

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Rạch Cái Sơn,
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương được Quốc hội thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 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 Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2012 của Chủ tịch UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Long Xuyên đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2085/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2015 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một phần đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Long Xuyên đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 2680/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2009 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Nam rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên;

Căn cứ Quyết định số 1816/QĐ-UBND ngày 04 tháng 07 năm 2016 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và tổng dự toán chi phí lập đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Nam rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3623/TTr-SXD ngày 15 tháng 11 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Nam rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Quy hoạch và Xây dựng Đại Hùng lập quy hoạch, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Nam rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Vị trí quy hoạch Khu dân cư Nam rạch Cái Sơn thuộc địa bàn phường Mỹ Xuyên, Đông Xuyên và Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo;
- Phía Tây Bắc giáp đường Lý Thái Tổ nối dài;
- Phía Đông Nam giáp đường Phạm Cự Lượng;
- Phía Tây Nam giáp đường Vành đai trong.

3. Tính chất:

- Là trung tâm đào tạo, bồi dưỡng y tế, giáo dục cấp đô thị.
- Là khu ở chính trang, xây dựng mới kết hợp thương mại, dịch vụ công cộng có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

4. Qui mô:

- Đất đai: 233,22 ha.
- Dân số: khoảng 27.000 dân.

5. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Đồ án QHCT khu dân cư Nam Cái Sơn được phê duyệt năm 2009 (*theo quyết định số 2680/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của UBND tỉnh An Giang*). Trong thời gian 8 năm thực hiện, đã phát sinh nhiều bất cập, có một số nội dung cần phải điều chỉnh cho phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Việc lập điều chỉnh quy hoạch phân khu nhằm cụ thể hóa các định hướng và tạo điều kiện phát triển đô thị, thu hút đầu tư, hình thành các công trình dịch vụ công cộng phục vụ các đơn vị ở, kiểm soát sự phát triển của khu đô thị.

- Bên cạnh đó, QHCT các khu dân cư đã và đang thực hiện quy hoạch có sự chồng lấn, khớp nối chưa chính xác gây khó khăn trong công tác quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch. Vì vậy cần phải điều chỉnh quy hoạch, kết nối hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, làm cơ sở pháp lý để tăng cường và đưa công tác quản lý xây dựng ngày càng đi vào nề nếp, phát triển đô thị về sử dụng đất đai, kiến trúc cảnh quan và bảo vệ môi trường.

6. Định hướng phân khu chức năng:

- Công trình hành chính cơ quan: xây dựng Công an tỉnh nằm trên đường Vành đai trong – N3 và UBND phường Mỹ Phước hiện hữu.

- Công trình công cộng, dịch vụ cấp đô thị tập trung trên đường Trần Hưng Đạo, Phạm Văn Đồng, Nguyễn Văn Linh bao gồm trường đại học, bệnh viện, siêu thị, đất giáo dục dự kiến,... tạo điểm nhấn cho khu dân cư. Bố trí công trình công cộng, dịch vụ cấp đơn vị ở nằm trong các nhóm ở trên cơ sở nâng cấp và xây dựng mới bảo đảm bán kính phục vụ.

- Các cơ sở sản xuất kinh doanh, dịch vụ: giữ nguyên các công trình nằm trên trục đường Trần Hưng Đạo, Phạm Cự Lượng tạo không gian sống động, sầm uất cho toàn khu, khai thác hiệu quả quỹ đất.

- Khu ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang và xây dựng mới.

- Công viên cây xanh trong các nhóm ở.

- Đầu mối hạ tầng kỹ thuật (tháp nước).

- Không gian mặt nước các kênh rạch cải thiện vi khí hậu và tạo cảnh quan đặc trưng cho khu dân cư. Giữ lại hệ thống kênh rạch hiện hữu: rạch Tầm Bót, rạch Cái Sơn, rạch Xèo Thoại tạo thành hệ thống các không gian mở nhằm cải thiện vi khí hậu và môi trường cho khu vực quy hoạch và đô thị.

- Hạn chế tối đa việc di dời, giải tỏa làm ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân.

7. Quy hoạch sử dụng đất: Khu dân cư Nam rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên được phân thành các khu chức năng như sau:

7.1. Đất ở: Tổng diện tích đất ở 114,24 ha, chiếm tỷ lệ 48,98% diện tích toàn khu, bao gồm:

- *Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang:* Ký hiệu (A1), gồm 101 khu, từ (A1-1), (A1-2), (A1-3),..., (A1-100), (A1-101), tổng diện tích 86,14 ha.

- *Đất ở xây dựng mới theo dự án:* Ký hiệu (A2), gồm 33 khu (A2-1), (A2-2), (A2-3),...(A2-32), (A2-33), tổng diện tích 27,68 ha.

- *Đất ở tái định cư (khu dân cư Tây đại học):* Ký hiệu (A3), gồm 01 khu (A3), diện tích 0,12 ha, bố trí nằm ở góc đường Vành đai trong – N3.

- Nhà ở xã hội: ký hiệu (A4), diện tích 0,30 ha, chiếm tỷ lệ 0,13% diện tích toàn khu, bố trí nằm trên đường N17, N18, dạng nhà chung cư.

7.2. Đất công trình cơ quan, hành chính: Ký hiệu (HC), gồm 02 khu (HC-1) và (HC-2), tổng diện tích 12,98 ha, chiếm tỷ lệ 5,57% diện tích toàn khu.

