ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG XUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 2463/QĐ-UBND	*Long Xuyên, ngày 02 tháng 7 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, 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 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3092/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tây Khánh 4&5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2087/QĐ-UBND ngày 21/7/2016 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao Mai đầu tư dự án Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4&5;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 510/QĐ-UBND ngày 10/3/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư số 2087/QĐ-UBND ngày 21/7/2016;

Căn cứ Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 29/6/2020 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Thông báo số 136/TB-VP ngày 04/9/2020 của Văn phòng UBND thành phố Long Xuyên về việc kết luận của Chủ tịch UBND thành phố Phạm Thành Thái tại buổi làm việc với các đơn vị liên quan để thông qua quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa,

Căn cứ Văn bản số 2173A/SXD-QH ngày 01/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc thỏa thuận Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số 974/BCKQTĐ-QLĐT ngày 28/6/2021 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên về việc thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Tài chính lập, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao Mai.

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Vị trí lập quy hoạch thuộc phạm vi một phần Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tây Khánh 4&5 và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc và Tây Bắc: giáp đất dân cư hiện trạng;

- Phía Đông Nam: giáp KDC Tây ĐHAG mở rộng và đường Lý Thái Tổ nối dài;

- Phía Tây Nam: giáp đường Vành đai (đường tránh thành phố);

4. Quy mô:

- Diện tích đất: 620.000 m^2 (62 ha).

- Dân số: Khoảng 14.000 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**	**259.869**	**41,91**
	- Nhà phố thương mại	20.773	3,35
	- Đất nhà ở liền kề	178.352	28,77
	- Đất biệt thự	2.794	0,45
	- Nhà ở xã hội *(chiếm tỷ lệ 22,3% tổng diện tích đất ở trong khu quy hoạch)*	57.950	9,35
2	**Đất thương mại dịch vụ**	**13.445**	**2,17**
3	**Đất y tế**	**11.168**	**1,80**
4	**Đất giáo dục**	**32.446**	**5,23**
	- Trường mẫu giáo 1	4.297	0,69
	- Trường mẫu giáo 2	6.888	1,11
	- Trường tiểu học 1	5.931	0,96
	- Trường tiểu học 2	6.295	1,02
	- Trường trung học cơ sở	9.035	1,46

5	**Đất văn hóa**	**5.046**	**0,81**
6	**Đất thể dục thể thao**	**7.958**	**1,28**
7	**Đất công viên, cây xanh, mặt nước**	**77.395**	**12,48**
	- Cây xanh đô thị	37.027	5,97
	- Cây xanh trong đơn vị ở	36.002	5,81
	- Cây xanh cách ly	4.366	0,70
8	**Đất giao thông, hẻm thông hành**	**212.673**	**34,30**
	Tổng cộng	**620.000**	**100,00**

6. Quy hoạch sử dụng đất:

6.1. Đất ở: Tổng diện tích đất 259.869m^2, chiếm tỷ lệ 41,91% diện tích toàn khu. Gồm có:

6.1.1. Đất nhà phố thương mại: Diện tích đất 20.773m^2, chiếm tỷ lệ 3,35% diện tích toàn khu. Gồm có 11 lô ký hiệu (SH.01÷SH.11), bố trí 165 nền:

Bảng thống kê lô nền Đất nhà phố thương mại

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m^2)	Số nền
1	SH.01	1.954	17
2	SH.02	2.090	17
3	SH.03	2.028	16
4	SH.04	1.255	10
5	SH.05	2.778	25
6	SH.06	1.269	7
7	SH.07	3.496	27
8	SH.08	2.851	25
9	SH.09	1.009	7
10	SH.10	1.009	7
11	SH.11	1.034	7
	Tổng cộng	**20.773**	**165**

- Chủ đầu tư thực hiện xây dựng nhà mẫu điển hình (xây thô) tại các tuyến đường: Vành đai trong, đường D8, đường D9.

