

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
khu dân cư Bắc Rạch Trà Ôn, phường Bình Đức,  
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 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch 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 03/4/2008 của Bộ Xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 42/TTr-SXD ngày 17 tháng 5 năm 2016 về việc thẩm định đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

**2. Phạm vi ranh giới quy hoạch**

- Phía Bắc giáp khu Lữ đoàn và đường nối Vành đai trong – Quốc lộ 91;
- Phía Đông và Đông Bắc giáp sông Hậu;
- Phía Tây và Tây Bắc giáp với đường Vành đai trong (đang triển khai);
- Phía Nam giáp rạch Trà Ôn.

### 3. Tính chất

- Là khu dân cư đô thị, thương mại dịch vụ mới kết hợp chỉnh trang đô thị.

- Là trung tâm khu vực của ngõ phía Tây Bắc của thành phố Long Xuyên.

### 4. Qui mô

- Đất đai: 118,20 ha.

- Dân số đến 2025: 14.000 người.

### 5. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được phân thành các khu chức năng như sau:

#### 5.1. Đất ở:

Tổng diện tích đất ở là 70,39ha, chiếm tỷ lệ 59,55% tổng diện tích đất, chỉ tiêu bình quân 50,28m<sup>2</sup>/người. Bao gồm các loại hình nhà ở sau:

- Nhà ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang: Kí hiệu (A1), diện tích 42,81 ha, chiếm tỷ lệ 36,22% tổng diện tích đất.

- Nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ: Kí hiệu (A2), diện tích đất 13,01ha, chiếm tỷ lệ 11,01% tổng diện tích đất.

- Nhà ở xây dựng mới: Kí hiệu (A3), diện tích đất 7,86ha, chiếm tỷ lệ 6,65% tổng diện tích đất.

- Nhà ở xã hội: Kí hiệu (A4), diện tích 6,71ha, chiếm tỷ lệ 5,68% diện tích đất (*chiếm tỷ lệ 20,59% diện tích đất ở mới*).

#### 5.2. Đất cơ quan hành chính, công trình công cộng - dịch vụ: Kí hiệu (B)

Tổng diện tích đất công trình công cộng – dịch vụ là 7,02ha, chiếm tỷ lệ 5,94%. Bao gồm đất công trình hành chính, công cộng, dịch vụ, chợ, trường học...

#### 5.3. Đất công viên cây xanh: Kí hiệu (C)

Tổng diện tích đất công viên cây xanh: 5,64ha, chiếm tỷ lệ 4,77% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 4,03m<sup>2</sup>/người. Là nơi giải trí, thư giãn, chăm sóc sức khỏe, giao lưu cộng đồng của người dân trong khu vực

#### 5.4. Đất Nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh: Kí hiệu (D)

Tổng diện tích: 6,64ha, chiếm tỷ lệ 5,62% diện tích toàn khu. Bao gồm nhà máy và các cơ sở sản xuất kinh doanh.

#### 5.5. Mặt nước: Tổng diện tích 1ha, chiếm tỷ lệ 0,85% diện tích toàn khu.

#### 5.6. Giao thông: Tổng diện tích 27,51ha, chiếm tỷ lệ 23,27%.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>70,39</b>	<b>59,55</b>	50,28
	- Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	42,81	36,22	
	- Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	13,01	11,01	
	- Nhà ở xây dựng mới	7,86	6,65	
	- Nhà ở xã hội ( <i>tỷ lệ 20,59% đất ở mới</i> )	6,71	5,68	
<b>2</b>	<b>Cơ quan hành chính - CTCC- dịch vụ</b>	<b>7,02</b>	<b>5,94</b>	5,01
<b>3</b>	<b>Công viên cây xanh</b>	<b>5,64</b>	<b>4,77</b>	4,03
<b>4</b>	<b>Nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh</b>	<b>6,64</b>	<b>5,62</b>	4,74
<b>5</b>	<b>Mặt nước</b>	<b>1,00</b>	<b>0,85</b>	0,71
<b>6</b>	<b>Giao thông</b>	<b>27,51</b>	<b>23,27</b>	19,65
	<b>Tổng cộng</b>	<b>118,20</b>	<b>100</b>	

### **6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan**

- Trục QL 91 vừa là trục đối ngoại của đô thị, vừa là trục dọc chính của khu vực quy hoạch, chỉnh trang không gian dọc trục này tạo dựng hình ảnh cho đô thị.