STT	Ký hiệu	Tên công trình	Diện tích (ha)
1	HC-1	Trụ sở làm việc Công an tỉnh	12,85
2	HC-2	UBND phường Mỹ Phước	0,13
Tổng cộng			12,98

7.3. Đất công trình công cộng, dịch vụ: Ký hiệu (CC), gồm 06 khu (CC-1), (CC-2),..., (CC-6), tổng diện tích 4,16 ha, chiếm tỷ lệ 1,78% diện tích toàn khu.

STT	Ký hiệu	Tên công trình	Diện tích (ha)
1	CC-1	Quỹ tín dụng Mỹ Phước	0,02
2	CC-2	Siêu thị Mega Market	2,37
3	CC-3	Công ty Xăng dầu An Giang	0,19
4	CC-4	Chợ Xẻo Trôm	0,37
5	CC-5	Công trình công cộng (xây mới)	0,72
6	CC-6	Chi cục ATVSTP và Trung tâm phòng chống HIV/AIDS	0,49
Tổng cộng			4,16

7.4. Đất y tế - bệnh viện: Ký hiệu (YTE), gồm 07 khu (YTE-1), (YTE-2),..., (YTE-7), tổng diện tích 12,38 ha, chiếm tỷ lệ 5,31% diện tích toàn khu.

STT	Ký hiệu	Tên công trình	Diện tích (ha)
1	YTE-1	Bệnh viện Bình Dân	0,14
2	YTE-2, YTE-3	Bệnh viện TP. Long Xuyên	0,54
3	YTE-4	Công trình y tế (xây mới)	1,46
4	YTE-5	Bệnh viện chuyên khoa tâm thần (xây mới)	3,21
5	YTE-6	Bệnh viện chuyên khoa lao và bệnh phổi (xây mới)	2,47
6	YTE-7	Bệnh viện đa khoa An Giang	4,56
Tổng cộng			12,38

7.5. Đất giáo dục: Ký hiệu (GD), gồm 10 khu (GD-1), (GD-2),..., (GD-10), tổng diện tích 19,31 ha, chiếm tỷ lệ 8,28% diện tích toàn khu.

STT	Ký hiệu	Tên công trình	Diện tích (ha)
1	GD-1, GD-2	Đại học An Giang (cũ)	8,30
2	GD-3, GD-4	Trường Cao đẳng y tế An Giang	7,15
3	GD-5	Giáo dục (xây mới) bố trí trên đường D10, N17.	0,16
4	GD-6	Trường tiểu học Nguyễn Khuyến (hiện hữu + mở rộng)	0,66
5	GD-7	Trường mẫu giáo Hoa Đào	0,38
6	GD-8	Giáo dục (xây mới) bố trí giáp đường N23	0,46
7	GD-9	Giáo dục (xây mới) bố trí giáp đường D3 và D4	1,79
8	GD-10	Giáo dục (xây mới) bố trí giáp đường N3.	0,41
Tổng cộng			19,31

7.6. Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp: Ký hiệu (TM-1), tổng diện tích đất là 0,21ha, chiếm tỷ lệ 0,09% diện tích toàn khu, bố trí trên đường Ung Văn Khiêm và đường N18.

7.7. Đất ở kết hợp cơ sở sản xuất kinh doanh: Ký hiệu (KD), tổng diện tích đất là 1,89ha, chiếm tỷ lệ 0,81% diện tích toàn khu, bao gồm: ngân hàng Đông Á, Việt Á, siêu thị Điện Máy Xanh, Điện máy Chợ Lớn, khách sạn, nhà hàng, cửa hàng kinh doanh,... tập trung trên đường Trần Hưng Đạo, Phạm Cự Lượng giữ nguyên theo hiện trạng.

7.8. Đất công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Ký hiệu (TG), tổng diện tích 0,34 ha, gồm 02 khu : (TG-1) Tịnh xá Ngọc Giang và (TG-2), Ban trị sự phường Mỹ Phước.

7.9. Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu (HT), tổng diện tích 0,22 ha, chiếm tỷ lệ 0,09% diện tích toàn khu. Giữ lại công trình tháp nước hiện có.

7.10. Đất công viên cây xanh - TDTT: Ký hiệu (CXCXV), gồm 25 khu (CXCXV-1), (CXCXV-2),..., (CXCXV-25), tổng diện tích 4,31 ha, chiếm tỷ lệ 1,85% diện tích toàn khu.

7.11. Mặt nước: Tổng diện tích 8,37 ha, chiếm tỷ lệ 3,59% diện tích toàn khu.

7.12. Đất giao thông: Tổng diện tích 54,81ha, chiếm tỷ lệ 23,50% diện tích toàn khu.

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	114,24	48,98
	- Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	86,14	36,93
	- Ở xây dựng mới theo dự án	27,68	11,87
	- Ở tái định cư (KDC Tây đại học)	0,12	0,05
	- Nhà ở xã hội	0,30	0,13
2	Đất cơ quan hành chính	12,98	5,57

3	Đất công trình dịch vụ công cộng	4,16	1,78
4	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	0,21	0,09
5	Đất ở, cơ sở sản xuất kinh doanh	1,89	0,81
6	Đất y tế - bệnh viện	12,38	5,31
7	Đất giáo dục	19,31	8,28
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,34	0,15
9	Đất công viên cây xanh - TDTT	4,31	1,85
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,22	0,09
11	Mặt nước	8,37	3,59
12	Giao thông	54,81	23,50
	Tổng cộng	233,22	100,00

8. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. San nền, thoát nước mưa:

a. San nền:

- Tại khu vực dân cư hiện hữu, cải tạo san lấp cục bộ đến cao độ khống chế 3,30m, tại khu vực xây dựng mới tiến hành san lấp tập trung tới cao độ 3,30m (so với hệ cao độ Quốc gia).

b. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn riêng biệt với nước thải sinh hoạt, nước mưa thu về các cống chạy dọc theo đường giao thông đổ ra rạch Tầm Bót, Xẻo Chanh, Xẻo Thoại....

