặc trưng – thế mạnh về sinh thái, văn hóa, xã hội, kinh tế của thành phố Long Xuyên nói chung và khu vực quy hoạch nói riêng;

- Khai thác tối đa lợi thế kết nối giao thông để tạo đô thị có tính thương mại năng động dọc trục giao thông chính và khai thác yếu mặt nước để tạo bản sắc cho đô thị.

- Phát huy những ưu điểm của các đồ án quy hoạch trước đó được cập nhật vào đồ án, tạo tiền đề để các khu vực phát triển, thu hút dân cư và kêu gọi đầu tư cho phát triển.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện địa hình và cảnh quan tự nhiên.

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) và chức năng đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Chiều cao công trình, khối đế công trình, mái nhà, chiều cao và độ vươn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt phố đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Các tiện ích đô thị như ghé ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc.

- Hè phố, đường đi bộ phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến phố, khu vực trong đô thị; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Về màu sắc công trình: Tại các tuyến phố chính, trục đường chính của khu quy hoạch thì việc dùng màu sắc, vật liệu hoàn thiện bên ngoài công trình phải đảm bảo sự hài hòa chung cho toàn tuyến, khu vực và phải được quy định trong giấy phép xây dựng và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Mặt ngoài nhà (mặt tiền, mặt bên) không sử dụng các màu nóng (như đỏ, đen), màu chói (như vàng, cam) trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Không sử dụng gạch ốp lát màu tối, có độ bóng cao để phủ trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Không sử dụng vật liệu có độ phản quang quá 70% trên toàn bộ mặt tiền nhà.

+ Đối với tường rào công trình:

+ Trừ trường hợp có yêu cầu đặc biệt, tường rào phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực và tuân thủ yêu cầu sau:

+ Chiều cao tối đa của tường rào 2,6m (tính từ mặt vỉa hè hiện hữu ổn định tại địa điểm xây dựng);

+ Phần tường rào trông ra đường phố và hẻm từ độ cao 0,6m trở lên phải thiết kế trống thoáng. Phần trống thoáng này tối thiểu chiếm 60% diện tích mặt phẳng đứng của tường rào.

- Che chắn các thiết bị bên ngoài công trình xây dựng: tất cả thiết bị máy móc bên ngoài tòa nhà phải được giấu khỏi tầm nhìn.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. Về cao độ nền và thoát nước mặt:

Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt. Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo quyết định và bản đồ quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

a) San nền:

- Cao trình mực nước lũ cao nhất vào năm 2000 và 2011 tại TP Long Xuyên: H (MNL 2000,2011) = +2,81m.

- Theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Lựa chọn cao độ thiết kế như sau:

- Cao độ khống chế cho các khu vực mới xây dựng:

+ Đối với khu vực dân dụng: $H_{xd} \geq 2,80m + 0,3m = 3,10m$.

+ Đối với khu vực công trình công cộng: $H_{xd} \geq 2,80m + 0,5m = 3,30m$.

+ Đối với khu vực đất thấp ngập nước: giải pháp là san nền nhưng đặc biệt chú ý đến các sông rạch hiện có trong khu quy hoạch. Giữ lại hầu hết các kênh rạch lớn nhằm hạn chế khối lượng san lấp, đồng thời để giải quyết việc thoát nước.

- Đối với khu vực dân cư hiện hữu, làng xóm:

+ Giữ nguyên cao độ hiện hữu, sử dụng các biện pháp kỹ thuật như đê bao, cải tạo hệ thống thoát nước, trạm bơm, hồ điều hòa... để phục vụ tiêu thoát nước.

+ Bố trí các khu vực chuyển tiếp cao độ giữa khu hiện trạng và xây dựng mới, tránh ảnh hưởng tiêu cực đến dân cư hiện trạng có cao độ nền thấp hơn cao độ khống chế.

b) Thoát nước mặt:

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu dự án là thiết kế hệ thống thoát nước riêng với nước thải sinh hoạt, nước mưa trên toàn bộ bề mặt dự án phần lớn thấm tự nhiên, phần còn lại sẽ được gom về hệ thống cống dọc theo các trục giao thông trước khi đầu nối vào hệ thống kênh rạch xung quanh dự án.

- Khai thác hệ thống kênh rạch hiện có, khơi thông dòng chảy, chia đô thị thành những lưu vực nhỏ để giảm tiết diện đường cống, đồng thời tạo cảnh quan mặt nước, cũng như góp phần điều hòa khí hậu.

- Tăng cường diện tích cây xanh cũng như việc sử dụng các vật liệu có khả năng thấm tốt.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch mới thiết kế hệ thống cống và hố ga chạy dọc trên vỉa hè đồng thời kết nối với các tuyến cống hiện hữu.

- Đối với hệ thống thoát nước mưa hiện hữu tiến hành nạo vét, nâng cấp sửa chữa đảm bảo khả năng thoát nước.

- Sử dụng phương pháp nối cống ngang đỉnh nhằm đảm bảo dòng chảy hiệu quả nhất.

- Độ dốc đặt cống: trên cơ sở bám sát độ dốc địa hình thiết kế tuy nhiên vẫn phải đảm bảo độ dốc cống tối thiểu 1/d.

2. Quy định về giao thông:

a) Giao thông đối ngoại: trên cơ sở xác định mối liên kết trong chiến lược giao thông của quốc gia, vùng Đồng bằng sông Cửu Long liên quan trực tiếp đến thành phố Long Xuyên và quy hoạch giao thông vận tải tỉnh An Giang. Đề xuất các trục giao thông đối ngoại cho thành phố Long Xuyên gồm:

- Đường Hồ Chí Minh kết hợp cầu Vàm Cống.
- Cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng: Tuyến được quy hoạch cách ranh giới Thành phố Long Xuyên từ 5-7 km về phía Tây.
- Đường vành đai ngoài: Là tuyến tránh tách giao thông đối ngoại không qua lõi đô thị Long Xuyên – An Châu, nhập QL91 tại khu vực Lộ Tẻ.
- Đường Vành đai TP: Cập nhật hướng tuyến theo dự án. Giai đoạn ngắn hạn có chức năng đường tránh QL91, dài hạn định hướng thành trục chính phát triển đô thị.
- Tuyến đường Hà Hoàng Hồ (ĐT 943) có điểm bắt đầu từ thành phố Long Xuyên kết nối thành phố Long Xuyên với huyện Thoại Sơn tại khu vực phía Tây, có lộ giới 26m.
- Bến xe: bến xe phía Nam (hiện trạng), QH mới bến xe phía Bắc TP.
- Cảng: duy trì cảng Mỹ Thới là cảng hàng hóa cấp vùng, xây dựng thêm hệ thống kho bãi và bốc dỡ phục vụ xuất nhập khẩu của tỉnh và phát triển công nghiệp.
- Giao thông đường thủy: thành phố Long Xuyên có mạng lưới sông rạch dày đặc, ngoài các tuyến sông rạch chính như: sông Hậu, rạch Long Xuyên; các tuyến còn lại nhỏ, tĩnh không thấp, khó khai thác vận chuyển hàng hóa với tải trọng lớn, chỉ thuận lợi cho việc khai thác vận chuyển hành khách để phát huy tối đa lợi thế giao thông thủy của thành phố.
- Rạch Long Xuyên: quy hoạch đạt cấp III đường thủy nội địa, chiều rộng đáy >35m, chiều sâu luồng >3,0m, chiều cao tĩnh không cầu 7m.

b) Giao thông đối nội: kế thừa hệ thống giao thông hiện có, kết nối hợp lý với giao thông đối ngoại, sử dụng hiệu quả hệ thống giao thông đa phương tiện: đường bộ, đường thủy, công cộng nhằm tăng cường khả năng kết nối vận tải hành khách, hàng hóa. Định hướng phát triển cho thành phố sẽ hình thành 11 trục giao thông chính gồm:

- 03 trục dọc: Vành đai (tuyến tránh); Vành đai trong; Vành đai ngoài.
- 08 trục ngang để gia tăng kết nối từ đường vành đai thành phố đến QL 91: tuyến nối ra cảng Mỹ Thới; tuyến Bắc Trần Quang Khải, tuyến Phạm Cự Lượng; tuyến liên phường, tuyến Bình Đức, tuyến Nguyễn Văn Linh; tuyến Mỹ Phước; tuyến Ngô Quyền. Các tuyến ngang còn lại kết nối vào đường gom của đường Vành đai TP.
- Bên cạnh đó tiếp tục cải tạo hệ thống giao thông đô thị, xây dựng các tuyến đường liên khu vực kết nối đô thị hiện hữu và khu vực phát triển đô thị mới.
- Nút giao thông: nút giao khác mức giữa đường Vành đai và đường Vành đai trong. Nút giao khác mức giữa đường Vành đai và tuyến nối Khu công nghiệp – Cảng Mỹ Thới.
- Hệ thống các công trình bến bãi: bố trí bãi đỗ xe công cộng, xây dựng công trình bãi đỗ tại các điểm khớp nối giao thông quan trọng...

3. Quy định về cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện: theo quy hoạch phát triển điện lực tỉnh An Giang giai đoạn 2016-2025 có xét đến năm 2035. Nguồn điện cấp cho khu vực được lấy từ trạm 110kV Long Xuyên hiện có công suất 2x40 MVA và trạm 110kV Long Xuyên 2 hiện có công suất 2x63MVA.

- Lưới điện:

+ Cải tạo ngầm hóa tuyến 22kV hiện hữu mạch kép tạo thành mạch vòng cấp điện cho toàn bộ khu vực. Đồng thời bố trí các trạm ngắt và RMU giúp hệ thống điện vận hành an toàn, tin cậy và hiệu quả.

+ Kết cấu lưới trung thế tuân thủ nguyên tắc xây dựng mạch vòng kín vận hành hở và có liên kết, hỗ trợ nhau. Trong chế độ làm việc bình thường, khả năng tải không vượt quá 70% công suất, để đảm bảo dự phòng vận hành.

- Trạm và lưới hạ thế.

+ Bố trí các trạm hạ áp 22/0,4kV tại khu vực cây xanh, đất công cộng để cấp điện cho phụ tải nhỏ (khu nhà ở thấp tầng, công cộng-dịch vụ nhỏ, chiếu sáng...).

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220V ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp.

+ Bán kính lưới hạ thế không quá 300m trong đô thị, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Nguồn điện cấp cho chiếu sáng được lấy ở đầu hạ áp của các trạm hạ thế trong khu vực.

+ Bảo đảm các chức năng về chiếu sáng, định vị, dẫn hướng cho các đối tượng tham gia giao thông hoạt động an toàn về ban đêm. Các chỉ tiêu định lượng, chất lượng chiếu sáng bảo đảm quy chuẩn kỹ thuật về chiếu sáng đô thị quy định cho từng loại công trình giao thông. Đầu tư xây dựng mới hệ thống chiếu sáng đồng bộ đi kèm dự án đường giao thông, đạt tiêu chuẩn cho các tuyến đường giao thông.

+ Đèn chiếu sáng phải sử dụng đèn Led có ánh sáng thích hợp để đảm bảo chiếu sáng giao thông cũng như tiết kiệm năng lượng.

