

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, 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 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30 tháng 08 năm 2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 về lập thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

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 ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 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 2035;

Căn cứ Quyết định số 2519/QĐ-UBND ngày 21/8/2017 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 Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1310/TTr-SXD ngày 28 tháng 4 năm 2020.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, 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:** Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

**2. Chủ đầu tư:** Ủy Ban nhân dân thành phố Long Xuyên.

**3. Phạm vi ranh giới quy hoạch:** Vị trí quy hoạch thuộc địa bàn phường Bình Khánh và một phần xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp rạch Trà Ôn;
- Phía Nam giáp rạch Long Xuyên;
- Phía Đông giáp sông Hậu;
- Phía Tây giáp đường Vành đai trong.

**4. Tính chất:** Là khu ở chính trang kết hợp thương mại, dịch vụ công cộng, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.

**5. Quy mô:**

- Đất đai: 318,24ha.
- Dân số đến năm 2030: khoảng 50.000 người.

**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	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	<b>Đất ở</b>	<b>O</b>	<b>179,89</b>	<b>56,53</b>
	Đất ở hiện hữu cải tạo, chính trang	O1	148,93	46,80
	Đất ở xây dựng mới (theo dự án)	O2	26,70	8,39
	Đất nhà ở xã hội	O3	4,26	1,34
2	<b>Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở</b>	<b>TMO</b>	<b>0,50</b>	<b>0,16</b>
3	<b>Đất cơ quan hành chính</b>	<b>HC</b>	<b>0,55</b>	<b>0,17</b>
4	<b>Đất công trình công cộng – dịch vụ</b>	<b>CC</b>	<b>8,00</b>	<b>2,51</b>
5	<b>Đất giáo dục</b>	<b>GD</b>	<b>16,18</b>	<b>5,08</b>
	Trung tâm nghiên cứu, giáo dục	-	8,37	2,63
	Đất trường mẫu giáo, tiểu học, THCS	-	7,81	2,45
6	<b>Đất y tế</b>	<b>YT</b>	<b>0,16</b>	<b>0,05</b>
7	<b>Đất sản xuất kinh doanh</b>	<b>SX</b>	<b>5,37</b>	<b>1,69</b>
8	<b>Đất quốc phòng, quân sự</b>	<b>QS</b>	<b>1,17</b>	<b>0,37</b>
9	<b>Đất tôn giáo, tín ngưỡng</b>	<b>TG</b>	<b>1,46</b>	<b>0,46</b>
10	<b>Đất cây xanh - TĐTT</b>	<b>CX</b>	<b>10,74</b>	<b>3,37</b>
11	<b>Đất bến bãi</b>	<b>BB</b>	<b>0,03</b>	<b>0,01</b>
12	<b>Mặt nước</b>	<b>-</b>	<b>2,93</b>	<b>0,92</b>
13	<b>Giao thông</b>	<b>-</b>	<b>91,26</b>	<b>28,68</b>
	<b>Tổng cộng</b>		<b>318,24</b>	<b>100</b>

**7. Quy hoạch sử dụng đất:** Cụ thể như sau:

**7.1. Đất ở:** Tổng diện tích đất ở 179,89 ha, chiếm tỷ lệ 56,53% diện tích toàn khu. Gồm có:

- **Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang:** Gồm có 206 khu, ký hiệu: (O1-1), (O1-2),..., (O1-206). Diện tích đất 148,93 ha, chiếm tỷ lệ 46,80% diện tích toàn khu.

- **Đất ở xây dựng mới (theo dự án):** Gồm có 34 khu, ký hiệu: (O2-1), (O2-2), ..., (O2-34). Diện tích đất 26,70 ha, chiếm tỷ lệ 8,39% diện tích toàn khu.

- **Đất nhà ở xã hội:** Gồm có 01 khu, ký hiệu (O3). Diện tích đất 4,26 ha, chiếm tỷ lệ 1,34% diện tích toàn khu.

**7.2. Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở:** Gồm có 01 khu, ký hiệu (TMO). Diện tích đất 0,5ha, chiếm tỷ lệ 0,16% diện tích toàn khu.

**7.3. Đất cơ quan hành chính:** Gồm có 10 khu, ký hiệu (HC). Tổng diện tích đất 0,55ha, chiếm tỷ lệ 0,17% diện tích toàn khu, cụ thể:

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Văn phòng khóm Bình Thới 1	HC-1	0,019
2	Sở Tài nguyên và Môi trường	HC-2	0,17
3	Văn phòng khóm Bình Thới 2	HC-3	0,005
4	Văn phòng khóm Bình Thới 3	HC-4	0,007
5	Trụ sở tiếp dân – Thanh tra tỉnh	HC-5	0,12
6	Công an phường Bình Khánh	HC-6	0,04
7	UBND phường Bình Khánh	HC-7	0,08
8	Văn phòng khối Vận – UBND phường	HC-8	0,02
9	Trung tâm quan trắc & Kỹ thuật TNMT	HC-9	0,083
10	Văn phòng khóm Bình Khánh 5	HC-10	0,006
<b>Tổng cộng</b>			<b>0,55</b>

**7.4. Đất công trình công cộng – dịch vụ:** Gồm có 14 khu, ký hiệu: (CC-1), (CC-2)...,(CC-14). Tổng diện tích đất 8,00ha, chiếm tỷ lệ 2,51%, cụ thể:

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Chợ đầu mối thủy hải sản	CC-1	0,21
2	Công ty CP Điện nước An Giang	CC-2	0,35
3	Đất CTCC - DV (xây dựng mới)	CC-3	1,84
4	Đất CTCC - DV (xây dựng mới)	CC-4	0,56
5	Trường Trung cấp nghề Kinh tế - Kỹ thuật Công đoàn An Giang	CC-5	0,11
6	Trạm xử lý nước – XN cấp nước	CC-6	0,07
7	Đoàn ca múa nhạc tổng hợp	CC-7	0,04
8	Quỹ tín dụng Bình Đức	CC-8	0,03
9	Đài phát thanh truyền hình An Giang	CC-9	1,68
10	Chợ Bình Khánh	CC-10	0,28
11	Công ty CP Môi trường Đô thị An Giang	CC-11	0,21
12	Chợ Sao Mai Bình Khánh 5	CC-12	0,85
13	Đất CTCC - DV (xây dựng mới)	CC-13	0,49
14	Đất CTCC - DV (xây dựng mới)	CC-14	1,28
<b>Tổng cộng</b>			<b>8,00</b>