- Các tuyến thoát nước mưa xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép, cống được thiết kế nằm trong phân lộ giới đường hoặc phân cây xanh, có tiết diện D400÷D1500, thu gom nước tại các lưu vực và thoát ra các rạch theo hướng gần nhất.

- Giữ lại hệ thống kênh rạch như rạch Tầm Bót, Xẻo Chanh, Xẻo Thoại,... để giải quyết tốt việc thoát nước và giao thông thủy trong khu vực.

8.2. Giao thông:

8.2.1. Giao thông đường bộ:

* Đường vành đai và các đường cấp đô thị :

- Đường Vành Đai trong: đoạn qua khu quy hoạch, mặt cắt A-A, lộ giới 42m (6-5-3-14-3-5-6), vỉa hè 6m x2, dải phân cách 3m x2.

- Đường Trần Hưng Đạo: đoạn qua khu quy hoạch, mặt cắt B-B, lộ giới 28m (5-8-2-8-5m), dải phân cách 2m, vỉa hè 5m x 2.

- Đường Phạm Cự Lượng, Nguyễn Văn Linh: mặt cắt D-D, lộ giới 24m (5-14-5), lòng đường 14m, vỉa hè 5m x 2.

- Đường Lý Thái Tổ gồm 2 đoạn:

+ Đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến Hải Thượng Lãn Ông: Mặt cắt D-D, lộ giới 24m (5-14-5), lòng đường 14m, vỉa hè 5m x 2.

+ Đoạn từ Hải Thượng Lãn Ông đến Ung Văn Khiêm: Mặt cắt D'-D', lộ giới 22m (4-14-4), lòng đường 14m, vỉa hè 4m x 2.

- Đường Ung Văn Khiêm gồm 3 đoạn:

+ Đoạn phía Bắc rạch Tầm Bót: Mặt cắt C-C, lộ giới 22m (5-12-5m).

+ Đoạn từ rạch Tầm Bót đến Nguyễn Tất Thành: Mặt cắt F-F, lộ giới 44m (4-8-3-14-3-8-4m), dải phân cách 3m x 2, vỉa hè 4m x 2.

+ Đoạn từ Nguyễn Tất Thành đến Phạm Cự Lượng: Mặt cắt C'-C', lộ giới 20m (3-14-3m), vỉa hè 3m x 2.

** Đường khu vực, phân khu vực, đường nội bộ cụ thể theo bảng thống kê*

Bảng thống kê hệ thống giao thông

TT	Tên đường	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)		
					Mặt đường	Vỉa hè	Dải phân cách
A	Đường Vành đai và đường cấp ĐT		8.299				
1	Đường vành đai trong	A - A	1.510	42	5+14+5	5+5	3+3
2	Đường Phạm Cự Lượng	D - D	1756	24	14	5+5	
3	Đường Trần Hưng Đạo	B - B	1408	28	8+8	5+5	2
4	Đường Nguyễn Văn Linh	D - D	1072	24	14	5+5	
5	Đường Lý Thái Tổ (2 đoạn)						
	- Đoạn Trần Hưng Đạo ÷ Hải Thượng Lãn Ông	D - D	239	24	14	5+5	
	- Đoạn Hải Thượng Lãn Ông ÷ Ung Văn Khiêm	D'- D'	610	22	14	4+4	
6	Đường Ung Văn Khiêm (3 đoạn)						
	- Đoạn phía Bắc rạch Tầm Bót	C - C	1313	22	12	5+5	
	- Đoạn từ rạch Tầm Bót ÷ Nguyễn Tất Thành	F - F	262	44	8+14+8	4+4	3+3
	- Đoạn từ Nguyễn Tất Thành ÷ Phạm Cự Lượng (Bé Văn Đàn)	C'- C'	129	20	14	3+3	
B	Đường khu vực, phân khu vực		24.844				
1	Đường N28	2 - 2	127	17	9	4+4	
2	Đường Nguyễn Hữu Tiên	7 - 7	985	15	7	4+4	
3	Đường Võ Thị Sáu	7 - 7	748	15	7	4+4	
4	Đường Phạm Văn Đồng	2 - 2	1.582	17	9	4+4	
5	Đường Hoàng Quốc Việt	1 - 1	781	20	10	5+5	
6	Đường Kênh Đào (2 đoạn)						
	- Đoạn từ Vành đai trong ÷ đường D6	1 - 1	530	20	10	5+5	
	- Đoạn từ đường D6 ÷ Trần Hưng Đạo	3 - 3	432	13	7	3+3	
7	Đường D15	8 - 8	473	28	7+7	3+3	8
8	Đường Nguyễn Tất Thành	E - E	595	39	8+8	4+4	15

