

Số: /QĐ-UBND

Châu Đốc, ngày tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư,
Trường tiểu học, nhà hát thành phố**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 1454/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc điều chỉnh một phần Quy hoạch chung xây dựng thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2025;

Căn cứ Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang;

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

Căn cứ Công văn số 1678/SGTVT-QLCL CTGT ngày 29/8/2017 của Sở Giao thông Vận tải về việc công bố thiết kế gờ bó vỉa hệ công trình giao thông;

Căn cứ Công văn số 540/SXD-QH ngày 26/02/2021 của Sở Xây dựng về việc thỏa thuận Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Công văn số 3836/UBND-KT ngày 13/11/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc về việc thống nhất vị trí xây dựng Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố;

Căn cứ Công văn số 3837/UBND-KT ngày 13/11/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc về việc thống nhất chủ trương lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc;

Căn cứ Quyết định số 4046/QĐ-UBND ngày 08/10/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;

Căn cứ Thông báo số 173/TB-UBND ngày 02/11/2020 của Chủ tịch UBND thành phố Lâm Quang Thi tại cuộc họp làm việc với các ngành Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1176/QĐ-QLĐT ngày 24/08/2020 của Phòng Quản lý Đô thị về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí khảo sát Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;

Xét Tờ trình số 414/TTr-QLĐT ngày 19/3/2021 của Phòng Quản lý Đô thị về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố.

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố.

2. Địa điểm: Phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

3. Chủ đầu tư: Phòng Quản lý Đô thị thành phố Châu Đốc.

4. Tổ chức tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng AB&C.

5. Tổ chức tư vấn khảo sát đo đạc địa hình phục vụ công tác lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc bản đồ Đất Việt.

6. Mục tiêu:

Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác Quản lý Đô thị, sử dụng đất phù hợp với quy hoạch được duyệt, thoả mãn các yêu cầu về không gian kiến trúc, môi trường, cảnh quan, cơ sở hạ tầng,... để đầu tư xây dựng Dự án Khu tái định cư; Trường tiểu học; nhà hát thành phố.

Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị thành phố Châu Đốc và đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2025.

Xác định các chỉ tiêu cơ bản về dân số, hạ tầng - kỹ thuật. Xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy hoạch chuyên ngành liên quan,... và tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, tiêu chuẩn thiết kế về quy hoạch xây dựng.

Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan mang tính đặc thù và phù hợp với định hướng quy hoạch chung của thành phố.

7. Phạm vi, quy mô, tính chất quy hoạch:

7.1. Phạm vi giới hạn: Vị trí quy hoạch thuộc phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu dân cư siêu thị Châu Thới 1 và Khu dân cư Vành Đai;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp;

7.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích: 14,6ha.
- Dân số khoảng: 3.000 dân.

7.3. Tính chất:

- Là Khu Tái định cư cho các hộ ven sông rạch; các hộ cần di dời khi triển khai thực hiện các dự án trên địa bàn thành phố và người có thu nhập thấp và trung bình góp phần tạo mỹ quan đô thị, ổn định cuộc sống của người dân thành phố Châu Đốc.

- Tạo quỹ đất xây dựng Trường tiểu học, nhà hát thành phố đáp ứng nhu cầu nhu cầu phát triển đời sống văn hóa, tinh thần của nhân dân.

8. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đề án:

8.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đề án được xác định theo chỉ tiêu của đô thị loại II và định hướng đô thị loại I trong tương lai:

- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

8.2. Một số chỉ tiêu cụ thể:

- Đất xây dựng công trình công cộng cấp đơn vị ở : 1,5 - 2 m²/người.
- Đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng đô thị : 4 - 5 m²/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở : ≥ 2 m²/người.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng ngoài đơn vị ở trong đô thị : ≥ 6 m²/người.
- Đất giao thông : 11 - 13 m²/người.
- Cấp nước
 - + Nước sinh hoạt : ≥ 150 lít/người/ngày.đêm.
 - + Nước công trình công cộng và dịch vụ : ≥ 02 lít/m² sàn-ngđ.
 - + Nước tưới vườn hoa, công viên : ≥ 03 lít/m²-ngđ.
 - + Nước rửa đường : $\geq 0,5$ lít/m²-ngđ.
- Cấp điện : 750–1.500 KWh/người/năm.
- Thoát nước : $\geq 90\%$ cấp nước.
- San nền : $\geq + 4,5$ m (so với cao độ Quốc gia).
- Rác thải : ≥ 1 kg/người/ngày.
- Tỷ lệ thu gom rác thải : $\geq 95\%$.
- Thông tin liên lạc : Mạng di động 4G – 5G.
: Hữu tuyến: 20 máy/100 dân.

9. Cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch:

Bảng Cân Bằng Đất

Stt	Phân loại đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)
1	Đất ở	52.929,0	36,25
2	Đất Công trình công cộng	27.000,0	18,49
	Nhà hát thành phố	10.000,0	
	Trường tiểu học	17.000,0	
3	Đất Công viên cây xanh	12.877,0	8,82
	Công viên cây xanh	6.732,0	
	Trạm xử lý nước thải + cây xanh	757,0	
	Taluy + mương nước	5.388,0	
4	Đất giao thông	53.194,0	36,43
	Đường giao thông	51.519,0	
	Đãi đậu xe	1.675,0	
	Tổng cộng:	146.000,0	100,0

9. Phân khu chức năng:

Trên cơ sở 2 trục dọc chính (Trương Nữ Vương và đường D5) trục ngang chính (đường N4) và đường nối với khu dân cư Châu Thới 1 bố trí công trình công cộng, Nhà hát thành phố và Trường tiểu học tiếp xúc 2 trục chính (Trung Nữ Vương và đường N4) các vườn hoa bố trí lối giữa khu dân cư tạo thông thoáng các trục đường có lộ giới lòng đường $\geq 7m$, vỉa hè $\geq 3m$, đảm bảo tiêu chuẩn đô thị loại I với các chức năng chủ yếu sau:

9.1. Nhà hát thành phố: tiếp cận đường Trương Nữ Vương và đường N4, thiết kế khoảng lùi thích hợp để tạo mỹ quan đô thị.

- Ký hiệu: NH.
- Diện tích: 10.000 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng.

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (*nếu có*),... và các Quy chuẩn; Tiêu chuẩn có liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

9.2. Trường tiểu học: bố trí ở trục chính N4 và đường nội bộ D8, bố trí khối học tập đón trục đường D3 khối phục vụ đệm giữa Nhà hát và khối học tập.

- Ký hiệu: TH.
- Diện tích: 17.000 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Các quy định khác như: Thiết kế mẫu (nếu có), Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, số tầng, hệ thống PCCC, chỉ giới xây dựng, môi trường (nếu có),... và các Quy chuẩn; Tiêu chuẩn có liên quan, sẽ được xem xét cụ thể tại hồ sơ thiết kế cơ sở dự án đầu tư xây dựng công trình hoặc hồ sơ xin phép xây dựng.

9.3. Đất ở tái định cư: Diện tích 52.929 m²

- Ký hiệu: A,B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q.
- Nền nhà: 627 nền.

a) Khu A: Diện tích 3.404 m², được bố trí trên đường Trưng Nữ Vương (nổi dài), đường D1 đón trục đường N4.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô A		3.404	40	
Nhà phố	A1 (nền gốc)	82	1	5 x 16
	A2 - A19	1.620	18	5 x 16
	A20 - A39	1.620	20	4,5 x 16
	A40 (nền gốc)	82	1	5 X 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

b) Khu B: Diện tích 3.944 m², được bố trí trên đường Trương Nữ Vương (nổi dài), đường D1 đón trục đường N4.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô B		3.944	46	

Nhà phố	B1 (nền gốc)	82	1	5 x 18
	B2 - A22	1.890	21	5 x 18
	B23 (nền gốc)	82	1	5 x 18
	B24 - B33	810	10	4,5 X 18
	B34	95	1	5,25 x 18
	B35 - B45	891	11	4,5 x 18
	B46	94,5	1	5,25 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A _{max} (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

c) **Khu C:** Diện tích 3.368 m², được bố trí dọc đường D1.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô C		3.368	46	
Nhà phố	C1 (nền gốc)	64	1	5 x 16
	C2 - C7	432	6	4,5 x 16
	C8 - C9	160	2	5 x 16
	C10 - C19	720	10	4,5 x 16
	C20 - C21	160	2	5 x 16
	C22 - C32	792	11	4,5 x 16
	C33	80	1	5 x 16
	C34	84	1	5,25 x 16
	C35 - C45	792	11	4,5 x 16
	C46	84	1	5,25 x 16

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vưon ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

d) Khu D: Diện tích 3.422 m², được bố trí trên đường Trương Nữ Vương (nổi dài), đường D2, đường N4, một phần tiếp giáp khu dân cư Châu Thới.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô D		3.422	39	
Nhà phố	D1 (nền gốc)	109	1	6,5 x 18
	D2 - D6	450	5	5 x 18
	D7 (nền gốc)	109	1	6,5 x 18
	D8 - D24	1.377	17	4,5 x 18
	D25 - D31	630	7	5 x 18
	D32 - D33	198	2	5,5 x 18
	D34 - D38	450	5	5 x 18
	D39	99	1	5,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.

- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trung Nữ Vương; D5; N4

e) **Khu E:** Diện tích 4.612 m², được bố trí trên đường N3, đường N4, đường D2, đường D3, kích thước chủ yếu 4,5mx18m ,5mx18m.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô E		4.612	52	
Nhà phố	E1 (nền gốc)	127	1	7,5 x 18
	E2 - E24	2.070	23	5 x 18
	E25 (nền gốc)	109	1	6,5 x 18
	E26 (nền gốc)	127	1	7,5 x 18
	E27 - E37	891	11	4,5 x 18
	E38 - E39	198	2	5,5 x 18
	E40 - E51	972	12	4,5 x 18
	E52 (nền gốc)	118	1	7,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
 - + Số tầng tối đa: 05 tầng.
 - + Tầng trệt cao: 4m.
 - + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A_{max} (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax (m)	Tên đường
>15	1,2	Đường Trung Nữ Vương; D5; N4

f) Khu F: Diện tích 2.306 m², được bố trí trên đường Đường N2, một phần Đường D2, Đường D3, tiếp giáp khu dân cư Vành Đai.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô F		2.306	28	
Nhà phố	F1 (nền gốc)	100	1	6 x 18
	F2 - F27	2.106	26	4,5 x 18
	F28 (nền gốc)	100	1	6 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trung Nữ Vương; D5; N4

g) Khu G: Diện tích 4.612 m², được bố trí trên đường D3, Đường D4, đường N3, Đường N4.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước(m)
Lô G		4.612	52	
Nhà phố	G1 (nền gốc)	127	1	7,5 x 18
	G2 - G24	2.070	23	5 x 18
	G25 (nền gốc)	109	1	6,5 x 18
	G26 (nền gốc)	127	1	7,5 x 18
	G27 - G37	891	11	4,5 x 18
	G38 - G39	198	2	5,5 x 18

	G40 - G51	972	12	4,5 x 18
	G52 (nền góc)	118	1	7,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A _{max} (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

h) Khu H: Diện tích 4.999 m², được bố trí trên Đường N1, Đường N2, Đường D3, Đường D4.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô H		4.999	56	
Nhà phố	H1 (nền góc)	112	1	6 x 20
	H2 - H27	2.340	26	4,5 x 20
	H28 (nền góc)	112	1	6 x 20
	H29 (nền góc)	106	1	6 x 19
	H30- H55	2.223	26	4,5 x 19
	H56 (nền góc)	106	1	6 x 19

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.

- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

i) Khu I: Diện tích 2.874 m², được bố trí trên Đường N1, tiếp giáp với khu dân cư Vành Đai.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô I		2.874	38	
Nhà phố	I1 - I2	200	2	5 x 20
	I3 (nền góc)	112	1	6 x 20
	I4 - I37	2.448	34	4,5 x 16
	I38	114	1	7,1 x 16

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

j) Khu J: Diện tích 280 m², được bố trí trên góc đường D5, tiếp giáp với mương nước.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô J		280	3	
Nhà phố	J1 - J2	180	2	5 x 18
	J3 (nền góc)	100	1	6 x 18

k) Khu K: Diện tích 4.288 m², được bố trí trên tuyến đường D5, đường D4, đường N1, đường N4, kích thước chủ yếu 5mx18m, 6,5mx18m.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô K		4.288	49	
Nhà phố	K1 (nền góc)	109	1	6,5 x 18
	K2 - K6	450	5	5 x 18
	K7 (nền góc)	109	1	6,5 x 18
	K8 - K14	630	7	5 x 18
	K15	99	1	5,5 x 18
	K16 - K26	990	11	5 x 18
	K27	91	1	5,5 x 18
	K28 - K48	1.701	21	4,5 x 18
	K49 (nền góc)	109	1	6,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vưon ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

l) Khu L: Diện tích 2.162 m², được bố trí trên tuyến đường chính D5, một phần đường N4, đường N1.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô L		2.162	24	
Nhà phố	L1 (nền góc)	91	1	5,5 x 18
	L2 - L23	1.980	22	5 x 18
	L24 (nền góc)	91	1	5,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vưon ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

m) Khu M: Diện tích 1.972 m², được bố trí trên tuyến đường D5, đường N4.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô M		1.972	24	
Nhà phố	M1 (nền góc)	91	1	5,5 x 18
	M2- M9	648	8	4,5 x 18
	M10 - M11	180	2	5 x 18
	M12 - M24	1.053	13	4,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

n) Khu N: Diện tích 4.756 m², được bố trí trên tuyến đường D5, đường N4, đường N5, đường D8, đón trục đường D6, D7.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô N		4.756	52	
Nhà phố	N1 (nền góc)	91	1	5,5 x 18
	N2 - N24	2.070	23	5 x 18
	N25 (nền góc)	91	1	5,5 x 18
	N26 (nền góc)	122	1	6,5 x 20
	N27 - N51	2.250	25	4,5 x 20
	N52	132	1	7 x 20

