

Số: 1269 /QĐ-UBND

Châu Đốc, ngày 10 tháng 8 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị thương mại bắc Kênh Đào**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*Căn cứ Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch Đô thị số 11/VBHN-VPQH ngày 04 tháng 7 năm 2019 của Văn phòng Quốc hội;*

*Căn cứ xác thực Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Bộ Xây dựng về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng Khu chức năng đặc thù;*

*Căn cứ Quyết định số 2855/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam sông Hậu, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 941/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về Quyết định chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần địa ốc ICI An Thịnh; Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần địa ốc ICI An Thịnh;*

*Căn cứ Quyết định số 710/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam sông Hậu, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 24 năm 02 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại bắc Kênh Đào;*

*Căn cứ Công văn số 2339/SXD-QH ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Sở Xây dựng về việc ý kiến đề án QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại Bắc Kênh Đào, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc;*

*Xét Tờ trình số 1082/TTr-QLĐT ngày 28 tháng 7 năm 2022 của Phòng Quản lý Đô thị về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại bắc Kênh Đào, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại bắc Kênh Đào, với nội dung như sau:

**1. Tên đề án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại bắc Kênh Đào.

**2. Địa điểm:** phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc.

**3. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần địa ốc ICI An Thịnh.

**4. Tổ chức tư vấn lập quy hoạch:** Công ty Cổ phần Công nghệ xây dựng ACUD Việt Nam.

### **5. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Cụ thể hóa định hướng phát triển đô thị thành phố Châu Đốc và đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam sông Hậu;

- Định hướng tổ chức, quản lý và bảo vệ môi trường đô thị một cách có hiệu quả. Khai thác tốt các thế mạnh sẵn có nhằm phát triển du lịch, tăng cường và phát triển hệ thống các công trình dịch vụ du lịch và thương mại.

- Xây dựng khu đô thị hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực; tạo lập, bổ sung quỹ nhà ở và nhà ở xã hội, thương mại dịch vụ,... cho thành phố và khu vực.

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

### **6. Phạm vi, quy mô, tính chất quy hoạch:**

**6.1. Phạm vi giới hạn:** Vị trí khu vực quy hoạch thuộc đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam sông Hậu. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp khu dân cư vượt lũ hiện hữu;

- Phía Đông Nam giáp nhà dân và cách Kênh Đào khoảng 50m;

- Phía Tây Nam giáp dãy nhà hiện hữu, cách Quốc lộ 91 (đường Tôn Đức Thắng) 25m;

- Phía Tây Bắc giáp đường số 19 (theo quy hoạch), Bệnh viện Đa khoa Khu vực Tỉnh.

## 6.2. Quy mô:

- Đất đai: 9,79ha.

- Dân số dự kiến: Khoảng 3.500 dân (theo Quy chuẩn quy hoạch QCVN 01:2021/BXD).

**6.3. Tính chất:** Là khu dân cư kết hợp các công trình dịch vụ - công cộng với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; đáp ứng nhu cầu của người dân trong khu quy hoạch.

## 7. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

Theo Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

## 8. Cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch:

**Bảng Cân Bằng Đất**

Stt	Phân loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>49.839,07</b>	<b>50,90</b>
1	Đất nhà ở liền kề	LK	37.716,17	
2	Đất nhà ở biệt thự	BT	1.809,73	
3	Đất Nhà ở xã hội ( $10.313,17 * 100 / 49.839,07 = 20,69\%$ )	NXH	10.313,17	
<b>II</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>		<b>6.497,77</b>	<b>6,64</b>
1	Đất Trường mầm non	MN	2.717,63	
2	Đất Thương mại dịch vụ	TMDV	3.780,14	
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh đơn vị ở</b>	<b>CX</b>	<b>3.635,55</b>	<b>3,71</b>
<b>IV</b>	<b>Đất Hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>6.203,93</b>	<b>6,34</b>
1	Đất HTKT (Khu xử lý nước thải)	HTKT-01	919,27	
2	Đất HTKT	HTKT-02	5.284,66	
<b>V</b>	<b>Đất Giao thông</b>		<b>31.737,54</b>	<b>32,41</b>
	<b>Tổng cộng:</b>		<b>97.913,86</b>	<b>100,00</b>

