

Số: 2437/QĐ-UBND

Long Xuyên, ngày 02 tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Hàm Nghi
nổi dài, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng số 01:2019/BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Văn bản số 1835/SXD-QH ngày 15/8/2016 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang 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 Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 681/QĐ-UBND ngày 31/03/2021 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Thông báo số 383/TB-VPUBND ngày 27/8/2020 của Văn phòng UBND tỉnh An Giang về kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Lê Văn Nưng tại buổi họp xử lý vướng mắc về quy hoạch đường Hàm Nghi nối dài (đoạn cấp khu đất Trường Cao đẳng nghề An Giang);

Căn cứ Văn bản số 219/VP-KT ngày 20/3/2020 của Văn phòng UBND thành phố về việc đề nghị tài trợ kinh phí lập quy hoạch 1/500 Khu dân cư đường Hàm Nghi nối dài tại phường Bình Khánh;

Căn cứ thông báo số 81/VP-KT ngày 16/6/2021 của Văn phòng UBND thành phố về việc kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Đặng Thị Hoa Rây tại buổi làm việc với các đơn vị liên quan để nghe báo cáo thông qua Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Hàm Nghi nối dài, phường Bình Khánh

Căn cứ Văn bản số 2173/SXD-QH ngày 01/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc thỏa thuận Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Hàm Nghi nối dài, phường Bình Khánh;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số: 943/BCKQTĐ-QLĐT ngày 25/6/2021 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên về việc thẩm định Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Hàm Nghi nối dài, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Hàm Nghi nối dài, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng BBA lập, với các nội dung chủ yếu như sau:

- 1. Tên đồ án:** Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Hàm Nghi nối dài, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.
- 2. Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên.
- 3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:** Vị trí lập tổng mặt bằng thuộc đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp đường Phan Bội Châu;
- Phía Tây Bắc giáp trường Cao đẳng Nghề An Giang;
- Phía Đông Nam giáp đất dân cư hiện hữu, đất công trình công cộng và đất giáo dục (theo quy hoạch);
- Phía Tây Nam giáp đường Trần Hưng Đạo.

4. Quy mô:

- Diện tích đất 36.732m².
- Dân số: Khoảng 800 người.

5. Cơ cấu sử dụng đất: Phương án bố trí cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch theo bảng cân bằng đất như sau:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	18.445,5	50,22
	Đất nhà phố liên kề	14.758,5	40,18
	Nhà ở xã hội (<i>chiếm 20% diện tích đất ở</i>)	3.687,0	10,04
2	Đất giao thông	16.783,5	45,69
3	Đất công viên cây xanh	1.503,0	4,09
Tổng cộng		36.732	100,00

6. Quy hoạch sử dụng đất:

6.1. Đất ở: Diện tích đất 18.445,5m², chiếm tỷ lệ 50,22% diện tích toàn khu, gồm:

6.1.1. Đất nhà phố liên kề: Diện tích đất 14.758,5m², chiếm tỷ lệ 40,18% diện tích toàn khu. Gồm 09 lô, bố trí 149 nền:

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số nền
1	Lô A	2.248,2	18
2	Lô B	1.726,5	16
3	Lô C	1.930,5	18
4	Lô D	1.726,5	16
5	Lô E	1.726,5	16
6	Lô F	1.364,4	12
7	Lô G	1.091,8	15

8	Lô H	2.027,2	27
9	Lô I	916,9	11
	Tổng cộng	14.758,5	149

- Mật độ xây dựng tối đa các nền nhà: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	< 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60

*** Ghi chú:**

+ Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

+ Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì chỉ áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt cao hơn vỉa hè hoàn thiện: 0,35m;

+ Chiều cao tầng trệt: 3,9m;

+ Chiều cao các tầng lầu: 3,6m;

+ Buồng thang trên mái hoặc mái tum (nếu có): 3,1m;

+ Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,8m (trệt 3m, lửng 2,8m).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi \geq 1m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà;

- Độ vươn ban công tối đa:

+ 1,4m: đối với lô nền tiếp giáp đường Hàm Nghi;

+ 1,2m: đối với lô nền tiếp giáp các đường: số 1; số 2.

+ 0,9m: đối với lô nền tiếp giáp đường Ngô Lợi.

*** Ghi chú:**

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

- Đối với nhà ở có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, tam cấp phía trước nhà được phép nhô ra tối đa 0,3m.

- Trong phạm vi khoảng lùi xây dựng ≥ 1 m phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa 0,4m.

- Đối với khoảng cách 4m giữa 2 dãy nhà, nhà ở tiếp giáp lối đi không được đưa sê-nô, ô-văng cửa, máng xối trong phạm vi này.

6.1.2. Đất nhà ở xã hội: Diện tích đất 3.687 m², chiếm tỷ lệ 10,04% diện tích toàn khu. Có 2 khu, ký hiệu (XH1; XH2). Cụ thể:

a) Nhà ở xã hội chung cư: Diện tích đất 2.956,8m², ký hiệu (XH1):

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

- Tầng cao tối đa: 09 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi tối thiểu: ≥ 10 m so với chỉ giới đường đỏ tiếp giáp.