+ Xây dựng hệ thống điều khiển chiếu sáng tập trung cho toàn khu vực. Ưu tiên lựa chọn giải pháp điều khiển - giám sát chiếu sáng đến từng đèn nhằm tối ưu hóa vận hành.

4. Quy định về thông tin liên lạc:

- Nguồn thông tin: được lấy từ trung tâm bưu chính viễn thông của thành phố.

- Từ tổng đài chính của bưu điện trung tâm mạng lưới khu quy hoạch sẽ được đấu nối với mạng lưới khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau.

- Đầu tư xây dựng mới một hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông quốc gia.

- Trên cơ sở đó, cần thiết kế một hệ thống công bố thông tin chờ, kết nối với hệ thống công bố thông tin của khu vực, nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin, viễn thông, truyền hình cáp, v.v... khi các công ty cung cấp viễn thông triển khai mạng cáp, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

- Các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông (như VNPT, Viettel, FPT, ...) sẽ đầu tư lắp đặt cung cấp các loại hình sử dụng dịch vụ viễn thông. Khi triển khai chi tiết cung cấp dịch vụ mạng, các nhà cung cấp dịch vụ sẽ đưa thiết bị phù hợp với mạng trên hệ thống hạ tầng có sẵn.

- Mạng lưới thông tin có dạng hình tia kết hợp với dạng phân nhánh.
- Cấp chính được luồn trong khối ống nhựa uPVC P110 đi ngầm đến các phân khu trong khu quy hoạch.

5. Quy định về cấp nước:

- Nguồn nước mặt sông Hậu làm nguồn nước chính. Hạn chế việc khai thác và sử dụng nước ngầm để làm nguồn dự trữ chiến lược trong tương lai.

- Công trình đầu mối:

- Nhà máy nước Bình Đức hiện hữu:

$$+ Q(2025) = 34.000 \text{ m}^3/\text{ngàyđêm};$$

$$+ Q(2035) = 68.000 \text{ m}^3/\text{ngàyđêm}.$$

- Nhà máy nước Mỹ Thới dự kiến:

$$+ Q(2025) = 15.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm};$$

$$+ Q(2035) = 30.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}.$$

- Nhà máy nước Long Xuyên hiện hữu: $Q = 10.000 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Chỉ tiêu cấp nước chữa cháy: 40 lít/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 3 đám cháy. $Q_{cc} = 1296 \text{ m}^3$.

- Tận dụng mạng lưới cấp nước hiện hữu, bổ sung và xây mới một số tuyến ống cấp 1 theo định hướng quy hoạch vùng cũng như nhu cầu dùng nước của thành phố. Xây dựng bổ sung thêm một số tuyến ống cấp nước phân phối cấp 2-3 nhằm đảm bảo tỷ lệ cấp nước sạch đến các hộ gia đình.

- Mạng lưới cấp nước chạy dọc theo tuyến đường giao thông. Hướng tuyến: được thể hiện như trên bản vẽ.

- Các đường ống ít qua mặt cắt ngang đường, ngã giao nhau, ít gấp khúc.

- Mạng lưới cấp nước phải kết hợp chặt chẽ với hệ thống thoát nước, cấp điện và cống ngầm khác, để bố trí đường ống hợp lý và an toàn

- Bố trí trụ cứu hỏa trên các tuyến ống có đường kính $\geq \Phi 100$ đảm bảo khoảng cách giữa các trụ cứu hỏa $\leq 150\text{m}$. Bố trí trụ cứu hỏa tại các ngã giao của tuyến đường nội bộ nhằm thuận tiện cho việc chữa cháy.

6. Quy định về thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước.

- Hệ số không điều hòa ngày: $K_{ng} = 1,2$.

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu $Q = 42.200 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Giải pháp thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước bản riêng biệt với nước mưa.

- Nguồn gây ô nhiễm là nước thải sinh hoạt từ các công trình, trung tâm, dịch vụ và các công trình công cộng khác.

- Quy định tính toán thoát nước bản sao cho:

+ Đảm bảo thoát đủ lưu lượng yêu cầu.

+ Độ dốc đặt ống phải lớn hơn hay bằng độ dốc tối thiểu i_{\min} , nhằm mục đích hạn chế sự lắng đọng của bùn cát trong cống gây tắc nghẽn cống.

- Nước thải trước khi thải vào hệ thống thoát nước của khu quy hoạch phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại xây dựng 3 ngăn theo đúng quy cách.

- Toàn bộ nước thải trong từng công trình sau khi qua bể tự hoại được đưa về trạm xử lý nước thải của khu vực.

- Nước thải phải được xử lý đạt chuẩn theo QCVN 14:2008/BTNMT đối với nước thải sinh hoạt và QCVN 40:2011/BTNMT đối với nước thải công nghiệp rồi mới xả ra nguồn tiếp nhận hoặc tái sử dụng.

- Công thoát nước được bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông đường kính từ $\Phi 300\text{mm}$.

- Giếng kỹ thuật: giếng kỹ thuật được xây dựng kín, có nắp đậy, có tác dụng thu gom nước thải sinh hoạt, và thăm kỹ thuật.

- Trạm xử lý nước cục bộ: ở giai đoạn đầu khi chưa có hệ thống thoát nước thải trên trục đường chính. Xây dựng các khu xử lý nước thải (hình thức trạm làm sạch hoặc các hồ sinh học) loại vừa và nhỏ phù hợp với khả năng thu gom nước thải của các khu xử lý cũng như việc phân đợt xây dựng trong quá trình phát triển.

- Tại trạm xử lý, nước thải xử lý đạt chuẩn cột A theo QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực.

- Xây dựng 2 trạm xử lý cục bộ và 7 trạm bơm nước thải trong khu vực quy hoạch.

- Khoảng cách ly an toàn từ trạm xử lý nước thải đến ranh công trình là tối thiểu 15m.

7. Quy định về xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3 kg/người/ngày và tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt là 332 tấn/ngày.

- CTR sẽ được thu gom trong từng công trình, từng công trình công cộng, dịch vụ và được thu gom theo định kỳ hàng ngày. Tuy nhiên, CTR cần phải được phân loại tại nguồn, đặc biệt phải tách các loại CTR hữu cơ nguy hại để thuận tiện trong quá trình xử lý chất thải.

- Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường giao thông, khoảng cách từ 150 đến 200 m, mỗi thùng có dung tích 0,5 m³ nhằm đảm bảo xử lý chất thải rắn và cảnh quan của khu vực.

- CTR đưa về các điểm tập kết chất thải rắn của khu vực bằng các loại xe chuyên dụng, sau đó được vận chuyển về khu xử lý Bình Hòa huyện Châu Thành.

- Khoảng cách ly an toàn xử lý chất thải rắn của điểm tập kết chất thải rắn tối thiểu R = 20m.

8. Quy định về đánh giá môi trường chiến lược:

Phân vùng bảo vệ môi trường rất quan trọng trong việc giữ gìn các giá trị tự nhiên và đa dạng sinh học trong khu vực nghiên cứu cũng như kiểm soát đề các khu vực không chịu tổn thương trong quá trình phát triển đô thị.

*** Các giải pháp bảo vệ môi trường tại các phân vùng khi thực hiện quy hoạch**

8.1. Khu trung tâm đô thị hiện hữu:

- Cải thiện môi trường đô thị, đặc biệt là hệ thống kênh mương.

- Nâng cấp cải tạo đồng bộ hạ tầng.

- Kiểm soát sạt lở ven sông.

- Di dời, chuyển đổi hoạt động của các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ.

8.2. Khu vực kiểm soát phát triển mới

Khu vực đất ở đô thị xây dựng mới, đất phát triển dự trữ:

- Kiểm soát ô nhiễm trong xây dựng, hoạt động của các khu đô thị mới.
- Đảm bảo các khu vực không bị ngập úng và hỗ trợ thoát nước, tạo không gian cảnh quan sinh thái.
- Đảm bảo hạ tầng đồng bộ.

8.3. Khu vực bảo vệ sinh thái – phát triển dựa trên bảo tồn

Khu vực đất nông nghiệp, hành lang cây xanh cách ly ven kênh rạch:

- Xây dựng các vùng đệm môi trường, hỗ trợ tiêu thoát nước, phát triển xây dựng công trình sinh thái.
- Phát triển nông nghiệp công nghệ cao hướng đến an toàn và bền vững đối với môi trường.

8.4. Khu vực đặc trưng của hệ sinh thái lũ

Khu vực sông ngòi, kênh rạch chịu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu toàn vùng:

- Bảo đảm yêu cầu sống chung với lũ và trữ nước.
- Phát triển nông nghiệp dựa vào lũ và thực hiện các giải pháp phòng lũ, tiêu thoát lũ, tạo không gian trữ lũ và dự trữ không gian cho hệ thống tiêu thoát lũ, kiểm soát lũ tại các vùng ngập và bán ngập.
- Xây dựng đê bao phòng lũ.

8.5. Khu vực kiểm soát phát triển công nghiệp

- Kiểm soát thu gom, xử lý chất thải công nghiệp riêng.
- Kiểm soát chất lượng môi trường theo quy định hiện hành.
- Khuyến khích phát triển, đầu tư công nghiệp xanh, sản xuất sạch.

8.6. Khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật

- Nhà máy xử lý nước thải, nghĩa trang, bãi rác, trạm bơm nước thải..
- Các trạm xử lý nước thải sinh hoạt, sản xuất: Thiết kế kỹ thuật cần được cơ quan thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo toàn bộ lượng nước thải của đô thị phải được xử lý đạt các tiêu chuẩn môi trường hiện hành trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.
- Khu nghĩa trang xây dựng mới: Cần phải được xây dựng đảm bảo khoảng cách, vị trí đáp ứng điều kiện vệ sinh môi trường, cảnh quan.
- Khu vực nhà máy nước mặt: Bán kính khu vực bảo vệ tính từ nguồn nước lên thượng nguồn $\geq 200\text{m}$, xuôi hạ nguồn $\geq 100\text{m}$. Cấm xây dựng, xả nước thải sinh hoạt sản xuất, chăn nuôi; tắm giặt trong vùng bảo vệ.
- Khu vực nhà máy nước ngầm: Bán kính khu vực bảo vệ xung quanh giếng khoan với bán kính $\geq 25\text{m}$, cấm xây dựng, đào hố phân, rác, hố vôi; chăn nuôi, đổ rác.
- Trạm trung chuyển CTR cần phù hợp với quy định các yêu cầu kỹ thuật chung về bảo vệ môi trường đối với địa điểm, có hệ thống thu gom, xử lý nước rỉ rác để bảo vệ môi trường nước ngầm, nước mặt.

8.7. Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường.

- Chương trình quản lý và giám sát môi trường của từng dự án do chủ đầu tư thực hiện, kết hợp với sự kiểm tra, giám sát của cơ quan chức năng.
- Ngoài mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường của tỉnh, trong quá trình thi công và hoạt động của từng dự án riêng lẻ phải có chương trình giám sát môi trường định kỳ

- Quan trắc tại các điểm nước thải ra nguồn tiếp nhận, thông số quan trắc là hàm lượng kim loại, pH, DO, BOD, COD, dầu tổng số, TSS, tổng nitơ, photpho, NH₄⁺, coliform.