9	Đường D14 (2 đoạn)						
	- Đoạn từ đường Kênh Đào ÷ đường N20	8 - 8	230	28	7+7	3+3	8
	- Đoạn đường N20 ÷ Phạm Ngọc Thạch	3 - 3	77	13	7	3+3	
10	Đường Phạm Ngọc Thạch	4 - 4	538	12	6	3+3	
11	Đường Dương Bạch Mai	7' - 7'	273	17	7	5+5	
12	Đường N3	3 - 3	337	13	7	3+3	
13	Đường N22	3 - 3	351	13	7	3+3	
14	Đường D13	3 - 3	150	13	7	3+3	
15	Đường Nguyễn Lương Bằng	4 - 4	559	12	6	3+3	
16	Đường Huỳnh Tấn Phát	7 - 7	556	14	6	4+4	
17	Đường Trần Phú	7 - 7	1.305	14	6	4+4	
18	Đường N23	3 - 3	331	13	7	3+3	
19	Đường Lê Duẩn	7 - 7	587	14	6	4+4	
20	Đường Tô Vĩnh Diện	4 - 4	375	12	6	3+3	
21	Đường D3	3 - 3	858	13	7	3+3	
22	Đường D4	3 - 3	404	13	7	3+3	
23	Đường N19	3 - 3	346	13	7	3+3	
24	Đường Hải Thượng Lãn Ông	3 - 3	452	13	7	3+3	
25	Đường N4	7 - 7	536	15	7	4+4	
26	Đường D7A	7 - 7	148	15	7	4+4	
27	Đường D7B	7 - 7	148	15	7	4+4	
28	Đường D7C	7 - 7	148	15	7	4+4	
29	Đường D7D	7 - 7	80	15	7	4+4	
30	Đường D7E	7 - 7	260	15	7	4+4	
31	Đường N12	4 - 4	178	12	6	3+3	
32	Đường D8	4 - 4	248	12	6	3+3	
33	Đường D9	4 - 4	56	12	6	3+3	
34	Đường D10	4 - 4	351	12	6	3+3	
35	Đường D11	4 - 4	213	12	6	3+3	
36	Đường D12	4 - 4	333	12	6	3+3	
37	Đường N16	4 - 4	88	12	6	3+3	
38	Đường N17	4 - 4	152	12	6	3+3	
39	Đường N18	4 - 4	263	12	6	3+3	
40	Đường Tô Hữu	4 - 4	163	12	6	3+3	
41	Đường Phùng Chí Kiên	4 - 4	133	12	6	3+3	
42	Đường Nguyễn Hữu Cảnh	7 - 7	290	14	6	4+4	
43	Đường Trần Huy Liệu	4 - 4	372	12	6	3+3	
44	Đường Đặng Thai Mai	4 - 4	236	12	6	3+3	
45	Đường Lưu Hữu Phước	4 - 4	280	12	6	3+3	
46	Đường Côn Đảo	4 - 4	129	12	6	3+3	
47	Đường Nguyễn Phong Sắc	4 - 4	129	12	6	3+3	
48	Đường Nguyễn Hữu Thọ	7 - 7	368	14	6	4+4	
49	Đường Phạm Thiều	4 - 4	128	12	6	3+3	
50	Đường Cù Chính Lan	4 - 4	128	12	6	3+3	
51	Đường Hà Huy Giáp	4 - 4	128	12	6	3+3	

52	Đường Việt Bắc	4 - 4	128	12	6	3+3	
53	Đường Phan Đăng Lưu	7 - 7	282	14	6	4+4	
54	Đường Đốc Binh Là	4 - 4	116	12	6	3+3	
55	Đường Âu Dương Lân	4 - 4	116	12	6	3+3	
56	Đường Ba Sơn	4 - 4	82	12	6	3+3	
57	Đường Hắc Hải	4 - 4	82	12	6	3+3	
58	Đường Dọc chợ Xẻo Trôm	4 - 4	86	12	6	3+3	
59	Đường Hà Huy Tập	4 - 4	571	12	6	3+3	
60	Đường Trường Chinh	4 - 4	811	12	6	3+3	
61	Đường Hồ Tùng Mậu	4 - 4	116	12	6	3+3	
62	Đường Lê Văn Lương	7 - 7	339	14	6	4+4	
63	Đường Võ Duy Dương	4 - 4	288	12	6	3+3	
64	Đường Võ Hoàn	4 - 4	105	12	6	3+3	
65	Đường Hoàng Văn Thái	3 - 3	245	13	7	3+3	
66	Đường Nguyễn Thị Định	4 - 4	187	12	6	3+3	
67	Đường Nguyễn Khánh Toàn	4 - 4	115	12	6	3+3	
68	Đường Nguyễn Chí Thanh	4 - 4	244	12	6	3+3	
69	Đường Trần Văn Trà		162	15	8	3,5+3,5	
70	Đường A1	4 - 4	80	12	6	3+3	
71	Đường A2	4 - 4	103	12	6	3+3	
72	Đường A3	4 - 4	149	12	6	3+3	
73	Đường A4	4 - 4	103	12	6	3+3	
74	Đường A5	4 - 4	297	12	6	3+3	
75	Đường A6	4 - 4	137	12	6	3+3	
76	Đường A7	4 - 4	137	12	6	3+3	
77	Đường A8	7 - 7	95	15	7	4+4	
C	Đường nội bộ, ven kênh		12.943				
1	Đường Trịnh Đình Thảo, Đào Duy Anh, Lương Định Của	5' - 5'	462	11	5	3+3	
2	Đường Tôn Thất Tùng			10	5	2,5+2,5	
3	Đường N1, N2, N5, N6, N7, N14, N15, N20, N21, N24, N25, N26, N27, D1, D2, D5, D6,	5 - 5	11.450	9	6	1,5+1,5	
4	Đường N8, N9, N10, N11	6 - 6	1.031	7	5	1+1	
	Tổng		46.086				

8.2.2. *Đường thủy*: Rạch Tâm Bớt và rạch Xẻo Chanh.