+ Lùi tối thiểu: ≥ 4 m so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

b) 20 % diện tích đất để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại thuộc đất nhà ở xã hội: Diện tích đất 730,2m², chiếm tỷ lệ 19,8% tổng diện tích nhà ở xã hội, ký hiệu (XH2):

- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt cao hơn vỉa hè hoàn thiện: 0,35m;

+ Chiều cao tầng trệt: 3,9m;

+ Chiều cao các tầng lầu: 3,6m;

+ Buồng thang trên mái hoặc mái tum (nếu có): 3,1m;

+ Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,8m (trệt 3m, lửng 2,8m).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi ≥ 1 m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà;

- Độ vươn ban công tối đa:

+ 1,2m: đối với lô nền tiếp giáp các đường: số 1.

*** Ghi chú:**

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

- Đối với nhà ở có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, tam cấp phía trước nhà được phép nhô ra tối đa 0,3m.

- Trong phạm vi khoảng lùi xây dựng 1m và 2m phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa 0,4m.

- Đối với khoảng cách 4m giữa 2 dãy nhà, nhà ở tiếp giáp lối đi không được đưa sê-nô, ô-văng cửa, máng xối trong phạm vi này.

6.2. Đất giao thông: Diện tích đất 16.783,5m², chiếm tỷ lệ 45,69% diện tích toàn khu.

6.3. Đất công viên – cây xanh: Diện tích đất 1.503,0m², chiếm tỷ lệ 4,09% diện tích toàn khu.

7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. San nền: Cao độ nền xây dựng được chọn Hxd \geq +3.10m so với cao độ Quốc gia và tuân thủ 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.

7.2. Giao thông:

- Đường Hàm Nghi nối dài (MC 1-1): Lộ giới 18m (4-10-4).

- Đường Ngô Lợi (MC 2-2): Lộ giới 12m (3-6-3).

- Đường số 1, đường số 2, (MC 3-3): Lộ giới 13m (3-7-3).

7.3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp chủ yếu cho khu dân cư là tuyến trung thế hiện hữu trên đường Trần Hưng Đạo, đầu nối qua đường Hàm Nghi nối dài cung cấp điện cho toàn bộ dự án. Tuyến trung thế mới được thiết kế đi ngầm với độ sâu chôn ngầm, kích thước mương cáp, hố ga tuân theo tiêu chuẩn hiện hành.

- Trạm biến áp được thiết kế với độ an toàn cao và đảm bảo tính thẩm mỹ cho dự án. Trạm biến áp được phân chia phù hợp với chức năng của từng khu vực và được đặt ở vị trí gần tâm phụ tải.

- Hệ thống chiếu sáng được bố trí trên các trụ đèn có chiều cao $8 \div 11\text{m}$ tùy theo lộ giới đường. Tổng dung lượng biến áp khoảng 1.171KVA.

7.4. Cấp nước: Sử dụng hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường Trần Hưng Đạo, đấu nối qua đường Hàm Nghi nối dài và các tuyến đường nội bộ cung cấp nước cho khu dân cư.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt $120 \div 150$ lít/người/ngày đêm. Tổng nhu cầu tiêu thụ nước toàn khu Q cấp $\approx 263\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

7.5. Thoát nước mưa - Thoát nước thải:

Sử dụng hệ thống thoát nước mưa với thoát nước thải riêng biệt.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua hệ thống hố ga bằng BTCT dọc các tuyến đường với kích thước 1400×1400 . Cống BTCT D600 trên các đường số 1, số 2, Ngô Lợi dẫn ra cống D800 trên đường Hàm Nghi nối dài thoát ra hệ thống thoát nước mưa chung trên đường Trần Hưng Đạo.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống HDPE D315 và uPVC D250 dọc đường Hàm Nghi nối dài và các đường nội bộ, sau đó đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của thành phố trên đường Trần Hưng Đạo dẫn về khu xử lý nước thải tập trung tại phường Bình Đức. Bố trí hệ thống hố ga thu gom nước thải dọc các tuyến đường với kích thước 1000×1000 .

7.6. Quản lý chất thải rắn - Vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải $1,3\text{kg}/\text{người}/\text{ng}/\text{đêm}$, tỷ lệ thu gom 100%.

- Rác thải: Bố trí các thùng chứa chất thải rắn có nắp đậy trên các trục đường giao thông ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom; rác được thu gom theo giờ trong ngày, đưa về bãi rác để xử lý chung.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang chung của thành phố tại phường Mỹ Hòa.

7.7. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Từ tổng đài thành phố Long Xuyên đầu nối trên đường Trần Hưng Đạo (QL91) đến khu quy hoạch bằng tuyến cáp âm trong ống PVC chuyên ngành chôn ngầm trên vỉa hè.

- Nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý xây dựng theo Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Hàm Nghi nối dài, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 3. Phòng Quản lý Đô thị, các ban ngành thành phố, UBND phường Bình Khánh thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố và cắm mốc giới Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đường Hàm Nghi nối dài, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Tùy tính chất và loại hình của dự án mà chủ đầu tư phải thực hiện các thủ tục như: thẩm định thiết kế, môi trường, phòng cháy chữa cháy,... và xin phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

Điều 4. Chánh Văn phòng Thành ủy, HĐND và UBND thành phố Long Xuyên, Trưởng Phòng Quản lý Đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng và Khu vực Phát triển Đô thị tỉnh An Giang, Chủ tịch UBND phường Bình Khánh, Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / *SM*

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng AG;
- Lưu: VT, KT.



CHỦ TỊCH

SM
Đặng Thị Hoa Rây