- Quan trắc chất lượng không khí, tiếng ồn, khí độc (SO₂, NO₂, CO), hàm lượng kim loại nặng tại đường giao thông; khu dân cư có nguy cơ bị ảnh hưởng.

8.8. Kế hoạch quan trắc môi trường:

- Lập kế hoạch quan trắc môi trường nước, môi trường không khí, môi trường đất... tuân thủ theo các quy định về môi trường hiện hành tại các vị trí như:

+ Điểm xả thải trạm xử lý nước thải sinh hoạt.

+ Điểm xả thải xử lý nước thải công nghiệp.

+ Điểm gần khu vực nghĩa trang Thành phố.

+ Điểm đường vành đai qua đô thị.

+ Các khu công nghiệp, các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ, khu vực công cộng...

+ khu vực các trạm xử lý nước thải, khu xử lý CTR, nút giao thông chính, do phương tiện giao thông đường bộ.

+ Khu vực bố trí trạm xử lý nước thải sinh hoạt và công nghiệp.

- Ngoài ra các dự án xây dựng trên địa bàn nghiên cứu lập quy hoạch đều phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Quy định về các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng ô phố của các Phân khu trong khu vực quy hoạch:

1. Quy định các chỉ tiêu Toàn khu:

- Dân số: 180.698 người.

- Chỉ tiêu:

+ Đất nhóm nhà ở : 43,27 m²/người.

+ Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở : 4,10 m²/người.

+ Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị : 15,83 m²/người.

+ Đất cây xanh : 9,54 m²/người.

+ Đất giao thông đơn vị ở : 23,05 m²/người.

• Các chỉ tiêu cụ thể toàn khu

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MĐXD GỘP (%)	TẦNG CAO (tầng)	HSSDD tối đa (lần)
1	Đất nhóm nhà ở	781,80	29,64%			
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo	240,31	9,11%	80	5	4,0
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại)	377,71	14,32%	60-80	5	3,0 ÷ 4,0
1.3	Đất ở mật độ thấp, đất ở làng xóm (biệt thự vườn, biệt thự sinh thái,...)	129,52	4,91%	50	3	1,5

1.4	Đất ở phát triển cao tầng (chung cư, nhà ở xã hội)	34,26	1,30%	40	20 ÷ 30	8,0 ÷ 12,0
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng	360,14	13,65%			
a	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở	74,03	2,81%			
2.1	Đất giáo dục (trường mầm non, tiểu học, THCS)	44,96	1,70%	40	3 ÷ 4	1,2 ÷ 1,6
2.2	Đất y tế (trạm y tế)	1,90	0,07%	40	3	1,2
2.3	Đất văn hóa - TDTT, công cộng đ.v.ơ	19,78	0,75%	40	5	2,0
2.4	Đất thương mại (chợ)	7,39	0,28%	40 ÷ 60	4	1,6 ÷ 2,4
b	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị	286,11	10,85%			
2.5	Đất cơ quan	5,25	0,20%	50	4	2,0
2.6	Đất giáo dục (trường THPT)	9,03	0,34%	40	4	1,6
2.7	Đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo	27,97	1,06%	40	6 ÷ 20	2,4 ÷ 8,0
2.8	Đất y tế (bệnh viện đa khoa,...)	18,80	0,71%	40	8 ÷ 18	3,2 ÷ 7,2
2.9	Đất thương mại, dịch vụ (TTTM, siêu thị, ngân hàng,...)	24,66	0,93%	40 ÷ 60	6 ÷ 20	0,24 ÷ 12,0
2.10	Đất sử dụng hỗn hợp	154,61	5,86%	40 ÷ 60	6 ÷ 30	2,4 ÷ 18,0
2.11	Đất văn hóa - cây xanh TDTT (khu liên hợp TDTT, hội chợ, triển lãm,...)	45,79	1,74%	5 ÷ 40	2 ÷ 5	1,0 ÷ 2,0
3	Đất cây xanh	324,49	12,30%			
3.1	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở (công viên cây xanh, vườn hoa)	37,77	1,43%	5	1	0,05
3.2	Cây xanh đô thị (công viên công cộng, vườn hoa, cây xanh)	134,67	5,11%	5	1	0,05
3.3	Cây xanh chuyên đề (vườn thú, vườn cây cảnh)	53,46	2,03%	5	2	0,1
3.4	Cây xanh cách ly	98,59	3,74%	-	-	-
4	Đất giao thông, bãi đậu xe	608,82	23,08%			
4.1	Đất giao thông đơn vị ở	416,48	15,79%	-	-	-
4.2	Đất giao thông đô thị	185,01	7,01%	-	-	-
4.3	Đất đầu mối giao thông đô thị (bến xe, bến tàu)	7,33	0,28%	20	2 ÷ 3	0,4 ÷ 0,6
5	Đất khác	562,24	21,32%			
5.1	Đất an ninh quốc phòng	20,72	0,79%	-	-	-
5.2	Đất sản xuất công nghiệp (chế biến nông-hải sản, giày da, may mặc,...)	143,69	5,45%	70 ÷ 60	2 ÷ 5	1,4 ÷ 3,0
5.3	Đất dịch vụ công nghiệp (Logistic)	37,18	1,41%	40 ÷ 60	2 ÷ 5	3,0
5.4	Đất tôn giáo	10,42	0,40%	50	4	2
5.5	Đất nghĩa trang	2,18	0,08%	-	-	-
5.6	Đất đầu mối HTKT (nhà máy xử lý nước thải, nhà máy xử lý rác,...)	10,47	0,40%	25	3	-

5.7	Đất nông nghiệp đô thị (quản lý nước bên vũng)	203,57	7,72%	15	2	-
5.8	Đất mặt nước	134,01	5,08%	-	-	-
Tổng		2.637,48	100%			

2. Phân khu 1: Khu đô thị hiện hữu chỉnh trang và phát triển: Quy định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng ô phố

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DÂN SỐ (người)
1	Đất nhóm nhà ở	40,33	39.555
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	35,71	20.820
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...)	45,46	18.735

• **Các chỉ tiêu cụ thể (phân khu 1)**

TT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MĐXD GỘP (%)	TẦNG CAO (tầng)
1	Đất nhóm nhà ở		159,52	46,38%		
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang: gồm 48 khu (1-OHH1 ÷ 1-OHH48), diện tích theo bản vẽ được duyệt		74,36	21,62%	80	5
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...) gồm 31 khu (1-OMC1 ÷ 1-OMC31), diện tích theo bản vẽ được duyệt		85,16	24,76%	60 ÷ 80	5
2	Đất công tình dịch vụ - công cộng		49,81	14,48%		
a	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở		15,05	4,38%		
2.1	Đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS)		6,27	1,82%	40 ÷ 60	3 ÷ 4
	1-MG1	Trường mầm non	0,41		60	3
	1-MG2	Trường mầm non	0,54		40	3
	1-MG3	Trường mầm non	0,42		40	3
	1-TH1	Trường tiểu học Võ Trường Toản (điểm phụ)	0,09		60	3
	1-TH2	Trường tiểu học	1,34		40	3
	1-TH3	Trường tiểu học	0,81		40	3
	1-TH4	Trường tiểu học	0,62		40	3
	1-TH5	Trường tiểu học	0,68		40	3
	1-THCS1	THCS Trần Hưng Đạo	1,36		40	4
2.2	Đất y tế (trạm y tế)		0,58	0,17%	40	3
	1-YT1	Trạm y tế	0,20		40	3
	1-YT2	Trạm y tế	0,38		40	3
2.3	Đất văn hóa - TDTT (sân chơi nhóm nhà ở, sân luyện tập, TT Văn hóa - thể thao)		1,00	0,29%	40	4
	1-CCDVO1	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,13		40	4
	1-CCDVO2	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,71		40	4
	1-CCDVO3	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,16		40	4

2.4	Đất thương mại: Chợ Cần Xây, (1-TMDVO1)		0,13	0,04%	60	4
b	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị		34,76	10,11%		
2.5	Đất cơ quan hành chính: 1-HC1		0,17	0,05%	50	5
2.6	Đất sử dụng hỗn hợp: chức năng ở, thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở..		27,36	7,95%	60	5 ÷ 8
	1-HH1	Đất sử dụng hỗn hợp	0,36		60	5
	1-HH2	Đất sử dụng hỗn hợp	0,36		60	5
	1-HH3	Đất sử dụng hỗn hợp	0,59		60	5
	1-HH4	Đất sử dụng hỗn hợp	4,84		60	5
	1-HH5	Đất sử dụng hỗn hợp	0,79		60	5
	1-HH6	Đất sử dụng hỗn hợp	0,60		60	5
	1-HH7	Đất sử dụng hỗn hợp	0,38		60	5
	1-HH8	Đất sử dụng hỗn hợp	0,95		60	5
	1-HH9	Đất sử dụng hỗn hợp	2,22		60	5
	1-HH10	Đất sử dụng hỗn hợp	1,31		60	5
	1-HH11	Đất sử dụng hỗn hợp	1,33		60	8
	1-HH12	Đất sử dụng hỗn hợp	1,97		60	8
	1-HH13	Đất sử dụng hỗn hợp	3,81		60	8
	1-HH14	Đất sử dụng hỗn hợp	2,31		60	8
	1-HH15	Đất sử dụng hỗn hợp	4,35		60	5
	1-HH16	Đất sử dụng hỗn hợp	1,19		60	5
2.7	Đất thương mại, dịch vụ (TTTM, siêu thị, ngân hàng,...) gồm 3 khu		7,23	2,10%	40	12
	1-TM1	Trung tâm thương mại, ST,...	3,10		40	12
	1-TM2	Trung tâm thương mại, ST,...	2,15		40	12
	1-TM3	Trung tâm thương mại, ST,...	1,98		40	12
3	Đất cây xanh		34,41	10,00%		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở (công viên cây xanh, vườn hoa,...) gồm 12 khu (1-CXDVO1 ÷ 1-CXDVO12), diện tích theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		9,3	2,33%	5	1
3.2	Đất cây xanh đô thị (công viên công cộng, vườn hoa, cây xanh): gồm 12 khu (1-CX1 ÷ 1-CX12), diện tích theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		6,80	1,98%	5	1
3.3	Đất cây xanh cách ly: gồm 7 khu (1-CXCLNT1 ÷ 1-CXCLNT3 và CXCLNM4 ÷ CXCLNM7), diện tích theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		19,58	5,69%	-	-
4	Đất giao thông, bãi đậu xe		58,73	17,07%		
4.1	Đất bãi đậu xe: (1-BDX1)		0,69	0,20%	10	1
4.2	Đất giao thông đơn vị ở		38,82	11,29%	-	-
4.3	Đất giao thông đô thị		23,22	6,75%	-	-
4.4	Đất đầu mối giao thông đô thị:		1,81	0,53%	40	2
	1-BX1	Bến xe	1,59		40	2
	1-BT1	Bến phà Cần Xây	0,22		40	2
5	Đất khác		41,50	12,07%		
5.1	Đất an ninh quốc phòng: Doanh trại quân đội Mê Linh (1-QP1)		11,46	3,33%	-	-