## 9. Phân khu chức năng:

### 9.1. Khu đất ở:

**9.1.1. Nhà ở:** Gồm 19 khu nhà ở liền kề, ký hiệu: (LK-01), (LK-02), (LK-03), (LK-04), (LK-05), (LK-06), (LK-07), (LK-08), (LK-09), (LK-10), (LK-11), (LK-12), (LK-13), (LK-14), (LK-15), (LK-16), (LK-17), (LK-18), (LK-19). Tổng diện tích 37.716,17m<sup>2</sup>;

- Số tầng và chiều cao công trình:

+ Số tầng tối đa: 03 tầng.

+ Tầng trệt cao: 4m.

+ Các tầng còn lại cao: 3,6m.

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2021/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 <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	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.

- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng, lôgia:

Độ vươn ra tối đa A <sub>max</sub> (m)	Tên đường
0,9	Tất cả các đường trong khu vực dự án

- Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ.

### BẢNG THỐNG KÊ LÔ NỀN NHÀ PHỐ

STT	Kí hiệu lô	Loại công trình	Số lô	Diện tích 1 lô (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	<b>LK-01</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>37</b>		<b>2.600,79</b>
		Lô 1- vát góc	1	80,79	80,79
		Lô 2-37	36	70	2.520
<b>2</b>	<b>LK-02</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>21</b>		<b>1.569,25</b>
		Lô 1 - vát góc	1	100	100
		Lô 21- vát góc	1	119,13	119,13
		Lô 11, lô 12- vát góc	2	80,06	160,12
		Lô 2 - 10	9	70	630
		Lô 13 - 20	8	70	560
<b>3</b>	<b>LK-03</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>17</b>		<b>1.317,73</b>
		Lô 1 - vát góc	1	107,12	107,112
		Lô 17 - vát góc	1	126,25	126,25
		Lô 2 - 8	7	70,0	490
		Lô 9, lô 10 - vát góc	2	87,18	174,36
		Lô 11 - 16	6	70	420
<b>4</b>	<b>LK-04</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>28</b>		<b>1.984,00</b>
		Lô 1, lô 28, lô 14, lô 15 - vát góc	4	76	304

STT	Kí hiệu lô	Loại công trình	Số lô	Diện tích 1 lô (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )
		Lô 2-13	12	70	840
		Lô 16-27	12	70	840
<b>5</b>	<b>LK-05</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>62</b>		<b>4.364,00</b>
		Lô 1, lô 62 , lô 31, lô 32 - vát góc	4	76	304
		Lô 2 – 30	29	70	2.030
		Lô 33, lô 61	29	70	2.030
<b>6</b>	<b>LK-06</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>62</b>		<b>4.364,00</b>
		Lô 1, lô 62 , lô 31, lô 32 - vát góc	4	76	304
		Lô 2 – 30	29	70	2.030
		Lô 33, lô 61	29	70	2.030
		Lô 1, lô 62 , lô 31, lô 32	4	76	304
<b>7</b>	<b>LK-07</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>52</b>		<b>5.314,00</b>
		Lô 1- vát góc	1	122	122
		Lô 8	1	108,65	108,65
		Lô 31	1	135,67	135,67
		Lô 40	1	135,68	135,68
		Lô 52 - vát góc	1	112	112
		Lô 2-7	6	100	600
		Lô 9-30	22	100	2.200
		Lô 32-39	8	100	800
		Lô 41-51	11	100	1.100
<b>8</b>	<b>LK-08</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>8</b>		<b>589,49</b>
		Lô 1 - vát góc	1	85,15	85,15
		Lô 8- vát góc	1	84,34	84,34
		Lô 2-7	6	70	420
<b>9</b>	<b>LK-09</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>22</b>		<b>1.623,76</b>
		Lô 1, lô 22 - vát góc	2	91,88	183,76
		Lô 8, lô 15	2	84	168
		Lô 9, lô 14 - vát góc	2	76	152
		Lô 2 - 7	6	70	420
		Lô 10 - 13	4	70	280
		Lô 16 - 21	6	70	420
<b>10</b>	<b>LK-10</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>22</b>		<b>1.623,76</b>
		Lô 1, lô 22 - vát góc	2	91,88	183,76
		Lô 8, lô 15	2	84	168
		Lô 9, lô 14 - vát góc	2	76	152
		Lô 2 - 7	6	70	420
		Lô 10 - 13	4	70	280
		Lô 16 - 21	6	70	420
<b>11</b>	<b>LK-11</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>16</b>		<b>1.626,52</b>
		Lô 1- vát góc	1	112	112
		Lô 16	1	114,52	114,52
		Lô 2-15	14	100	1.400
<b>12</b>	<b>LK-12</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>22</b>		<b>1.648</b>