- Cảnh quan trục đường N6 là trục đường cảnh quan chính của khu quy hoạch được kết nối cùng hướng tuyến và đồng bộ lộ giới của đường Thục Phán khu phía Nam rạch Trà Ôn, với các công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ mang tính chất hỗn hợp có tầng cao trung bình tạo không gian cho đô thị.

- Các khu vực cải tạo chủ yếu chỉnh trang mặt tiền đồng bộ về màu sắc, khoảng lùi, bố trí thêm các công trình dịch vụ hàng ngày như nhà trẻ, trường cấp 1, các khu vườn hoa công viên cây xanh,...

- Các khu vực xây dựng mới với các loại hình nhà ở có tầng cao trung bình và kiểu nhà phố thương mại, nhà liên kế, nhà vườn. Bên cạnh đó, các loại dịch vụ công cộng, cây xanh vườn hoa đơn vị ở... được xây dựng khá hoàn chỉnh nhằm hỗ trợ cho các khu dân cư cải tạo chỉnh trang.

- Các mảng xanh ven rạch Trà Ôn, rạch Dầu, các không gian mở cần thiết cho dân cư đô thị.

### **7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

#### **7.1. San nền, thoát nước mưa**

**a. San nền:** Cao trình san lấp  $\geq +3.0m$  (so với hệ cao độ quốc gia).

- Khu vực đã xây dựng: Đây là khu vực có nhiều công trình đã xây dựng, cao độ nền đã vượt cao trình chống ngập, giải pháp là giữ nguyên địa hình hiện trạng, chủ yếu là giải quyết việc thoát nước mặt cho một số hẻm chưa có hệ thống thoát nước mưa.

- Khu vực xây dựng mới: Cao độ nền xây dựng công trình được thiết kế cao hơn mặt đường để thuận lợi cho giải pháp thoát nước. Hxd  $\geq$  3,30m.(cao độ quốc gia).

**b. Thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép. Cống được thiết kế nằm trong phân lộ giới đường hoặc phân cây xanh. Trên từng tuyến bố trí các cửa thu nước.

- Phần cải tạo: Mương cống hiện trạng sẽ được giữ lại và nạo vét để tăng khả năng thoát nước, từng bước tách riêng hai hệ thống thoát nước để tránh ô nhiễm môi trường.

- Phần xây dựng mới: Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa trên trên tất cả các tuyến đường là cống tròn BTCT có đường kính từ D400-D600-D800-D1000-D1200...

**7.2. Giao thông:** Hệ thống đường giao thông được quy hoạch với các loại đường như sau:

**Bảng thống kê đường trong khu quy hoạch**

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Lề (m)	Lòng (m)	Lề (m)
<b>I</b>	<b>Đường Vành đai và các đường cấp đô thị:</b>					
01	Đường Vành đai trong	A-A	42	6	5-3-14-3-5	6
02	Quốc lộ 91	2-2	24	5	14	5
<b>II</b>	<b>Đường chính khu vực, đường khu vực</b>					
04	Đường D6 (gồm 2 đoạn)					
	- Từ đường N2 đến đường N9	1-1	54	6	10,5-21-10,5	6
	- Từ đường N9 đến rạch Trà Ôn	1'-1'	54	6	6-4,5-21-4,5-6	6
05	Đường nối QL91 và đ. Vành đai	2-2	24	5	14	5
06	Đường N3	2-2	24	5	14	5
<b>III</b>	<b>Đường phân khu vực</b>					
07	Đường D2, D14, N8:	3-3	17	5	7	5
<b>IV</b>	<b>Đường nội bộ</b>					
08	Đường D1, D10, D16, D17, D20, N1, N2, N4, N5, N7, N9, N12, N13, N14	4-4	13	3	7	3
09	Đường N6, N17	4A-4A	15	4	7	4
10	Đường D3, D4, D7, D11, D12, D13	5-5	9	1,5	6	1,5
11	Đường D8, D9, D15, N10, N11	6-6	7	1,25	4,5	1,25
12	Đường kè sông Hậu, đường N15	7-7	12,9	4	7	1,9
13	Đường D18, D19, N16	8-8	9	2	5	2
14	Đường quanh chợ Trà Ôn	9-9	7,5	3	4,5	0

- **Quy định lộ giới đường hẻm.**

Lộ giới đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu tùy theo điều kiện thực tế được chỉnh trang, mở rộng tối thiểu là 4m để phục vụ nhu cầu giao thông, thoát hiểm, phòng chống cháy nổ và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cấp điện, cấp nước, thoát nước, đường dây thông tin,...; đáp ứng điều kiện tối thiểu môi trường tại khu vực.