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trung Nữ Vương; D5; N4

o) Khu O: Diện tích 2.058 m², được bố trí trên tuyến đường D5, đường D6, đường N5.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô O		2.058	26	
Nhà phố	01 (nền góc)	111	1	7 x 17
	02 - 025	1.836	24	4,5 x 17
	026 (nền góc)	111	1	7 x 17

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6; D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trung Nữ Vương; D5; N4

p) Khu P: Diện tích 1.936 m², được bố trí trên tuyến đường D6, đường D7, một phần đường N5.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô P		1.936	26	
Nhà phố	P1 (nền góc)	104	1	7 x 16
	P2 - P25	1.728	24	4,5 x 16
	P26 (nền góc)	104	1	7 x 16

q) Khu Q: Diện tích 1.936m², được bố trí trên tuyến đường D7, đường D8, một phần đường N5.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số nền	Kích thước (m)
Lô Q		1.936	26	
Nhà phố	Q1 (nền góc)	104	1	7 x 16
	Q2 - Q25	1.728	24	4,5 x 16
	Q26 (nền góc)	104	1	7 x 16

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

CHÚ THÍCH: Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa Amax (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trung Nữ Vương; D5; N4

9.4. Công viên cây xanh: Diện tích 6.732m², bố trí lối đi rộng, kết hợp vườn hoa và cây xanh bóng mát tạo không gian hoạt động vui chơi, không gian hoạt động thể thao tối thiểu 25% diện tích cây xanh công cộng, giải trí ngoài trời cho cộng đồng dân cư trong khu vực (chưa kể Taluy san lấp + mương nước 5.388m² và trạm xử lý nước thải 757m²).

a) Khu công viên cây xanh 1:

- Ký hiệu: CX1.
- Diện tích: 2.894 m² (trong đó: Sân chơi, hoạt động TDTT, giải trí ngoài trời: 750m²).

- Tầng cao tối đa: 01 tầng

b) Khu công viên cây xanh 2:

- Ký hiệu: CX2.
- Diện tích: 2.894 m² (trong đó: Sân chơi, hoạt động TDTT, giải trí ngoài trời: 750m²).

- Mật độ xây dựng: 5%.
- Tầng cao tối đa: 01 tầng.

c) Khu công viên cây xanh 3:

- Ký hiệu: CX3.
- Diện tích: 944 m² (trong đó: Sân chơi, hoạt động TDTT, giải trí ngoài trời: 250m²).

- Mật độ xây dựng: 5%.
- Tầng cao tối đa: 01 tầng

9.5. Hệ thống xử lý nước thải: Công suất xử lý nước $\geq 480\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$; Bố trí trong khu Công viên cây xanh phía sau lô A tiếp cận đường Trung Nữ Vương, diện tích xây dựng bể xử lý 8m x 20m = 160m² (chưa kể cây xanh cách ly).

- Ký hiệu: XL.
- Diện tích: 757 m².
- Mật độ xây dựng: 40% (đề xuất xây ngầm để tạo mỹ quan).
- Tầng cao tối đa: 01 tầng.

10. Hệ thống hạ tầng - kỹ thuật:

10.1. San nền: Cao độ san lấp phải đảm bảo chống lũ triệt để với cao trình san lấp $\geq +4,5\text{m}$ (so với hệ cao độ Quốc gia và theo Thông báo số 173/TB-UBND ngày 02/11/2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố).

- Cao độ thiết kế công trình giao thông: phù hợp với cao độ các tuyến đường trong khu vực sau khi đã đầu tư nâng cấp hoàn thiện.

10.2. Quy hoạch hệ thống giao thông: Tổng chiều dài 3.413,5m, hệ thống giao thông dạng ô cờ theo định hướng quy hoạch chung, các ô phố có bố trí đường chữa cháy đúng qui chuẩn.

a) Giao thông kết nối ngoại vi:

- Đường Trung Nữ Vương (nối dài): có lộ giới theo quy hoạch 30m, chia 02 đoạn:

+ Đoạn từ đường N1 đến Đường N4 có chiều dài 114m, lộ giới 30m (6m-18m-6m).

+ Đoạn ngang nhà hát thành phố có chiều dài 124m, lộ giới 30m (6m-18m-6m). khoảng lùi phía nhà hát theo quy chuẩn, tiêu chuẩn.

b) Giao thông đối nội: Hệ thống giao thông nội bộ được quy hoạch kết nối với hệ thống giao thông đối ngoại xung quanh.