5.2	Đất sản xuất công nghiệp: chế biến nông - hải sản, giày da, may mặc,...(1-CN1)		0,88	0,26%	40	2
5.3	Đất tôn giáo		9,10	2,65%	60	4
	1-TG1	Nhà thờ Cần Xây	1,38		60	4
	1-TG2	Tu viện Nguồn Sống	0,59		60	4
	1-TG3	Tu viện Thánh Gia	6,99		60	4
	1-TG4	Chùa Đức Thành	0,14		60	4
5.4	Đất nghĩa trang		2,18	0,63%		
	1-NT1	Nghĩa trang	0,91		-	-
	1-NT2	Nghĩa trang	0,49		-	-
	1-NT3	Nghĩa trang Vũng Bà Biên	0,78		-	-
5.5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (nhà máy xử lý nước thải, nhà máy xử lý rác,...)		3,56	1,03%	40	2
	1-HTKT2	Công trình đầu mối HTKT	0,50		40	2
	1-HTKT3	Nhà máy xử lý nước thải	3,06		40	2
5.6	Đất mặt nước: gồm 20 khu (1-N1 ÷ 1-N20), diện tích cụ thể theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		8,40	2,44%	-	-
5.7	Đất ao: gồm 15 ao (1-AO1 ÷ 1-AO15), diện tích theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		5,92	1,72%	-	-
TỔNG			343,97	100%		

* Lưu ý:

- Các ô đất sử dụng hỗn hợp (chức năng ở, thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở,...), mật độ xây dựng 65%, tầng cao 5÷8 tầng; đất thương mại dịch vụ mật độ xây dựng 40%, tầng cao 12 tầng. Tuy nhiên, đây là mật độ áp dụng chung cho lô đất. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, tùy theo nhu cầu nhà đầu tư mà kích thước lô được chia với quy mô phù hợp và được điều chỉnh mật độ xây dựng sao cho vẫn đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành và được các cơ quan chức năng xác nhận.

- Đối với các công trình có độ cao từ 45 mét trở lên phải lập thủ tục đề nghị với Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tính không công trình (theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam).

3. Phân khu 2: Khu đô thị sinh thái và công viên sinh thái. Quy định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng ô phố.

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DÂN SỐ (người)
1	Đất nhóm nhà ở	46,49	35.929
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	35,71	8.669
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...)	45,45	11.242
1.3	Đất ở phát triển cao tầng (chung cư, nhà ở xã hội)	35,71	5.645
1.4	Đất ở mật độ thấp, đất làng xóm (biệt thự vườn, biệt thự sinh thái,...)	62,50	10.373

• Các chỉ tiêu cụ thể (phân khu 2)

TT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MĐXD GỘP (%)	TẦNG CAO (tầng)
1	Đất nhóm nhà ở		167,05	36,66%		
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang: gồm 22 khu (2-OHH1 ÷ 2-OHH22), diện tích theo bản vẽ được duyệt		30,96	6,79%	80	5
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...) gồm 47 khu (2-OMC1 ÷ 2-OMC22), diện tích theo bản vẽ được duyệt		51,10	11,21%	60 ÷ 80	5
1.3	Đất ở phát triển cao tầng (chung cư, nhà ở xã hội)		20,16	4,42%	50	20
	2-OCC1	Đất ở cao tầng	1,65		50	20
	2-OCC2	Đất ở cao tầng	1,76		50	20
	2-OCC3	Đất ở cao tầng	3,27		50	20
	2-OCC4	Đất ở cao tầng	3,93		50	20
	2-OCC5	Đất ở cao tầng	2,13		50	20
	2-OCC6	Đất ở cao tầng	4,83		50	20
	2-OCC7	Đất ở cao tầng	2,59		50	20
1.4	Đất ở mật độ thấp, đất làng xóm (biệt thự vườn, biệt thự sinh thái,...): gồm 34 khu (2-OMT1 ÷ 2-OMT34), diện tích theo bản vẽ được duyệt		64,83	14,23%	50	3
2	Đất công tình dịch vụ - công cộng		51,18	11,23%		
a	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở		15,80	3,47%		
2.1	Đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS)		11,62	2,55%	40	3 ÷ 4
	2-MG1	Trường mầm non	1,45		40	3
	2-MG2	Trường mầm non	0,65		40	3
	2-MG3	Trường mầm non	0,55		40	3
	2-MG4	Trường mầm non	0,45		40	3
	2-MG5	Trường mầm non Vành Khuyên	0,09		40	3
	2-TH1	Trường tiểu học	1,46		40	3
	2-TH2	Trường tiểu học	1,30		40	3
	2-TH3	Trường tiểu học	0,63		40	3
	2-TH4	Trường tiểu học	0,56		40	3
	2-TH5	Trường tiểu học	1,25		40	3
	2-TH6	Trường tiểu học	0,92		40	3
	2-TH7	Trường tiểu học Lê Văn Tám	0,13		40	3
	2-THCS1	Trường THCS	0,98		40	4
	2-THCS2	Trường THCS	1,20		40	4
2.2	Đất y tế (trạm y tế)		0,37	0,08%	40	3
	2-YT1	Trạm y tế	0,09		40	3
	2-YT2	Trạm y tế	0,28		40	3

2.3	Đất văn hóa – TDTT (sân chơi nhóm nhà ở, sân luyện tập, trung tâm Văn hóa - thể thao)		3,76	0,83%	40	4
	2-CCDVO1	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,54		40	4
	2-CCDVO2	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,64		40	4
	2-CCDVO3	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,33		40	4
	2-CCDVO4	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,63		40	4
	2-CCDVO5	Đất CT công cộng đơn vị ở	1,62		40	4
2.4	Đất thương mại: Chợ Tâm Vu (2-CDVO1)		0,05	0,01%	60	4
b	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị		35,38	7,76%		
2.5	Đất cơ quan hành chính: (2-HC1)		1,30	0,29%	40	4
2.6	Đất giáo dục (trường THPT): (2-THPT1)		1,32	0,29%	40	4
2.7	Đất y tế (bệnh viện đa khoa): (2-BV1)		4,53	0,99%	40	12
2.8	Đất sử dụng hỗn hợp không bố trí ở (thương mại, khách sạn, văn phòng,...) gồm 17 khu		15,20	3,34%	40 ÷ 60	5 ÷ 12
	2-HH1	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,33		60	5
	2-HH2	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,33		60	5
	2-HH3	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,31		60	5
	2-HH4	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,48		60	5
	2-HH5	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,29		60	5
	2-HH6	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,28		60	5
	2-HH7	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,32		60	5
	2-HH8	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,30		60	5
	2-HH9	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,55		60	5
	2-HH10	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,01		60	5
	2-HH11	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,94		40	12
	2-HH12	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,22		40	12
	2-HH13	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	2,86		40	12
	2-HH14	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,51		40	12
	2-HH15	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,94		40	12
	2-HH16	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,35		40	12
	2-HH17	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,18		40	12
2.9	Đất thương mại, dịch vụ (TTTM, siêu thị, ngân hàng,...)		3,90	0,86%	40	8 ÷ 12
	2-TM1	Trung tâm thương mại, ST,...	0,50		40	8
	2-TM2	Trung tâm thương mại, ST,...	0,33		40	12
	2-TM3	Trung tâm thương mại, ST,...	1,50		40	8
	2-TM4	Trung tâm thương mại, ST,...	1,57		40	12
2.10	Đất Văn hóa - cây xanh TDTT (Khu liên hợp TDTT, hội chợ, triển lãm,...)		9,13	2,00%	10 ÷ 40	2 ÷ 5
	2-VH1	Công trình VH, triển lãm,...	1,02		40	5
	2-VH2	Công trình VH, triển lãm,...	0,73		40	5
	2-BT1	Công trình Bảo tàng VH, ...	0,83		40	5
	2-TDĐT1	Công trình VH, triển lãm,...	0,50		40	2
	2-TDĐT2	Công trình VH, triển lãm,...	6,05		10	2
3	Đất cây xanh		63,87	14,01%		

3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở (công viên cây xanh, vườn hoa,...): gồm 14 khu (2-CXDVO1 ÷ 2-CXDVO34), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		12,97	2,85%	5	1
3.2	Đất cây xanh đô thị (công viên công cộng, vườn hoa, cây xanh): gồm 27 khu (2-CX1 ÷ 2-CX27), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		24,17	5,30%	5	1
3.3	Đất cây xanh chuyên đề (vườn thú, vườn cây cảnh,...)		22,53	4,94%	5	2
	2-CXCD1	Cây xanh chuyên đề	0,91		5	2
	2-CXCD2	Cây xanh chuyên đề	14,02		5	2
	2-CXCD3	Cây xanh chuyên đề	7,60		5	2
3.4	Đất cây xanh cách ly an toàn điện: gồm 10 khu (2-CXCLD1 ÷ 2-CXCLD10), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		4,20	0,92%	-	-
4	Đất giao thông, bãi đậu xe		122,04	26,78%		
4.1	Đất bãi đậu xe		1,90	0,42%	10	1
	2-BDX1	Bãi đậu xe	0,39		10	1
	2-BDX2	Bãi đậu xe	0,35		10	1
	2-BDX3	Bãi đậu xe	0,71		10	1
	2-BDX4	Bãi đậu xe	0,45		10	1
4.2	Đất giao thông đơn vị ở		95,85	21,03%	-	-
4.3	Đất giao thông đô thị		22,13	4,86%	-	-
4.4	Đất đầu mối giao thông đt (bến xe, bến tàu,...)		2,16	0,47%	20	4
	2-RS1	Trạm dừng nghỉ chân	2,16		20	4
5	Đất khác		51,59	11,32%		
5.1	Đất an ninh quốc phòng		1,79	0,39%	-	-
	2-QP1	Đất an ninh - quốc phòng	0,55		-	-
	2-QP2	Đất an ninh - quốc phòng	1,24		-	-
5.2	Đất sản xuất công nghiệp (chế biến nông - hải sản, giày da, may mặc,...)		1,41	0,31%	70	2
	2-CN1	Đất sản xuất công nghiệp	0,88		70	2
	2-CN2	Đất sản xuất công nghiệp	0,53		70	2
5.3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (nhà máy xử lý nước thải, nhà máy xử lý rác,...)		0,84	0,18%	40	2
	2-HTKT1	Công trình đầu mối HTKT	0,40		40	2
	2-HTKT2	Công trình đầu mối HTKT	0,44		40	2
5.4	Đất nông nghiệp quản lý nước bền vững gồm 9 khu (2-NNDT1 ÷ 2-NNDT9), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		13,75	3,02%	15	2
5.5	Đất mặt nước: gồm 27 khu (2-N1 ÷ 2-N27), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		33,80	7,42%	-	-
TỔNG			455,73	100%		

* Lưu ý:

- Các ô đất ở phát triển cao tầng (*chung cư, nhà ở xã hội*), mật độ xây dựng 50%, tầng cao tối đa 20 tầng; đất sử dụng hỗn hợp (*chức năng ở, thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở,..*), mật độ xây dựng 40% ÷ 65%, tầng cao 5÷12 tầng; đất thương mại dịch vụ mật độ xây dựng 40%, tầng cao 8÷12 tầng. Tuy nhiên, đây là mật độ áp dụng chung cho lô đất. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, tùy theo nhu cầu nhà đầu tư mà kích thước lô được chia với quy mô phù hợp và được điều chỉnh mật độ xây dựng sao cho vẫn đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành và được các cơ quan chức năng xác nhận.