**7.5. Đất giáo dục:** Gồm có 15 khu, ký hiệu (GD). Tổng diện tích đất 16,18ha, chiếm tỷ lệ 5,08% diện tích toàn khu, cụ thể:

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Trường Cao đẳng nghề An Giang	GD-1	8,37
2	Trường TH Ischool Long Xuyên	GD-2	0,24
3	Trường THCS Bình Khánh	GD-3	1,64
4	Trường THPT Nguyễn Hiền	GD-4	0,87
5	Trường Tiểu học Hàm Nghi	GD-5	0,28
6	Trường Tiểu học Hàm Nghi (điểm phụ)	GD-6	0,05
7	Trường Tiểu học Phan Chu Trinh	GD-7	0,36
8	Trường mẫu giáo Hòa Mĩ	GD-8	0,11
9	Trường mầm non Học viện Hoa Kỳ	GD-9	0,16
10	Đất giáo dục (xây dựng mới)	GD-10	1,44
11	Đất giáo dục (xây dựng mới)	GD-11	0,39
12	Đất giáo dục (xây dựng mới)	GD-12	0,52
13	Đất giáo dục (xây dựng mới)	GD-13	0,45
14	Đất giáo dục (xây dựng mới)	GD-14	0,53
15	Đất giáo dục (xây dựng mới)	GD-15	0,77
<b>Tổng cộng</b>			<b>16,18</b>

**7.6. Đất y tế:** Ký hiệu (YT) – Trạm Y tế phường Bình Khánh. Diện tích đất 0,16ha, chiếm tỷ lệ 0,05% diện tích toàn khu.

**7.7. Đất sản xuất kinh doanh:** Gồm có 12 khu, ký hiệu (SX). Tổng diện tích đất 5,37ha, chiếm tỷ lệ 1,69% diện tích toàn khu, cụ thể:

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Công ty CP SX TMDV Ngọc Tùng (Xí nghiệp chế biến thức ăn cho cá)	SX-1	0,88
2	Công ty lương thực An Giang	SX-2	0,27
3	Công ty Xây lắp An Giang	SX-3	0,16
4	Công ty Phát triển nhà An Giang	SX-4	0,24
5	Nhà máy chế biến rau quả AG (Antesco)	SX-5	0,49
6	Xí nghiệp Dược phẩm An Giang	SX-6	0,14
7	Nhà máy chế biến rau quả AG (Antesco)	SX-7	0,42
8	Xí nghiệp cơ khí giao thông	SX-8	0,28
9	Công ty Cơ khí An Giang	SX-9	1,91
10	Xí nghiệp bao bì An Giang	SX-10	0,24
11	Xí nghiệp bao bì An Giang	SX-11	0,22
12	Hợp tác xã thủ công mỹ nghệ	SX-12	0,12
<b>Tổng cộng</b>			<b>5,37</b>

**7.8. Đất quốc phòng, quân sự:** Gồm có 3 khu, ký hiệu (QS). Tổng diện tích đất 1,17ha, chiếm tỷ lệ 0,37% diện tích toàn khu, cụ thể:

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Tinh đội	QS-1	0,97
2	Nhà tập thể Tinh đội	QS-2	0,09
3	Ban chỉ huy quân sự phường Bình Khánh	QS-3	0,11
<b>Tổng cộng</b>			<b>1,17</b>

**7.9. 7.9. Đất tôn giáo, tín ngưỡng:** Gồm có 6 khu, ký hiệu (TG). Tổng diện tích đất 1,46ha, chiếm tỷ lệ 0,46% diện tích toàn khu, cụ thể:

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (ha)
1	Chùa Phở Quang	TG-1	0,11
2	Chùa Hưng Phước Tự	TG-2	0,31
3	Thánh thất cao đài An.Giang	TG-3	0,57
4	Thánh thất cao đài An Giang	TG-4	0,13
5	Chùa Huỳnh Phước	TG-5	0,19
6	Chùa Phước Linh	TG-6	0,15
<b>Tổng cộng</b>			<b>1,46</b>

**7.10. Đất cây xanh – TĐTT:** Gồm có 15 khu, ký hiệu (CX): (CX-1), ..., (CX-15). Tổng diện tích đất 10,74ha, chiếm tỷ lệ 3,37% diện tích toàn khu.

**7.11. Đất bến bãi:** Gồm có 1 khu, ký hiệu (BB) – Bến phà Trà Ôn. Diện tích đất 0,03ha, chiếm tỷ lệ 0,01% diện tích toàn khu.

**7.12. Mặt nước:** Tổng diện tích đất 2,93ha, chiếm tỷ lệ 0,92% diện tích toàn khu.

**7.13. Giao thông:** Tổng diện tích đất 91,26ha, chiếm tỷ lệ 28,68% diện tích toàn khu.

### **8. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

- Khu đô thị phát triển dựa trên các trục không gian chủ đạo: đường Trần Hưng Đạo, Thục Phán, Vành đai trong (trục dọc) và đường Lạc Long Quân, Hàm Nghi nối dài (trục ngang). Đồng thời lấy trục không gian mặt nước sông Hậu, rạch Trà Ôn, rạch Long Xuyên, rạch Thông Lưu – Tổng Hội làm trục cảnh quan xanh của khu dân cư.

- Khu ở phân bố đều trên toàn khu, chủ yếu là nhà ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang theo hình thức nhà ở liên kế thương mại, nhà liên kế.

- Hình thành khu ở xây dựng mới kết hợp thương mại dọc hai bên trục đường Vành đai trong, với các dãy nhà ở kết hợp thương mại (shop house) với các tiện ích vượt trội, tạo không gian sống hiện đại, chất lượng cao.

- Giữ nguyên các công trình hành chính, dịch vụ công cộng, y tế, giáo dục, quân sự, sản xuất kinh doanh,... hiện hữu như: Sở Tài nguyên & Môi trường, Đài truyền hình An Giang,..., xây dựng mới một số công trình dịch vụ công cộng, giáo dục nằm trên các trục đường chính gắn kết với các khu nhà ở tạo không gian đô thị.

- Bảo tồn các công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu như chùa Phở Quang, Hưng Phước Tự, Thánh thất Cao đài An Giang, chùa Huỳnh Phước, chùa Phước Linh phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa tín ngưỡng của người dân trong khu vực.

- Khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên của sông, rạch và quỹ đất nông nghiệp để quy hoạch các công viên cây xanh – TĐTT phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân trong khu dân cư.

## 9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 9.1. San nền, thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ nền xây dựng quy hoạch là  $H_{xd} \geq 3,30m$  (so với hệ cao độ Quốc gia).

- 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 Long Xuyên, rạch Trà Ôn, rạch Thông Lưu – Tổng Hội... Các tuyến thoát nước mưa xây dựng bằng cống tròn BTCT, cống được thiết kế nằm trong phân lộ giới đường hoặc phân cây xanh, có tiết diện D600-D800-D1000-D1200-D1500.

### 9.2. Giao thông:

#### a). Giao thông đối ngoại:

- Đường Vành đai trong (MC 2-2): Lộ giới 42m (6-5-3-14-3-5-6).
- Đường Trần Hưng Đạo (MC 4-4): Lộ giới 25m (4-8-1-8-4).
- Đường Thục Phán (MC 1-1): Lộ giới 54m (6-10,5-21-10,5-6).

#### b). Giao thông đối nội:

##### \* Đường liên khu vực:

- Đường Lạc Long Quân (MC 3-3): Lộ giới 34m (6-7-8-7-6).
- Đường giải thoát giao thông Nam Trà Ôn (MC 3'-3'): Lộ giới 29m (5-7-5-7-5);
- Đường Hàm Nghi hiện hữu, gồm 3 đoạn:
  - + Đoạn từ đường số 13 (BK3) đến Thành Thái (MC 5-5): Lộ giới 24m (6-12-6).
  - + Đoạn từ Thành Thái đến Thái Phiên (MC 6-6): Lộ giới 21m (6-12-3).
  - + Đoạn từ Thái Phiên đến Trần Hưng Đạo (MC 9-9): Lộ giới 12m (3-6-3).
- Đường Hàm Nghi nối dài, gồm 2 đoạn:
  - + Đoạn từ Võ Trường Toản đến Trần Hưng Đạo (MC 5-5): Lộ giới 24m (6-12-6).
  - + Đoạn từ Trần Hưng Đạo đến Phan Bội Châu (MC 7-7): Lộ giới 18m (4-10-4).

\* Đường khu vực, phân khu vực, đường nội bộ: Theo bảng thống kê.

Bảng thống kê giao thông

Số TT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng đường (m)			Phân cách
				Via hè trái	Lòng đường	Via hè phải	
<b>A</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>						
1	Đường Vành đai trong	2-2	42	6	5+14+5	6	3+3
2	Đường Trần Hưng Đạo	4-4	25	4	8 + 8	4	1
3	Đường Thục Phán	1-1	54	6	10,5x2	6	21
<b>B</b>	<b>Giao thông đối nội</b>						
<b>I</b>	<b>Đường liên khu vực</b>						
1	Đường Lạc Long Quân	3-3	34	6	7+7	6	8
2	Đường giải thoát giao thông Nam Trà Ôn	3'-3'	29	5	7+7	5	5
3	Đường Hàm Nghi - 3 đoạn:						
	- Đường số 13 (BK3) – Thành Thái	5-5	24	6	12	6	-

	- Thành Thái – Thái Phiên	6-6	21	6	12	3	-
	- Thái Phiên – Trần Hưng Đạo	9-9	12	3	6	3	-
4	Đường Hàm Nghi nối dài – 2 đoạn:	5-5	24	6	12	6	-
	- Võ Trường Toản - Trần Hưng Đạo	5-5	24	6	12	6	-
	- Trần Hưng Đạo - Phan Bội Châu	7-7	18	4	10	4	-
<b>II</b>	<b>Đường khu vực, phân khu vực, đường nội bộ</b>						
1	Đường Nguyễn Trường Tộ - 2 đoạn:						
	- Đường số 13 (BK3) – Lý Bôn	6-6	22	6	10	6	-
	- Lý Bôn - Trần Hưng Đạo	9-9	16	3	10	3	-
2	Đường Đề Thám, Thành Thái	9-9	16	3	10	3	-
3	Đường Cường Đê, Nguyễn Nhạc, Lê Quang Định (Cao Thắng - Nguyễn Lữ)	7-7	19	6	7	6	-
4	Đường Quán Cơ Thành	7-7	19	5	9	5	-
5	Đường Võ Trường Toản, Nguyễn Thanh Sơn, Phạm Thế Hiển, Đội Cấn	7-7	18	5	8	5	-
6	Đường D17, Quách Thị Trang, Lê Thị Hồng Gấm, Nguyễn Thái Bình	8-8	16	4	8	4	-
7	Đường Đinh Công Tráng - 3 đoạn						
	- Võ Trường Toản – Thành Thái	7-7	20	6	8	6	-
	- Thành Thái – Nguyễn Thiện Thuật	9-9	13	3	7	3	-
	- Nguyễn Thiện Thuật – Thái Phiên	9-9	11	2	7	2	-
8	Đường Nguyễn Lữ - 3 đoạn:						
	- Võ Trường Toản - Cường Đê	7-7	20	6	8	6	-
	- Cường Đê - đường số 9 (BK5)	7-7	19	5	8	5	-
	- Đường số 9 (BK5) - đường số 1 (BK5)	8-8	16	4	8	4	-
9	Đường Nguyễn Thiện Thuật - 2 đoạn:						
	- Nguyễn Thái Bình - Hàm Nghi	7-7	19	6	7	6	-
	- Hàm Nghi - Võ Văn Hoài	9-9	10	2	6	2	-
10	Đường Nguyễn Tri Phương - 3 đoạn:						
	- Lê Thị Hồng Gấm - Hàm Nghi	8-8	16	4	8	4	-
	- Hàm Nghi - Nguyễn Thượng Hiền	9-9	9	1,5	6	1,5	-
	- Nguyễn Thượng Hiền – Võ Văn Hoài	9-9	14	3	8	3	-
11	Đường Phan Bội Châu - 3 đoạn:						
	- Trần Hưng Đạo - Phà Trà Ôn	9-9	16	3	8	5	-
	- Phà Trà Ôn - Quán Cơ Thành	9-9	13	3	7	3	-
	- Quán Cơ Thành - Nguyễn Thanh Sơn	9-9	18	5	8	5	-
12	Đường Tôn Thất Thuyết - 3 đoạn:						
	- Nguyễn Thiện Thuật - Nguyễn Tri Phương	9-9	10	2	6	2	-
	- Nguyễn Tri Phương - Thái Phiên	9-9	12	2	8	2	-
	- Thái Phiên - Trần Hưng Đạo	9-9	14	3	8	3	-
13	Đường Nguyễn Thượng Hiền - 2 đoạn:						
	- Võ Trường Toản – Thành Thái	9-9	16,5	6	8	6	-
	- Thành Thái – Thái Phiên	9-9	10	2	6	2	-

14	Đường Cao Thắng: Có 3 đoạn:						
	- Nguyễn Nhạc – Võ Trường Toản	7-7	19	6	7	6	-
	- Võ Trường Toản – Thành Thái	7-7	20	6	8	6	-
	- Thành Thái – Thái Phiên	9-9	11	2	7	2	-
15	Đường Đốc Binh Kiều - Có 2 đoạn:						
	- Võ Trường Toản – Thành Thái	9-9	16	3	8	5	-
	- Thành Thái - Thái Phiên	9-9	12	3	6	2	-
16	Đường Nguyễn An Ninh	9-9	17,5	6	8	3,5	-
17	Đường N32, N34	9-9	13	3	7	3	-
18	Đường Lê Ngã, Nguyễn Chích, Phan Văn Trị, Lương Văn Can, Tống Duy Tân, Thiên Hộ Dương, Nguyễn Địa Lô, Phó Đức Chính, Nguyễn Khắc Nhu, Nguyễn Cảnh Dị, Dã Tượng, Mai Xuân Thưởng, N14	9-9	12	2	8	2	-
19	Đường Trương Định, Thái Phiên, hẻm Phan Bội Châu, đường VP khóm Bình Thới 3 (hẻm Quán Cơ Thành), đường cấp Sở TNMT, N33, N41, D11, D20	9-9	12	3	6	3	-
20	Đường Lý Văn Phức	9-9	13	3	7	3	-
21	Đường Huỳnh Thúc Kháng	9-9	10,5	2	6,5	2	-
22	Đường D12A, D13	9-9	10	2	6	2	-
23	Đường Võ Văn Hoài	9-9	11	3	5	3	-
24	Đường cặp rạch Thông Lưu – Tổng Hội, đường cặp rạch Trà Ôn	9-9	9	1,5	6	1,5	-
25	Đường B1, B2	9'-9'	9	2,5	3,5	3	-
26	Hẻm số 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	10-10	7	0	7	0	-
27	Đường DNP2, DNP8, DNP9, DNP10, DNP11, Hồ Biểu Chánh, Phan Kế Bính, Bùi Viện, Trịnh Hoài Đức, Lê Quang Định (Hàm Nghi – Cao Thắng)	10-10	6	0	6	0	-
28	Đường Nguyễn Văn Trỗi	10-10	4	0	4	0	-
29	Đường gom cầu Trà Ôn	11-11	8	0	5	3	-
30	Đường gom cầu Trà Ôn *	11-11	7	0	5	2	-
31	Đường gom cầu Tôn Đức Thắng	11-11	8	0	5	3	-
32	Đường gom cầu Tôn Đức Thắng *	11-11	5,5	0	3,5	2	-
33	Đường gom cầu Nguyễn Trung Trực	12-12	6	0	3	3	-
34	<b>Các đường thuộc KDC Tổng Hội</b>						
	Nguyễn Siêu	8-8	14	4	6	4	-
	Bà Huyện Thanh Quan	9'-9'	12	4,5	3	4,5	-
	Phạm Phú Thứ, Dương Khuê, Phạm Đình Hồ, Phạm Đình Toái	9'-9'	8	2,5	3	2,5	-
35	<b>Các đường thuộc Khu cán bộ</b>						
	Ngô Lợi	9-9	12	3	6	3	-
	Trần Cao Vân, Nguyễn Khuyến, Tú	10-10	5	0	5	0	-



Xương, hẻm Ngô Lợi (XD lùi mỗi bên 5m)						
--	--	--	--	--	--	--

\* **Ghi chú:** Các tuyến đường thuộc các khu đô thị Sao Mai Bình Khánh 3, Bình Khánh 4 và Bình Khánh 5 được quản lý theo các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

### 9.3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn điện: Từ trạm 110/22kV-2x40MVA Long Xuyên đi theo tuyến cáp 22kV trên không hiện hữu chạy dọc theo đường Trần Hưng Đạo dẫn đến khu quy hoạch.

- Đường dây trung thế 22kV: Cải tạo đường dây 22kV hiện có, đồng thời di dời theo lộ giới quy hoạch mới.

- Đường dây hạ thế 0,4kV: Cải tạo, di dời đường dây 0,4kV hiện hữu phù hợp với quy hoạch chỉnh trang mở rộng đường, được quy hoạch lại ngầm hóa để đảm bảo mỹ quan đô thị. Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 0,4kV cấp điện sinh hoạt, công trình công cộng và chiếu sáng đường phố.

- Tổng công suất yêu cầu : 66.000 kVA

**9.4. Cấp nước:** Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế lấy từ nhà máy nước Bình Đức qua đường ống cấp nước chính trên đường Trần Hưng Đạo để cấp nước cho toàn khu. Xây dựng các đường ống Ø100, Ø150 đấu nối với đường ống cấp trên đường Trần Hưng Đạo để cấp nước đến các đối tượng sử dụng.

- Chỉ tiêu cấp cho sinh hoạt : 150 l/người-ngày.đêm

- Tổng nhu cầu tiêu thụ nước :  $Q_{\text{cấp}} \approx 13.800 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

### 9.5. Thoát nước thải:

- Thoát nước thải: 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 cống gom. Theo định hướng chung, toàn bộ nước thải từ khu vực thiết kế được đưa về trạm xử lý nước thải số 1 ở phường Bình Đức.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng:  $Q_{\text{thải}} = 11.700 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

### 9.6. Quản lý chất thải rắn – Vệ sinh môi trường:

#### a) Rác thải :

Rác thải sinh hoạt: Rác thải sẽ được thu gom hàng ngày, vận chuyển đến khu xử lý rác ở xã Bình Hòa - huyện Châu Thành để xử lý lượng rác hàng ngày.

- Tiêu chuẩn 1,3kg/người-ngày (dân số 50.000 người)

- Tổng lượng rác sinh hoạt khoảng 65 tấn/ngày.

**b) Nghĩa trang :** Sử dụng nghĩa trang tập trung thành phố Long Xuyên.

### 9.7. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp cho mạng lưới thông tin liên lạc của khu vực quy hoạch được kết nối từ Bưu điện Long Xuyên tại phường Mỹ Bình.

- Tổng nhu cầu: khoảng 67.000 thuê bao (bao gồm dự phòng)

- Các tuyến cáp sẽ được đi ngầm đến chân các công trình theo tiêu chuẩn ngành TCN 68 – 254: 2006 “Công trình ngoại vi viễn thông – Quy định kỹ thuật”.

## **10. Đánh giá môi trường chiến lược:**

Thực hiện theo quy định tại Điểm e, Khoản 1, Điều 14 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, nội dung cụ thể theo thuyết minh quy hoạch.

**11. 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.

## **12. Phân kỳ đầu tư, các hạng mục ưu tiên đầu tư:**

- Giai đoạn 2019 - 2020:

+ Hoàn chỉnh các tiện ích, hạ tầng kỹ thuật trên đường Trần Hưng Đạo, Thục Phán, Lạc Long Quân, Hàm Nghi, Phan Bội Châu, Nguyễn Thanh Sơn, Võ Văn Hoài nhằm tạo bộ mặt khang trang cho khu dân cư.

+ Đầu tư xây dựng đường giải thoát giao thông Nam Trà Ôn, đường Hàm Nghi nối dài đến Phan Bội Châu để tạo thành các trục ngang chính của khu dân cư.

+ Chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu, đặc biệt cải tạo mặt đứng dọc theo các trục đường chính nhằm tạo bộ mặt khang trang, đồng bộ cho đô thị. Xây dựng công viên cây xanh, công trình công cộng, dịch vụ, trường học ở khu vực phía Đông nhằm bảo đảm bán kính phục vụ trong giai đoạn đầu.

- Giai đoạn 2021 – 2025 và tầm nhìn sau năm 2025:

+ Thực hiện dự án kè sông Hậu.

+ Tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các trục đường còn lại bằng nguồn vốn Nhà nước và xã hội hóa.

+ Kêu gọi đầu tư, xã hội hóa giáo dục và các công trình dịch vụ công cộng đảm bảo các tiện ích cho người dân đô thị, nâng cao chất lượng sống.

**Điều 2.** Quyết định phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang này thay thế cho Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 26/01/2006 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

**Điều 3.** Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, 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 Trà Ôn, phường Bình Khánh, 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 Trà Ôn, phường Bình Khánh, 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. / *luc*

**Nơi nhận:**

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

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Văn Nưng**

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG

### THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU DÂN CƯ NAM RẠCH TRÀ ÔN, THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 995/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2020  
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 Trà Ôn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2020.

**1.2.** Căn cứ vào hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Rạch Trà Ôn, 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 Bình Khánh và một phần xã Mỹ Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp rạch Trà Ôn;
- Phía Nam giáp rạch Long Xuyên;
- Phía Đông giáp sông Hậu;
- Phía Tây giáp đường Vành đai trong.

**2.2. Tính chất:** Là khu ở chính trang 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: 318,24ha.
- Dân số đến năm 2030: khoảng 50.000 người.

## BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	<b>Đất ở</b>	<b>O</b>	<b>179,89</b>	<b>56,53</b>
	Đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang	O1	148,93	46,80
	Đất ở xây dựng mới (theo dự án)	O2	26,70	8,39
	Đất nhà ở xã hội	O3	4,26	1,34
2	<b>Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở</b>	<b>TMO</b>	<b>0,50</b>	<b>0,16</b>
3	<b>Đất cơ quan hành chính</b>	<b>HC</b>	<b>0,55</b>	<b>0,17</b>
4	<b>Đất công trình công cộng – dịch vụ</b>	<b>CC</b>	<b>8,00</b>	<b>2,51</b>
5	<b>Đất giáo dục</b>	<b>GD</b>	<b>16,18</b>	<b>5,08</b>
	Trung tâm nghiên cứu, giáo dục	-	8,37	2,63
	Đất trường mẫu giáo, tiểu học, THCS	-	7,81	2,45
6	<b>Đất y tế</b>	<b>YT</b>	<b>0,16</b>	<b>0,05</b>
7	<b>Đất sản xuất kinh doanh</b>	<b>SX</b>	<b>5,37</b>	<b>1,69</b>
8	<b>Đất quốc phòng, quân sự</b>	<b>QS</b>	<b>1,17</b>	<b>0,37</b>
9	<b>Đất tôn giáo, tín ngưỡng</b>	<b>TG</b>	<b>1,46</b>	<b>0,46</b>
10	<b>Đất cây xanh - TDTT</b>	<b>CX</b>	<b>10,74</b>	<b>3,37</b>
11	<b>Đất bến bãi</b>	<b>BB</b>	<b>0,03</b>	<b>0,01</b>
12	<b>Mặt nước</b>	-	<b>2,93</b>	<b>0,92</b>
13	<b>Giao thông</b>	-	<b>91,26</b>	<b>28,68</b>
	<b>Tổng cộng</b>		<b>318,24</b>	<b>100</b>

### PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 3. Quy định về các khu ở:** Tổng diện tích đất ở 179,89 ha, chiếm tỷ lệ 56,53% diện tích toàn khu. Bao gồm:

**3.1. Nhà ở hiện hữu chỉnh trang:** Ký hiệu (O1-1), (O1-2),... đến (O1-206).

- Tổng diện tích: 148,93 ha.

- Công trình khi xây dựng mới hoặc cải tạo nâng cấp phải lùi đúng chỉ giới xây dựng được quy định.

- Nhà có diện tích khu đất nhỏ hơn 15m<sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng nhỏ hơn 3m không được phép xây dựng.

- Nhà có diện tích khu đất từ 15m<sup>2</sup> đến 40m<sup>2</sup>, có chiều rộng mặt tiền từ 3m trở lên và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3m trở lên thì được phép xây dựng không quá 2 tầng.

**a). Mật độ xây dựng tối đa:** Theo diện tích lô đất như sau:

- 40m<sup>2</sup> ÷ 80m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 100%
- >80m<sup>2</sup> ÷ 120m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 90%
- >120m<sup>2</sup> ÷ 200m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 80%
- > 200m<sup>2</sup> ÷ 300m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 70%
- > 300m<sup>2</sup> ÷ 400m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 60%

**b). Tầng cao xây dựng tối đa:**

- 7 tầng (lùi 3,5m tại tầng 7) đối với nhà ở tiếp giáp đường Trần Hưng Đạo;
- 5 tầng đối với nhà ở trên các trục đường còn lại.
- Quy định cao độ các tầng:
  - + Cao độ nền tầng trệt : +0,35m (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 (nếu có): 3,1m. Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,8m (trệt 3m, lửng 2,8m).

**c). Chỉ giới xây dựng:**

- Cách chỉ giới đường đỏ:  $\geq 1,4\text{m}$  đối với nhà ở tiếp giáp các tuyến đường: Lê Thị Hồng Gấm, Nguyễn Thái Bình, Quách Thị Trang, Hồ Biểu Chánh, Bùi Viện, Phan Kế Bính, Lê Quang Định (đoạn từ Hàm Nghi đến Cao Thắng), Trịnh Hoài Đức, Lý Văn Phúc, Nguyễn Văn Trỗi, DNP2, DNP8, DNP9, DNP10, DNP11.

- Cách chỉ giới đường đỏ:  $\geq 2\text{m}$  đối với nhà ở tiếp giáp các đường: Nguyễn Trường Tộ (đoạn từ Trần Hưng Đạo đến Lý Bôn), Đề Thám, Lê Ngã, Nguyễn Chích, Phan Văn Trị, Lương Văn Can, Tống Duy Tân, Thiên Hộ Dương, Nguyễn Địa Lô, Phó Đức Chính, Nguyễn Khắc Nhu, Nguyễn Cảnh Dị, Dã Tượng, Mai Xuân Thưởng.

- Cách chỉ giới đường đỏ:  $\geq 3\text{m}$  đối với nhà ở tiếp giáp đường Võ Văn Hoài.

- Trùng với chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường còn lại (sau khi cắt trừ lộ giới theo quy hoạch).

- Riêng nhà ở nằm trên các hẻm nhỏ theo quy hoạch giữ nguyên lộ giới hiện trạng thì chỉ giới xây dựng cách tim hẻm hiện trạng tối thiểu 2m. Trường hợp hẻm hiện trạng rộng  $\geq 4\text{m}$ , chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đối với các công trình tại các góc giao lộ, khi xây dựng, cải tạo phải vạt (bo) góc bán kính theo quy định để đảm bảo tầm nhìn.

\* **Riêng đối với nhà ở thuộc KDC nhà vườn (khu cán bộ):** Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:  $\geq 5\text{m}$  (cách ranh đất hiện hữu 5m, tức cách tim đường hiện hữu 7,5m), cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà: 0,5m đối với nhà ở tiếp giáp các đường: Tú Xương, Nguyễn Khuyến, Trần Cao Vân, hẻm Ngô Lợi, hẻm số 5.

**d. Độ vươn ban công tối đa:**

- 0,8m đối với nhà ở có khoảng lùi xây dựng 1,4m tiếp giáp các đường: Hồ Biểu Chánh, Bùi Viện, Phan Kế Bính, Lê Quang Định (đoạn từ Hàm Nghi đến Cao Thắng), Trịnh Hoài Đức, Lý Văn Phúc, Nguyễn Văn Trỗi, DNP2, DNP8, DNP9, DNP10, DNP11.

- 1,4m đối với nhà ở có khoảng lùi xây dựng 1,4m tiếp giáp các đường: Lê Thị Hồng Gấm, Nguyễn Thái Bình, Quách Thị Trang.

- 1,4m đối với nhà ở có khoảng lùi xây dựng  $\geq 2\text{m}$ .

- Các trường hợp còn lại: Áp dụng theo bảng sau:

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

**\* Lưu ý:**

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.
- Độ vươn ban công phải nhỏ hơn chiều rộng vỉa hè ít nhất 1m.

**3.2. Nhà ở xây dựng mới (theo dự án):** Ký hiệu (O2-1), (O2-2),... đến (O2-34). Tổng diện tích: 26,70ha. Được Quản lý theo các Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 như: Khu đô thị mới Sao Mai Bình Khánh 4, Đường giải thoát giao thông Nam Trà Ôn, Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE.

**3.3. Nhà ở xã hội:** Ký hiệu (O3). Tổng diện tích: 4,26ha. Được Quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Bình Khánh 4.

**Điều 4. Quy định về Công trình thương mại dịch vụ kết hợp ở:** Ký hiệu (TMO). Diện tích: 0,5ha. Được Quản lý theo Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu phức hợp Bình Khánh, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1425/QĐ-UBND ngày 12/6/2019.

**Điều 5. Quy định về công trình cơ quan hành chính:** Tổng diện tích đất 0,55ha, chiếm tỷ lệ 0,17% diện tích toàn khu. Gồm có 10 khu, ký hiệu (HC): (HC-1), ..., (HC-10):

**5.1. Văn phòng khóm Bình Thới 1:** Ký hiệu (HC-1)

- Diện tích : 0,019 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 80%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ đường Phan Bội Châu  $\geq$  4m.

**5.2. Sở Tài nguyên & Môi trường:** Ký hiệu (HC-2)

- Diện tích : 0,17 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq$  6m, đối với đường Trần Hưng Đạo;
  - +  $\geq$  4m, đối với đường cặp Sở Tài nguyên và Môi trường;
  - +  $\geq$  2m, so với ranh ranh đất tiếp giáp Công ty Cơ khí An Giang.

**5.3. Văn phòng khóm Bình Thới 2:** Ký hiệu (HC-3)

- Diện tích : 0,005 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 100%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ đường Quán Cơ Thành.

**5.4. Văn phòng khám Bình Thới 3:** Ký hiệu (HC-4).

- Diện tích : 0,007 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : 100%.

- Tầng cao tối đa : 3 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ hẻm Quán Cơ Thành (đường vào VP khám Bình Thới 3).

**5.5. Trụ sở tiếp dân thanh tra tỉnh:** Ký hiệu (HC-5)

- Diện tích : 0,12 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.

- Tầng cao tối đa : 5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:

+  $\geq$  6m, đối với đường Nguyễn Thanh Sơn;

+  $\geq$  3m, đối với đường quy hoạch N32;

**5.6. Công an phường Bình Khánh:** Ký hiệu (HC-6)

- Diện tích : 0,04 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.

- Tầng cao tối đa : 3 tầng.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:

+  $\geq$  6m, đối với đường Võ Văn Hoài;

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

**5.7. UBND phường Bình Khánh:** Ký hiệu (HC-7)

- Diện tích : 0,08 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.

- Tầng cao tối đa : 4 tầng.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:

+  $\geq$  6m, đối với đường Hàm Nghi và đường Võ Trường Toản;

+  $\geq$  2m, đối với đường Trịnh Hoài Đức;

**5.8. Văn phòng khối vận – UBND phường Bình Khánh:** Ký hiệu (HC-8)

- Diện tích : 0,02 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : 70%.

- Tầng cao tối đa : 3 tầng.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:

+  $\geq$  4m, đối với đường Hàm Nghi;

+  $\geq$  2m, đối với đường quy hoạch Mai Xuân Thưởng.

**5.9. Trung tâm quan trắc và kỹ thuật TNMT:** Ký hiệu (HC-9)

- Tổng diện tích : 0,083 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.

- Tầng cao tối đa : 5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đường Trần Hưng Đạo  $\geq$  6m,



**5.10. Văn phòng khóm Bình Khánh 5: Ký hiệu (HC-10)**

- Diện tích : 0,006 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 100%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ đường cặp rạch Thông Lưu và hẻm tiếp giáp.

**Điều 6. Quy định về đất công trình công cộng – dịch vụ:** Tổng diện tích đất 8,0ha, chiếm tỷ lệ 2,51% diện tích toàn khu. Gồm có 14 khu, ký hiệu (CC): (CC-1), ..., (CC-14):

**6.1. Chợ đầu mối thủy hải sản: Ký hiệu (CC-1)**

- Diện tích : 0,21 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 2 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ đường Phan Bội Châu  $\geq$  4m.

**6.2. Công ty Cổ phần Điện nước An Giang: Ký hiệu (CC-2)**

- Diện tích : 0,35ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq$  6m, đối với đường Trần Hưng Đạo;
  - +  $\geq$  2m, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**6.3. Công trình công cộng – dịch vụ: Ký hiệu (CC-3, CC-4, CC-13, CC-14)**

- Tổng diện tích : 4,17ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq$  6m, đối với đường tiếp giáp chính;
  - +  $\geq$  4m, đối với đường tiếp giáp phụ;
  - +  $\geq$  2m, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**6.4. Trường Trung cấp nghề Kinh tế - Kỹ thuật Công đoàn An Giang: Ký hiệu (CC-5)**

- Diện tích : 0,11ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq$  4m, đối với đường Quán Cơ Thành;
  - +  $\geq$  2m, đối với hẻm Ngô Lợi.

**6.5. Trạm xử lý nước - Xí nghiệp cấp nước: Ký hiệu (CC-6)**

- Diện tích : 0,07 ha .
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.

- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 4\text{m}$ , đối với đường Quán Cơ Thành và đường Ngô Lợi;
  - +  $\geq 2\text{m}$ , đối với hẻm Ngô Lợi.

**6.6. Đoàn ca múa nhạc tổng hợp An Giang:** Ký hiệu (CC-7)

- Diện tích : 0,04 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 4\text{m}$ , đối với đường Nguyễn Thanh Sơn;
  - + Trùng chỉ giới đường đỏ đường quy hoạch VP khóm Bình Thới 3.

**6.7. Quĩ tín dụng Bình Đức:** Ký hiệu (CC-8)

- Diện tích : 0,03 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 4\text{m}$ , đối với đường Trần Hưng Đạo;
  - +  $\geq 2\text{m}$ , đối với hẻm 8.

**6.8. Đài phát thanh truyền hình An Giang:** Ký hiệu (CC-9)

- Diện tích : 1,68 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 6\text{m}$ , đối với đường Trần Hưng Đạo;
  - +  $\geq 4\text{m}$ , đối với đường Hàm Nghi nối dài;
  - +  $\geq 2\text{m}$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**6.9. Chợ Bình Khánh:** Ký hiệu (CC-10)

- Diện tích : 0,28 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2m.

**6.10. Công ty Cổ phần Môi trường đô thị An Giang:** Ký hiệu (CC-11)

- Diện tích : 0,21 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 6\text{m}$ , đối với đường Nguyễn Trường Tộ;
  - +  $\geq 2\text{m}$ , đối với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**6.11. Chợ Sao Mai Bình Khánh 5:** Ký hiệu (CC-12). Diện tích: 0,85 ha. Được Quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Bình Khánh 5.

**Điều 7. Quy định về công trình giáo dục:** Tổng diện tích đất 16,18ha, chiếm tỷ lệ 5,08% diện tích toàn khu. Gồm có 15 khu, ký hiệu (GD): (GD-1), ..., (GD-15):

**7.1. Trường Cao đẳng nghề An Giang:** Ký hiệu (GD-1)

- Diện tích : 8,37 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 6m$ , đối với đường Trần Hưng Đạo và đường cặp Sở Tài nguyên và Môi trường;
  - +  $\geq 4m$ , đối với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**7.2. Trường TH Ischool Long Xuyên:** Ký hiệu (GD-2)

- Diện tích : 0,24 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 4 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 4m$ , đối với đường Nguyễn Thanh Sơn;
  - +  $\geq 2m$ , đối với đường quy hoạch N32.

**7.3. Trường THCS Bình Khánh:** Ký hiệu (GD-3)

- Diện tích : 1,64 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 4 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:  $\geq 6m$  đối với các tuyến đường tiếp giáp (Thục Phán, Hàm Nghi, Nguyễn Trường Tộ và Lý Bôn).

**7.4. Trường THPT Nguyễn Hiền:** Ký hiệu (GD-4)

- Diện tích : 0,87 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 4 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 6m$ , đối với các tuyến đường tiếp giáp (Hàm Nghi, Nguyễn Trường Tộ và Lý Bôn);
  - +  $\geq 2m$ , đối với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**7.5. Trường tiểu học Hàm Nghi (điểm chính):** Ký hiệu (GD-5)

- Diện tích : 0,28 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 4m$ , đối với đường Hàm Nghi và Đội Cấn;
  - +  $\geq 2m$ , đối với đường Nguyễn Văn Trỗi và ranh đất tiếp giáp lân cận.

**7.6. Trường tiểu học Hàm Nghi (điểm phụ):** Ký hiệu (GD-6)

- Diện tích : 0,05 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 4m$ , đối với đường Võ Văn Hoài;
  - +  $\geq 2m$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**7.7. Trường tiểu học Phan Chu Trinh:** Ký hiệu (GD-7)

- Diện tích : 0,36 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 4m$ , đối với đường Ngô Lợi;
  - +  $\geq 2m$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**7.8. Trường mẫu giáo Họa Mi:** Ký hiệu (GD-8)

- Diện tích : 0,11 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 4m$ , đối với đường Võ Văn Hoài và đường Nguyễn Tri Phương;
  - +  $\geq 2m$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**7.9. Trường mầm non học viện Hoa Kỳ AAE:** Ký hiệu (GD-9)

- Diện tích : 0,16 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 4m$ , đối với đường Hàm Nghi, đường số 9 và đường số 21 (Sao Mai BK5);
  - +  $\geq 2m$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**7.10. Công trình giáo dục xây dựng mới:** Ký hiệu (GD-10, GD-11, ..., GD-15)

- Tổng diện tích : 4,10 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Mật độ cây xanh tối thiểu : 30%.
- Tầng cao tối đa:
  - +  $\leq 3$  tầng, đối với trường Mẫu giáo và Tiểu học;
  - +  $\leq 4$  tầng, đối với trường TH cơ sở và TH phổ thông.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 6m$ , đối với các tuyến đường tiếp giáp;
  - +  $\geq 2m$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**Điều 8. Quy định về công trình y tế (Trạm y tế Bình Khánh):** Ký hiệu (YT)

- Diện tích : 0,16 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 6m$ , đối với đường cặp rạch Trà Ôn;
  - +  $\geq 2m$ , so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

**Điều 9. Quy định về đất sản xuất kinh doanh:** Tổng diện tích đất 5,37ha, chiếm tỷ lệ 1,69% diện tích toàn khu. Gồm có 12 khu, ký hiệu (SX): (SX-1), ..., (SX-12):

- Mật độ xây dựng tối đa : 60 ÷ 70% (theo diện tích khu đất)
- Tầng cao tối đa : 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 6m$ , đối với công trình tiếp giáp đường Trần Hưng Đạo, Hàm Nghi;
  - +  $\geq 4m$ , đối với công trình tiếp giáp đường Phan Bội Châu;
  - +  $\geq 2m$ , đối với công trình tiếp giáp đường quy hoạch B2 (đường cặp bờ kè sông Hậu) và ranh đất tiếp giáp lân cận.

**Điều 10/ Quy định về công trình quốc phòng, quân sự:** Ký hiệu (QS-1, QS-2, QS-3) ✓

Công trình quốc phòng, quân sự hiện hữu: Tinh đội An Giang, nhà tập thể Tinh đội, Ban chỉ huy quân sự phường Bình Khánh giữ nguyên phạm vi sử dụng – Quy mô: 1,17 ha. Thực hiện quản lý xây dựng theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng và phải có ý kiến của Sở Xây dựng về kiến trúc cảnh quan trước khi lập báo cáo kinh tế kỹ thuật hoặc dự án ĐTXD công trình.

**Điều 11. Quy định về công trình tôn giáo, tín ngưỡng:** Ký hiệu (TG-1, TG-2, ..., đến TG-6)

Công trình tôn giáo, tín ngưỡng hiện hữu: Chùa Phổ Quang, Hưng Phước Tự, Thánh thất An Giang, Tòa thánh Tây Ninh, Chùa Huỳnh Phước, Chùa Phước Linh giữ nguyên phạm vi sử dụng – Quy mô: 1,46 ha. Thực hiện quản lý xây dựng theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng và phải có ý kiến của Sở Xây dựng về kiến trúc cảnh quan trước khi lập báo cáo kinh tế kỹ thuật hoặc dự án ĐTXD công trình.

**Điều 12. Quy định về Khu công viên cây xanh - TDTT:**

**12.1. Quy định về công viên cây xanh – TDTT:** Ký hiệu (CX-1, CX-2, ..., đến CX-15, TDTT-1, TDTT-2)

- Diện tích : 10,74 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.
- Cần nghiên cứu cây xanh công viên trên quan điểm đa dạng nhưng có tính trật tự.
- Các không gian xanh trong khu vực phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng mọi khoảng trống có thể trồng cây xanh.

- Trồng các loại cây bóng mát dọc theo các trục đường và bao quanh khuôn viên khu đất. Việc trồng cây phải không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

- Các loại cây đề nghị sử dụng:

+ Cây tán lớn: Sao, xà cừ, dầu,...

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

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

### **12.2. Quy định về cây xanh đường phố:**

- Cây xanh tập trung, cây xanh ven sông, rạch và các công trình công cộng đóng vai trò quan trọng vừa là 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.

- 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.

## **PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 13. 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 Trà Ôn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được duyệt và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về công tác thực hiện theo quy hoạch.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên 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 14. 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 Trà Ôn, 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 15. 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 Trà Ôn, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

- Sở Xây dựng, 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 16. 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 Trà Ôn, 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 Trà Ôn, 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. / . *luc*

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Văn Nưng**