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

Diện tích lô đất (m^2/căn nhà)	**< 90**	**100**	**200**	**300**	**500**
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50

**** 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.

6.1.2. Đất nhà ở liên kế: Diện tích đất 178.352m^2, chiếm tỷ lệ 28,77% diện tích toàn khu. Gồm có 43 lô ký hiệu (LK.01÷LK.43), bố trí 1.538 nền, cụ thể theo bảng sau:

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m^2)	Số nền
1	LK.01	3.910	34
2	LK.02	1.721	17
3	LK.03	1.677	17
4	LK.04	1.690	17
5	LK.05	2.491	24
6	LK.06	4.157	23
7	LK.07	1.173	11
8	LK.08	2.407	24
9	LK.09	5.106	42
10	LK.10	2.055	21
11	LK.11	4.559	42
12	LK.12	4.560	42
13	LK.13	4.674	42
14	LK.14	9.872	74
15	LK.15	4.307	35
16	LK.16	4.307	35
17	LK.17	6.271	46
18	LK.18	5.262	44
19	LK.19	4.861	44
20	LK.20	4.048	36
21	LK.21	3.839	36
22	LK.22	3.844	36
23	LK.23	4.048	36
24	LK.24	4.418	32
25	LK.25	3.704	30
26	LK.26	3.420	30
27	LK.27	3.706	32
28	LK.28	3.423	32
29	LK.29	4.835	42
30	LK.30	4.233	34
31	LK.31	3.491	30

32	LK.32	4.043	30
33	LK.33	5.151	45
34	LK.34	5.186	45
35	LK.35	6.001	46
36	LK.36	4.938	44
37	LK.37	4.682	44
38	LK.38	3.706	32
39	LK.39	3.163	30
40	LK.40	3.332	30
41	LK.41	4.938	44
42	LK.42	7.686	72
43	LK.43	3.457	36
	Tổng cộng	**178.352**	**1.538**

- Chủ đầu tư thực hiện xây dựng nhà mẫu điển hình (xây thô) tại các tuyến đường: N1, đường D8, đường D9.

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

Diện tích lô đất (m^2/căn nhà)	**< 90**	**100**	**200**	**300**	**500**
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50

**** 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.

6.1.3. Đất nhà ở biệt thự: Diện tích đất 2.794m^2, chiếm tỷ lệ 0,45% diện tích toàn khu. Gồm có 2 lô ký hiệu (BT.01, BT.02), bố trí 6 nền:

Stt	**Ký hiệu lô**	**Diện tích (m^2)**	**Số nền**	**Mật độ xây dựng tối đa (%)**	**Tầng cao tối đa (tầng)**
1	BT.01	1.397	3	50	3
2	BT.02	1.397	3	50	3
	Tổng cộng	**2.794**	**6**		

6.1.4. Đất nhà ở xã hội: Diện tích đất 57.950m^2 *(chiếm tỷ lệ 22,3% tổng diện tích đất ở),* chiếm tỷ lệ 9,35% diện tích toàn khu. Gồm có 3 lô, ký hiệu (NOXH.01, NOXH.02, NOXH.03):

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m^2)	Mật độ xd tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa
1	NOXH.01	11.488	40	10	4 lần
2	NOXH.02	33.046	40	10	4 lần
3	NOXH.03	13.416	40	10	4 lần
	Tổng cộng	**57.950**			

6.2. Đất thương mại dịch vụ: Diện tích đất 13.445m^2, chiếm tỷ lệ 2,17% diện tích toàn khu, ký hiệu (TMDV). Xây dựng công trình thương mại dịch vụ và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng.

6.3. Đất y tế: Diện tích đất 11.168m^2, chiếm tỷ lệ 1,80% diện tích toàn khu, ký hiệu (YT).

6.4. Đất giáo dục: Diện tích đất 32.446m^2, chiếm tỷ lệ 5,23% diện tích toàn khu. Gồm có 5 khu, Ký hiệu (MG1, MG2; TH1, TH2, THCS):

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Mật độ xd tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Trường mẫu giáo 1	MG1	4.297	40	3
2	Trường mẫu giáo 2	MG2	6.888	40	3
3	Trường tiểu học 1	TH1	5.931	40	3
4	Trường tiểu học 2	TH2	6.295	40	3
5	Trường trung học cơ sở	THCS	9.035	40	4
	Tổng cộng		**32.446**		

6.5. Đất văn hóa: Diện tích đất 5.046m^2, chiếm tỷ lệ 0,81% diện tích toàn khu, ký hiệu (VH).