- Các trục đường nội bộ được thiết kế theo tiêu chuẩn đô thị loại I, hệ thống các trục đường được phân cấp rõ ràng tạo thành mạng lưới giao thông hoàn chỉnh.

- Hệ thống giao thông được thiết kế tổ chức phù hợp đảm bảo yêu cầu về kiến trúc cảnh quan.

- Bãi đậu xe: có diện tích 1.675m², được bố trí gần nhà hát thành phố tập trung ở khu công viên cây xanh, được phân được phân tán song song giữa khu dân cư A, B.

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	MẶT CÁT	DIỆN TÍCH (m ²)			LỘ GIỚI (m)	KHOẢNG LÙI (m)
				LỀ	LÒNG	LỀ		
1	Đường Trưng Nữ Vương (nối dài)							
	- Đoạn từ đường N1 - Đường N4	114	1-1	6	18	6	30	
	- Đoạn còn lại (ngang nhà hát)	124	1a-1a	6	18	6	30	
2	Đường D1	230.5	4-4	3	7	3	13	
3	Đường D2	112	4-4	3	7	3	13	
4	Đường D3	141	4-4	3	7	3	13	
5	Đường D4	141	5-5	3	6	3	12	
6	Đường D5	290	2-2	5	14	5	24	
7	Đường D6	67.5	4-4	3	7	3	13	
8	Đường D7	67.5	4-4	3	7	3	13	
9	Đường D8	124	5-5	3	7	3	13	0 - 6
10	Đường N1	232.5	6-6	3	6	3	12	
11	Đường N2	292	7-7	3	7-2-22-2-7	3	46	
12	Đường N3	292						
13	Đường N4 (Nhà hát, Trường tiểu học có khoảng lùi 6m)	518.5	3-3	5	10	5	20	
	- Đoạn ngang công trình nhà hát, trường tiểu học	259.5	3a-3a	5	10	5	20	0 - 6
	- Đoạn còn lại	259	3-3	5	10	5	20	
14	Đường N5	148.5	4-4	3	7	3	13	
15	Bãi đậu xe				1.675			
TỔNG CỘNG		3.413.5			53.194			

10.3. Cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn nước mặt Sông Hậu qua nhà máy nước của thành phố phục vụ cho người dân toàn thành phố.

a) Tính toán hệ thống cấp nước:

- Dân số: 3.000 dân.
- Tiêu chuẩn cấp nước: 150 lít/người/ngày
- Công suất tiêu thụ: 450 m³/ngày
- + Nước công cộng 10% nước SH: 45 m³/ngày.đêm
- + Nước tưới cây, rửa đường 8% nước SH: 36 m³/ngày.đêm
- Nước rò rỉ, dự phòng 20% nước sinh hoạt: 90 m³/ngày.đêm
- Tổng công suất: 621 m³/ngày.đêm
- Lấy tròn: 650 m³/ngày

b) Cấp nước chữa cháy:

- Lưu lượng và số lượng các đám cháy đồng thời cần được tính toán phù hợp với quy mô đô thị theo quy định tại QCVN 06:2019/BXD;

- Trên mạng ống cấp nước đô thị, dọc theo các đường phố phải bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa như sau giữa các họng là 150 m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5 m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5 m;

+ Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải ≥ 100 mm.

10.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Tính toán thoát nước thải:

+ Tiêu chuẩn thoát nước thải 90% nước SH: $90\% \times 495\text{m}^3 = 445,5\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$

+ Nước ngầm qua đường ống 5%: $22,275\text{m}^3/\text{ngày/đêm}$

+ Tổng lượng nước thải: $467,775\text{m}^3/\text{ngày/đêm}$

+ Lấy tròn: $480\text{m}^3/\text{ngày/đêm}$.

- Nước thải được thu gom theo các tuyến cống $\text{Ø}114 \div \text{Ø}1.000$ bố trí theo các tuyến đường giao thông, đưa về khu xử lý nước thải tập chung của dự án. Nước thải sau khi được xử lý phải đảm bảo đúng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn cho phép mới được thải ra môi trường.

- Nước thải ở các khu vệ sinh trong các hộ gia đình, công trình,.. phải được sử dụng hầm tự hoại 3 ngăn, hố ga xây dựng trong khuôn viên nhà hoặc công trình, trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung.

- Bố trí các thùng rác công cộng bên trong khu quy hoạch với khoảng cách hợp lý đảm bảo thu gom rác thải triệt để.

- Rác được phân loại tại các hộ gia đình và công trình,.. được thu gom trong ngày đưa đến bãi rác tại Kênh 10 bằng xe chuyên dụng.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang thành phố.