- **Giao thông công cộng:** Hệ thống giao thông công cộng là tuyến xe buýt hiện hữu được tổ chức trên trục QL 91 đi qua khu vực quy hoạch kết nối các khu vực lân cận.

**7.3. Cấp điện - Chiếu sáng:**

**a. Nguồn điện:** Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến trung thế 22KV hiện hữu trên đường Quốc lộ 91.

**b. Phụ tải điện:**

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 kWh/người/năm
- Tổng điện năng yêu cầu : 34.931.250 kWh/năm.
- Tổng công suất điện yêu cầu : 9.315 KW.

**c. Lưới điện:**

- Trạm biến áp: Đối với các trạm hiện hữu, tiến hành tháo gỡ và thay thế dần các loại trạm treo trên giàn bằng loại trạm compact để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Các trạm xây dựng mới dùng loại trạm trong nhà tại các khu vực tập trung đông dân cư.

- Đường dây trung thế 22kV: Cải tạo đường dây 22kV hiện có, đồng thời di dời theo lộ giới quy hoạch mới. Cấp điện đi nổi trên cột BTLT cao 12m. Theo giao đoạn dài hạn, lưới điện hiện hữu sẽ được thay thế dần bằng cáp ngầm đồng bộ với việc cải tạo mở rộng đường giao thông và chỉnh trang đô thị.

- Mạng lưới cấp hạ thế 0,4kV: Cải tạo, di dời đường dây 0,4kV hiện hữu phù hợp với quy hoạch chỉnh trang mở rộng đường. Xây dựng mới các tuyến cáp đồng 0,4kV, đi ngầm dưới mặt đất cấp điện sinh hoạt, công trình công cộng và chiếu sáng đường phố.

- Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Trang bị hệ thống đèn chiếu sáng đường giao thông, lắp đặt trên cột bê tông hoặc cột thép với khoảng cách 25-30m, dùng đèn cao áp sodium 220V công suất 150 – 250W.

**7.4. Cấp nước**

**a. Nguồn nước:** Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế tiếp tục lấy từ nhà máy nước Bình Đức. Công suất nhà máy nước Bình Đức sẽ được nâng cấp lên công suất 60.000 - 65.000 m<sup>3</sup>/ngày.

**b. Tổng nhu cầu tiêu thụ nước:**  $Q_{cấp} \approx 3.870 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

### ***c. Mạng lưới ống cấp nước***

- Tận dụng những đường ống hiện hữu, còn sử dụng được. Những khu vực xây dựng mới chưa có đường ống cấp nước hoặc khu vực cải tạo có đường ống chưa đạt yêu cầu sẽ được lắp đặt đường ống cấp nước mới. Hệ thống đường ống cấp nước được sử dụng loại ống nhựa uPVC chôn bên dưới vỉa hè từ 1m – 1,2m.

- Bố trí các trụ cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách từ 100÷150m để cấp nước cho chữa cháy.

### ***7.5. Thoát nước thải***

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

- Nước thải từ các khu dân cư, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống chung, toàn bộ nước thải từ khu vực quy hoạch được tập trung vào tuyến cống chính trên đường Vành đai trong dẫn về trạm xử lý nước thải đang được xây dựng tại ở phường Bình Đức để xử lý.

- Tổng lưu lượng nước thải ngày trung bình:  $Q_{thải} \approx 2.650 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

### ***7.6. Quản lý chất thải rắn – Vệ sinh môi trường***

- Tổng lượng rác thải khoảng 12-15 tấn/ngày ( tiêu chuẩn 1kg/ng-ngày).

- Rác thải được thu gom 100% hàng ngày bằng xe chuyên dùng đưa về khu xử lý rác chung của thành phố.

- Sử dụng nghĩa trang thành phố Long Xuyên tại phường Mỹ Hòa.

### ***7.7. Thông tin liên lạc***

- Tổng nhu cầu toàn khu: 9.100 thuê bao

- Sử dụng tổng đài thành phố Long Xuyên cung cấp cho khu vực.