6.6. Đất thể dục thể thao: Diện tích đất 7.958m^2, chiếm tỷ lệ 1,28% diện tích toàn khu, ký hiệu (TDTT).

6.7. Đất công viên, cây xanh, mặt nước: Diện tích đất 77.395m^2, chiếm tỷ lệ 12,48% diện tích toàn khu. Gồm có 17 khu, ký hiệu (CV.01÷CV.17). cụ thể theo bảng sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%) toàn khu	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	**- Cây xanh đô thị** (gồm 02 khu) CV.05, CV.07	37.027	5,97	5	1

2	- **Cây xanh trong đơn vị ở** (gồm 12 khu) CV.01, CV.03, CV.04, CV 06, CV.08 ÷ CV10, CV13÷CV.17)	36.002	5,81	5	1
3	- **Cây xanh cách ly** (gồm 03 khu) CV.02, CV.11, CV.12	4.366	0,70	0	0
	TỔNG CỘNG	**77.395**	**12,48**		

6.8. Đất giao thông, hẻm thông hành: Diện tích đất 212.673m^2, chiếm tỷ lệ 34,30% diện tích toàn khu.

7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. San nền: Cao độ nền xây dựng được chọn Hxd ≥ +3.3m 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 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 Vành Đai Trong (MC 9-9): Lộ giới 42m (6-5-3-14-3-5-6);

- Đường Lý Thái Tổ (MC 4-4): Lộ giới 24m (5-14-5);

- Đường Trần Cảnh (MC 1-1): Lộ giới 15m (4-7-4);

- Đường D8 (đường Trần Nguyên Đán) (MC 3-3): Lộ giới 20,5m (5-10,5-5).

- Đường D2 gồm 2 đoạn:

+ Đoạn từ đường N11 đến đường Vành đai trong (MC 2-2): Lộ giới 25m (4-7-3-7-4);

+ Đoạn còn lại (MC 1a-1a): Lộ giới 15m (4-7-4)

- Đường N11 (MC 7-7): Lộ giới 55m (4-7-33-7-4);

- Đường N12 (MC 8-8): Lộ giới 31m (4-7,5-8-7,5-4);

- Đường N7 (MC 6-6): Lộ giới 19m (5-9-5);

- Các đường nội bộ trong khu quy hoạch có lộ giới 15m (4-7-4)

* Lối đi nội bộ giữa 2 dãy nhà : Lộ giới 4m.

7.3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn cấp: Đấu nối vào hệ thống điện trung thế hiện trạng dọc đường Hà Hoàng Hổ trong hệ thống phân phối điện của thành phố Long Xuyên từ trạm 110/220KV Long Xuyên. Tổng nhu cầu dùng điện: 5.697KVA.

- Trạm biến áp: Các trạm biến áp cấp cho khu vực đất ở được đầu tư theo từng giai đoạn phát triển của dân cư. Các trạm biến áp cấp cho khu vực thương mại dịch vụ và công trình công cộng được đầu tư khi triển khai từng hạng mục công trình.

- Lưới điện: Toàn bộ lưới trung áp, hạ áp và chiếu sáng đường, chiếu sáng trang trí... trong khu vực quy hoạch dùng cáp ngầm có chống thấm và đai thép bảo vệ.

- Cấp điện chiếu sáng: Chiếu sáng đường phố phải được thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn. Hệ thống chiếu sáng phải tuân thủ theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2019/BXD. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo vẽ mỹ quan phù hợp với quy hoạch chung của địa phương. Tiêu chuẩn thiết kế đảm bảo về độ rọi, phù hợp với các tiêu chuẩn hiện hành về chiếu sáng đường phố và khu đô thị. Mạng lưới điện chiếu sáng được phân thành các khu vực lấy điện từ các tủ điều khiển chiếu sáng được bố trí phù hợp và đảm bảo an toàn.

7.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Long Xuyên cung cấp cho toàn khu quy hoạch lấy từ đường Hà Hoàng Hổ. Tổng công suất tính toán dự kiến $\geq$ 2.230m^3/ngày đêm.