10.5. Cấp điện:

- Nguồn điện được lấy từ tuyến trung thế hiện hữu. Bố trí trạm biến áp cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu cung cấp điện, nhằm phục vụ chiếu sáng, sinh hoạt cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Hệ thống điện phải đáp ứng nhu cầu sử dụng, độ tin cậy về cấp điện.

- Lưới điện cao áp 110 KV và 220 KV đi trong nội thị của các đô thị từ loại II đến loại đặc biệt phải quy hoạch đi ngầm.

- Tính toán cấp điện:

+ Dân số: 3.000 dân.

+ Tiêu chuẩn cấp điện giai đoạn 10 năm: $750\text{kw}/\text{người}/\text{năm}$.

+ Thời gian tiêu thụ cực đại: $2.500\text{h}/\text{năm}$.

+ Tổng công suất điện sinh hoạt : $2,25$ triệu kw/năm.

- + Công suất tiêu thụ: 900 kwh.
- + Điện công cộng 35% điện SH: 315 kwh.
- + Điện hao hụt, dự phòng 15% điện SH: 135 kwh.
- + Tổng công suất tiêu thụ: 1.350 kwh.
- + Tổng dung lượng biến áp: 1.687,5 KVA.
- + Lầy tròn: 1.700 KVA.

- Hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng xây mới phải quy hoạch đi ngầm, hệ thống đường dây hạ thế và chiếu sáng hiện hữu phải được cải tạo theo hướng hạ ngầm.

- Ngoài ra các công trình cấp điện phải tuân thủ QCVN 07-5:2016/BXD.

10.6. Chiếu sáng:

- Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình, đề xuất các giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 07-5: 2016/BXD, QCVN 07-7: 2016/BXD.

- Sử dụng đèn Led công suất thiết kế theo quy định để chiếu sáng cho Khu quy hoạch. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy, đi ngầm cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

10.7. Thông tin liên lạc:

a) Nguồn cung cấp:

- Từ tổng đài thành phố Châu Đốc dọc đường Trưng Nữ Vương đến khu quy hoạch bằng tuyến cáp đi âm trong ống PVC chuyên ngành chôn ngầm trên lề đường.

- Trong phạm vi quy hoạch bố trí hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc bao gồm hệ thống luồn cáp chờ sẵn cho các công ty mạng lắp đặt kinh doanh.

b) Tính toán thông tin liên lạc:

- Dân số: 3.000 dân.
- Tiêu chuẩn 20 máy/100 dân: 600 máy.
- + Công cộng 10%: 60 máy.
- + Dự phòng 10%: 60 máy.
- Tổng cộng: 720 máy.

c) Giải pháp hệ thống thông tin liên lạc:

- Quy hoạch bố trí một hệ thống ống luồn phục vụ cho các tuyến cáp thông tin, viễn thông, truyền hình cáp, khi các công ty viễn thông triển khai mạng cáp, tránh đầu tư và thi công không đồng bộ.

d) Thống kê hệ thống thông tin liên lạc:

- Tuyến cáp 2 x (48-72) + QG 540 luồn ống PVC chôn ngầm: 730m.
- Tuyến cáp 2 x (300x0,5)mm²...luồn ống PVC chôn ngầm: 2.470m.

10.8. Cây xanh:

Thực hiện theo Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Cần nghiên cứu cây xanh 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 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 loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng,...).
- Các loại cây đề nghị sử dụng:
 - + Cây tán lớn: Sao, dầu,...
 - + Loại tạo cảnh: cau vườn, cao kiểng, đại sứ, liễu rũ, lộc vừng, trúc vàng,...
 - + Loại có hương: sứ ngọc lan, hoàng lan,...

11. Thiết kế đô thị: Thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

12. Đánh giá môi trường: Thực hiện theo Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường; Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành luật bảo vệ môi trường.

12.1. Hiện trạng môi trường:

Hiện trạng khu vực quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp (đất trồng lúa, cây ăn quả, ao hồ) chiếm khoảng 96,62% diện tích, nên môi trường không khí vẫn còn rất tốt, môi trường đất, môi trường nước chưa bị ô nhiễm nhiều.

12.2. Diễn biến môi trường hiện trạng:

12.2.1. Môi trường nước mặt:

Hệ thống kênh rạch xung quanh khu vực quy hoạch hiện tại vẫn còn tương đối tốt. Trong khu quy hoạch có hệ thống thoát nước của Khu Châu Thới 1, Khu Tây Vành Đai thải nước mưa, nước thải qua ao lục bình phía hậu Tây Vành Đai đến Kênh 30/4 và một mương nước mặt dẫn về Kênh 2, trong tương lai dân số tăng, xu hướng gia tăng sự ô nhiễm là không thể tránh khỏi.