- 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”.

**8. Cây xanh:** Hệ thống cây xanh đường phố: trồng trên toàn bộ vỉa hè các tuyến phố là loại cây bóng mát tán tròn, không gây mùi và nhựa độc hại ra môi trường, chủng loại cây và khoảng cách bố trí phù hợp với quy định chung của đô thị để tạo sự thống nhất trên từng khu vực.

**9. Thiết kế đô thị:** Nội dung thiết kế đô thị tại từng khu vực như: tầng cao, mật độ xây dựng tối đa, cây xanh tối thiểu và chỉ giới xây dựng,.. được xác định theo Quy định quản lý xây dựng.

### ***10. Các dự án ưu tiên đợt đầu:***

- Đầu tư xây dựng các trục đường D6, N3 và đường nối QL91 với đường Vành đai trong để thúc đẩy phát triển toàn khu vực.

- Triển khai xây dựng các công trình công cộng – dịch vụ, trường học

- Xây dựng hệ thống kè chống sạt lở ven sông Hậu.

**Điều 2.** Quyết định này điều chỉnh một phần diện tích đất (quy mô khoảng 10 ha thuộc bờ Bắc rạch Trà Ôn) của đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, được phê duyệt theo Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 26/01/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, các nội dung khác không thay đổi.

**Điều 3.** Ban hành kèm theo quyết định này là bản Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

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

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, 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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Phối hợp chặt chẽ với các ban ngành 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 & Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên và Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

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



**CHỦ TỊCH**

**Vương Bình Thạnh**

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG  
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000  
KHU DÂN CƯ BẮC RẠCH TRÀ ÔN, PHƯỜNG BÌNH ĐỨC,  
THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1447/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2016  
của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

**PHẦN I:  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng áp dụng, 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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số: 1447/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2016.

**1.2.** Căn cứ vào hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bảng quy định 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 giấy 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. Ranh giới**

Vị trí quy hoạch thuộc địa bàn phường Mỹ Bình, thành phố Long Xuyên, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp khu Lữ đoàn và đường nối Vành đai trong – Quốc lộ 91.
- Phía Đông và Đông Bắc giáp sông Hậu Giang.
- Phía Tây và Tây Bắc giáp với đường Vành đai trong (đang triển khai).
- Phía Nam giáp rạch Trà ôn.

**2.2. Qui mô**

- Đất đai: 118,20 ha.
- Dân số đến 2025: 14.000 người.



### 2.3. Tính chất

- Là khu dân cư đô thị, thương mại dịch vụ mới kết hợp chỉnh trang đô thị.
- Là trung tâm khu vực của ngõ phía Tây Bắc của thành phố Long Xuyên.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
1	<b>Đất ở</b>	<b>70,39</b>	<b>59,55</b>	50,28
	Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	42,81	36,22	
	Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	13,01	11,01	
	Nhà ở xây dựng mới	7,86	6,65	
	Nhà ở xã hội ( <i>tỷ lệ 20,59% đất ở mới</i> )	6,71	5,68	
2	<b>Cơ quan hành chính - CTCC- dịch vụ</b>	<b>7,02</b>	<b>5,94</b>	5,01
3	<b>Công viên cây xanh</b>	<b>5,64</b>	<b>4,77</b>	4,03
4	<b>Nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh</b>	<b>6,64</b>	<b>5,62</b>	4,74
5	<b>Mặt nước</b>	<b>1,00</b>	<b>0,85</b>	0,71
6	<b>Giao thông</b>	<b>27,51</b>	<b>23,27</b>	19,65
	<b>Tổng cộng</b>	<b>118,20</b>	<b>100,00</b>	

## PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 3. Quy định về các khu ở

Tổng diện tích đất ở là 73,99 ha, chỉ tiêu bình quân 52,28 m<sup>2</sup>/người. Bao gồm các loại hình nhà ở sau:

**3.1. Nhà ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang:** Ký hiệu (A1), Tổng diện tích đất ở hiện hữu cải tạo 42,81 ha.