- Các trạm bơm tăng áp cấp nước sạch được đầu tư xây dựng phục vụ trong giai đoạn hoàn thiện của dự án nhằm cung cấp với áp lực đủ để đảm bảo đến khu vực xa nhất và dự phòng cho công tác PCCC.

- Hệ thống cấp nước kết hợp giữa mạch vòng và mạch nhánh nhằm giảm tối đa thất thoát nguồn nước và tăng năng lực cấp của toàn hệ thống cho dự án. Hệ thống mạng lưới tính toán thích hợp cho khu đô thị mới, giúp quản lý vận hành dễ dàng, đảm bảo cung cấp nước tới tất cả các đối tượng dùng nước với lưu lượng và cột áp phù hợp nhất. Mạng lưới ống cấp nước trong khu quy hoạch sử dụng ống nhựa PVC có đường kính fi60, fi90, fi114, fi168.

- Hệ thống đường ống cấp nước được bố trí bên dưới vỉa hè các tuyến giao thông. Chiều sâu chôn ống tối thiểu đến đỉnh ống là 0,6m, những đoạn băng đường thì chiều sâu tối thiểu là 1m và phải có các biện pháp bảo vệ.

- Mạng cấp nước được xây dựng vừa cấp nước sinh hoạt vừa cấp nước chữa cháy, hệ thống các trụ cứu hỏa được lắp đặt ngay trên các đường ống cấp nước truyền tải và tuyến phân phối nước sinh hoạt. Khoảng cách tối đa giữa hai trụ cứu hỏa ≥ 150m/trụ.

7.5. Thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với thoát nước thải.

- Khu đất được san nền đảm bảo cho thoát nước mưa của khu vực theo các tuyến cống đặt dọc theo mạng lưới đường giao thông và thoát vào hệ thống thoát nước chung.

- Nước mưa tập trung vào các tuyến cống BTLT fi400, fi600, fi 800, fi1000, fi1200 đặt ở hai bên đường nằm trên vỉa hè, tự chảy theo hệ thống thoát nước chung chảy về các cửa xả thoát ra mương, rạch.

7.6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

7.6.1. Thoát nước thải:

- Mạng lưới thu gom nước thải thiết kế riêng với thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải khu vực quy hoạch được thu gom vận chuyển về bể chứa nước thải ngầm đặt dưới công viên sau đó được bơm trung chuyển về trạm xử lý nước thải của thành phố Long Xuyên để xử lý, đạt tiêu chuẩn về nước thải sinh hoạt trước khi thải ra môi trường bên ngoài.

- Kết cấu mạng lưới thoát nước thải: Các ống PVC thoát nước thải được đặt âm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch. Sử dụng ống nhựa đạt tiêu chuẩn với các tuyến ống chính có đường kính fi200, fi250, fi350. Khu vực ngang đường sử dụng cống BTLT BTCT fi300, fi400. Độ sâu chôn ống trung bình từ 1m đến 4m, độ dốc đặt ống tối thiểu $i_{min} = 1/D$, vận tốc dòng chảy v = 0,6 m/s đến 0,8m/s.

- Hố Ga: Trên tuyến đường ống có xây dựng các hố ga thu nước thải bằng BTCT. Khoảng cách từ 30 ÷ 50 m/hố phụ thuộc vào quy hoạch bố trí các khu đất trong khu vực và độ dốc của các tuyến đường giao thông.

7.6.2. Xử lý chất thải rắn (chất thải sinh hoạt):

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt ≥ 1,3 kg/ người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%.

- Bình quân mỗi ngày khu đô thị sẽ phát sinh tối đa 11,1 tấn/ngày.

- Phương án thu gom, xử lý chất thải rắn sinh hoạt:

+ Rác thải sinh hoạt được phân loại và thu gom theo các điểm tập kết bố trí trong khu, sau đó được vận chuyển bằng xe đẩy rác đến bãi rác tập trung.

+ Dự kiến bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại vị trí với cự ly nhỏ hơn 100m để tiện cho việc bỏ rác của người dân và khách tham quan, khách bộ hành. Các điểm thu gom rác thải được phân bố hợp lý đảm bảo việc thu gom được thuận tiện. Dự án bố trí điểm tập kết và thu gom rác nằm ở các vị trí đất thương mại dịch vụ, nơi tập trung nhiều rác thải trong quá trình sử dụng.