- Đối với các công trình có độ cao từ 45 mét trở lên phải lập thủ tục đề nghị với Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tính không công trình (*theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quân lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam*).

4. Phân khu 3: Khu đô thị hiện hữu cải tạo và phát triển: Quy định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng ô phố.

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DÂN SỐ (người)
1	Đất nhóm nhà ở	36,94	32.018
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	35,71	24.024
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...)	45,45	4.046
1.3	Đất ở phát triển cao tầng (chung cư, nhà ở xã hội)	35,71	3.948

• Các chỉ tiêu cụ thể (phân khu 3)

TT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MĐXD GỘP (%)	TẦNG CAO (tầng)
1	Đất nhóm nhà ở		118,29	43,91%		
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang: gồm 70 khu (2-OHH1 ÷ 2-OHH70), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		85,80	31,85%	80	5
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...) gồm 14 khu (2-CMC1 ÷ 2-CMC14), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		18,39	6,83%	60 ÷ 80	5
1.3	Đất ở phát triển cao tầng (chung cư, nhà ở xã hội)		14,10	5,23%	40	20
	3-OCC1	Đất ở cao tầng	1,50		40	20
	3-OCC2	Đất ở cao tầng	2,04		40	20
	3-OCC3	Đất ở cao tầng	3,01		40	20
	3-OCC4	Đất ở cao tầng	2,22		40	20
	3-OCC5	Đất ở cao tầng	0,60		40	20
	3-OCC6	Đất ở cao tầng	0,75		40	20
	3-OCC7	Đất ở cao tầng	0,87		40	20
	3-OCC8	Đất ở cao tầng	1,19		40	20
	3-OCC9	Đất ở cao tầng	0,74		40	20
	3-OCC10	Đất ở cao tầng	0,64		40	20
	3-OCC11	Đất ở cao tầng	0,54		40	20
2	Đất công tình dịch vụ - công cộng		37,00	13,74%		

a	Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở		8,71	3,23%		
2.1	Đất giáo dục (mầm non, tiểu học, THCS)		6,91	2,57%	40	3 ÷ 4
	3-MN1	Trường mầm non	0,33		40	3
	3-MN2	Trường mẫu giáo Hoa Mai	0,40		40	3
	3-MN3	Trường mầm non	0,38		40	3
	3-MN4	Trường mầm non	0,77		40	3
	3-TH1	Trường tiểu học Phạm Hồng Thái	0,67		40	3
	3-TH2	Trường tiểu học	0,68		40	3
	3-TH3	Trường tiểu học	0,63		40	3
	3-TH4	Trường tiểu học	0,40		40	3
	3-THCS1	Trường TH cơ sở Mạc Đĩnh Chi	0,98		40	4
	3-THCS2	Trường trung học cơ sở	0,88		40	4
	3-THCS3	Trường trung học cơ sở	0,79		40	4
2.2	Đất y tế: Trạm y tế P Mỹ Hòa (3-YT1)		0,10	0,04%	40	3
2.3	Đất văn hóa - TDTT (sân chơi nhóm nhà ở, sân luyện tập, trung tâm Văn hóa - thể thao)		1,70	0,63%	60	4
	3-CCDVO1	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,23		60	4
	3-CCDVO2	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,57		60	4
	3-CCDVO3	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,37		60	4
	3-CCDVO4	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,53		60	4
b	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị		28,29	10,50%		
2.4	Đất cơ quan		0,55	0,20%	40	5
	3-HC1	UBND phường Mỹ Hòa	0,42		40	5
	3-HC2	Công trình hành chính	0,13		40	5
2.5	Đất giáo dục (trường THPT)		4,37	1,62%	40	4
	3-THPT1	Trường THPT Mỹ Hòa (mới)	2,22		40	4
	3-THPT2	Trường THPT	2,15		40	4
2.6	Đất trung tâm nghiên cứu - đào tạo		3,52	1,31%	40	6
	3-NCDT1	Trung tâm sát hạch lái xe AG	3,52		40	6
2.7	Đất y tế (bệnh viện đa khoa)		3,56	1,32%	40	12
	3-BV1	Bệnh viện đa khoa	1,11		40	12
	3-BV2	Bệnh viện đa khoa	2,45		40	12
2.8	Đất sử dụng hỗn hợp không bố trí ở (thương mại, khách sạn, văn phòng, ...) gồm 15 khu		12,68	4,71%	60 ÷ 40	5 ÷ 15
	3-HH1	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,56		60	5
	3-HH2	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,30		60	5
	3-HH3	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,53		60	5
	3-HH4	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,66		60	5
	3-HH5	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,92		60	5
	3-HH6	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,73		60	5
	3-HH7	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,04		60	5
	3-HH8	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,23		60	5
	3-HH9	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,64		60	5
	3-HH10	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,40		60	5
	3-HH11	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,39		60	5
	3-HH12	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,98		40	15
	3-HH13	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,68		40	15
	3-HH14	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,18		60	5

	3-HH15	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,44		60	5
2,9	Đất thương mại, dịch vụ: TTTM, siêu thị, ngân hàng,... (3-TM1)		1,10	0,41%	60	6
2.10	Đất Văn hóa - cây xanh TDTT (Khu liên hợp TDTT, hội chợ, triển lãm,...)		2,51	0,93%	50 ÷ 40	4 ÷ 6
	3-VH1	Công trình VH, triển lãm,...	0,50		40	6
	3-VH2	Công trình VH, triển lãm,...	1,07		40	6
	3-CC1	Công trình công cộng đô thị	0,14		50	4
	3-TDTT1	Công trình TDTT	0,80		40	4
3	Đất cây xanh		25,96	9,64%		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở (công viên cây xanh, vườn hoa,...)		4,52	1,68%	5	1
	3-CXDVO1	Cây xanh công cộng đơn vị ở	0,52		5	1
	3-CXDVO2	Cây xanh công cộng đơn vị ở	4,00		5	1
3.2	Đất cây xanh đô thị (công viên công cộng, vườn hoa, cây xanh thành phố): gồm 20 khu (2-CX1 ÷ 2-CX20), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		14,87	5,52%	5	1
3.3	Đất cây xanh chuyên đề (vườn thú, vườn cây cảnh,...) ký hiệu (3-CXCD1)		1,81	0,67%	5	2
3.4	Đất cây xanh cách ly an toàn điện: gồm 14 khu (2-CXCLD1 ÷ 2-CXCLD15), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		4,76	1,77%	-	-
4	Đất giao thông, bãi đậu xe		56,88	21,12%		
4.1	Đất giao thông đơn vị ở		33,94	12,60%	-	-
4.2	Đất giao thông đô thị		22,94	8,52%	-	-
5	Đất khác		31,24	11,60%		
5.1	Đất sản xuất công nghiệp (chế biến nông - hải sản, giày da, may mặc,...) gồm 4 khu		2,36	0,88%	40	2
	3-CN1	Đất sản xuất công nghiệp	0,21		40	2
	3-CN2	Đất sản xuất công nghiệp	0,21		40	2
	3-CN3	Đất sản xuất công nghiệp	1,41		40	2
	3-CN4	Đất sản xuất công nghiệp	0,53		40	2
5.2	Đất tôn giáo		1,32	0,49%	60	4
	3-TG1	Tịnh xá Ngọc Kiến	0,19		60	4
	3-TG2	Tịnh xá Bửu Sơn	0,41		60	4
	3-TG3	Tịnh xá Bát Nhã	0,41		60	4
	3-TG4	Chùa Phước Huệ	0,23		60	4
	3-TG5	Chùa Phước An	0,08		60	4
5.3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (nhà máy xử lý nước thải, nhà máy xử lý rác,...)		5,99	2,22%	40	3
	3-XLNT	Nhà máy xử lý nước thải	5,99		40	3
5.4	Đất mặt nước: gồm 17 khu (3-N1 ÷ 2-N17), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		21,57	8,01%	-	-
TỔNG			269,37	100%		

* Lưu ý:

- Các ô đất ở phát triển cao tầng (*chung cư, nhà ở xã hội*), mật độ xây dựng 40%, tầng cao tối đa 20 tầng; đất sử dụng hỗn hợp (*chức năng ở, thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở...*), mật độ xây dựng 40% ÷ 60%, tầng cao 5÷15 tầng; đất sản xuất công nghiệp, mật độ xây dựng 40%, tầng cao 2 tầng. Tuy nhiên, đây là mật độ áp dụng chung cho lô đất. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, tùy theo nhu cầu nhà đầu tư mà kích thước lô được chia với quy mô phù hợp và được điều chỉnh mật độ xây dựng sao cho vẫn đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành và được các cơ quan chức năng xác nhận.

- Đối với các công trình có độ cao từ 45 mét trở lên phải lập thủ tục đề nghị với Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tính không công trình (*theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam*).

5. Phân khu 4: Quy định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng ô phố của Khu đô thị trung tâm nghiên cứu – giáo dục – y tế:

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DÂN SỐ (người)
1	Đất nhóm nhà ở	43,99	17.284
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	35,71	2.590
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...)	45,45	14.694

• Các chỉ tiêu cụ thể (phân khu 4)

TT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MĐXD GỘP (%)	TẦNG CAO (tầng)
1	Đất nhóm nhà ở		76,04	25,13%		
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang gồm 15 khu (4-OHH1 ÷ 4-OHH15), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		9,25	3,06%	80	5
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...) gồm 59 khu (4-OMC1 ÷ 4-OMC59), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		66,79	22,08%	60 ÷ 80	5
2	Đất công tình dịch vụ - công cộng		120,90	39,96%		
<i>a</i>	<i>Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở</i>		<i>10,53</i>	<i>3,48%</i>		
2.1	Đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS)		5,02	1,66%	40	3 ÷ 4
	4-MN1	Trường mầm non	0,52		40	3
	4-MN2	Trường mầm non	0,55		40	3
	4-MN3	Trường mầm non	0,38		40	3
	4-TH1	Trường tiểu học	0,53		40	3
	4-TH2	Trường tiểu học	1,05		40	3
	4-TH3	Trường tiểu học	0,58		40	3
	4-THCS1	Trường THCS	0,66		40	4
	4-THCS2	Trường THCS	0,75		40	4
2.2	Đất y tế (trạm y tế)		0,65	0,21%	40	3
	4-YT1	Trạm y tế	0,24		40	3
	4-YT2	Trạm y tế	0,41		40	3