8.3. *Cấp điện – Chiếu sáng*:

8.3.1. *Nguồn cấp điện*: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là tuyến trung thế 22kV hiện hữu.

8.3.2. *Mạng điện phân phối*:

a. *Lưới trung thế 22kV*:

- Lưới điện trung thế 22kV trên không hiện hữu được sử dụng lại và đầu tư thêm một số tuyến để đảm bảo yêu cầu bán kính cấp điện của các trạm biến thế 22/0,4kV. Các tuyến đầu tư thêm sẽ được đi ngầm, sử dụng cáp XLPE 24kV chôn trong đất.

- Trong khu vực quy hoạch dự kiến có 22 trạm hạ thế 22/0,4kV với tổng dung lượng là 17.850kVA. Bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 400m. Dung lượng và vị trí các trạm hạ thế có thể thay đổi theo thực tế thiết kế xây dựng công trình.

b. Lưới hạ thế 0,4kV: Lưới điện hạ thế 0,4kV trên không hiện hữu (cung cấp và chiếu sáng) được sử dụng lại và đầu tư mới một số tuyến để đảm bảo yêu cầu quy hoạch. Các tuyến đầu tư mới sẽ được đi ngầm để đảm bảo yêu cầu mỹ quan đô thị cho một khu vực trung tâm.

c. Lưới chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo tiêu chuẩn TCXDVN 333:2005 của Bộ Xây dựng.

- Đèn đường là loại đèn cao áp sodium 220V, công suất từ 150W đến 250W, đặt cao cách mặt đường từ 7 đến 10 mét, cách khoảng 25 đến 30 mét dọc theo đường.

8.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước lấy từ nhà máy nước Long Xuyên qua đường ống cấp nước chính trên đường Trần Hưng Đạo.

- Tổng nhu cầu tiêu thụ nước: $Q_{\text{cấp}} \approx 7.455 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

- Thiết kế đủ lượng nước dự phòng cho 02 đám cháy xảy ra cùng một thời điểm, với lưu lượng mỗi đám cháy cần cung cấp 25 l/s và áp lực đảm bảo tối thiểu tại trụ cứu hỏa bất lợi luôn $\geq 10\text{m}$, trong điều kiện liên tục trong 3 giờ.

8.5. Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải cần xử lý: $Q_{\text{thải max}} = 5.100 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn với nước mưa. Nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi đổ vào các tuyến cống tập trung về các trạm bơm và bơm về Trạm xử lý nước thải số 2 thành phố Long Xuyên để xử lý đạt theo quy định QCVN 14:2008/BTNMT trước khi thải ra môi trường bên ngoài.

- Các tuyến cống làm bằng vật liệu bê tông cốt thép được bố trí trên vỉa hè, dọc các tuyến đường.

8.6. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Rác thải được phân loại tại nguồn, tập trung trong các thùng $0,33 \text{ m}^3$ đặt tại các góc đường trong các khu dân cư, khu thương mại dịch vụ, công trình công cộng,... sau đó được Công ty Vệ sinh Môi trường đô thị thu gom và đưa

đến khu xử lý rác ở xã Bình Hòa huyện Châu Thành, cách trung tâm Thành phố 15km. Trong khu vực quy hoạch có bệnh viện đa khoa TP. Long Xuyên, bệnh viện đa khoa Bình Dân nên lượng CTR y tế cần phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn vệ sinh.

- Tiêu chuẩn thải rác: 1,3 kg/người/ngày.đêm.
- Lượng rác thải sinh hoạt: khoảng 35 tấn/ngày.đêm.
- Nghĩa địa: Sử dụng nghĩa trang tập trung ở ấp Tây Huề phường Mỹ Hoà.

8.7. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp thông tin: là tuyến cáp quang nội hạt dự kiến xây mới theo định hướng phát triển hệ thống thông tin liên lạc đến 2025 của thành phố.

- Mạng lưới quy hoạch : từ tuyến cáp nguồn chính triển khai các tuyến cáp chính theo mạng hình bus với hình thức phối cấp 1 cấp. Toàn bộ các tuyến cáp đều được ngầm hóa để đảm bảo yêu cầu thẩm mỹ đô thị.

- Tổng nhu cầu sử dụng bao gồm dự phòng: khoảng 17.820 thuê bao.

8.8. Cây xanh:

- Cây xanh tập trung, cây xanh ven kênh rạch và các công trình công cộng đóng vai trò quan trọng vừa là lá phổi cho đô thị, vừa là nơi tập trung các hoạt động giao lưu, gặp gỡ, là nơi sinh hoạt văn hóa, thể thao, tổ chức vui chơi giải trí cho dân cư đô thị. Các không gian xanh trong đô thị phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng đất ven hồ, kênh rạch và mọi khoảng trống có thể được cho cây xanh.

- Hệ thống cây xanh đường phố - cách ly phải thiết kế hợp lý có tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, việc trồng cây xanh không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng...).

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường khu vực quy hoạch, bao gồm:

- Thực hiện công tác kiểm soát, kiểm tra, kiểm kê và quan trắc môi trường không khí. Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu;

- Thực hiện đúng quy hoạch, xây dựng hệ thống cống nước thải riêng thu gom về khu xử lý. Nước thải sinh hoạt được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận;

- Thực hiện đồng bộ cao độ nền xây dựng và hệ thống thoát nước, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp, không gây ứ đọng nước;

- Xây dựng công viên cây xanh giúp tăng khả năng thoát nước của khu vực, và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu;

- Trồng cây xanh hai bên hè đường theo phương án quy hoạch để tránh khí thải từ các phương tiện giao thông;

- Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn;

- Kiện toàn hệ thống quản lý chất thải rắn của khu đô thị từ khâu thu gom, vận chuyển đến khu xử lý;

- Đối với chất thải xây dựng và chất thải sinh hoạt được thu gom về khu xử lý chất thải rắn của thành phố;

- Phải có biện pháp che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi, tiếng ồn,... gây ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng;

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

10. Thiết kế đô thị:

Nội dung thiết kế đô thị tại từng khu vực như: tầng cao, mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất, mật độ cây xanh tối thiểu và chỉ giới xây dựng,... được xác định theo Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án quy hoạch.

11. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư thực hiện:

- Hoàn chỉnh lộ giới, nâng cao các tuyến đường trong khu vực quy hoạch như: Phạm Cự Lượng, Trần Hưng Đạo, Ung Văn Khiêm... đảm bảo cao trình chống ngập.

- Triển khai xây dựng các công trình giáo dục, công trình công cộng – dịch vụ. Nhằm phục vụ cho công tác quản lý, nhu cầu sinh hoạt hằng ngày và học tập của của người dân trong khu vực.

- Kêu gọi đầu tư một phần nhà ở theo dự án nằm trên Đường Vành Đai Trong, Nguyễn Văn Linh, D15 với các dự án văn phòng cho thuê, khách sạn, nhà hàng,... cao tối đa 6 tầng, tạo cảnh quan sầm uất, nhộn nhịp, điểm nhấn quan trọng trên trục đường, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế cho đô thị.

- Đầu tư xây dựng hệ thống kè và nạo vét thông luồng các tuyến kênh, rạch trong khu vực quy hoạch bao gồm: Tầm Bót, Xẻo Chanh, Xẻo Thoại, Cái Sơn,... để cải tạo môi trường và cảnh quan trong khu quy hoạch.

- Xây dựng khu dân cư Xẻo Trôm 03 kết nối hạ tầng trong khu quy hoạch.

- Triển khai đầu tư hạ tầng, cải tạo chỉnh trang đô thị khu vực ngã ba Trần Hưng Đạo – Phạm Cự Lượng đến rạch Tầm Bót.

Điều 2. Quyết định phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang này thay thế cho Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư

Nam rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên và Quyết định số 2680/QĐ-UBND ngày 24/12/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

Điều 3. Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Nam rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 4. Giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên:

1. Tổ chức công bố Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Nam rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Chỉ đạo việc thực hiện đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Nam rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; phối hợp chặt chẽ với các ban, ngành thực hiện theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên, Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*Avx*

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Thường trực UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Văn Nung

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU DÂN CƯ NAM RẠCH CÁI SƠN, THÀNH PHỐ LONG XUYÊN,
TỈNH AN GIANG

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 3031 /QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2018
của UBND tỉnh An Giang)*

PHẦN I:
QUY ĐỊNH CHUNG

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

1.1. Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân ở nước ngoài có liên quan đến hoạt động quy hoạch xây dựng trong phạm vi đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số: 3031 /QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2018.

1.2. Căn cứ vào hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bảng này, UBND thành phố Long Xuyên chỉ đạo tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn, trách nhiệm được giao; Thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp phép xây dựng theo phân cấp, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình cải tạo và xây dựng theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 2. Ranh giới, quy mô, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch:

2.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Vị trí quy hoạch thuộc địa bàn phường Mỹ Xuyên, Đông Xuyên và Mỹ Phước, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Trần Hưng Đạo;
- Phía Tây Bắc giáp đường Lý Thái Tổ nối dài;
- Phía Đông Nam giáp đường Phạm Cự Lượng;
- Phía Tây Nam giáp đường Vành đai trong.

2.2. Tính chất:

- Là khu vực trung tâm đào tạo, bồi dưỡng y tế, giáo dục cấp đô thị;
- Là khu ở chính trang và xây dựng mới kết hợp thương mại, dịch vụ công cộng, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

2.3. Quy mô:

- Đất đai: 233,22ha.
- Dân số: 27.000 người.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất (bảng số 1)

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	114,24	48,98
	- Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	86,14	36,93
	- Ở xây dựng mới theo dự án	27,68	11,87
	- Ở tái định cư (KDC Tây đại học)	0,12	0,05
	- Nhà ở xã hội	0,30	0,13
2	Đất cơ quan hành chính	12,98	5,57
3	Đất công trình dịch vụ công cộng	4,16	1,78
4	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	0,21	0,09
5	Đất ở, cơ sở sản xuất kinh doanh	1,89	0,81
6	Đất y tế - bệnh viện	12,38	5,31
7	Đất giáo dục	19,31	8,28
8	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0,34	0,15
9	Đất công viên cây xanh - TDTT	4,31	1,85
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,22	0,09
11	Mặt nước	8,37	3,59
12	Giao thông	54,81	23,50
	Tổng cộng	233,22	100,00

PHẦN II:**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 3. Quy định về các khu ở: Tổng diện tích đất ở 114,24 ha, chiếm tỷ lệ 48,98% diện tích toàn khu, bao gồm:

3.1. Nhà ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang: Ký hiệu (A1), gồm 101 khu (A1-1), (A1-2),..., (A1-101), tổng diện tích đất 86,14 ha, chiếm tỷ lệ 36,93% diện tích toàn khu.

- Công trình khi xây dựng mới hoặc cải tạo nâng cấp phải tuân thủ đúng lộ giới quy hoạch.

- Không chia nhỏ lô đất thổ cư < 50 m².

- Nhà diện tích dưới 40m² chỉ được xây dựng 02 tầng.

- Nhà có mặt tiền rộng < 3m chỉ được xây dựng 02 tầng.

- Khu đất có bề sâu dưới 5m chỉ cho phép xây dựng 02 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa theo diện tích lô đất như sau:

+ 40m² ÷ 80m²/lô đất : 100%

+ > 80m² ÷ 100m²/lô đất : 90%

+ > 100m² ÷ 200m²/lô đất : 80%

+ > 200m² ÷ 300m²/lô đất : 70%

+ > 300m²/lô đất : 60%.

- Tầng cao xây dựng tối đa:
 - + Nhà có diện tích từ 15m² đến dưới 40 m² : 02 tầng
 - + Nhà có mặt tiền rộng < 3 m : 02 tầng
 - + Khu đất có bề sâu dưới 5 m : 02 tầng
 - + Đối với các trường hợp còn lại : 05 tầng.

- Quy định cao độ tầng xây dựng:

- + Cao độ nền tầng trệt : +0,30m (so với vỉa hè tiếp giáp khu đất);
- + Chiều cao tầng trệt : 3,9m;
- + Chiều cao các tầng lầu : 3,6m.
- + Buồng thang trên mái : 3,1m (nếu có). Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,6m (trệt 2,9m, lửng 2,7m) hoặc (trệt 3,0m, lửng 2,6m).

- Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ

- Độ vươn ban công tối đa: (Bảng số 2)

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

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

3.2. Nhà ở xây dựng mới theo dự án: Ký hiệu A2, gồm 33 khu (A2-1), (A2-2),..., (A2-33), tổng diện tích đất 27,68 ha, chiếm tỷ lệ 11,87% diện tích toàn khu.

* Các khu vực đã có dự án: Được quản lý xây dựng theo từng dự án cụ thể như: Khu dân cư Tiến Đạt, Khu dân cư Xẻo Trôm 3, Khu dân cư đường Ung Văn Khiêm nối dài, Khu dân cư đường Lý Thái Tổ nối dài, Khu đô thị mới Tây Nam.

* Các khu vực chưa có dự án: Được quản lý xây dựng như sau.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 6 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa : 90%

- Quy định cao độ tầng xây dựng:

- + Cao độ nền tầng trệt : +0,35m (so với vỉa hè tiếp giáp khu đất)
- + Chiều cao tầng trệt : 3,9 m
- + Chiều cao các tầng lầu : 3,6 m
- + Buồng thang trên mái : 3,1 m (nếu có)
- + Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,6 m (trệt 2,9 m, lửng 2,7 m) hoặc (trệt 3.0 m, lửng 2,6 m).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ.

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

- Độ vươn ban công tối đa: Theo (Bảng số 2) của Quy định này.
- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

3.3. Nhà tái định cư (khu dân cư Tây đại học): Ký hiệu (A3), tổng diện tích đất 0,12 ha, chiếm tỷ lệ 0,05% diện tích toàn khu.

- Tầng cao, mật độ xây dựng: Được quản lý xây dựng theo dự án khu dân cư Tây Đại học An Giang.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ.

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

- Độ vươn ban công tối đa: Theo (Bảng số 2) của Quy định này.
- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

3.4. Nhà ở xã hội: Ký hiệu (A4), tổng diện tích đất 0,3 ha, chiếm tỷ lệ 0,13% diện tích toàn khu. Được quản lý xây dựng theo QHCT tỷ lệ 1/500 khu dân cư đường Ung Văn Khiêm nối dài.

Điều 4. Quy định về Công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp, cơ sở sản xuất kinh doanh:

4.1. Công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở: Ký hiệu (TM-1).

- Diện tích : 0,21 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 20%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 09 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

4.2. Công trình đất ở, cơ sở sản xuất kinh doanh: Ký hiệu số (KD-1, KD-2,, KD-14).

- Tổng diện tích : 1,89 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 60-80%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 05 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

Điều 5. Quy định về công trình công cộng, dịch vụ, hành chính cơ quan:

5.1. Công an tỉnh: Ký hiệu (HC-1).

- Diện tích: 12,85 ha.
- Tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng...: Được quy định theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

5.2. Ủy ban nhân dân phường Mỹ Phước (xây mới): Ký hiệu (HC-2).

- Diện tích : 0,13 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

- Tầng cao tối đa : 05 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu:
 - + 6m, đối với đường Phạm Cự Lượng.
 - + 4m, đối với đường Trường Chinh.
 - + 6m - 10m, đối với đường dây điện cao thế hiện hữu.

5.3. Quy tín dụng Mỹ Phước: Ký hiệu (CC-1).

- Diện tích : 0,02 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao tối đa : 05 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

5.4. Siêu thị Mega Market: Ký hiệu (CC-2).

- Diện tích : 2,37 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao tối đa : 05 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

5.5. Công ty xăng dầu An Giang: Ký hiệu (CC-3).

- Diện tích : 0,19 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao tối đa : 02 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Theo quy chuẩn xây dựng đối với cửa hàng xăng dầu.

5.6. Chợ Xẻo Trôm: Ký hiệu (CC-4)

- Diện tích : 0,38 ha
- Tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng...: Quản lý theo hiện trạng chợ Xẻo Trôm hiện hữu.

5.7. Công trình dịch vụ công cộng (xây mới): Ký hiệu (CC-5).

- Diện tích : 0,72 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao tối đa : 03 tầng
- Chỉ giới xây dựng:
 - + $\geq 6m$ đối với đường Nguyễn Văn Linh và Phạm Văn Đồng.
 - + $\geq 10m$ đối với bờ rạch Tâm Bót.