12.2.2. Môi trường không khí:

- Môi trường không khí tại khu vực hiện tại vẫn còn tương đối tốt.
- Theo các xu hướng tương lai phân tích như trên, hàm lượng bụi tại khu vực quy hoạch, dọc các trục đường chính có thể tăng thêm, đặc biệt là trong mùa

khô. Điều này gây ra những nguy cơ về sức khỏe con người và có thể gia tăng bệnh đường hô hấp, đặc biệt đối với trẻ em và người già.

12.2.3. Tiếng ồn:

Hiện tại, khu vực chưa có phát sinh tiếng ồn vượt mức cho phép. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng tuyến đường chính sẽ phát sinh tiếng ồn khá lớn.

12.2.4. Quản lý nước thải:

Tuy chưa thực hiện quy hoạch nhưng nước thải sinh hoạt từ Khu dân cư Châu Thới 1 thải ra môi trường xung quanh cũng góp phần gây ô nhiễm môi trường nước mặt. Lượng chất hữu cơ có trong nước thải làm cho lượng oxi hòa tan trong nguồn nước tiếp nhận bị tiêu thụ nhiều hơn. Chất thải rắn lơ lửng có khả năng gây hiện tượng bồi lắng cho các nguồn tiếp nhận nó, khiến chất lượng nước tại nguồn này xấu đi. Các chất dinh dưỡng như N, P có nhiều trong nước thải sinh hoạt chính là các yếu tố gây nên hiện tượng phú dưỡng hoá.

12.2.5. Quản lý chất thải rắn:

Rác thải hàng ngày của các hộ tự phát cạp rạch hẻm sau khu Tây Vành Đại chưa được thu gom xử lý làm ô nhiễm cục bộ môi trường.

12.3. Những vấn đề môi trường cần giải quyết:

- Chất lượng môi trường nước.
- Vệ sinh môi trường: Nước thải, rác thải.
- Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn.

12.4. Đánh giá mức độ tác động và giải pháp khắc phục môi trường cho khu quy hoạch:

12.4.1. Đánh giá mức độ tác động môi trường từ phương án quy hoạch:

Loại hình phát triển	Những công trình quy hoạch	Mức độ ảnh hưởng đến môi trường		Biện pháp khắc phục
		Có liên quan	Không liên quan	
Đầu tư cơ sở hạ tầng	- Xây dựng Khu tái định cư; - Xây dựng Trường tiểu học; - Xây dựng Nhà hát thành phố.	Bụi, tiếng ồn Rác thải sinh hoạt	Tai nạn giao thông	- Xây dựng tuyến đường phù hợp với tiêu chuẩn giao thông. - Trong quá trình thi công cần có biện pháp bảo vệ, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.
	Xây dựng hệ thống thoát nước thải dẫn về khu xử lý nước thải của Khu tái định cư.	Bùn thải ra sau quá trình xử lý	Suy giảm môi trường đất	Áp dụng các biện pháp xử lý nước thải hiệu quả đạt tiêu chuẩn từ các khu tái định cư, trường tiểu học, nhà hát thành phố,...

Xử lý nước thải	Xây dựng trạm xử lý 480m ³ đặt ngầm ở khu cây xanh sau dãy nhà lô A, xử lý đạt yêu cầu đầu nối vào hệ thống thoát nước mưa trên đường Trung Nữ Vương	Bùn thải Nước thải Tiếng ồn	Suy giảm môi trường đất	Áp dụng giải pháp bể xử lý ngầm để giảm thiểu tiếng ồn và cảnh quan vườn hoa.
Phát triển đô thị	- Nhà hát thành phố - Trường tiểu học - Vườn hoa - Sân TDTT	Rác thải Tiếng ồn	Cảnh quan thiên nhiên Nước thải Không khí	- Phân loại rác thải để phân hủy và khó phân hủy ngay tại nguồn. - Trồng nhiều loại cây xanh có chức năng xử lý môi trường.
	- Nhà phố liên kế (theo dự án)	Rác thải Nước thải Tiếng ồn	Tệ nạn xã hội	- Nâng cao ý thức bảo vệ môi trường trong cộng đồng.