STT	Kí hiệu lô	Loại công trình	Số lô	Diện tích 1 lô (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )
		Lô 1, lô 22 - vát góc	2	90	180
		Lô 8, lô 15	2	98	196
		Lô 9, lô 14 - vát góc	2	76	152
		Lô 2 - 7	6	70	420
		Lô 10 - 13	4	70	280
		Lô 16 - 21	6	70	420
<b>13</b>	<b>LK-13</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>22</b>		<b>1.648</b>
		Lô 1, lô 22 - vát góc	2	90	180
		Lô 8, lô 15	2	98	196
		Lô 9, lô 14- vát góc	2	76	152
		Lô 2 - 7	6	70	420
		Lô 10 - 13	4	70	280
		Lô 16 - 21	6	70	420
<b>14</b>	<b>LK-14</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>11</b>		<b>933,61</b>
		Lô 1 - vát góc	1	106,81	106,81
		Lô 11 - vát góc	1	106,80	106,80
		Lô 2 - 10	9	80	720
<b>15</b>	<b>LK-15</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>16</b>		<b>1.152,10</b>
		Lô 1 - vát góc	1	91,04	91,04
		Lô 16 - vát góc	1	81,06	81,06
		Lô 2 - 15	14	70,0	980
<b>16</b>	<b>LK-16</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>19</b>		<b>1.579,70</b>
		Lô 1 - vát góc	1	119,61	119,61
		Lô 2 - 5	4	83,55	334,2
		Lô 6	1	83,38	83,38
		Lô 7, lô 13 - vát góc	2	78,94	157,88
		Lô 8 - 12	5	70	350
		Lô 14	1	83,72	83,72
		Lô 15 - 18	4	83,55	334,2
		Lô 19	1	116,71	116,71
<b>17</b>	<b>LK-17</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>19</b>		<b>1.592,33</b>
		Lô 1 - vát góc	1	115,32	115,32
		Lô 2 - 5	4	84,82	339,28
		Lô 6	1	84,65	84,65
		Lô 7 - vát góc	1	82,62	82,62
		Lô 8 - 12	5	70,0	350,0
		Lô 13 - vát góc	1	82,5	82,5
		Lô 14	1	84,95	84,95
		Lô 15	1	84,98	84,98
		Lô 16	1	85,01	85,01
		Lô 17	1	85,04	85,04
		Lô 18	1	85,07	85,07
		Lô 19 - vát góc	1	112,91	112,91

STT	Kí hiệu lô	Loại công trình	Số lô	Diện tích 1 lô (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )
<b>18</b>	<b>LK-18</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>17</b>		<b>1.415,10</b>
		Lô 1, lô 5, lô 13, lô 17	4	109,20	436,8
		Lô 2 - 4	3	80,89	242,67
		Lô 6 - vát góc	1	71,6	71,6
		Lô 7 - 11	5	70	350
		Lô 12 - vát góc	1	71,36	71,36
		Lô 14-16	3	80,89	242,67
<b>19</b>	<b>LK-19</b>	<b>Nhà phố</b>	<b>8</b>		<b>770,03</b>
		Lô 1	1	126,96	126,96
		Lô 2	1	71,77	71,77
		Lô 3	1	77,3	77,3
		Lô 4	1	82,83	82,83
		Lô 5	1	88,36	88,36
		Lô 6	1	93,89	93,89
		Lô 7	1	99,42	99,42
		Lô 8 - vát góc	1	129,50	129,50

**9.1.2. Nhà Biệt thự:** Gồm 01 khu, ký hiệu: (BT). Tổng diện tích 1.809,73m<sup>2</sup>.

- Số tầng và chiều cao công trình:

+ Số tầng tối đa: 03 tầng.