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

7.7. Thông tin liên lạc:

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

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối từ hệ thống thông tin liên lạc của của thành phố Long Xuyên. Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống ngầm thông tin liên lạc, bố trí dọc vỉa hè, trong hào kỹ thuật. Đặt các tủ phân phối MDF cho từng khu. Sử dụng dây dẫn và các phụ kiện đúng theo quy chuẩn nghành hiện hành. Tuyến thông tin liên lạc do nghành viễn thông, thông tin đầu tư và khai thác phù hợp với các tiêu chuẩn nghành, được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho toàn đô thị.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 3. Chủ đầu tư phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị, các ban ngành thành phố, UBND phường Mỹ Hòa thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố và cắm mốc giới Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, 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, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao Mai, Chủ tịch UBND phường Mỹ Hòa, 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./.

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

CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN T. AN GIANG

Đặng Thị Hoa Rây

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ LONG XUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2463/QĐ-UBND ngày 02 tháng 7 năm 2021 của Chủ tịch UBND thành phố Long Xuyên)

PHẦN I:

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý:

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: 2463/QĐ-UBND, ngày 02 tháng 7 năm 2021.

2. Ngoài những quy định trong bản Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực này còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước về quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng và các lĩnh vực khác có liên quan.

3. Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị, lập các dự án đầu tư xây dựng, việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở quy hoạch chi tiết đã được duyệt của UBND thành phố.

4. Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác để hướng dẫn chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quy định về quy mô diện tích:

1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Vị trí lập quy hoạch thuộc phạm vi một phần Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tây Khánh 4&5

và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phía Tây thành phố Long Xuyên. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc và Tây Bắc: giáp đất dân cư hiện trạng;

- Phía Đông Nam: giáp KDC Tây ĐHAG mở rộng và đường Lý Thái Tổ nối dài;

- Phía Tây Nam: giáp đường Vành đai (đường tránh thành phố);

2. Quy mô:

- Diện tích đất: 620.000 m^2 (62 ha).

- Dân số: Khoảng 14.000 người.

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	Tên loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất ở**	**259.869**	**41,91**
	- Nhà phố thương mại	20.773	3,35
	- Đất nhà ở liền kề	178.352	28,77
	- Đất biệt thự	2.794	0,45
	- Nhà ở xã hội *(chiếm tỷ lệ 22,3% tổng diện tích đất ở trong khu quy hoạch)*	57.950	9,35
2	**Đất thương mại dịch vụ**	**13.445**	**2,17**
3	**Đất y tế**	**11.168**	**1,80**
4	**Đất giáo dục**	**32.446**	**5,23**
	- Trường mẫu giáo 1	4.297	0,69
	- Trường mẫu giáo 2	6.888	1,11
	- Trường tiểu học 1	5.931	0,96
	- Trường tiểu học 2	6.295	1,02
	- Trường trung học cơ sở	9.035	1,46
5	**Đất văn hóa**	**5.046**	**0,81**
6	**Đất thể dục thể thao**	**7.958**	**1,28**
7	**Đất công viên, cây xanh, mặt nước**	**77.395**	**12,48**
	- Cây xanh đô thị	37.027	5,97
	- Cây xanh trong đơn vị ở	36.002	5,81
	- Cây xanh cách ly	4.366	0,70
8	**Đất giao thông, hẻm thông hành**	**212.673**	**34,30**
Tổng cộng		**620.000**	**100,00**

PHẦN II:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về nhà ở:

1. Quy định về nhà phố thương mại: Diện tích đất 20.773m^2, chiếm tỷ lệ 3,35% diện tích toàn khu. Gồm có 11 lô, ký hiệu (SH.01÷SH.11), bố trí 165 nền:

Bảng thống kê lô nền Đất nhà phố thương mại

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m^2)	Số nền
1	SH.01	1.954	17
2	SH.02	2.090	17
3	SH.03	2.028	16
4	SH.04	1.255	10
5	SH.05	2.778	25
6	SH.06	1.269	7
7	SH.07	3.496	27
8	SH.08	2.851	25
9	SH.09	1.009	7
10	SH.10	1.009	7
11	SH.11	1.034	7
	Tổng cộng	**20.773**	**165**

- Chủ đầu tư thực hiện xây dựng nhà mẫu điển hình (xây thô) tại các tuyến đường: Vành đai trong, đường D8, đường D9.