12.4.2. Các giải pháp cụ thể nhằm phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục tác động môi trường:

Để phòng ngừa, giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện, nhóm chuyên gia môi trường đã cùng với các chuyên gia quy hoạch đưa ra một số giải pháp và được lồng ghép vào các giải pháp quy hoạch xây dựng cụ thể như sau:

- Quy hoạch sử dụng hợp lý có hiệu quả đất đai: Quy hoạch sử dụng đất thực hiện đúng mục đích, quy mô và tuân thủ chặt chẽ tiêu chí, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đã quy định trong các quy hoạch chuyên ngành phù hợp với quy hoạch chung. Các khu chức năng trong đồ án được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và phân đợt xây dựng hợp lý, hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng. Đặc biệt do vị trí dự án cạnh trục đường chính cận khu trung tâm, cần có sự lồng ghép quy hoạch sử dụng đất vào quy hoạch này; Tỷ lệ diện tích cây xanh, mặt nước chiếm 8,82% tổng diện tích quy hoạch, phù hợp với Chiến lược Bảo vệ môi trường Quốc gia đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; Tuân thủ quy định về chỉ giới bảo vệ, giao thông và khoảng cách an toàn hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Giải quyết vấn đề đảo nhiệt đô thị bằng giải pháp phát triển cây xanh: Đề xuất áp dụng giải pháp kiến trúc sinh thái, tăng cường việc trồng cây xung quanh các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật như trạm xử lý nước thải cục bộ các trục giao thông chính.

- Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với các quy hoạch giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu và thực tế thoát nước của khu liên kế có liên quan đến khu quy hoạch (phải làm công hợp thu nước cho khu liên kế).

+ Hệ thống thu gom và xử lý nước thải, rác thải: thu gom và đưa về trạm xử lý rác thành phố Châu Đốc ở kênh 10.

+ Giao thông: hệ thống giao thông nội bộ được kết nối với định hướng đường chính trong quy hoạch chung và đảm bảo qui mô đường đô thị loại 1.

+ Cấp nước: 100% hộ dân được cấp nước sạch từ Nhà máy cấp nước của Thành phố Châu Đốc.

12.4.3. Các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường:

Cần có các biện pháp quản lý chất thải phát sinh theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành:

- *Quản lý nước thải*: trong giai đoạn đầu, nước thải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, được thu gom về trạm xử lý của khu quy hoạch qua hệ thống ống HDPE xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT ở trạm xử lý cục bộ trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung của thành phố Châu Đốc.

- *Quản lý rác thải*: Tổ chức thu gom rác từ các thùng chứa rác tiêu chuẩn có nắp đậy rồi chuyển đến bãi rác thành phố Châu Đốc.

- *Kiểm soát ô nhiễm không khí*:

+ Tổ chức thực hiện trồng cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan bao quanh các tuyến đường nội bộ của khu vực quy hoạch;

+ Giáo dục ý thức người dân tuân thủ quy định trong tham gia giao thông;

+ Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án trong khu vực quy hoạch.

+ Áp dụng tiêu chuẩn Euro 4 đối với các phương tiện tham gia giao thông đường bộ. Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch (điện, xăng sinh học E5, Khí thiên nhiên nén CNG, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, ...); và Tuân thủ quy định về chỉ giới bảo vệ giao thông.

- *Kiểm soát ô nhiễm nước mặt*:

+ Quản lý việc xả thải vào nguồn tiếp nhận;

+ Quản lý việc thu gom rác từ các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác vào kênh rạch, hệ thống cống thoát nước.

+ Có kế hoạch cải tạo, làm sạch nạo vét định kỳ hố ga và các miệng xả.

12.4.4. Các giải pháp khắc phục cho khu vực xung quanh khu quy hoạch:

- Xử lý triệt để các họng xả thải của Khu dân cư Châu Thới 1, Tây Vành Đai và các tuyến thu nước của một phần khu vực liền kề đang xả vào khu tái định cư.

- San nền đến cao trình +4,5m bằng cao độ san lấp của Khu dân cư liền kề để tương thích với toàn khu vực.

- Đào các đoạn kênh để thông nước tưới tiêu cho các khu đất nông nghiệp thông thương đến kênh 2.

13. Tổ chức thực hiện: Được quy định tại khoản 4 Điều 44 Luật Quy hoạch đô thị; khoản 4 Điều 31 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc.
- Cơ quan thỏa thuận quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh An Giang.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý Đô thị thành phố Châu Đốc.

Điều 2. Ban hành kèm theo quyết định này Điều lệ quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố.

Điều 3. Yêu cầu Chủ đầu tư tổ chức triển khai thực hiện theo đúng nội dung Điều 1 của Quyết định này; phối hợp với phòng Quản lý Đô thị tổ chức công bố nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện; đồng thời, thực hiện đúng các quy định hiện hành về quản lý quy hoạch và đầu tư xây dựng.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Quản lý Đô thị, Chủ tịch UBND phường Châu Phú B, Ban Quản lý dự án Đầu tư và Xây dựng khu vực thành phố, Thủ trưởng các ban, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- Như Điều 4;
- TT.UBND/TP;
- CVP;
- CV Vinh;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Lâm Quang Thi