2.3	Đất văn hóa - TDTT (sân chơi nhóm nhà ở, sân luyện tập, trung tâm Văn hóa - thể thao)		4,72	1,56%	40	4
	4-CCDVO1	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,32		40	4
	4-CCDVO2	Đất CT công cộng đơn vị ở	1,89		40	4
	4-CCDVO3	Đất CT công cộng đơn vị ở	2,20		40	4
	4-CCDVO4	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,31		40	4
2.4	Đất thương mại: chợ (4-CDVO1)		0,14	0,05%	40	4
b	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị		110,37	36,48%		
2.5	Đất cơ quan		3,23	1,07%	50	5
	4-HC1	Cơ quan hành chính sự nghiệp	0,33		50	5
	4-HC2	Cơ quan hành chính sự nghiệp	2,90		50	5
2.6	Đất trung tâm nghiên cứu - đào tạo		24,45	8,08%	40	20 ÷ 30
	4-NCDT1	Khu nghiên cứu CNTT tỉnh AG	5,98		40	30
	4-NCDT2	Trung tâm nghiên cứu đào tạo	8,93		40	20
	4-NCDT3	Trung tâm nghiên cứu đào tạo	4,39		40	20
	4-NCDT4	Trung tâm nghiên cứu đào tạo	5,15		40	20
2.7	Đất y tế (bệnh viện đa khoa) gồm 03 khu		8,77	2,90%	40	12
	4-BV1	Bệnh viện đa khoa	1,76		40	12
	4-BV2	Bệnh viện đa khoa	3,04		40	12
	4-BV3	Bệnh viện đa khoa	3,97		40	12
2.8	Đất sử dụng hỗn hợp không bố trí ở (thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở,...) gồm 16 khu		46,26	15,29%	60 ÷ 40	5 ÷ 30
	4-HH1	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,92		60	5
	4-HH2	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,52		60	5
	4-HH3	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,71		60	5
	4-HH4	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,87		60	5
	4-HH5	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	3,22		60	5
	4-HH6	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	3,02		40	12
	4-HH7	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,31		40	12
	4-HH8	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,95		40	12
	4-HH9	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	6,90		40	30
	4-HH10	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,90		40	30
	4-HH11	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	4,24		40	30
	4-HH12	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	4,06		40	30
	4-HH13	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	8,18		40	30
	4-HH14	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	3,46		40	30
	4-HH15	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	2,40		40	30
	4-HH16	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	2,60		40	30
2.9	Đất thương mại, dịch vụ (TTTM, siêu thị, ngân hàng,...) gồm 5 khu		7,81	2,58%		
	4-TTTM1	Trung tâm thương mại, ST,...	0,77		50	12
	4-TTTM2	Trung tâm thương mại, ST,...	4,72		50	12
	4-TTTM3	Trung tâm thương mại, ST,...	0,56		50	12
	4-TTTM4	Trung tâm thương mại, ST,...	0,84		50	12

	4-TTTM5	Trung tâm thương mại, ST,...	0,92		50	12
2.1	Đất Văn hóa - cây xanh TĐTT (Khu liên hợp TĐTT, hội chợ, triển lãm,...)		19,85	6,56%	10 ÷ 40	5 ÷ 6
	4-VH1	Nhà văn hóa lao động tỉnh AG	1,57		40	6
	4-CC1	Công trình công cộng	0,74		50	5
	4-CC2	Công trình công cộng	0,59		50	5
	4-CC3	Công trình công cộng	0,76		50	5
	4-CC4	Công trình công cộng	2,18		50	5
	4-TĐTT1	Trung tâm TĐTT	0,92		20	5
	4-TĐTT2	Trung tâm TĐTT	0,92		20	5
	4-TĐTT3	Trung tâm TĐTT	12,17		10	5
3	Đất cây xanh		29,79	9,85%		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở (công viên cây xanh, vườn hoa,...) gồm 09 khu (4-CXDVO1 ÷ 4-CXDVO9), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		3,34	1,10%	5	1
3.2	Đất cây xanh đô thị (công viên công cộng, vườn hoa, cây xanh thành phố) gồm 17 khu (4-CX1 ÷ 4-CX17), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		12,19	4,03%	5	1
3.3	Đất cây xanh chuyên đề (vườn thú, vườn cây cảnh,...)		9,22	3,05%	5	2
	4-CXCD1	Cây xanh chuyên đề	2,11		5	2
	4-CXCD2	Cây xanh chuyên đề	2,88		5	2
	4-CXCD3	Cây xanh chuyên đề	2,68		5	2
	4-CXCD4	Cây xanh chuyên đề	1,55		5	2
3.4	Đất cây xanh cách ly: gồm 07 khu (4-CXCLD1 ÷ 4-CXCLD7), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		5,04	1,67%	-	-
4	Đất giao thông, bãi đậu xe		66,67	22,04%		
4.1	Đất giao thông đơn vị ở		45,17	14,93%	-	-
4.2	Đất giao thông đô thị		21,50	7,11%	-	-
5	Đất khác		9,15	3,02%		
5.1	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (nhà máy xử lý nước thải, nhà máy xử lý rác,...)		0,08	0,03%	40	2
	4-XLNT	Nhà máy xử lý nước thải	0,08		40	2
5.2	Đất mặt nước: gồm 15 khu (4-N1 ÷ 2-N15), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		9,07	3,00%	-	-
TỔNG			302,55	100%		

* Lưu ý:

- Các ô đất sử dụng hỗn hợp (chức năng ở, thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở,...), mật độ xây dựng 40% ÷ 60%, tầng cao 5 ÷ 30 tầng; Đất thương mại, dịch vụ (TTTM, siêu thị, ngân hàng,...), mật độ xây dựng 50%, tầng cao 12 tầng. Tuy nhiên, đây là mật độ

áp dụng chung cho lô đất. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, tùy theo nhu cầu nhà đầu tư mà kích thước lô được chia với quy mô phù hợp và được điều chỉnh mật độ xây dựng sao cho vẫn đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành và được các cơ quan chức năng xác nhận.

- Đối với các công trình có độ cao từ 45 mét trở lên phải lập thủ tục đề nghị với Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không công trình (theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao công trình xây dựng và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam).

6. Phân khu 5: Quy định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng ô phố của Khu đô thị cao cấp mật độ thấp:

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DÂN SỐ (người)
1	Đất nhóm nhà ở	48,67	34.870
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	35,71	2.246
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...)	45,45	24.763
1.3	Đất ở mật độ thấp, đất làng xóm (biệt thự vườn, biệt thự sinh thái,...)	62,50	7.861

• Các chỉ tiêu cụ thể (phân khu 5)

TT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MĐXD GỘP (%)	TẦNG CAO (tầng)
1	Đất nhóm nhà ở		169,71	36,61%		
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang gồm 10 khu (5-OHH1 ÷ 5-OHH10), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		8,02	1,73%	80	5
1.2	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...) gồm 63 khu (5-OMC1 ÷ 5-OMC63), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		112,56	24,28%	60 ÷ 80	5
1.3	Đất ở mật độ thấp, đất làng xóm (biệt thự vườn, biệt thự sinh thái,...) gồm 20 khu (5-OMT1 ÷ 5-OMT20), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		49,13	10,60%	50	3
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng		65,27	14,08%		
<i>a</i>	<i>Đất công trình dịch vụ - công cộng đơn vị ở</i>		<i>17,18</i>	<i>3,71%</i>		
2.1	Đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS)		9,86	2,13%	40	3 ÷ 4
	5-MN1	Trường mầm non	0,61		40	3
	5-MN2	Trường mầm non	0,69		40	3
	5-MN3	Trường mầm non	0,72		40	3
	5-MN4	Trường mầm non	0,36		40	3
	5-MN5	Trường mầm non	0,43		40	3
	5-TH1	Trường tiểu học	1,08		40	3

	5-TH2	Trường tiểu học	1,39		40	3
	5-TH3	Trường tiểu học	1,07		40	3
	5-TH4	Trường tiểu học	1,49		40	3
	5-TH5	Trường tiểu học	0,90		40	3
	5-THCS1	Trường THCS	1,12		40	4
2.2	Đất văn hóa - TDTT (sân chơi nhóm nhà ở, sân luyện tập, trung tâm Văn hóa - thể thao) gồm 8 khu (5-CCDVO1 ÷ 5-CCDVO8), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		7,32	1,58%	40	5
b	Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị		48,09	10,37%		
2.3	Đất giáo dục: Trường THPT (5-THPT1)		2,27	0,49%	40	4
2.4	Đất y tế: Bệnh viện đa khoa (5-BV1)		1,94	0,42%	40	8
2.5	Đất sử dụng hỗn hợp không bố trí ở (thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở,...) gồm 21 khu (5-HH1 ÷ 5-HH21)		35,39	7,63%	60	8 ÷ 15
	5-HH1	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	3,44		60	12
	5-HH2	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,94		60	12
	5-HH3	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	4,19		60	18
	5-HH4	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	2,64		60	18
	5-HH5	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,65		60	8
	5-HH6	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,86		60	8
	5-HH7	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,35		60	8
	5-HH8	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,83		60	8
	5-HH9	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,55		60	8
	5-HH10	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	2,20		60	15
	5-HH11	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,53		60	8
	5-HH12	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,31		60	8
	5-HH13	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,74		60	8
	5-HH14	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	2,16		60	8
	5-HH15	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,73		60	8
	5-HH16	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	2,17		60	8
	5-HH17	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,28		60	8
	5-HH18	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	2,42		60	8
	5-HH19	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,32		60	8
	5-HH20	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,70		60	8
	5-HH21	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,38		60	8
2.6	Đất thương mại, dịch vụ (TTTM, siêu thị, ngân hàng,...)		3,09	0,67%	50	8
	5-TTTM1	Trung tâm thương mại, ST,...	1,89		50	8
	5-TTTM2	Trung tâm thương mại, ST,...	1,20		50	8
2.7	Đất Văn hóa - cây xanh TDTT (Khu liên hợp TDTT, hội chợ, triển lãm,...)		5,40	1,16%	20 ÷ 40	2 ÷ 6
	5-VH1	Công trình VH, triển lãm,...	1,20		40	6
	5-CC1	Công trình công cộng đô thị	2,37		40	6
	5-TDTT1	Nhà thi đấu TDTT	1,83		20	2
3	Đất cây xanh		51,71	11,15%		