+ Tầng trệt cao: 4m.

+ Các tầng còn lại cao: 3,6m.

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2021/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuận 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 <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	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.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi  $\geq 3$ m so với chỉ giới đường đỏ.

### BẢNG THỐNG KÊ LÔ NỀN NHÀ BIỆT THỰ

STT	Kí hiệu lô	Loại công trình	Số lô	Diện tích 1 lô (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )
		<b>Nhà Biệt thự</b>	<b>10</b>		<b>1.809,73</b>
		Lô BT 1 - vát góc	1	223,15	
		Lô BT2	1	161,33	
		Lô BT 3	1	171,67	
		Lô BT4	1	171,24	
		Lô BT 5	1	167,23	
		Lô BT6	1	165,84	
		Lô BT 7	1	172,12	

STT	Kí hiệu lô	Loại công trình	Số lô	Diện tích 1 lô (m <sup>2</sup> )	Tổng diện tích lô đất (m <sup>2</sup> )
		Lô BT8	1	188,71	
		Lô BT 9	1	188,83	
		Lô BT 10	1	199,61	

**9.1.3. Nhà ở xã hội:** Gồm 01 khu, ký hiệu: (NOXH). Tổng diện tích 10.313,17m<sup>2</sup>

- Tầng cao tối đa: 6 tầng (chiều cao < 45m).

- Mật độ xây dựng: Tối đa 45%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,7 lần.

- Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ: Lùi  $\geq$  6m, đối với các tuyến đường tiếp giáp.

- Các quy định khác như: Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các 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. Khu đất công trình công cộng:** Tổng diện tích đất công trình công cộng 6.497,77m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm:

**a) Công trình thương mại dịch vụ:** Ký hiệu (TM-01), diện tích 3.780,14m<sup>2</sup>.

- Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 70%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,7 lần.

- Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ: Lùi  $\geq$  6m, đối với các tuyến đường tiếp giáp.

**b) Công trình Trường mầm non:** Ký hiệu (MN), diện tích 2.717,63m<sup>2</sup>.

- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%;

- Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ:

+ Lùi  $\geq$  6m, đối với các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi  $\geq$  4m, so với ranh đất tiếp giáp công trình lân cận.

- Các quy định khác: Thiết kế mẫu (*nếu có*), Cao độ nền tầng trệt, khoảng lùi xây dựng, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (*nếu có*),... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn 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. Khu cây xanh đơn vị ở:** Ký hiệu (*ký hiệu: CX-01*), diện tích 3.635,55m<sup>2</sup>. Trong đó bao gồm:



- Diện tích khu đất: 3.635,55m<sup>2</sup> (ký hiệu: CX-01).

- Mật độ xây dựng: Tối đa 05%.

- Số tầng tối đa: 01 tầng.

- Các quy định khác: Cao độ nền tầng trệt, chiều cao thông thủy các tầng, hệ thống PCCC, môi trường (nếu có), ... và các Quy chuẩn, tiêu chuẩn 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.

**9.4. Khu xử lý nước thải:** Ký hiệu (ký hiệu: HTKT-01) được bố trí cạnh khu biệt thự (BT), diện tích 919,27 m<sup>2</sup>, quy mô khu xử lý nước thải phải đảm bảo đúng quy chuẩn và tiêu chuẩn.

## 10. Hệ thống hạ tầng - kỹ thuật:

**10.1. San nền:** Thực hiện theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

- 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. Hệ thống Giao thông:** Xác định mạng lưới giao thông một số đường chính khu vực, đường khu vực và các tuyến đường nội bộ kết nối các khu chức năng với nhau, tạo thành mạng lưới đường hoàn chỉnh.