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

- Không chia nhỏ lô đất thổ cư < 50 m<sup>2</sup>.
- Nhà có diện tích dưới 40 m<sup>2</sup> chỉ được xây dựng 2 tầng.
- Nhà mặt tiền có bề rộng < 3m chỉ được xây dựng 2 tầng.
- Nhà có chiều sâu < 5m chỉ được xây dựng 2 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa quy định như sau:
  - + 40m<sup>2</sup> - 80m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 100%
  - + >80m<sup>2</sup> - 100m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 90%
  - + >100m<sup>2</sup> - 200m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 80%
  - + >200m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 70%

- Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
- Chỉ giới xây dựng gồm:
  - + Cách tim hẻm hiện hữu tối thiểu 2m (đối với nhà ở hiện hữu trên các tuyến đường hẻm nhỏ).
  - + Trùng với chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường khác.
- Quy định độ cao các tầng:
  - + Cao độ nền tầng trệt : +0,30m (so với vỉa hè tiếp giáp khu đất).
  - + Chiều cao tầng trệt : 3,9m.
  - + Chiều cao tầng lầu : 3,6m.
  - + Buồng thang trên mái : 3,1m.

### **3.2 Nhà ở kết hợp Thương mại dịch vụ:** Ký hiệu (A2)

- Diện tích : 13,01 ha.
- Tầng cao xây dựng : 3 - 6 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Chỉ giới xây dựng : Lùi 3m (so với chỉ giới đường đỏ)

### **3.3 Nhà ở xây dựng mới:** Ký hiệu (A3)

- Diện tích : 7,86 ha.
- Tầng cao xây dựng : 3 - 6 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 80%.
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Trùng chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường tiếp giáp.
  - + Tối thiểu 1m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

### **3.4 Nhà ở xã hội:** Ký hiệu (A4)

- Diện tích : 6,71 ha.
- Tầng cao xây dựng : 3 - 6 tầng.
- Mật độ xây dựng : 50%
- Chỉ giới xây dựng : Lùi tối thiểu 6m so với chỉ giới đường đỏ.

## **Điều 4. Quy định về các cơ quan, công trình công cộng – dịch vụ**

### **4.1. Ủy ban nhân dân phường Bình Đức:** Ký hiệu (B-1)

- Diện tích : 0,29 ha.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Chỉ giới xây dựng : Theo hiện trạng

### **4.2. Công an phường Bình Đức:** Ký hiệu (B-2)

- Diện tích : 0,03 ha.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 80%.
- Chỉ giới xây dựng : Theo hiện trạng

#### **4.3. Y tế:**

\* Trạm y tế hiện hữu: Ký hiệu (B-3)

- Diện tích : 0,04 ha.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 90%.
- Chỉ giới xây dựng : Theo hiện trạng

\* Trạm y tế xây dựng mới: Ký hiệu (B-15)

- Diện tích : 0,14 ha.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m (đối với đường chính);
  - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 3m (đối với các đường phụ).

#### **4.4. Chợ:**

\* *Chợ Trà Ông hiện hữu (B-4)*

- Diện tích : 0,13 ha.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 90%.
- Chỉ giới xây dựng : Theo hiện trạng

\* *Chợ xây dựng mới (B-5)*

- Diện tích : 1,31 ha.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Khoảng lùi tối thiểu : 6m (so với chỉ giới đường đỏ đường)

**4.5. Công trình công cộng – Dịch vụ:** Ký hiệu (B-6)

- Diện tích : 1,23 ha.
- Tầng cao xây dựng : 3- 6 tầng
- Chỉ giới xây dựng : 40%.
- Chỉ giới xây dựng : Lùi 6m (so với chỉ giới đường đỏ đường)

**4.6. Trạm bơm, nhà máy nước:** Ký hiệu (B-7), (B-8)

- Tổng diện tích : 1,61 ha.
- Tầng cao, mật độ xây dựng, chỉ giới xây dựng theo hiện trạng.

**4.7. Công trình giáo dục:** Ký hiệu (B-9, B-10, B-11, B-12, B-13, B-14)

- Tổng diện tích : 2,24 ha.
- Tầng cao xây dựng tối đa:
  - + 3 tầng. (Đối với các Mẫu giáo, Trường tiểu học)
  - + 4 tầng. (Đối với Trường THCS và trường THPT)
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu : 30%
- Chỉ giới xây dựng :

- + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m (đối với đường chính);
- + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m (đối với các đường phụ).