3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở (công viên cây xanh, vườn hoa,...) gồm 08 khu (5-CX1 ÷ 5-CX8), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		7,26	1,57%	5	1
3.2	Đất cây xanh đô thị (công viên công cộng, vườn hoa, cây xanh thành phố) gồm 27 khu (5-CX1 ÷ 5-CX27), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		32,78	7,07%	5	1
3.3	Đất cây xanh chuyên đề (vườn thú, vườn cây cảnh,...) ký hiệu (5-CXCD1)		10,60	2,29%	5	3
3.4	Đất cây xanh cách ly gồm 3 khu (5-CXCLD1 ÷ 5-CXCLD3), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		1,07	0,23%	-	-
4	Đất giao thông, bãi đậu xe		125,20	27,01%		
4.1	Đất bãi đậu xe		0,82	0,18%	10	1
	5-BDX1	Bãi đậu xe	0,28		10	1
	5-BDX2	Bãi đậu xe	0,35		10	1
	5-BDX3	Bãi đậu xe	0,19		10	1
4.2	Đất giao thông đơn vị ở		92,92	20,04%	-	-
4.3	Đất giao thông đô thị		28,16	6,07%	-	-
4.4	Đất đầu mối giao thông đô thị (bến xe, bến tàu,...)		3,30	0,71%	20	5
	5-BX1	Bến xe Khách TP. Long Xuyên	3,30		20	5
5	Đất khác		51,73	11,16%		
5.1	Đất an ninh quốc phòng		3,82	0,82%	-	-
	5-QP1	Đất an ninh - quốc phòng	1,35		-	-
	5-QP2	Đất an ninh - quốc phòng	2,47		-	-
5.2	Đất nông nghiệp quản lý nước bền vững		29,86	6,44%	5 ÷ 15	1 ÷ 2
	5-NNDT1	Đất nông nghiệp đô thị	1,15		15	2
	5-NTTS	Khu nuôi trồng thủy sản	28,71		5	1
5.3	Đất mặt nước: gồm 36 khu (5-N1 ÷ 5-N36), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		18,05	3,89%	-	-
TỔNG			463,62	100%		

* Lưu ý:

- Các ô đất sử dụng hỗn hợp (chức năng ở, thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở,...), mật độ xây dựng 60%, tầng cao 8÷18 tầng; Đất thương mại, dịch vụ (TTTT, siêu thị, ngân hàng,...), mật độ xây dựng 50%, tầng cao 8 tầng. Tuy nhiên, đây là mật độ áp dụng chung cho lô đất. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, tùy theo nhu cầu nhà đầu tư mà kích thước lô được chia với quy mô phù hợp và được điều chỉnh mật độ xây dựng sao cho vẫn đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành và được các cơ quan chức năng xác nhận.

- Đối với các công trình có độ cao từ 45 mét trở lên phải lập thủ tục đề nghị với Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không công trình (theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam).

7. Phân khu 6A và Phân khu 6B: Khu nông nghiệp đô thị: Quy định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng ô phố.

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DÂN SỐ (người)
1	Đất nhóm nhà ở	44,65	17.944
1.1	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...)	45,46	9.616
1.2	Đất ở mật độ thấp, đất làng xóm (biệt thự vườn, biệt thự sinh thái,...)	62,49	2.490
1.3	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	35,71	5.838

• **Các chỉ tiêu cụ thể (phân khu 6A và phân khu 6B)**

TT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MỖXD GỘP (%)	TẦNG CAO (tầng)
1	Đất nhóm nhà ở		80,12	19,68%		
1.1	Đất ở hỗn hợp mật độ cao (nhà liên kế, nhà phố, nhà phố kết hợp thương mại,...) gồm 31 khu (6-OMC1 ÷ 6-OMC31), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		43,71	10,74%	60 ÷ 80	5
1.2	Đất ở mật độ thấp, đất làng xóm (biệt thự vườn, biệt thự sinh thái,...) gồm 17 khu (6-OMT1 ÷ 6-OMT8), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		15,56	3,82%	50	3
1.3	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang gồm 18 khu (6-OHH1 ÷ 6-OHH18), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		20,85	5,12%	60 ÷ 80	5
2	Đất công tình dịch vụ - công cộng		20,73	5,09%		
<i>a</i>	Đất công tình dịch vụ - công cộng đơn vị ở		6,76	1,66%		
2.1	Đất giáo dục (trường mầm non, trường tiểu học, trường THCS)		5,28	1,30%	40	3 ÷ 4
	6-MN1	Trường mầm non	0,60		40	3
	6-MN2	Trường mầm non	0,61		40	3
	6-MN3	Trường mầm non	0,46		40	3
	6-MN4	Trường mầm non	0,08		40	3
	6-TH1	Trường tiểu học	1,38		40	3
	6-TH2	Trường tiểu học	0,70		40	3
	6-THCS1	Trường THCS	1,45		40	4
2.2	Đất văn hóa - TDTT (sân chơi nhóm nhà ở, sân luyện tập, trung tâm Văn hóa - thể thao)		1,28	0,31%	60	5
	6-CCDVO1	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,64		60	5
	6-CCDVO2	Đất CT công cộng đơn vị ở	0,64		60	5
2.3	Đất y tế (trạm y tế)		0,20	0,05%	40	3
	6-YT1	Trạm y tế	0,05		40	3
	6-YT2	Trạm y tế	0,06		40	3
	6-YT3	Trạm y tế	0,09		40	3
<i>b</i>	Đất công tình dịch vụ - công cộng đô thị		13,97	3,43%		

2.4	Đất giáo dục: Trường THPT (6-THPT1)		1,07	0,26%	40	4
2.5	Đất sử dụng hỗn hợp không bố trí ở (thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở,...) gồm 8 khu		5,99	1,47%	60	5
	6-HH1	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,58		60	5
	6-HH2	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,54		60	5
	6-HH3	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,72		60	5
	6-HH4	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,74		60	5
	6-HH5	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,78		60	5
	6-HH6	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,82		60	5
	6-HH7	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	0,60		60	5
	6-HH8	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	1,21		60	5
2.6	Đất thương mại, dịch vụ (TTTM, siêu thị, ngân hàng,...)		1,53	0,38%	60	5
	6-TTTM1	Trung tâm thương mại, ST,...	0,79		60	5
	6-TTTM2	Trung tâm thương mại, ST,...	0,74		60	5
2.7	Đất Văn hóa - cây xanh TDDT (Khu liên hợp TDDT, hội chợ, triển lãm,...)		5,38	1,32%	20 ÷ 40	2 ÷ 5
	6-VH1	Công trình VH, triển lãm,...	1,68		40	5
	6-VH2	Công trình VH, triển lãm,...	0,74		40	5
	6-CC1	Công trình công cộng đô thị	0,73		40	5
	6-CC2	Công trình công cộng đô thị	0,93		40	5
	6-TDDT1	Nhà thi đấu TDDT	1,30		20	2
3	Đất cây xanh		44,25	10,87%		
3.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở (công viên cây xanh, vườn hoa,...) gồm 04 khu (6-CXDVO1 ÷ 5-CXDVO4), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		1,65	0,41%	5	1
3.2	Đất cây xanh đô thị (công viên công cộng, vườn hoa, cây xanh thành phố) gồm 28 khu (6-CX1 ÷ 6-CX28), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		30,23	7,43%	5	1
3.3	Đất cây xanh chuyên đề (vườn thú, vườn cây cảnh,...) ký hiệu (6-CXCD1)		6,53	1,60%	5	2
3.4	Đất cây xanh cách ly an toàn điện gồm 8 khu (6-CXCLD1 ÷ 6-CXCLD8), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		5,84	1,43%	-	-
4	Đất giao thông, bãi đậu xe		69,54	17,08%		
4.1	Đất bãi đậu xe		1,06	0,26%	10	1
	6-BDX1	Bãi đậu xe	0,16		10	1
	6-BDX2	Bãi đậu xe	0,49		10	1
	6-BDX3	Bãi đậu xe	0,15		10	1
	6-BDX4	Bãi đậu xe	0,26		10	1

4.2	Đất giao thông đơn vị ở	49,39	12,13%	-	-
4.3	Đất giao thông đô thị	18,81	4,62%	-	-
4.4	Đất đầu mối giao thông đô thị: bến xe, bến tàu,... (6-HTKT1)	0,28	0,07%	20	2
5	Đất khác	192,41	47,27%		
5.1	Đất an ninh quốc phòng: ký hiệu (6-QP1)	3,65	0,90%	-	-
5.2	Đất nông nghiệp quản lý nước bền vững gồm 23 khu (6-NNDT1 ÷ 6-NNDT23), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt	164,17	40,33%	15	2
5.3	Đất mặt nước gồm 26 khu (6-N1 ÷ 6-N26), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt	24,59	6,04%	-	-
TỔNG		407,05	100%		

* Lưu ý:

- Các ô đất sử dụng hỗn hợp (chức năng ở, thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở,...), mật độ xây dựng 60%, tầng cao 5 tầng; Đất thương mại, dịch vụ (TTTM, siêu thị, ngân hàng,...), mật độ xây dựng 60%, tầng cao 5 tầng. Tuy nhiên, đây là mật độ áp dụng chung cho lô đất. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, tùy theo nhu cầu nhà đầu tư mà kích thước lô được chia với quy mô phù hợp và được điều chỉnh mật độ xây dựng sao cho vẫn đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành và được các cơ quan chức năng xác nhận.

- Đối với các công trình có độ cao từ 45 mét trở lên phải lập thủ tục đề nghị với Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tính không công trình (theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam).

8. Phân khu 7: Khu công nghiệp – Logistic và dự trữ phát triển: Quy định chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đối với từng ô phố.

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	CHỈ TIÊU (m ² /người)	DÂN SỐ (người)
1	Đất nhóm nhà ở		3.100
1.1	Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	35,71	3100

• Các chỉ tiêu cụ thể (phân khu 7)

TT	TÊN LÔ	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)	MỖXD GỘP (%)	TẦNG CAO (tầng)
1		Đất nhóm nhà ở	11,07	2,80%		
1.1		Đất nhóm ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang gồm 4 khu (7-OHH1 ÷ 7-OHH4), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt	11,07	2,80%	80	5
2		Đất công tình dịch vụ - công cộng	15,25	3,86%		
a		Đất công trình dịch vụ - công cộng đô thị	15,25	3,86%		
2.1		Đất sử dụng hỗn hợp không bố trí ở (thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở,...) gồm 3 khu	11,73	2,97%	60	5
	7-HH1	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	4,50		60	5

	7-HH2	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	5,18		60	5
	7-HH3	Đất phát triển hỗn hợp chức năng	2,05		60	5
2.2	Đất công trình công cộng đô thị: (7-TTTM1)		3,52	0,89%	60	5
3	Đất cây xanh		74,50	18,85%		
3.1	Đất cây xanh đô thị (công viên công cộng, vườn hoa, cây xanh thành phố) gồm 11 khu (6-CX1 ÷ 6-CX11), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		13,63	3,45%	5	1
3.2	Đất cây xanh chuyên đề: vườn thú, vườn cây cảnh,... (7-CXCD1)		2,77	34,71%	5	2
3.3	Đất cây xanh cách ly: gồm 26 khu (7-CXCL1 ÷ 7-CXCL26), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		58,10	14,70%	-	-
4	Đất giao thông, bãi đậu xe		80,83	20,45%		
4.1	Đất bãi đậu xe		0,60	0,15%	10	1
	7-BDX1	Bãi đậu xe	0,31		10	1
	7-BDX2	Bãi đậu xe	0,29		10	1
4.2	Đất giao thông đơn vị ở		54,98	13,91%	-	-
4.3	Đất giao thông đô thị		25,25	6,39%	-	-
5	Đất khác		213,54	54,04%		
5.1	Đất dịch vụ công nghiệp – Logistic gồm 7 khu (7-LOG1 ÷ 7-LOG7), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		37,18	9,41%	60	5
5.2	Đất sản xuất công nghiệp (chế biến nông - hải sản, giày da, may mặc,...) gồm 16 khu (7-CN1 ÷ 7-CN16), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		139,04	35,18%	60	5
5.3	Đất nông nghiệp quản lý nước bền vững gồm 4 khu (7-NNDT1 ÷ 7-NNDT4), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		18,79	4,75%	-	-
5.4	Đất mặt nước gồm 22 khu (7-N1 ÷ 7-N22), diện tích từng khu theo hồ sơ bản vẽ được duyệt		18,53	4,69%	-	-
TỔNG			395,19	100%		

* Lưu ý:

- Các ô đất sử dụng hỗn hợp (chức năng ở, thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở,...), mật độ xây dựng 60%, tầng cao 5 tầng; Đất sản xuất công nghiệp (chế biến nông - hải sản, giày da, may mặc,...) dịch vụ công nghiệp – Logistic, mật độ xây dựng 60%, tầng cao 5 tầng. Tuy nhiên, đây là mật độ áp dụng chung cho lô đất. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, tùy theo nhu cầu nhà đầu tư mà kích thước lô được chia với quy mô phù hợp và được điều chỉnh mật độ xây dựng sao cho vẫn đảm bảo quy chuẩn, quy định hiện hành và được các cơ quan chức năng xác nhận.