5.8. Chi cục ATVSTP và Trung tâm phòng chống HIV/AIDS TP. Long Xuyên): Ký hiệu (CC-6).

- Diện tích : 0,49 ha
- Tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng...: Quản lý theo phương án tổng mặt bằng được phê duyệt.

5.9. Bệnh viện Bình Dân: Ký hiệu (YTE-1).

- Diện tích : 0,14 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Tầng cao tối đa : 06 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 4m.

5.10. Bệnh viện TP. Long Xuyên: Ký hiệu (YTE-2, YTE-3).

- Tổng diện tích : 0,54 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Tầng cao tối đa : 05 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

5.11. Công trình y tế: Ký hiệu (YTE-4).

- Diện tích : 1,46 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%
- Tầng cao tối đa : 05 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m.

5.12. Bệnh viện chuyên khoa tâm thần: Ký hiệu (YTE-5).

- Diện tích : 3,21 ha
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%
- Tầng cao tối đa : 05 tầng
- Chỉ giới xây dựng: Đối với công trình chính
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6m
 - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4m.

5.13. Bệnh viện chuyên khoa lao: Ký hiệu (YTE-6).

- Diện tích : 2,47 ha;
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%;
- Tầng cao tối đa : 05 tầng;
- Chỉ giới xây dựng: Đối với công trình chính
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6m;
 - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4m.

5.14. Bệnh viện đa khoa An Giang: Ký hiệu (YTE-7).

- Diện tích: 4,56 ha;
- Được quản lý theo phương án tổng mặt bằng Bệnh viện được duyệt.

5.15. Đại học An Giang: Ký hiệu (GD-1, GD-2).

- Tổng diện tích : 8,30ha;

- Mật độ xây dựng tối đa / : 40%;
- Các chỉ tiêu khác được quản lý theo phương án tổng mặt bằng được duyệt.

5.16. Trường Cao đẳng y tế An Giang: Ký hiệu (GD-3, GD-4).

- Tổng diện tích : 7,15ha;
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%;
- Tầng cao tối đa : 05 tầng;
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6m;
 - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4m.

5.17. Trường mầm non: Ký hiệu (GD-5).

- Diện tích : 0,16ha;
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%;
- Tầng cao tối đa : 03 tầng;
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6m;
 - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4m.

5.18. Trường tiểu học Nguyễn Khuyến (hiện hữu + mở rộng): Ký hiệu (GD-6).

- Diện tích : 0,66 ha;
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%;
- Tầng cao tối đa : 04 tầng;
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6m;
 - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4m.

5.19. Trường mẫu giáo Hoa Đào: Ký hiệu (GD-7).

- Diện tích : 0,38 ha;
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%;
- Tầng cao tối đa : 04 tầng;
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6m;
 - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4m.

5.20. Trường tiểu học: Ký hiệu (GD-8).

- Diện tích : 0,46 ha;
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;

- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%;
- Tầng cao tối đa : 04 tầng;
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6m;
 - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4m.

5.21. Công trình giáo dục xây dựng mới: Ký hiệu (GD-9, GD-10).

- Tổng diện tích : 2,09 ha;
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%;
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%;
- Tầng cao tối đa : 05 tầng;
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu: 6m;
 - + Cách ranh đất liền kề tối thiểu: 4m.

Điều 6. Quy định về công trình tôn giáo, tín ngưỡng: Công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu: Tịnh xá Ngọc Giang, Ban trị sự phường Mỹ Phước giữ nguyên phạm vi sử dụng – Quy mô: 0,34 ha.

Điều 7. Quy định về Khu công viên cây xanh: Ký hiệu (CXC-1, CXC-2, ..., CXC-25).

- Diện tích : 4,31 ha;
- Mật độ xây dựng tối đa : 5%;
- Tầng cao tối đa : 01 tầng;
- Diện tích cây xanh tối thiểu : 50%.
- Cần nghiên cứu cây xanh công viên trên quan điểm đa dạng nhưng có tính trật tự.

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

- Các loại cây đề nghị sử dụng:
 - + Cây tán lớn: Sao, xà cừ, dầu,...
 - + Loại tạo cảnh: Cau vườn, cao kiêng, sứ,...
 - + Loại có hương: Sứ Ngọc Lan, Hoàng Lan,...

Điều 8: Quy định về công trình hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu (HT), diện tích đất 0,22 ha, chiếm tỷ lệ 0,09% diện tích toàn khu.

- Mật độ xây dựng tối đa : 25%.
- Tầng cao tối đa : 03 tầng.

Điều 9. Quy định về cây xanh đường phố:

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

- Cây xanh trồng trên vỉa hè phải chọn:

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

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

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

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

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Quy định về tổ chức thực hiện:

- Ủy ban nhân dân thành phố 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 Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Rạch Cái Sơn, 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 quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 12. Quy định về phân công trách nhiệm:

- Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho UBND thành phố Long Xuyên căn cứ Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Rạch Cái Sơn, 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 điều chỉnh quy hoạch phân khu này trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch và có sự thỏa thuận của Sở Xây dựng.

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

Điều 13. Quy định công bố thông tin:

- Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên có trách nhiệm tổ chức công bố Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Rạch Cái Sơn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang trên các phương tiện thông tin đại chúng, 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 14. Quy định thi hành:

- Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Rạch Cái Sơn, 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.

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Rạch Cái Sơn, 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. *huc*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Văn Nưng