**Điều 5. Quy định về các công trình nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh:** Ký hiệu (D)

- Tổng diện tích : 6,64 ha.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 50%.
- Chỉ giới xây dựng : Lùi 4m (so với chỉ giới đường đỏ đường)

Các trường hợp có nhu cầu xây dựng vượt những yêu cầu nêu trên (tầng cao, mật độ xây dựng,...) cần được cơ quan quản lý kiến trúc quy hoạch thành phố có thẩm quyền xem xét cụ thể.

**Điều 6. Quy định về Cây xanh đường phố - cách ly**

- 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 và trồng đồng bộ khi thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- 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.

**Điều 7. Quy định hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

**7.1. San nền, thoát nước mưa**

**a. San nền**

- Cao trình san lấp  $\geq +3.0m$  (so với hệ cao độ quốc gia).
- Khu vực đã xây dựng: Đây là khu vực đã xây dựng nhiều, cao độ nền đã vượt cao trình chống ngập, giải pháp là giữ nguyên địa hình hiện trạng, chủ yếu là giải quyết việc thoát nước mặt cho một số hẻm chưa có hệ thống thoát nước mưa.

- Khu vực xây dựng mới: Cao độ nền xây dựng công trình được thiết kế cao hơn mặt đường để thuận lợi cho giải pháp thoát nước. Các công trình xây dựng được tính toán là san lấp cục bộ, vì khu vực này không bị ngập lụt. Cao độ nền xây dựng được chọn:  $H_{xd} \geq 3,30m$ .(cao độ quốc gia).

**b. Thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép. Cống được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phần cây xanh. Trên từng tuyến bố trí các cửa thu nước.

- Phần cải tạo: Mương cống hiện trạng sẽ được giữ lại và nạo vét để tăng khả năng thoát nước, từng bước tách riêng hai hệ thống thoát nước để tránh ô nhiễm môi trường.

- Phần xây dựng mới: Trên tất cả các tuyến đường chưa có cống thoát nước hoặc xây dựng mới đều thiết kế các tuyến cống thoát nước mưa với đường kính cống từ D400-D600-D800-D1000-D1200...

## **7.2. Giao thông**

### **a. Đường Vành đai trong và các đường cấp đô thị**

- Đường Vành đai trong: Tuyến bắt đầu từ khu đô thị công nghiệp Vàm Cống, song song với tuyến vành đai nối dài đi Huyện Châu Thành (mặt cắt A-A).

+ Mặt đường: 5m+14m+5m.

+ Vía hè: 6mx2.

+ Dải phân cách: 3m+3m.

+ Lộ giới: 42m.

- Đường Quốc lộ 91: là trục đường phố huyết mạch của thành phố Long Xuyên, đi Châu Thành theo hướng Tây Bắc và đi TP Cần Thơ theo hướng Nam (mặt cắt 2-2).

+ Mặt đường: 14m.

+ Vía hè: 5mx2.

+ Lộ giới: 24m.

### **b. Đường chính khu vực, đường khu vực**

- Đường nối QL 91 – Vành đai: là đường ngang chính khu vực của thành phố Long Xuyên kết nối quốc lộ 91 đi ra đường Vành đai (mặt cắt 2-2):

+ Mặt đường: 14m.

+ Vía hè: 5mx2.

+ Lộ giới: 24m.

- Đường N3: là đường khu vực chạy song song với QL91 kết nối khu quy hoạch với TT An Châu ở phía Tây Bắc (mặt cắt 2-2):

+ Mặt đường: 14m.

+ Vía hè: 5mx2.

+ Lộ giới: 24m.

- Đường D6: là trục đường cảnh quan chính của khu quy hoạch (mặt cắt 1-1):

+ Mặt đường: 10,5mx2.

+ Phân cách giữa 21m.

+ Vía hè: 6mx2.

+ Lộ giới: 54m.

### **c. Đường phân khu vực**

- Đường D2, D14, N8: là các đường phân khu vực (mặt cắt 3-3):

+ Mặt đường: 7m.

+ Vía hè: 5mx2.

+ Lộ giới: 17m.

- Đường kè sông Hậu, đường N15: là các đường phân khu vực (mặt cắt 7-7):

- + Mặt đường: 7m.
- + Vía hè: phía sông 1,9m, phía dân cư 4m.
- + Lộ giới: 12,9m.