- Đối với các công trình có độ cao từ 45 mét trở lên phải lập thủ tục đề nghị với Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về chấp thuận độ cao tính không công trình (theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chương ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt nam).

Điều 6. Quy định về các đường giao thông chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến đường.

1. Giao thông đường bộ: gồm một số tuyến đường như:

- Đường giao thông cấp đô thị (bao gồm một số đường trục chính đô thị, đường chính đô thị và đường liên khu vực):

- + Đường Vành Đai (tuyến Tránh): lộ giới 55m (5-7-2.5-12-2-12-2.5-7-5);
- + Đường Vành Đai trong: lộ giới 42m (6-5-3-14-3-5-6); khoảng lùi mỗi bên 3m.
- + Đường Vành Đai ngoài: lộ giới 72m (10-24.5-3-24.5-10);
- + Đường Hà Hoàng Hổ, Hàm Nghi - ĐT.943: lộ giới 26m (6-14-6);
- + Đường Tuyến tránh Phú Hòa: lộ giới 26m (5-16-5);
- + Đường Nguyễn Văn Linh nối dài: lộ giới 24m - 36m;
- + Đường Thánh Thiên: lộ giới 26m (5-7-2-7-5);
- + Đường tỉnh 943: lộ giới 26m.
- + Tuyến nối khu Công Nghiệp – Cảng Mỹ Thới: lộ giới 30m (5-9-2-9-5);
- + Đường Tuyến nối Phà Vàm Cống: lộ giới 30m (5-9-2-9-5);
- + Đường N14: lộ giới 42m (6-10.5-9-10.5-6) – 44m (6-11.5-9-11.5-6);
- + Đường N25: lộ giới 26m (5-7-2-7-5);
- + Đường D11-D16: lộ giới từ 20m ÷ 28m.

- Đường giao thông cấp khu vực (bao gồm một số đường chính khu vực và đường khu vực):

- + Đường Quốc lộ 91 hiện hữu: lộ giới 24m (5-14-5), khoảng lùi 5m;
- + Đường Tuyến kết hợp cầu qua Mỹ Hòa Hưng: lộ giới 24m (5-14-5);
- + Đường Lạc Long Quân: lộ giới 24m (5-14-5);
- + Đường Nguyễn Thái Học: lộ giới 40m (5-9-12-9-5);
- + Đường Phạm Cự Lượng: lộ giới 24m (5-14-5);
- + Đường Trần Nguyên Đán nối dài: lộ giới 20.5m (5-10.5-5);
- + Đường Trần Quang Khải – nối dài: lộ giới 24m (5-14-5);
- + Các tuyến đường quy hoạch: đường D1, N2, D4, N5, D5, D5a, N8, N24, N28... lộ giới từ 18m đến 24m.

- Đường giao thông cấp nội bộ (bao gồm đường phân khu vực và các đường nội bộ nhóm nhà ở,...): gồm các tuyến đường liên kết các đơn vị ở và nhóm ở, công trình công cộng: lộ giới từ 13m đến 16m.

- Bến xe: bến xe phía Nam (hiện trạng), QH mới bến xe phía Bắc thành phố.

- Cảng: xây dựng hệ thống kho bãi và bốc dỡ phục vụ xuất nhập khẩu của tỉnh và phát triển công nghiệp.

2. Giao thông đường thủy: Sông Hậu, rạch Long Xuyên, rạch Cái sao, rạch Cái Dung, rạch Gòi Lớn, rạch Gòi Bé, rạch Tâm Bót, rạch Trà Ôn....

3. Bãi đỗ xe: bố trí bãi đỗ xe công cộng, xây dựng công trình bãi đỗ tại các điểm khớp nối giao thông quan trọng...

BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG ĐƯỜNG GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Chiều dài(m)	Mặt cắt	Chiều rộng(m)
1	Đường Vành đai ngoài	809,66	A-A	72,00
2	Đường Vành đai	14,719,00	B-B	55,00
3	Đường Vành đai trong	14,062,95	C-C	42,00
4	Đường đô thị (nổi tính lộ 943)	935,52	1-1	32,00
5	Đường Nguyễn Văn Linh nổi dài	2,319,79	5-5	36,00
6	Đường đô thị (tuyến nổi kcn)	5,708,01	2-2	30,00
7	Đường liên khu vực	21,114,69	3-3; 3'-3';7-7; 8-8	26-42
8	Đường chính khu vực	38,413,37	4-4; 4'-4';11-11	24-30
9	Đường khu vực	51,305,32	6-6, 9-9	16-22
10	Đường phân khu vực	32,678,81	10-10	13-15
Tổng chiều dài các tuyến đường giao thông chính (m)				189,404,73
Diện tích bãi đỗ xe (ha)				7,10 ha
Tổng diện tích đất giao thông khu đô thị phía Tây Long Xuyên (ha)				572,23 ha

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/2000. Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất của các công trình.

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định ranh giới giữa phần lô đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình kỹ thuật hạ tầng.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với QCXĐ, TCXD, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn ngành điện và các quy định hiện hành có liên quan.

- Việc xây dựng công trình ngầm phải bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã có hoặc đã xác định trong quy hoạch đô thị và tuân theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

- Các công trình đường bộ bao gồm đường giao thông, ... phải tuân thủ Nghị định hiện hành Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

- Khoảng lùi xây dựng được xác định như sau:

+ Khoảng lùi gồm có khoảng lùi trước, khoảng lùi sau và khoảng lùi hai bên công trình;

+ Khoảng lùi được tính từ chỉ giới đường đỏ đến chỉ giới xây dựng công trình.

- Các công trình điện cần tuân thủ khoảng cách an toàn phóng điện, đảm bảo hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, hành lang bảo vệ an toàn trạm điện theo

Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện.

Điều 7. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình:

- Công trình chủ đạo trong khu vực quy hoạch là công trình hỗn hợp cao 24 tầng với hình thức kiến trúc hiện đại, đặc trưng được bố trí ở phía Nam – khu vực cửa ngõ của khu đô thị - tạo dấu hiệu nhận biết từ xa cho khu đô thị.

- Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc vừa có nét đặc trưng, vừa có nét hiện đại, không cầu kỳ, phức tạp. Phân vị mặt đứng cần hài hòa với công trình kế cận, lưu ý hình khối công trình cao tầng và thấp tầng.

- Màu sắc công trình không quá tương phản, không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người và an toàn giao thông như màu sắc sặc sỡ, phản cảm, có độ chói cao. Tại vị trí tầng trệt, tầng thương mại dịch vụ bố trí các bảng hiệu, bảng quảng cáo có màu sắc tươi sáng, tạo sự chú ý nhưng cần đảm bảo hài hòa tổng thể công trình, chiều cao bố trí bảng hiệu quảng cáo từ cao độ 7m (tính từ cao độ vỉa hè ổn định đường tiếp giáp).

- Vật liệu xây dựng: Sử dụng vật liệu hiện đại, có mức độ tiêu hao năng lượng thấp, thân thiện với môi trường, phù hợp với công năng công trình.

- Đối với công trình cao tầng không xây dựng tường rào bao quanh làm che chắn tầm nhìn. Hàng rào phải xây dựng có hình thức kiến trúc đơn giản mỹ quan, phù hợp với kiến trúc của công trình. Kích thước cổng và tường rào được quy định như sau:

+ Tất cả tường rào mặt trước, mặt bên và sau công trình có độ cao tối đa là 2,60m tính từ cốt hoàn thiện của vỉa hè hay mặt hồ ga tại ranh giới lô đất;

+ Tỷ lệ thiết kế trống thoáng của tường rào mặt tiền được quy định tối thiểu là 60% từ độ cao 0,60m trở lên (so với cốt hoàn thiện vỉa hè);

+ Tất cả tường rào ngăn giữa các nhà, nằm trên mép tường ranh giới có bề dày tối thiểu là 0,10m (giữa hai chủ sở hữu có thể thỏa thuận để xây dựng một tường rào với độ dày tối thiểu là 0,20m).

- Các quy định khác liên quan đến chức năng từng công trình không quy định tại Quy chế này phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Điều 8. Quy định về vật thể kiến trúc, tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố, mặt nước, không gian mở, điểm nhấn:

1. Cây xanh:

- Cây xanh tại các khu công viên cây xanh, công viên nhóm ở, cây xanh cách ly và cây xanh trên các tuyến đường trong khu vực quy hoạch cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực.

- Cây xanh công viên, vườn hoa phải lựa chọn loại cây trồng và giải pháp thích hợp nhằm tạo được bản sắc địa phương và phù hợp với điều kiện tự nhiên của địa phương.

- Hệ thống cây xanh đường phố 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 cho giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị (đường dây, đường ống, kết cấu vỉa hè mặt đường) (*không trồng cây dễ gãy, đổ*)

- Lựa chọn loại cây trồng trong khu vực quy hoạch phải đảm bảo theo Quy định quản lý cây xanh 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.

2. Vía hè:

- Vía hè dùng để đi bộ và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Vật liệu xây dựng sử dụng cho vỉa hè đường phố phải đảm bảo sự đồng bộ nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục cảnh quan trong đô thị. Gạch lát vỉa hè phải được thống nhất trong toàn khu;
- Việc thay đổi làm mới vỉa hè phía trước mọi công trình phải được phép của chính quyền địa phương.

* Lưu ý: 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 01:2019/BXD ngày 31/12/2019 về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng và Quy chuẩn thay đổi hiện hành (nếu có).

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quy định về tổ chức thực hiện:

- Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên 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 tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, 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 tỉnh 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 Long Xuyên căn cứ Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, 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 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:

- Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên công bố Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, 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 Long Xuyên 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 tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, 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.

Điều 13. Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, 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 Long Xuyên;
- Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên.