

Số: 196 /QĐ-UBND

Long Xuyên, ngày 03 tháng 02 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh,
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng số 01:2019/BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 1835/SXD-QH ngày 15/8/2016 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc hướng dẫn trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2590/QĐ-UBND ngày 28/10/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty

Cổ phần Tập đoàn T&T đầu tư dự án Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 1787/QĐ-UBND ngày 30/7/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Văn bản số 567/VPUBND-KTN ngày 27/5/2020 của Văn phòng UBND tỉnh về việc tổng hợp góp ý về ý tưởng quy hoạch 03 dự án đầu tư của Tập đoàn T&T trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Thông báo số 379/TB-VPUBND ngày 26/8/2020 của Văn phòng UBND tỉnh về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Nguyễn Thanh Bình tại cuộc họp thông qua các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Long Xuyên;

Căn cứ Quyết định số 3092/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Văn bản số 64/BTL-TM ngày 13/01/2021 của Bộ Tư lệnh Quân khu 9 về việc cho ý kiến đối với dự án Khu đô thị Bình Khánh và Khu đô thị Vàm Cống, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Văn bản số 156/BCH-TM ngày 18/01/2021 của Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh An Giang về việc ý kiến của Bộ tư lệnh Quân khu đối với quy hoạch hạ tầng Khu công nghiệp Vàm Cống; Khu đô thị mới Vàm Cống, thành phố Long Xuyên;

Căn cứ Văn bản số 365/SXD-QH ngày 03/02/2021 của Sở Xây dựng An Giang về việc thỏa thuận Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số: 91/BCKQTĐ-QLĐT ngày 21/01/2021 của phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên về việc thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên,

tỉnh An Giang do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAGECCO) lập, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T.

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Vị trí lập quy hoạch thuộc phạm vi Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Trần Quang Khải nối dài;
- Phía Đông Bắc giáp đường Vành đai trong;
- Phía Tây Nam giáp đường tránh thành phố Long Xuyên;
- Phía Đông Nam giáp Khu công nghiệp Vàm Cống.

4. Quy mô:

- Đất đai: Khoảng 127,48ha (giảm 0,47ha so với Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch số 1787/QĐ-UBND ngày 30/7/2020 của UBND tỉnh).

- Dân số dự kiến: Khoảng 25.637 người.

5. Tính chất:

- Là khu đô thị thương mại dịch vụ hỗn hợp, công cộng phía Tây Nam thành phố Long Xuyên.

- Là khu đô thị đồng bộ với hệ thống tiện ích thương mại dịch vụ, mang lại lối sống mới hiện đại.

- Là khu vui chơi giải trí đặc trưng của vùng ĐBSCL, có sức hấp dẫn thu hút, trở thành một điểm du lịch, tạo điểm nhấn mới cho thành phố Long Xuyên.

6. Cơ cấu sử dụng đất: Phương án bố trí cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch theo bảng cân bằng đất như sau:

Bảng cân bằng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	916.543,66	71,90
1	Đất ở	416.989,30	32,71
1.1	Đất ở liên kế	145.799,20	
1.2	Đất nhà phố	88.622,78	
1.3	Đất ở biệt thự	61.848,77	

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.4	Đất ở chung cư	11.460,38	
1.5	Đất nhà ở xã hội (Chiếm 20,49% đất ở)	85.457,31	
1.6	Đất nhà ở tái định cư	23.800,86	
2	Đất sử dụng hỗn hợp (ở, TMDV, VP)	48.117,92	3,77
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	111.920,78	8,78
3.1	Đất giáo dục	48.073,47	
	Trường mẫu giáo	15.640,15	
	Trường tiểu học	18.020,04	
	Trường THCS	14.413,28	
3.2	Đất y tế	1.655,66	
	Trạm y tế	1.655,66	
3.3	Đất văn hóa - TDTT	47.899,23	
	Sân chơi nhóm nhà	21.125,73	
	Sân tập luyện	13.004,98	
	Trung tâm văn hóa - TDTT	13.768,52	
3.4	Đất thương mại, dịch vụ (Trung tâm TMDV, chợ)	14.292,42	
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	55.937,07	4,39
5	Đất giao thông đơn vị ở	283.578,59	22,25
5.1	Bãi đậu xe	16.055,97	
5.2	Đường giao thông	267.522,62	
II	Đất ngoài đơn vị ở	358.229,90	28,10
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	34.423,18	2,70
1.1	Trường trung học phổ thông	10.423,32	
1.2	Đất công trình công cộng cấp đô thị	23.999,86	
2	Đất cây xanh đô thị, mặt nước	135.586,32	10,64
2.1	Đất cây xanh	57.448,49	
2.2	Đất cây xanh cách ly	8.471,52	
2.3	Mặt nước	69.666,31	
3	Đất nông nghiệp quản lý bền vững	78.170,89	6,13
4	Đất giao thông ngoài đơn vị ở	107.646,42	8,44
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.403,09	0,19
	Tổng cộng	1.274.773,56	100,00

7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Khu vực quy hoạch có bố cục cao tầng dọc theo trục đường cảnh quan trung tâm với các công trình hỗn hợp, chung cư cao 15 tầng đến và thấp dần về 2 bên (đường Vành đai thành phố và đường Vành đai trong) là các công trình nhà ở thấp tầng, công trình công cộng với tầng cao tối đa từ 03 tầng đến 05 tầng.

- Khu lõi trung tâm của khu đô thị là trục đường cảnh quan trung tâm kết nối với khu công nghiệp Vàm Cống, tại khu vực lõi trung tâm bố trí các công trình công cộng, công trình hỗn hợp, chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ kết

hợp với không gian cây xanh, mặt nước hình thành khu vực lõi trung tâm cho khu đô thị.

- Phía Đông Bắc của khu đô thị, dọc theo tuyến đường Vành đai trong, nằm trên tuyến đường lớn của Long Xuyên bố trí các khu vực nhà ở liên kế thấp tầng sầm uất liên kết với đô thị hiện hữu.

- Phía Tây khu đô thị, dọc theo tuyến đường Vành đai thành phố - trục đường chính của đô thị Long Xuyên sau này – bố trí các khu nhà ở liên kế kết hợp thương mại dịch vụ tạo bộ mặt hiện đại cho khu đô thị và thành phố Long Xuyên.

- Khu phía Đông Nam dự án (dự kiến) bố trí khu vực nhà xã hội với tầng cao tối đa không quá 05 tầng và nhà ở tái định cư (04 tầng) phục vụ nhu cầu tái định cư cho người dân trong khu vực dự án. Khu vực tiếp giáp với Khu công nghiệp Vàm Cống theo định hướng quy hoạch chung là hành lang thoát lũ của Long Xuyên, bố trí phần lớn diện tích đất nông nghiệp quản lý bền vững theo định hướng của quy hoạch chung.

- Khu vực dọc theo các kênh nước và cây xanh, ưu tiên bố trí các công trình công cộng: trường học, y tế, văn hóa – TDTT, TMDV...nhằm khai thác tối đa không gian cây xanh, mặt nước.

8.1. Đất đơn vị ở: Tổng diện tích đất 916.543,66m², chiếm tỷ lệ 71,90% diện tích toàn khu.

8.1.1. Đất ở: Tổng diện tích đất 416.989,30m², chiếm tỷ lệ 32,71% so với diện tích đất toàn khu.

a. Đất ở liên kế: Diện tích đất 145.799,20m², ký hiệu (LK), gồm 119 lô, bố trí 1.941 nền.

Bảng thống kê lô nền nhà liên kế

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền	Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền
1	LK1	1.262,74	16	61	LK61	1.019,00	14
2	LK2	1.112,74	14	62	LK62	1.033,50	14
3	LK3	1.537,26	20	63	LK63	1.525,94	20
4	LK4	1.500,00	20	64	LK64	1.468,50	20
5	LK5	1.537,26	20	65	LK65	1.019,00	14
6	LK6	1.219,82	16	66	LK66	1.033,50	14
7	LK7	1.074,82	14	67	LK67	1.374,52	18
8	LK8	1.485,18	20	68	LK68	1.468,50	20

9	LK9	1.450,00	20
10	LK10	1.485,18	20
11	LK11	1.219,82	16
12	LK12	1.074,82	14
13	LK13	1.485,18	20
14	LK14	1.450,00	20
15	LK15	1.485,18	20
16	LK16	1.219,82	16
17	LK17	1.074,82	14
18	LK18	1.505,38	20
19	LK19	1.450,00	20
20	LK20	1.595,00	22
21	LK21	652,98	8
22	LK22	1.505,00	20
23	LK23	1.800,00	24
24	LK24	1.520,00	20
25	LK25	1.269,56	16
26	LK26	1.050,00	14
27	LK27	1.155,44	14
28	LK28	1.454,00	20
29	LK29	1.740,00	24
30	LK30	1.468,50	20
31	LK31	1.226,40	16
32	LK32	1.015,00	14
33	LK33	1.116,08	14
34	LK34	1.454,00	20
35	LK35	1.740,00	24
36	LK36	1.468,50	20
37	LK37	1.226,40	16
38	LK38	1.015,00	14
39	LK39	1.116,08	14
40	LK40	1.613,50	22
41	LK41	1.468,50	20
42	LK42	1.226,40	16
43	LK43	1.015,00	14
44	LK44	1.116,08	14
45	LK45	916,50	9
46	LK46	1.019,00	14
47	LK47	1.033,50	14
48	LK48	1.544,86	20
49	LK49	1.740,00	24
50	LK50	1.323,50	18
51	LK51	1.037,00	14
52	LK52	1.051,75	14
53	LK53	1.421,48	18

69	LK69	1.019,00	14
70	LK70	874,00	12
71	LK71	935,28	12
72	LK72	1.800,00	24
73	LK73	755,28	10
74	LK74	935,28	12
75	LK75	1.800,00	24
76	LK76	755,28	10
77	LK77	903,26	12
78	LK78	1.740,00	24
79	LK79	729,26	10
80	LK80	903,26	12
81	LK81	1.740,00	24
82	LK82	729,26	10
83	LK83	1.352,50	18
84	LK84	1.207,50	16
85	LK85	1.338,00	18
86	LK86	1.193,00	16
87	LK87	1.352,50	18
88	LK88	1.207,50	16
89	LK89	1.338,00	18
90	LK90	1.193,00	16
91	LK91	1.019,00	14
92	LK92	874,00	12
93	LK93	1.352,50	18
94	LK94	1.207,50	16
95	LK95	1.338,00	18
96	LK96	1.193,00	16
97	LK97	1.352,50	18
98	LK98	1.207,50	16
99	LK99	1.338,00	18
100	LK100	1.193,00	16
101	LK101	1.019,00	14
102	LK102	874,00	12
103	LK103	935,00	12
104	LK104	785,00	10
105	LK105	1.104,52	14
106	LK106	1.254,52	16
107	LK107	935,00	12
108	LK108	1.350,00	18
109	LK109	1.244,02	16
110	LK110	935,00	12
111	LK111	1.350,00	18
112	LK112	1.244,02	16
113	LK113	903,00	12

54	LK54	1.770,00	24	114	LK114	1.305,00	18
55	LK55	1.346,75	18	115	LK115	1.201,72	16
56	LK56	1.037,00	14	116	LK116	455,86	6
57	LK57	1.051,75	14	117	LK117	652,50	9
58	LK58	1.645,64	22	118	LK118	652,50	9
59	LK59	1.770,00	24	119	LK119	509,50	6
60	LK60	904,25	12	Tổng cộng	145.799,20	1.941	

b. Đất nhà phố: Diện tích đất 88.622,78m², ký hiệu (NP), gồm 75 lô, bố trí 939 nền.

Bảng thông kê lô nền nhà phố

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền	Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền
1	NP1	1.436,68	16	39	NP39	1.080,00	12
2	NP2	1.260,00	14	40	NP40	1.080,00	12
3	NP3	1.133,24	12	41	NP41	937,00	10
4	NP4	1.507,26	16	42	NP42	950,28	10
5	NP5	1.440,00	16	43	NP43	1.800,00	20
6	NP6	1.627,26	18	44	NP44	740,28	8
7	NP7	1.165,00	12	45	NP45	917,76	10
8	NP8	805,00	8	46	NP46	1.740,00	20
9	NP9	962,50	10	47	NP47	714,76	8
10	NP10	947,50	10	48	NP48	1.117,00	12
11	NP11	1.017,98	10	49	NP49	1.080,00	12
12	NP12	1.176,69	12	50	NP50	1.080,00	12
13	NP13	1.257,37	12	51	NP51	1.388,78	14
14	NP14	1.351,26	12	52	NP52	951,60	10
15	NP15	985,00	10	53	NP53	1.088,20	12
16	NP16	985,00	10	54	NP54	1.133,42	12
17	NP17	782,50	8	55	NP55	1.168,54	12
18	NP18	1.127,50	12	56	NP56	1.032,48	10
19	NP19	1.505,02	16	57	NP57	1.206,36	12
20	NP20	1.800,00	20	58	NP58	1.223,94	12
21	NP21	1.520,00	16	59	NP59	1.314,45	12
22	NP22	1.239,55	14	60	NP60	1.391,00	16
23	NP23	1.080,00	12	61	NP61	1.214,00	14
24	NP24	1.424,54	15	62	NP62	1.405,75	16
25	NP25	858,95	8	63	NP63	1.239,00	14
26	NP26	1.132,62	12	64	NP64	1.051,75	12
27	NP27	1.090,60	12	65	NP65	1.391,00	16
28	NP28	949,05	10	66	NP66	1.214,00	14
29	NP29	1.138,62	12	67	NP67	1.405,75	16
30	NP30	1.293,13	14	68	NP68	1.416,00	16
31	NP31	748,97	8	69	NP69	874,75	10

32	NP32	1.129,05	12	70	NP70	875,00	10
33	NP33	1.214,91	12	71	NP71	1.260,00	14
34	NP34	1.144,36	10	72	NP72	1.080,00	12
35	NP35	1.363,18	12	73	NP73	893,00	10
36	NP36	1.413,33	12	74	NP74	1.073,00	12
37	NP37	1.375,31	10	75	NP75	905,00	10
38	NP38	1.800,00	20	Tổng cộng		88.622,78	939

c. **Đất ở biệt thự:** Diện tích đất 61.848,77m², ký hiệu (BT), gồm 18 lô, bố trí 200 nền.

Bảng thống kê lô nền nhà biệt thự

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền	Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền
1	BT1	3.917,51	14	10	BT10	5.156,12	16
2	BT2	5.527,73	18	11	BT11	4.040,04	13
3	BT3	3.174,38	10	12	BT12	1.960,00	6
4	BT4	2.357,40	8	13	BT13	2.700,00	9
5	BT5	1.092,46	4	14	BT14	2.676,00	8
6	BT6	2.157,10	8	15	BT15	3.841,37	12
7	BT7	6.544,17	20	16	BT16	2.676,00	8
8	BT8	2.161,50	8	17	BT17	3.841,37	12
9	BT9	4.001,98	14	18	BT18	4.023,64	12
				Tổng cộng		61.848,77	200

d. **Đất ở chung cư:** Diện tích đất 11.460,38m², gồm có 1 khu, ký hiệu (CT).

e. **Đất nhà ở xã hội:** Diện tích đất 85.457,31m², ký hiệu (NOXH), gồm 05 khu, ký hiệu (NOXH-1), (NOXH-2), ..., (NOXH-5).

Bảng thống kê đất nhà ở xã hội

Stt	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Stt	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
1	NOXH-1	18.713,50	4	NOXH-4	5.817,11
2	NOXH-2	27.580,38	5	NOXH-5	24.682,24
3	NOXH-3	8.664,08	Tổng cộng		85.457,31

f. **Đất nhà ở tái định cư:** Diện tích đất 23.800,86m², ký hiệu (TDC), gồm 19 khu, bố trí 297 nền.

Bảng thống kê lô nền nhà ở tái định cư

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền	Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền
1	TDC1	1.027,50	9	11	TDC11	1.160,00	16
2	TDC2	1.447,81	20	12	TDC12	1.060,26	14
3	TDC3	1.406,38	18	13	TDC13	1.454,00	18

4	TDC4	961,72	12	14	TDC14	1.241,38	16
5	TDC5	1.160,00	16	15	TDC15	1.200,00	16
6	TDC6	1.065,64	14	16	TDC16	1.063,42	14
7	TDC7	1.345,42	18	17	TDC17	1.154,20	12
8	TDC8	1.450,00	20	18	TDC18	1.536,00	16
9	TDC9	1.359,93	18	19	TDC19	1.791,93	18
10	TDC10	915,27	12	Tổng cộng		23.800,86	297

8.1.2. Đất sử dụng hỗn hợp: Diện tích đất 48.117,92m², chiếm tỷ lệ 3,77% so với diện tích đất toàn khu. Ký hiệu (HH), gồm 6 khu.

Bảng thống kê đất sử dụng hỗn hợp

Stt	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	HH1	7.222,64	50	15
2	HH2	7.515,42	50	15
3	HH3	7.559,83	50	15
4	HH4	8.010,91	50	15
5	HH5	5.836,09	50	15
6	HH6	11.973,03	50	15
Tổng cộng		48.117,92		

8.1.3. Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở: Tổng diện tích đất 111.920,78m², chiếm tỷ lệ 8,78% so với diện tích đất toàn khu. Gồm có:

a. Đất giáo dục: Diện tích đất 48.073,47m². Ký hiệu (TH), gồm có 6 khu, bố trí trường mẫu giáo, trường tiểu học và trường THCS.

Bảng thống kê đất giáo dục

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	TH1	Trường mẫu giáo	5.374,18	03
2	TH2	Trường mẫu giáo	5.810,09	03
3	TH6	Trường mẫu giáo	4.455,88	03
4	TH4	Trường tiểu học	13.424,75	03
5	TH7	Trường tiểu học	4.595,29	03
6	TH3	Trường trung học cơ sở	14.413,28	03
Tổng cộng			48.073,47	

b. Đất y tế: Diện tích đất 1.655,66m². Ký hiệu (YT), gồm có 3 khu.

Bảng thống kê đất y tế

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	YT1	Trạm y tế	553,00
2	YT2	Trạm y tế	591,10
3	YT3	Trạm y tế	511,56
Tổng cộng			1.655,66

c. **Đất văn hóa – TDTT:** Diện tích đất 47.899,23m². Gồm có 11 khu, bố trí Trung tâm Văn hóa – TDTT, Sân chơi nhóm nhà ở và sân tập luyện.

Bảng thống kê đất văn hóa – TDTT

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	VH.TT-1	Trung tâm văn hóa - TDTT	7.405,24
2	VH.TT-2	Trung tâm văn hóa - TDTT	6.363,28
3	SC-1	Sân chơi nhóm nhà	1.812,71
4	SC-2	Sân chơi nhóm nhà	1.753,27
5	SC-3	Sân chơi nhóm nhà	2.005,43
6	SC-4	Sân chơi nhóm nhà	5.571,84
7	SC-5	Sân chơi nhóm nhà	1.835,66
8	SC-6	Sân chơi nhóm nhà	2.632,59
9	SC-7	Sân chơi nhóm nhà	2.381,21
10	SC-8	Sân chơi nhóm nhà	3.133,02
11	TDTT1	Sân tập luyện	13.004,98
Tổng cộng			47.899,23

d. **Đất thương mại, dịch vụ (Trung tâm TMDV – chợ):** Diện tích đất 14.292,42m². Ký hiệu (TM), gồm có 2 khu.

Bảng thống kê đất thương mại dịch vụ

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	TM-1	Trung tâm thương mại - chợ	7.929,14
2	TM-2	Trung tâm thương mại - chợ	6.363,28
Tổng cộng			14.292,42

8.1.4. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở: Tổng diện tích đất 55.937,07m², chiếm tỷ lệ 4,39% so với diện tích đất toàn khu. Ký hiệu (CX), gồm có 31 khu.

8.1.5. Đất giao thông cấp đơn vị ở: Tổng diện tích đất 283.578,59m², chiếm tỷ lệ 22,25% so với diện tích đất toàn khu. Gồm có bãi đậu xe và đường giao thông.

Bảng thống kê đất bãi đậu xe và đường giao thông

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	BX1	Bãi đậu xe	1.637,26
2	BX2	Bãi đậu xe	4.542,57
3	BX3	Bãi đậu xe	1.483,86
4	BX4	Bãi đậu xe	2.103,59
5	BX5	Bãi đậu xe	3.246,75
6	BX6	Bãi đậu xe	3.041,94
		Đường giao thông	267.522,62
Tổng cộng			283.578,59

8.2. Đất ngoài đơn vị ở: Tổng diện tích đất 358.229,90m², chiếm tỷ lệ 28,10% diện tích toàn khu.

8.2.1. Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị: Diện tích đất 34.423,18m², chiếm tỷ lệ 2,70% so với diện tích đất toàn khu. Gồm có: Trường trung học phổ thông và đất công trình công cộng cấp đô thị.

Bảng thống kê đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	TH5	Trường trung học phổ thông	10.423,32
2	CCĐT1	Đất công trình công cộng cấp đô thị	7.288,97
3	CCĐT2	Đất công trình công cộng cấp đô thị	7.436,35
4	CCĐT3	Đất công trình công cộng cấp đô thị	9.274,54
Tổng cộng			34.423,18

8.2.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, mặt nước: Diện tích đất 135.586,32m², chiếm tỷ lệ 10,64% so với diện tích đất toàn khu.

Bảng thống kê đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, mặt nước

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	CXĐT1	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	7.235,32
2	CXĐT2	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	5.624,96
3	CXĐT3	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	9.084,00
4	CXĐT4	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	541,43
5	CXĐT5	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	7.960,87
6	CXĐT6	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	1.492,53
7	CXĐT7	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	3.329,07
8	CXĐT8	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	3.981,99
9	CXĐT9	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	4.238,62
10	CXĐT10	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	4.212,99
11	CXĐT11	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	4.019,32
12	CXĐT12	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	3.641,19
13	CXĐT13	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	2.086,20
14	CXCL1	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	465,46
15	CXCL2	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	450,00
16	CXCL3	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	435,00
17	CXCL4	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	435,00
18	CXCL5	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	435,00
19	CXCL6	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	435,00
20	CXCL7	Đất cây xanh cách ly	411,28
21	CXCL8	Đất cây xanh cách ly	4.466,08
22	CXCL9	Đất cây xanh cách ly	938,70
23		Mặt nước	69.666,31
Tổng cộng			135.586,32

8.2.3. Đất nông nghiệp quản lý bền vững: Diện tích đất 78.170,89m², chiếm tỷ lệ 6,13% so với diện tích đất toàn khu.

Bảng thống kê đất nông nghiệp quản lý bền vững

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	NN1	Đất nông nghiệp quản lý bền vững	49.213,44
2	NN2	Đất nông nghiệp quản lý bền vững	28.957,45
Tổng cộng			78.170,89

8.2.4. Đất giao thông ngoài đơn vị ở: Diện tích đất 107.646,42m², chiếm tỷ lệ 8,44% so với diện tích đất toàn khu.

8.2.5. Đất hạ tầng kỹ thuật: Diện tích đất 2.403,09m², chiếm tỷ lệ 0,19% so với diện tích đất toàn khu. Bố trí khu xử lý nước thải cho dự án.

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. San nền, thoát nước mưa:

9.1.1. San nền: Cao độ nền xây dựng công trình được thiết kế cao hơn mặt đường để thuận lợi cho giải pháp thoát nước. Cao độ nền xây dựng được chọn: H_{xd} > +3,30m so với cao độ quốc gia và tuân thủ theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

9.1.2. Thoát nước mưa:

- 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 khu vực thiết kế sẽ được gom về các trục giao thông sau đó được xả thẳng ra hệ thống sông rạch quanh dự án theo đường ngắn nhất thông qua các cửa xả.

- Nguồn thoát nước chính cho khu quy hoạch là Rạch Sáu Bửu, kênh nổi Long Hưng, Rạch Cái Sao - Bờ Hồ, kênh T4.

- Công thoát nước mưa sử dụng công tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước công tính toán theo chu kỳ tràn công T=5năm. Kích thước công biến đổi từ công tròn D400mm đến D1500mm. Tiến hành chia toàn bộ khu vực thành 14 lưu vực thoát nước chính nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước mặt từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực => giảm khẩu độ đường kính.

9.2. Giao thông:

9.2.1. Giao thông đối ngoại:

- Đường Trần Quang Khải (MC A-A): Lộ giới 24m (5-14-5).
- Đường tránh thành phố Long Xuyên (MC B-B): Lộ giới 55m (5-7-2,5-12-2-12-2,5-7-5).
- Đường Vành đai trong (MC C-C): Lộ giới 42m (6-5-3-14-3-5-6).

9.2.2. Giao thông nội bộ:

Bảng thống kê giao thông

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Chiều rộng (m)	Lộ giới (m)			Dải phân cách
					Via hè trái	Mặt đường	Via hè phải	
1	Đường D4	1.535,60	1-1	10,5-13,5	3	7,5-10,5	-	-
2	Đường D5	1.535,00	2-2	10,5-13,5	-	7,5-10,5	3	-
3	Đường N19	872,25	3-3	28	3-5,5	12-17	3-5,5	5
4	Đường N37	885,00	4-4	30	4-6,5	12-17	4-6,5	5
5	Đường N50	895,26	5-5	26	5	14	5	2
6	Đường D2	247,50	6-6	21	3	12	3	3
7	Đường D13, D19, N28 (Đoạn 1), N30, N43 (Đoạn 1)	1.710,11	7-7	16	4	8	4	-
8	Đường N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N17, N18, N20, N21, N22, N23, N24, N25, N26, N27, N28 (Đoạn 2), N29, N31, N32, N33, N34, N35, N36, N38, N39, N40, N41, N42, N43 (Đoạn 2), N44, N45, N46, N47, N48, N49, D1, D3, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D14, D15, D16, D17, D18, D20, D21	17.862,16	8-8	13	3	7	3	-

9.3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn điện: Theo định hướng cấp nguồn khu quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Long Xuyên 2 (2x63MVA) vừa được ngành điện đầu tư xây dựng.

- Lưới điện:

+ Tuyến cao thế 110kV: Trong khu quy hoạch có tuyến điện 110kV 01 mạch sử dụng dây nhôm lõi thép đi nổi băng qua khu quy hoạch. Ngầm hóa cục bộ 1,2km đoạn tuyến điện cao thế đi ngang khu quy hoạch, góp phần đảm bảo cảnh quan và an toàn cho khu dân cư.

+ Tuyến trung thế 22kV: Xây dựng mới 03 tuyến trung thế ngầm 22kV cấp điện cho khu quy hoạch đầu nối vào lộ ra trạm 110/22kV Long Xuyên 2. 03 đường cấp điện trung thế đến khu quy hoạch được phân chia thành 03 trục chính cung cấp điện cho các lô đất và được nối vòng đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện.

+ Trạm biến áp phân phối 22/0.4 kV: Cần thiết xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0.4 kV cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch. Sử dụng loại máy biến áp đặt trong nhà trạm hoặc trạm kios, cột thép đảm bảo mỹ quan.

+ Mạng lưới cáp hạ thế 0,4kV: Lưới điện hạ thế có dạng mạng vòng, vận hành hở tại tủ dừng, nâng cao độ tin cậy cung cấp điện.

+ Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Sử dụng đèn Led công suất tiết kiệm điện năng chiếu sáng cho khu quy hoạch, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm cao, dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

9.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Bình Đức. Thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn khu.

- Sử dụng mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt, bố trí tuyến ống có đường kính từ 100mm đến 300mm dọc các tuyến đường và cấp nước cho dự án.

- Mạng lưới cấp nước chạy dọc theo tuyến đường giao thông. Các đường ống ít đi 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 công 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.

9.5. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: Từ tuyến cáp quang của tổng đài thành phố theo đường Vành Đai Trong kéo tới khu quy hoạch. Từ đây cáp mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ/hộp cáp của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau.

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực thiết kế:

+ 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 phải thiết kế một hệ thống công bố thông tin chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin, viễn thông, truyền hình cáp, nói trên khi các công ty cung cấp viễn thông triển khai mạng cáp, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

+ Các tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà cao tầng, tủ cáp vào là loại đặt ngoài trời, thỏa mãn tiêu chuẩn chống thấm IP55 và được đặt trên bệ bê tông. Mỗi tủ cáp phục vụ cho một nhóm tập điểm cáp.

- Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, khu quy hoạch cần xây dựng các trạm BTS các mạng di động phục vụ trong khu do các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khảo sát, đầu tư.

9.6. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

9.6.1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu khoảng $5.150\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ 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.

+ Trong giai đoạn ngắn hạn: Khi hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch chung chưa được xây dựng, nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung nằm trong khu vực quy hoạch. Tại đây, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn mới được xả ra kênh hoặc hệ thống thoát nước mưa gần nhất.

+ Trong giai đoạn dài hạn: Khi hệ thống thoát nước thải bên ngoài khu vực được xây dựng thì nước thải từ trạm xử lý được đầu nối ra hệ thống thu gom thoát nước thải bên ngoài theo quy hoạch chung, từ đó nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố Long Xuyên và xử lý theo quy định.

9.6.2. Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày và tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt là 33,6 tấn/ngày. Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng hộ dân, từng công trình.

- Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường giao thông trong khu nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan cho khu vực.

- Rác thải được thu gom theo định kỳ hàng ngày, đưa về trạm trung chuyển rác gần nhất. Sau đó CTR được chuyển về khu xử lý rác Bình Hòa, huyện Châu Thành.

9.7. Cây xanh:

- 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 hướng dẫn danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang tại Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của UBND tỉnh An Giang.

- Khu công viên cây xanh: Trong 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.

10. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị:

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch san lấp nền và cấp, thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.

- Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh: tăng cường trồng cây xanh xung quanh các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật và các trục giao thông chính.

- Mạng lưới thoát nước thải được xây dựng đảm bảo thu gom nước thải, dẫn về trạm xử lý của khu vực. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường tự nhiên.

- Thực hiện phân loại chất thải rắn tại nguồn, tăng cường tái sử dụng, tái chế chất thải rắn, thu gom và vận chuyển chất thải rắn đến khu xử lý của tỉnh.

- Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch.

11. Nội dung khác:

Ranh giới lập quy hoạch Khu đô thị mới Vàm Cống nằm ngoài ranh đường Vành đai trong và đường gom tuyến tránh thành phố Long Xuyên. Do đó, để đảm bảo các lô nền tiếp giáp các tuyến đường này đủ các điều kiện về hạ tầng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khả năng tiếp cận sử dụng... khi dự án hoàn thành, đề nghị chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng hai tuyến đường này theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 3. Chủ đầu tư phối hợp với phòng Quản lý Đô thị, các ban ngành thành phố, UBND phường Mỹ Thới và UBND phường Mỹ Thạnh thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố và cắm mốc giới Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Tùy tính chất và loại hình của dự án mà chủ đầu tư phải thực hiện các thủ tục như: thẩm định thiết kế, môi trường, phòng cháy chữa cháy,... và xin phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

Điều 4. Chánh Văn phòng Thành ủy, HĐND và UBND thành phố Long Xuyên, Trưởng Phòng Quản lý Đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính – Kế hoạch, Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T, Chủ tịch UBND phường Mỹ Thới, Chủ tịch UBND phường Mỹ Thạnh, Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng AG;
- Lưu: VT, KT.

CHỦ TỊCH



Đặng Thị Hoa Rây



QUY ĐỊNH

Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 196/QĐ-UBND ngày 03 tháng 02 năm 2021 của Chủ tịch UBND thành phố Long Xuyên)

PHẦN I:

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: 196/QĐ-UBND, ngày 03 tháng 02 năm 2021.

2. Ngoài những quy định trong bản Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực này còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước về quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng và các lĩnh vực khác có liên quan.

3. Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị, lập các dự án đầu tư xây dựng, việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở Đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt của UBND thành phố.

4. Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác để hướng dẫn Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T là chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quy định về quy mô diện tích:

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Vị trí lập quy hoạch thuộc phạm vi Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Trần Quang Khải nổi dài;
- Phía Đông Bắc giáp đường Vành đai trong;
- Phía Tây Nam giáp đường tránh thành phố Long Xuyên;
- Phía Đông Nam giáp Khu công nghiệp Vàm Cống.

2. Quy mô:

- Đất đai: Khoảng 127,48ha (giảm 0,47ha so với Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch số 1787/QĐ-UBND ngày 30/7/2020 của UBND tỉnh).
- Dân số dự kiến: Khoảng 25.637 người.

Bảng cân bằng đất

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất đơn vị ở	916.543,66	71,90
1	Đất ở	416.989,30	32,71
1.1	Đất ở liên kế	145.799,20	
1.2	Đất nhà phố	88.622,78	
1.3	Đất ở biệt thự	61.848,77	
1.4	Đất ở chung cư	11.460,38	
1.5	Đất nhà ở xã hội (Chiếm 20,49% đất ở)	85.457,31	
1.6	Đất nhà ở tái định cư	23.800,86	
2	Đất sử dụng hỗn hợp (ở, TMDV, VP)	48.117,92	3,77
3	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	111.920,78	8,78
3.1	Đất giáo dục	48.073,47	
	Trường mẫu giáo	15.640,15	
	Trường tiểu học	18.020,04	
	Trường THCS	14.413,28	
3.2	Đất y tế	1.655,66	
	Trạm y tế	1.655,66	
3.3	Đất văn hóa - TDTT	47.899,23	
	Sân chơi nhóm nhà	21.125,73	
	Sân tập luyện	13.004,98	
	Trung tâm văn hóa - TDTT	13.768,52	
3.4	Đất thương mại, dịch vụ (Trung tâm TMDV, chợ)	14.292,42	
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	55.937,07	4,39
5	Đất giao thông đơn vị ở	283.578,59	22,25
5.1	Bãi đậu xe	16.055,97	
5.2	Đường giao thông	267.522,62	
II	Đất ngoài đơn vị ở	358.229,90	28,10
1	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị	34.423,18	2,70

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1.1	Trường trung học phổ thông	10.423,32	
1.2	Đất công trình công cộng cấp đô thị	23.999,86	
2	Đất cây xanh đô thị, mặt nước	135.586,32	10,64
2.1	Đất cây xanh	57.448,49	
2.2	Đất cây xanh cách ly	8.471,52	
2.3	Mặt nước	69.666,31	
3	Đất nông nghiệp quản lý bền vững	78.170,89	6,13
4	Đất giao thông ngoài đơn vị ở	107.646,42	8,44
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	2.403,09	0,19
	Tổng cộng	1.274.773,56	100,00

PHẦN II:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về công trình nhà ở liên kế: Diện tích đất 145.799,20m², ký hiệu (LK), gồm 119 lô, bố trí 1.941 nền.

Bảng thống kê lô nền nhà liên kế

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền	Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền
1	LK1	1.262,74	16	61	LK61	1.019,00	14
2	LK2	1.112,74	14	62	LK62	1.033,50	14
3	LK3	1.537,26	20	63	LK63	1.525,94	20
4	LK4	1.500,00	20	64	LK64	1.468,50	20
5	LK5	1.537,26	20	65	LK65	1.019,00	14
6	LK6	1.219,82	16	66	LK66	1.033,50	14
7	LK7	1.074,82	14	67	LK67	1.374,52	18
8	LK8	1.485,18	20	68	LK68	1.468,50	20
9	LK9	1.450,00	20	69	LK69	1.019,00	14
10	LK10	1.485,18	20	70	LK70	874,00	12
11	LK11	1.219,82	16	71	LK71	935,28	12
12	LK12	1.074,82	14	72	LK72	1.800,00	24
13	LK13	1.485,18	20	73	LK73	755,28	10
14	LK14	1.450,00	20	74	LK74	935,28	12
15	LK15	1.485,18	20	75	LK75	1.800,00	24
16	LK16	1.219,82	16	76	LK76	755,28	10
17	LK17	1.074,82	14	77	LK77	903,26	12
18	LK18	1.505,38	20	78	LK78	1.740,00	24
19	LK19	1.450,00	20	79	LK79	729,26	10
20	LK20	1.595,00	22	80	LK80	903,26	12
21	LK21	652,98	8	81	LK81	1.740,00	24

22	LK22	1.505,00	20	82	LK82	729,26	10
23	LK23	1.800,00	24	83	LK83	1.352,50	18
24	LK24	1.520,00	20	84	LK84	1.207,50	16
25	LK25	1.269,56	16	85	LK85	1.338,00	18
26	LK26	1.050,00	14	86	LK86	1.193,00	16
27	LK27	1.155,44	14	87	LK87	1.352,50	18
28	LK28	1.454,00	20	88	LK88	1.207,50	16
29	LK29	1.740,00	24	89	LK89	1.338,00	18
30	LK30	1.468,50	20	90	LK90	1.193,00	16
31	LK31	1.226,40	16	91	LK91	1.019,00	14
32	LK32	1.015,00	14	92	LK92	874,00	12
33	LK33	1.116,08	14	93	LK93	1.352,50	18
34	LK34	1.454,00	20	94	LK94	1.207,50	16
35	LK35	1.740,00	24	95	LK95	1.338,00	18
36	LK36	1.468,50	20	96	LK96	1.193,00	16
37	LK37	1.226,40	16	97	LK97	1.352,50	18
38	LK38	1.015,00	14	98	LK98	1.207,50	16
39	LK39	1.116,08	14	99	LK99	1.338,00	18
40	LK40	1.613,50	22	100	LK100	1.193,00	16
41	LK41	1.468,50	20	101	LK101	1.019,00	14
42	LK42	1.226,40	16	102	LK102	874,00	12
43	LK43	1.015,00	14	103	LK103	935,00	12
44	LK44	1.116,08	14	104	LK104	785,00	10
45	LK45	916,50	9	105	LK105	1.104,52	14
46	LK46	1.019,00	14	106	LK106	1.254,52	16
47	LK47	1.033,50	14	107	LK107	935,00	12
48	LK48	1.544,86	20	108	LK108	1.350,00	18
49	LK49	1.740,00	24	109	LK109	1.244,02	16
50	LK50	1.323,50	18	110	LK110	935,00	12
51	LK51	1.037,00	14	111	LK111	1.350,00	18
52	LK52	1.051,75	14	112	LK112	1.244,02	16
53	LK53	1.421,48	18	113	LK113	903,00	12
54	LK54	1.770,00	24	114	LK114	1.305,00	18
55	LK55	1.346,75	18	115	LK115	1.201,72	16
56	LK56	1.037,00	14	116	LK116	455,86	6
57	LK57	1.051,75	14	117	LK117	652,50	9
58	LK58	1.645,64	22	118	LK118	652,50	9
59	LK59	1.770,00	24	119	LK119	509,50	6
60	LK60	904,25	12	Tổng cộng	145.799,20	1.941	

- Mật độ xây dựng tối đa: $76\% \div 100\%$.

- Tầng cao tối đa: 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 4,0 lần.

- Cốt nền và chiều cao tầng:

- + Cao độ nền tầng trệt cao hơn vỉa hè hoàn thiện là 0,35m.
- + Chiều cao tầng trệt 3,9m; chiều cao các tầng lầu 3,6m.
- + Buồng thang trên mái hoặc mái tum (nếu có): 3,1m.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m đối với lô nền tiếp giáp đường Vành đai trong;
 - + Trùng chỉ giới đường đỏ đối với lô nền tiếp giáp các tuyến đường còn lại;
 - + Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà tối thiểu 1m.
- Độ vươn ban công tối đa:

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

*** Ghi chú:**

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- Tam cấp phía trước nhà được phép nhô ra tối đa 0,3m.
- Trong phạm vi khoảng lùi xây dựng 1m phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa 0,4m.
- Đối với lối đi nội bộ giữa 2 dãy nhà, nhà ở tiếp giáp lối đi không được đưa sê-nô, ô-văng cửa, máng xối trong phạm vi này.

Điều 4. Quy định về công trình nhà phố: Diện tích đất 88.622,78m², ký hiệu (NP), gồm 75 lô, bố trí 939 nền.

Bảng thống kê lô nền nhà phố

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền	Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền
1	NP1	1.436,68	16	39	NP39	1.080,00	12
2	NP2	1.260,00	14	40	NP40	1.080,00	12
3	NP3	1.133,24	12	41	NP41	937,00	10
4	NP4	1.507,26	16	42	NP42	950,28	10
5	NP5	1.440,00	16	43	NP43	1.800,00	20
6	NP6	1.627,26	18	44	NP44	740,28	8
7	NP7	1.165,00	12	45	NP45	917,76	10

8	NP8	805,00	8	46	NP46	1.740,00	20
9	NP9	962,50	10	47	NP47	714,76	8
10	NP10	947,50	10	48	NP48	1.117,00	12
11	NP11	1.017,98	10	49	NP49	1.080,00	12
12	NP12	1.176,69	12	50	NP50	1.080,00	12
13	NP13	1.257,37	12	51	NP51	1.388,78	14
14	NP14	1.351,26	12	52	NP52	951,60	10
15	NP15	985,00	10	53	NP53	1.088,20	12
16	NP16	985,00	10	54	NP54	1.133,42	12
17	NP17	782,50	8	55	NP55	1.168,54	12
18	NP18	1.127,50	12	56	NP56	1.032,48	10
19	NP19	1.505,02	16	57	NP57	1.206,36	12
20	NP20	1.800,00	20	58	NP58	1.223,94	12
21	NP21	1.520,00	16	59	NP59	1.314,45	12
22	NP22	1.239,55	14	60	NP60	1.391,00	16
23	NP23	1.080,00	12	61	NP61	1.214,00	14
24	NP24	1.424,54	15	62	NP62	1.405,75	16
25	NP25	858,95	8	63	NP63	1.239,00	14
26	NP26	1.132,62	12	64	NP64	1.051,75	12
27	NP27	1.090,60	12	65	NP65	1.391,00	16
28	NP28	949,05	10	66	NP66	1.214,00	14
29	NP29	1.138,62	12	67	NP67	1.405,75	16
30	NP30	1.293,13	14	68	NP68	1.416,00	16
31	NP31	748,97	8	69	NP69	874,75	10
32	NP32	1.129,05	12	70	NP70	875,00	10
33	NP33	1.214,91	12	71	NP71	1.260,00	14
34	NP34	1.144,36	10	72	NP72	1.080,00	12
35	NP35	1.363,18	12	73	NP73	893,00	10
36	NP36	1.413,33	12	74	NP74	1.073,00	12
37	NP37	1.375,31	10	75	NP75	905,00	10
38	NP38	1.800,00	20	Tổng cộng		88.622,78	939

- Mật độ xây dựng tối đa: $67\% \div 100\%$.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 4,0 lần.
- Cốt nền và chiều cao tầng:
 - + Cao độ nền tầng trệt cao hơn vỉa hè hoàn thiện là 0,35m.
 - + Chiều cao tầng trệt 3,9m; chiều cao các tầng lầu 3,6m.
 - + Buồng thang trên mái hoặc mái tum (nếu có): 3,1m.
- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m đối với lô nền tiếp giáp đường Vành đai trong;

+ Trùng chỉ giới đường đỏ đối với lô nền tiếp giáp các tuyến đường còn lại;

+ Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà tối thiểu 1m.

- Độ vươn ban công tối đa:

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

*** Ghi chú:**

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Tam cấp phía trước nhà được phép nhô ra tối đa 0,3m.

- Trong phạm vi khoảng lùi xây dựng 1m phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa 0,4m.

- Đối với lối đi nội bộ giữa 2 dãy nhà, nhà ở tiếp giáp lối đi không được đưa sê-nô, ô-văng cửa, máng xối trong phạm vi này.

Điều 5. Quy định về công trình nhà biệt thự: Diện tích đất 61.848,77m², ký hiệu (BT), gồm 18 lô, bố trí 200 nền.

Bảng thống kê lô nền nhà biệt thự

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền	Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền
1	BT1	3.917,51	14	10	BT10	5.156,12	16
2	BT2	5.527,73	18	11	BT11	4.040,04	13
3	BT3	3.174,38	10	12	BT12	1.960,00	6
4	BT4	2.357,40	8	13	BT13	2.700,00	9
5	BT5	1.092,46	4	14	BT14	2.676,00	8
6	BT6	2.157,10	8	15	BT15	3.841,37	12
7	BT7	6.544,17	20	16	BT16	2.676,00	8
8	BT8	2.161,50	8	17	BT17	3.841,37	12
9	BT9	4.001,98	14	18	BT18	4.023,64	12
				Tổng cộng		61.848,77	200

- Mật độ xây dựng tối đa: 51% ÷ 70%.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: 1,5 ÷ 2,1 lần.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m;
 - + Cách ranh đất tiếp giáp hai bên và phía sau nhà tối thiểu 2m.

Điều 6. Quy định về công trình nhà chung cư: Diện tích đất 11.460,38m², gồm 01 khu, ký hiệu (CT):

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 15 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 5,0 lần.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
 - + Cách ranh đất tiếp giáp lân cận tối thiểu 6m.

Điều 7. Quy định về công trình nhà ở xã hội: Diện tích đất 85.457,31m², ký hiệu (NOXH), gồm 05 khu, ký hiệu (NOXH-1), (NOXH-2), ..., (NOXH-5).

Bảng thống kê nhà ở xã hội

Stt	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Stt	Ký hiệu	Diện tích (m ²)
1	NOXH-1	18.713,50	4	NOXH-4	5.817,11
2	NOXH-2	27.580,38	5	NOXH-5	24.682,24
3	NOXH-3	8.664,08	Tổng cộng		85.457,31

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 2,0 lần.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
 - + Cách ranh đất tiếp giáp lân cận tối thiểu 6m.

Điều 8. Quy định về công trình nhà ở tái định cư: Diện tích đất 23.800,86m², ký hiệu (TDC), gồm 19 khu, bố trí 297 nền.

Bảng thống kê lô nền nhà ở tái định cư

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền	Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số lượng nền
1	TDC1	1.027,50	9	11	TDC11	1.160,00	16

2	TDC2	1.447,81	20	12	TDC12	1.060,26	14
3	TDC3	1.406,38	18	13	TDC13	1.454,00	18
4	TDC4	961,72	12	14	TDC14	1.241,38	16
5	TDC5	1.160,00	16	15	TDC15	1.200,00	16
6	TDC6	1.065,64	14	16	TDC16	1.063,42	14
7	TDC7	1.345,42	18	17	TDC17	1.154,20	12
8	TDC8	1.450,00	20	18	TDC18	1.536,00	16
9	TDC9	1.359,93	18	19	TDC19	1.791,93	18
10	TDC10	915,27	12	Tổng cộng		23.800,86	297

- Mật độ xây dựng tối đa: $76\% \div 100\%$.

- Tầng cao tối đa: 4 tầng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,0 lần.

- Cốt nền và chiều cao tầng:

+ Cao độ nền tầng trệt cao hơn vỉa hè hoàn thiện là 0,35m.

+ Chiều cao tầng trệt 3,9m; chiều cao các tầng lầu 3,6m.

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

- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m đối với lô nền tiếp giáp đường Vành đai trong;

+ Trùng chỉ giới đường đỏ đối với lô nền tiếp giáp các tuyến đường còn lại;

+ Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà tối thiểu 1m.

- Độ vươn ban công tối đa:

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

* **Ghi chú:**

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Tam cấp phía trước nhà được phép nhô ra tối đa 0,3m.

- Trong phạm vi khoảng lùi xây dựng 1m phía sau nhà chỉ được làm sân, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa 0,4m.

- Đối với lối đi nội bộ giữa 2 dãy nhà, nhà ở tiếp giáp lối đi không được đưa sê-nô, ô-văng cửa, máng xối trong phạm vi này.

Điều 9. Quy định về công trình hỗn hợp: Diện tích đất 48.117,92m², chiếm tỷ lệ 3,77% so với diện tích đất toàn khu. Ký hiệu (HH), gồm 6 khu.

Bảng thống kê đất sử dụng hỗn hợp

Stt	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	HH1	7.222,64	50	15
2	HH2	7.515,42	50	15
3	HH3	7.559,83	50	15
4	HH4	8.010,91	50	15
5	HH5	5.836,09	50	15
6	HH6	11.973,03	50	15
Tổng cộng		48.117,92		

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.
- Tầng cao tối đa: 15 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 5,0 lần.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
 - + Cách ranh đất tiếp giáp lân cận tối thiểu 6m.

Điều 10. Quy định về công trình giáo dục (cấp đơn vị ở): Diện tích đất 48.073,47m². Ký hiệu (TH), gồm có 6 khu, bố trí trường mẫu giáo, trường tiểu học và trường THCS.

Bảng thống kê đất giáo dục

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	TH1	Trường mẫu giáo	5.374,18	03
2	TH2	Trường mẫu giáo	5.810,09	03
3	TH6	Trường mẫu giáo	4.455,88	03
4	TH4	Trường tiểu học	13.424,75	03
5	TH7	Trường tiểu học	4.595,29	03
6	TH3	Trường trung học cơ sở	14.413,28	03
Tổng cộng			48.073,47	

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

- Chỉ giới xây dựng:
- + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
- + Cách ranh đất tiếp giáp lân cận tối thiểu 6m.

Điều 11. Quy định về công trình y tế: Diện tích đất 1.655,66m². Ký hiệu (YT), gồm có 3 khu.

Bảng thống kê đất y tế

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	YT1	Trạm y tế	553,00
2	YT2	Trạm y tế	591,10
3	YT3	Trạm y tế	511,56
Tổng cộng			1.655,66

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m (Theo Quyết định số 2271/2002/QĐ-BYT ngày 17/6/2002 của Bộ Y tế);
 - + Cách ranh đất tiếp giáp lân cận tối thiểu 3m.

Điều 12. Quy định về công trình văn hóa - TDTT: Diện tích đất 47.899,23m². Gồm có 11 khu, bố trí Trung tâm Văn hóa – TDTT, Sân chơi nhóm nhà ở và sân tập luyện.

Bảng thống kê đất văn hóa – TDTT

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	VH.TT-1	Trung tâm văn hóa - TDTT	7.405,24
2	VH.TT-2	Trung tâm văn hóa - TDTT	6.363,28
3	SC-1	Sân chơi nhóm nhà	1.812,71
4	SC-2	Sân chơi nhóm nhà	1.753,27
5	SC-3	Sân chơi nhóm nhà	2.005,43
6	SC-4	Sân chơi nhóm nhà	5.571,84
7	SC-5	Sân chơi nhóm nhà	1.835,66
8	SC-6	Sân chơi nhóm nhà	2.632,59
9	SC-7	Sân chơi nhóm nhà	2.381,21
10	SC-8	Sân chơi nhóm nhà	3.133,02
11	TDTT1	Sân tập luyện	13.004,98
Tổng cộng			47.899,23

- Mật độ xây dựng tối đa:

- + 40% đối với Trung tâm Văn hóa – TĐTT;
- + 5% đối với Sân chơi nhóm nhà ở và sân tập luyện.
- Tầng cao tối đa:
 - + 3 tầng đối với Trung tâm Văn hóa – TĐTT;
 - + 1 tầng đối với Sân chơi nhóm nhà ở và sân tập luyện.
- Hệ số sử dụng đất: $0,05 \div 1,2$ lần.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
 - + Cách ranh đất tiếp giáp cây xanh ven mặt nước tối thiểu 6m;
 - + Cách ranh đất tiếp giáp công trình lân cận tối thiểu 6m.

Điều 13. Quy định về công trình thương mại, dịch vụ: Diện tích đất 14.292,42m². Ký hiệu (TM), gồm có 2 khu.

Bảng thống kê đất thương mại, dịch vụ

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	TM-1	Trung tâm thương mại - chợ	7.929,14
2	TM-2	Trung tâm thương mại - chợ	6.363,28
Tổng cộng			14.292,42

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 lần.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
 - + Cách ranh đất tiếp giáp lân cận tối thiểu 6m.

Điều 14. Quy định về công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị: Diện tích đất 34.423,18m². Gồm có: Trường trung học phổ thông và đất công trình công cộng cấp đô thị.

Bảng thống kê đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đô thị

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	TH5	Trường trung học phổ thông	10.423,32
2	CCĐT1	Đất công trình công cộng cấp đô thị	7.288,97
3	CCĐT2	Đất công trình công cộng cấp đô thị	7.436,35
4	CCĐT3	Đất công trình công cộng cấp đô thị	9.274,54
Tổng cộng			34.423,18

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,6 lần.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
 - + Cách ranh đất tiếp giáp lân cận tối thiểu 6m.

Điều 15. Quy định về công viên cây xanh (cấp đơn vị ở và cấp đô thị):

- Công viên cây xanh (cấp đơn vị ở): Tổng diện tích đất 55.937,07m². Ký hiệu (CX), gồm có 31 khu.
 - + Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
 - + Tầng cao tối đa: 01 tầng.
- Công viên cây xanh (cấp đô thị): Diện tích đất 135.586,32m².

Bảng thống kê đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị, mặt nước

Stt	Ký hiệu	Công trình	Diện tích (m ²)
1	CXĐT1	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	7.235,32
2	CXĐT2	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	5.624,96
3	CXĐT3	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	9.084,00
4	CXĐT4	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	541,43
5	CXĐT5	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	7.960,87
6	CXĐT6	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	1.492,53
7	CXĐT7	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	3.329,07
8	CXĐT8	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	3.981,99
9	CXĐT9	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	4.238,62
10	CXĐT10	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	4.212,99
11	CXĐT11	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	4.019,32
12	CXĐT12	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	3.641,19
13	CXĐT13	Cây xanh công cộng sử dụng cấp đô thị	2.086,20
14	CXCL1	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	465,46
15	CXCL2	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	450,00
16	CXCL3	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	435,00
17	CXCL4	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	435,00
18	CXCL5	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	435,00
19	CXCL6	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	435,00
20	CXCL7	Đất cây xanh cách ly	411,28
21	CXCL8	Đất cây xanh cách ly	4.466,08
22	CXCL9	Đất cây xanh cách ly	938,70
23		Mặt nước	69.666,31
Tổng cộng			135.586,32

- 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 hướng dẫn danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang tại Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của UBND tỉnh An Giang.

- Khu công viên cây xanh: Trong 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.

Điều 16. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. San nền, thoát nước mưa:

1.1. San nền: Cao độ nền xây dựng công trình được thiết kế cao hơn mặt đường để thuận lợi cho giải pháp thoát nước. Cao độ nền xây dựng được chọn: $H_{xd} > +3,30m$ so với cao độ quốc gia và tuân thủ theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

1.2. Thoát nước mưa:

- 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 khu vực thiết kế sẽ được gom về các trục giao thông sau đó được xả thẳng ra hệ thống sông rạch quanh dự án theo đường ngắn nhất thông qua các cửa xả.

- Nguồn thoát nước chính cho khu quy hoạch là Rạch Sáu Bửu, kênh nội Long Hưng, Rạch Cái Sao - Bờ Hồ, kênh T4.

- Công thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT có khả năng chịu lực, kích thước cống tính toán theo chu kỳ tràn cống $T=5$ năm. Kích thước cống biến đổi từ cống tròn D400mm đến D1500mm. Tiến hành chia toàn bộ khu vực thành 14 lưu vực thoát nước chính nhằm mục đích thu gom 100% lượng nước

mặt từ nơi phát sinh ra nguồn tiếp nhận một cách nhanh nhất, ngoài ra còn nhằm mục đích tránh lưu lượng dồn về một lưu vực => giảm khẩu độ đường kính.

2. Giao thông:

2.1. Giao thông đối ngoại:

- Đường Trần Quang Khải (MC A-A): Lộ giới 24m (5-14-5).
- Đường tránh thành phố Long Xuyên (MC B-B): Lộ giới 55m (5-7-2,5-12-2-12-2,5-7-5).
- Đường Vành đai trong (MC C-C): Lộ giới 42m (6-5-3-14-3-5-6).

2.2. Giao thông nội bộ:

Bảng thống kê giao thông

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Chiều rộng (m)	Lộ giới (m)			Dải phân cách
					Vĩa hè trái	Mặt đường	Vĩa hè phải	
1	Đường D4	1.535,60	1-1	10,5-13,5	3	7,5-10,5	-	-
2	Đường D5	1.535,00	2-2	10,5-13,5	-	7,5-10,5	3	-
3	Đường N19	872,25	3-3	28	3-5,5	12-17	3-5,5	5
4	Đường N37	885,00	4-4	30	4-6,5	12-17	4-6,5	5
5	Đường N50	895,26	5-5	26	5	14	5	2
6	Đường D2	247,50	6-6	21	3	12	3	3
7	Đường D13, D19, N28 (Đoạn 1), N30, N43 (Đoạn 1)	1.710,11	7-7	16	4	8	4	-
8	Đường N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N14, N15, N16, N17, N18, N20, N21, N22, N23, N24, N25, N26, N27, N28 (Đoạn 2), N29, N31, N32, N33, N34, N35, N36, N38, N39, N40, N41, N42, N43 (Đoạn 2), N44, N45, N46, N47, N48, N49, D1,	17.862,16	8-8	13	3	7	3	-

D3, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D14, D15, D16, D17, D18, D20, D21							
--	--	--	--	--	--	--	--

3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn điện: Theo định hướng cấp nguồn khu quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 110kV Long Xuyên 2 (2x63MVA) vừa được ngành điện đầu tư xây dựng. Từ lộ ra của trạm 110kV Long Xuyên 2 (2x63MVA) thông qua tuyến tránh Long Xuyên dẫn 03 tuyến cáp ngầm XLPE 240mm² về khu quy hoạch.

- Lưới điện:

+ Tuyến cao thế 110kV: Trong khu quy hoạch có tuyến điện 110kV 01 mạch sử dụng dây nhôm lõi thép đi nổi băng qua khu quy hoạch. Ngầm hóa cục bộ 1,2km đoạn tuyến điện cao thế đi ngang khu quy hoạch, góp phần đảm bảo cảnh quan và an toàn cho khu dân cư.

+ Tuyến trung thế 22kV: Xây dựng mới 03 tuyến trung thế ngầm 22kV cấp điện cho khu quy hoạch đấu nối vào lộ ra trạm 110/22kV Long Xuyên 2. 03 đường cáp điện trung thế đến khu quy hoạch được phân chia thành 03 trục chính cung cấp điện cho các lô đất và được nối vòng đảm bảo độ tin cậy cung cấp điện.

+ Trạm biến áp phân phối 22/0.4 kV: Cần thiết xây dựng mới trạm biến áp phân phối 22/0.4 kV cấp điện cho nhu cầu sinh hoạt và chiếu sáng đường giao thông trong khu quy hoạch. Sử dụng loại máy biến áp đặt trong nhà trạm hoặc trạm kios, cột thép đảm bảo mỹ quan.

+ Mạng lưới cáp hạ thế 0,4kV: Lưới điện hạ thế có dạng mạng vòng, vận hành hở tại tủ dừng, nâng cao độ tin cậy cung cấp điện.

+ Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Sử dụng đèn Led công suất tiết kiệm điện năng chiếu sáng cho khu quy hoạch, đèn lắp trên trụ thép tráng kẽm cao, dùng cáp ngầm Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Bình Đức. Thiết kế mới mạng lưới đường ống cấp nước cho toàn khu.

- Sử dụng mạng lưới vòng kết hợp mạng lưới cụt, bố trí tuyến ống có đường kính từ 100mm đến 300mm dọc các tuyến đường và cấp nước cho dự án.

- Mạng lưới cấp nước chạy dọc theo tuyến đường giao thông. Các đường ống ít đi 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 ≤ 150 m. Bố trí trụ cứu hỏa tại các ngã giao của tuyến đường nội bộ nhằm thuận tiện cho việc chữa cháy.

5. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Nguồn cung cấp: Từ tuyến cáp quang của tổng đài thành phố theo đường Vành Đai Trong kéo tới khu quy hoạch. Từ đây cáp mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ/hộp cáp của các khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau.

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực thiết kế:

+ 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 phải thiết kế một hệ thống công bố thông tin chờ nhằm mục đích phục vụ cho các tuyến cáp thông tin, viễn thông, truyền hình cáp, nói trên khi các công ty cung cấp viễn thông triển khai mạng cáp, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

+ Các tủ cáp sẽ được lắp đặt trên vỉa hè, sát tường rào, sát vách công trình hoặc bên trong nhà cao tầng, tủ cáp vào là loại đặt ngoài trời, thỏa mãn tiêu chuẩn chống thấm IP55 và được đặt trên bệ bê tông. Mỗi tủ cáp phục vụ cho một nhóm tập điểm cáp.

- Để đảm bảo các kết nối di động có thể hoạt động được, khu quy hoạch cần xây dựng các trạm BTS các mạng di động phục vụ trong khu do các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông khảo sát, đầu tư.

6. Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

6.1. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu khoảng 5.150m³/ngày đêm.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ 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.

+ Trong giai đoạn ngắn hạn: Khi hệ thống thoát nước thải theo quy hoạch chung chưa được xây dựng, nước thải được thu gom và đưa về trạm xử lý nước thải tập trung nằm trong khu vực quy hoạch. Tại đây, nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn mới được xả ra kênh hoặc hệ thống thoát nước mưa gần nhất.

+ Trong giai đoạn dài hạn: Khi hệ thống thoát nước thải bên ngoài khu vực được xây dựng thì nước thải từ trạm xử lý được đầu nối ra hệ thống thu gom thoát nước thải bên ngoài theo quy hoạch chung, từ đó nước thải được đưa về trạm xử lý nước thải tập trung của thành phố Long Xuyên và xử lý theo quy định.

6.2. Xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 1,3kg/người/ngày và tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt là 33,6 tấn/ngày. Chất thải rắn sẽ được thu gom trong từng hộ dân, từng công trình.

- Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường giao thông trong khu nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan cho khu vực.

- Rác thải được thu gom theo định kỳ hàng ngày, đưa về trạm trung chuyển rác gần nhất. Sau đó CTR được chuyển về khu xử lý rác Bình Hòa, huyện Châu Thành.

PHẦN III:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và Quy định này để hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Quản lý Đô thị để nghiên cứu trình UBND thành phố quyết định. Khi chưa có ý kiến của UBND thành phố thì không được thay đổi.

Ngoài những quy định nêu trên, các quy định khác chưa quy định trong bản quy định này thì tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng và các Tiêu chuẩn ngành có liên quan.

Điều 18. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch xây dựng Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Mọi vi phạm về điều khoản của Quy định này tùy thuộc vào mức độ sai phạm sẽ bị xử lý, phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 19. Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Vàm Cống, phường Mỹ Thới và phường Mỹ Thạnh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được lưu trữ tại:

- Sở Xây dựng An Giang;
- Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn T&T./.