**d. Đường nội bộ**

- Đường D1, D10, D16, D17, D20, N1, N2, N4, N5, N6, N7, N9, N12, N13, N14 (mặt cắt 4-4): 12m (3-6-3)

- + Mặt đường: 6m.
- + Vía hè: 3mx2.
- + Lộ giới: 12m.

- Đường N6 (mặt cắt 4A -4A): 15m (4-7-4)

- + Mặt đường: 7m.
- + Vía hè: 4mx2.
- + Lộ giới: 15m.

- Đường D3, D4, D7, D11, D12, D13 (mặt cắt 5-5): 9m (1,5-6-1,5)

- + Mặt đường: 6m.
- + Vía hè: 1,5mx2.
- + Lộ giới: 9m.

- Đường D8, D9, D15, N10, N11 (mặt cắt 6-6): 7m (1,25-4,5-1,25)

- + Mặt đường: 4,5m.
- + Vía hè: 1,25mx2.
- + Lộ giới: 7m.

- Đường ven kênh rạch D18, D19, N16 (mặt cắt 8-8): 9m (2-5-2)

- + Mặt đường: 5m.
- + Vía hè: 2mx2.
- + Lộ giới: 9m.

**Bảng thống kê đường trong khu quy hoạch**

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Lề (m)	Lòng (m)	Lề (m)
<b>I</b>	<b>Đường vành đai và các đường cấp đô thị:</b>					
01	Đường Vành Đai trong	A-A	42	6	5-3-14-3-5	6
02	Quốc lộ 91	2-2	24	5	14	5
<b>II</b>	<b>Đường chính khu vực, đường khu vực</b>					
04	Đường D6 (gồm 2 đoạn)					
	Đường N2 đến đường N9	1-1	54	6	10,5-21-10,5	6
	Đường N9 đến rạch Trà Ôn	1'-1'	54	6	6-4,5-21-4,5-6	6
05	Đường nối QL91-Vành đai	2-2	24	5	14	5
06	Đường N3	2-2	24	5	14	5
<b>III</b>	<b>Đường phân khu vực</b>					
07	Đường D2, D14, N8:	3-3	17	5	7	5
<b>IV</b>	<b>Đường nội bộ</b>					

08	Đường D1, D10, D16, D17, D20, N1, N2, N4, N5, N7, N9, N12, N13, N14	4-4	13	3	7	3
09	Đường N6, N17	4A-4A	15	4	7	4
10	Đường D3, D4, D7, D11, D12, D13	5-5	9	1,5	6	1,5
11	Đường D8, D9, D15, N10, N11	6-6	7	1,25	4,5	1,25
12	Đường cấp sông Hậu, đường N15	7-7	12,9	4	7	1,9
13	Đường D18, D19, N16	8-8	9	2	5	2
14	Đường quanh chợ Trà Ôn	9-9	7,5	3	4,5	0

### **c. Quy định lộ giới đường hẻm**

Việc quy định lộ giới đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu phải căn cứ trên nhu cầu giao thông, thoát hiểm, phòng chống cháy nổ, bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước, đường dây thông tin; yêu cầu về ánh sáng, thông thoáng và vệ sinh môi trường của khu ở. Nhằm mục đích cải thiện điều kiện sống ở các khu dân cư chưa có điều kiện quy hoạch cải tạo cơ bản để đáp ứng yêu cầu về môi trường sống đô thị (Tùy theo nhu cầu và tình hình thực tế tại địa phương).

### **d. Giao thông công cộng.**

Hệ thống giao thông công cộng chủ yếu sử dụng loại hình giao thông do hệ thống xe buýt đảm nhận. Các tuyến xe buýt được tổ chức trên trục QL 91 đi qua địa bàn khu dân cư nối kết các khu vực kế cận.

### **e. Các công trình phục vụ giao thông.**

Khi triển khai từng dự án cụ thể phải xây dựng các bãi đỗ xe riêng tại các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại, phát triển hỗn hợp, công viên,... phù hợp với quy mô và tính chất các công trình.

## **7.3. Cấp điện - Chiếu sáng**

### **a. Nguồn điện**

Nguồn cấp điện cho khu vực được lấy từ các tuyến trung thế 22KV hiện hữu được nâng cấp cải tạo trên đường Quốc lộ 91.

### **b. Phụ tải điện**

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 kWh/người/năm
- Tổng điện năng yêu cầu : 34.931.250 kWh/năm.
- Tổng công suất điện yêu cầu : 9.315 KW.

### **c. Lưới điện**

- Trạm biến áp: Đối với các trạm hiện hữu, tiến hành tháo gỡ và thay thế dần các loại trạm treo trên giàn bằng loại trạm compact để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Các trạm xây dựng mới dùng loại trạm trong nhà tại các khu vực tập trung dân cư đông đúc.

- Đường dây trung thế 22kV: Cải tạo đường dây 22kV hiện có, đồng thời di dời theo lộ giới quy hoạch mới. Cấp điện đi nổi trên cột BTLT cao 12m.

Theo dài hạn, lưới điện hiện hữu sẽ được thay thế dần bằng cáp ngầm đồng bộ với việc cải tạo mở rộng đường giao thông và chỉnh trang đô thị.

- Mạng lưới cáp hạ thế 0,4kV: Cải tạo, di dời đường dây 0,4kV hiện hữu phù hợp với quy hoạch chỉnh trang mở rộng đường. Xây dựng mới các tuyến cáp đồng 0,4kV, đi âm dưới mặt đất cấp điện sinh hoạt, công trình công cộng và chiếu sáng đường phố.

- Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Trang bị hệ thống neon chiếu sáng đường giao thông, lắp đặt trên cột bê tông hoặc cột trụ thép hình côn bố trí với khoảng cách 25-30 m, dùng đèn cao áp sodium 220V công suất 150 – 250W.

#### **7.4. Cấp nước**

**a. Nguồn nước:** Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế tiếp tục lấy từ nhà máy nước Bình Đức. Công suất nhà máy nước Bình Đức sẽ được nâng cấp lên công suất 60.000 - 65.000 m<sup>3</sup>/ngày.

**b. Tổng nhu cầu tiêu thụ nước:**  $Q_{cấp} \approx 3.870 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

#### **c. Mạng lưới ống cấp nước**

- Tận dụng những đường ống hiện hữu, còn sử dụng được. Những khu vực xây dựng mới chưa có đường ống cấp nước hoặc khu vực cải tạo có đường ống chưa đạt yêu cầu sẽ được lắp đặt đường ống cấp nước mới. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 1m (tính đến đáy ống). Vật liệu đường ống: ống nhựa uPVC.

- Bố trí các trụ cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách 100÷150m để cấp nước cho chữa cháy.

#### **7.5. Thoát nước thải**

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

- Nước thải từ các khu dân cư, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống chung, toàn bộ nước thải từ khu vực quy hoạch được tập trung vào tuyến cống chính trên đường Vành đai trong dẫn về trạm xử lý nước thải đang được xây dựng tại phường Bình Đức để xử lý.

- Tổng lưu lượng nước thải ngày trung bình:  $Q_{thải} \approx 2.650 \text{ m}^3/\text{ngày}$ .

#### **7.6. Quản lý chất thải rắn – Vệ sinh môi trường**

- Tổng lượng rác thải khoảng 12-15 tấn/ngày ( tiêu chuẩn 1kg/ng-ngày).

- Rác thải được thu gom 100% hàng ngày bằng xe chuyên dùng đưa về khu xử lý rác chung của thành phố.

- Sử dụng nghĩa trang thành phố Long Xuyên tại phường Mỹ Hòa.

#### **7.7. Thông tin liên lạc**

- Tổng nhu cầu toàn khu: 9.100 thuê bao

- Sử dụng tổng đài thành phố Long Xuyên cung cấp cho khu vực.



- 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”.

### **PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 8. 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 đồ án được duyệt và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về công tác thực hiện theo quy hoạch.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan 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 9. Quy định về phân công trách nhiệm**

- Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho UBND thành phố Long Xuyên căn cứ vào đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức được phê duyệt tổ chức hoặc giao chủ đầu tư lập các quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án được giao thuộc đồ án quy hoạch phân khu này trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch và có sự thỏa thuận của Sở Xây dựng.

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

#### **Điều 10. Quy định về công bố thông tin**

- Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức được duyệt 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, phòng Quản lý đô thị thành phố Long Xuyên có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, lưu 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 quy hoạch.

#### **Điều 11.**

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định. Khi chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh thì không được thay đổi.

Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và bản quy định này được ấn hành và trưng bày 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; *DL*



**CHỦ TỊCH**

*U. Thanh*  
**Vương Bình Thạnh**