**Bảng Quy Định Lộ Giới**

Stt	Tên đường	Lộ giới (m)			Tổng cộng (m)	Khoảng lùi (m)
		Lề đường	Lòng đường	Lề đường		
1	Đường khu vực (mặt cắt 1-1)	3	7	3	13	
2	Đường nội bộ số 01 (mặt cắt 2-2)	3	6,5	3	12,5	
3	Đường nội bộ số 02 (mặt cắt 3-3)	3	6	3	12	

**10.3. Cấp 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 = 3.500 dân.

Tiêu chuẩn thiết kế cấp nước cho khu vực nghiên cứu cấp nước cho các loại nhu cầu dùng nước khác nhau được tính toán như sau:

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 150 lít/người/ngày.

- Nước phục vụ công trình công cộng: 5,0 l/m<sup>2</sup>.

- Nước phục vụ để tưới cây: 3,0 l/m<sup>2</sup>.

- Nước phục vụ để rửa đường: 0,5 l/m<sup>2</sup>.

- Nước dự phòng thất thoát: 15% Qngày. Max.
- Tổng công suất cấp nước cho toàn dự án:  $Q = 850 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$ .
- Sơ đồ mạng & tuyến: Mạng lưới đường ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng, kết hợp mạng cụt. Mạng lưới phân phối chính thiết kế theo mạng vòng có đường kính là Dn 110-160mm. Độ chôn sâu ống trung bình là 0.7m và trên vỉa hè cách chỉ giới đường đỏ trung bình là 1,0m.
- Mạng dịch vụ được quy hoạch là mạng cụt, đường kính ống Dn 32-90mm. Độ sâu chôn ống trung bình là 0,5m đặt trên vỉa hè và cách chỉ giới đường đỏ trung bình là 0,5m.
- Tại những nơi tụ thủy bố trí van xả cạn sử dụng cho việc thau rửa đường ống, tại những chỗ tạo ra tụ khí sẽ bố trí van xả khí. Tại các nút trên mạng đều bố trí van khóa để điều chỉnh nước mỗi khi mạng lưới đường ống xảy ra sự cố, sao cho mạng lưới đường ống cung cấp nước một cách liên tục.
- Chung loại vật tư trong hệ thống: Toàn bộ dự án sử dụng ống cấp nước và phụ kiện sử dụng vật liệu HDPE, Các hố van đáy đổ bê tông M150 thành xây gạch đặc VXM M75, đáy tấm đan BTCT M200.

#### **b) Cấp nước chữa cháy:**

- Hệ thống cấp nước chữa cháy được thiết kế theo mạng chung, kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và cấp nước chữa cháy
- Tiêu chuẩn tính toán là: số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 1 đám. Lưu lượng nước cho mỗi đám cháy là 10 l/s.
- Tổng lượng nước dự trữ cho cứu hỏa trong 3 giờ liên tục:  $W_{cc} = 1 \text{ đám cháy} \times 10 \text{ l/s} \times 3, 6 \times 3 \text{ giờ} = 108 \text{ m}^3$ .
- Nước phục vụ chữa cháy được dự trữ trong bể chứa nước sạch của nhà máy cấp nước của thành phố.
- Áp lực tại điểm bất lợi nhất tối thiểu 10m.
- 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 150m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các ngôi nhà là 5m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5m; Đường kính ống dẫn nước chữa cháy ngoài nhà phải  $\geq 100 \text{ mm}$ .

#### **10.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Lưu lượng thoát nước thải tính bằng 100% tiêu chuẩn cấp nước (không bao gồm tưới cây, rửa đường, PCCC, rò rỉ).
- Tổng lưu lượng nước thải của dự án là:  $Q_{nt} = 850 \text{ (m}^3/\text{ngđ)}$ .
- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Nước thải được thu gom vào hệ thống cống D200, D300 và hố ga được đặt dọc trên vỉa hè, nước thải sau thu gom được dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án có công suất 700m<sup>3</sup>/ngđ. Nước thải sau khi xử lý đạt giá trị cột A - QCVN14:2008 /BTNMT sẽ đổ vào hệ thống thoát nước mưa.

- Độ dốc thoát nước đảm bảo tối thiểu  $i_{min} \geq 1/D$  đối với cống D200, D300.

- 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.

- Các vị trí điểm xin đầu nối tại vỉa hè, phải đi ngầm cáp, cáp điện cho các trạm biến áp dự án.

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

- Tổng công suất biểu kiến cấp điện cho khu vực dự án khoảng: 2.300 KVA.

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

- Lưới điện trung áp thiết kế dạng mạch vòng, vận hành hở.

- Xây dựng tuyến cáp ngầm trung áp 35(22)kV sử dụng cáp lõi đồng tiết điện theo quy định của Điện lực Châu Đốc, có đặc tính chống thấm dọc và giáp kim loại bảo vệ bên ngoài.

- Các trạm biến áp trong dự án đặt ngoài trời sử dụng loại trạm kios hoặc trạm trụ kiểu kín hợp bộ. Vị trí đặt các trạm ở trung tâm phụ tải, đảm bảo bán kính phục vụ của lưới điện hạ thế  $\leq 300m$ . Khu vực Quy hoạch sử dụng 03 trạm biến áp công suất các trạm từ 1200kVA – 1100kVA.

### **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.

- Tất cả hệ thống giao thông và cảnh quan được chiếu sáng bằng đèn LED, công suất bóng đèn từ 80W-150W, khoảng cách trung bình giữa các đèn khoảng 28-30m. Cấp chiếu sáng sử dụng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy, đi đảm bảo chiếu sáng an toàn cho toàn khu quy hoạch.

### **10.7. Thông tin liên lạc:**

#### **a) Nguồn cung cấp:**

- Từ tổng đài thành phố Châu Đốc dọc đường Tôn Đức Thắng và tuyến đường khu dân cư lân cận 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 luôn cáp chờ sẵn cho các công ty mạng lắp đặt kinh doanh.

#### **b) Tính toán thông tin liên lạc:**

- Dân số: 3.500 dân.

- Tiêu chuẩn 20 máy/100 dân: 700 máy.

+ Công cộng 10%: 70 máy.

+ Dự phòng 10%: 70 máy.

- Tổng cộng: 840 máy.

**c) Giải pháp hệ thống thông tin liên lạc:** Quy hoạch bố trí một hệ thống ống luôn 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.

### **10.8. Cây xanh:**

Chủ đầu tư 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,...

### **10.9. Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Hệ thống công thoát nước mưa thiết kế là hệ thống công tròn bê tông cốt thép với đường kính từ D600 đến D1200. Độ dốc dọc tuyến công tối thiểu là 1/D (D là đường kính công) để đảm bảo nước tự chảy. Công tròn bê tông cốt thép được thiết kế dưới lòng đường đặt nằm sát bó vỉa, dưới tấm đan rãnh và xây dựng đồng thời với việc xây dựng đường. Độ sâu chôn công tối thiểu tại điểm đầu dưới hè đường 0,5m và dưới lòng đường 0,7m.

**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. Về môi trường:** Thực hiện theo quy định hiện hành.

**13. Về chuyển giao, tiếp nhận hệ thống hạ tầng của dự án:** Thực hiện theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 23/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc Ban hành Quy định chuyển giao, tiếp nhận các dự án hạ tầng kỹ thuật, hệ thống hạ tầng khu đô thị, khu nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang.

**14. Về cấm mốc quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại bắc Kênh Đào sau khi được phê duyệt phải được cấm mốc và lưu trữ hồ sơ cấm mốc ranh quy hoạch. Đề nghị Chủ đầu tư triển khai thực hiện và gửi hồ sơ lưu trữ về Phòng Quản lý Đô thị.

**Điều 2.** Yêu cầu Chủ đầu tư phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị tổ chức công bố nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại bắc Kênh Đào 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 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 4.** 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, Công ty Cổ phần địa ốc ICI An Thịnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Vĩnh Mỹ, 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 Trọng;
- Lưu: VT.

**CHỦ TỊCH**

**Lâm Quang Thi**