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

Diện tích lô đất (m^2/căn nhà)	**< 90**	**100**	**200**	**300**	**500**
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50

**** 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: 5 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 5,6m (trệt 2,9m ÷ 3m, lửng 2,6m ÷ 2,7m).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi ≥ 3m so với ranh đất tiếp giáp đường Vành đai trong;

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

+ Lùi ≥ 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 Vành đai trong;

+ 1,2m đối với lô nền tiếp giáp các đường: D8, D9.

**** 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 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.

2. Quy định về nhà ở liên kế: Diện tích đất 178.352m^2, chiếm tỷ lệ 28,77% diện tích toàn khu. Gồm có 43 lô ký hiệu (LK.01÷LK.43), bố trí 1.538 nền, cụ thể theo bảng sau:

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m^2)	Số nền
1	LK.01	3.910	34
2	LK.02	1.721	17
3	LK.03	1.677	17
4	LK.04	1.690	17
5	LK.05	2.491	24
6	LK.06	4.157	23
7	LK.07	1.173	11
8	LK.08	2.407	24
9	LK.09	5.106	42

10	LK.10	2.055	21
11	LK.11	4.559	42
12	LK.12	4.560	42
13	LK.13	4.674	42
14	LK.14	9.872	74
15	LK.15	4.307	35
16	LK.16	4.307	35
17	LK.17	6.271	46
18	LK.18	5.262	44
19	LK.19	4.861	44
20	LK.20	4.048	36
21	LK.21	3.839	36
22	LK.22	3.844	36
23	LK.23	4.048	36
24	LK.24	4.418	32
25	LK.25	3.704	30
26	LK.26	3.420	30
27	LK.27	3.706	32
28	LK.28	3.423	32
29	LK.29	4.835	42
30	LK.30	4.233	34
31	LK.31	3.491	30
32	LK.32	4.043	30
33	LK.33	5.151	45
34	LK.34	5.186	45
35	LK.35	6.001	46
36	LK.36	4.938	44
37	LK.37	4.682	44
38	LK.38	3.706	32
39	LK.39	3.163	30
40	LK.40	3.332	30
41	LK.41	4.938	44
42	LK.42	7.686	72
43	LK.43	3.457	36
	Tổng cộng	**178.352**	**1.538**

- Chủ đầu tư thực hiện xây dựng nhà mẫu điển hình (xây thô) tại các tuyến đường: N1, đường D8, đường D9.

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

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

**** 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: 5 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 5,6m (trệt 2,9m ÷ 3m, lửng 2,6m ÷ 2,7m).

- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ:

+ Lùi ≥ 3m so với ranh đất tiếp giáp đường Lý Thái Tổ nối dài và đường vành đai ngoài;

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

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

- Độ vươn ban công tối đa:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 7	0
7 ÷ 12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

3. Quy định về nhà ở biệt thự: Diện tích đất 2.794m^2, chiếm tỷ lệ 0,45% diện tích toàn khu. Gồm có 2 lô ký hiệu (BT.01, BT.02), bố trí 6 nền:

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m^2)	Số nền	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	BT.01	1.397	3	50	3
2	BT.02	1.397	3	50	3
	Tổng cộng	**2.794**	**6**		

- Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi ≥ 3m so với chỉ giới đường đỏ đối với các tuyến đường tiếp giáp;

+ Lùi ≥ 2m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà và ranh đất lân cận.

4. Quy định về nhà ở xã hội: Diện tích đất 57.950m^2 *(chiếm tỷ lệ 22,3% tổng diện tích đất ở),* chiếm tỷ lệ 9,35% diện tích toàn khu. Gồm có 3 lô, ký hiệu (NOXH.01, NOXH.02, NOXH.03):

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m^2)	Mật độ xd tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số sử dụng đất tối đa
1	NOXH.01	11.488	40	10	4 lần
2	NOXH.02	33.046	40	10	4 lần
3	NOXH.03	13.416	40	10	4 lần
	Tổng cộng	**57.950**			

- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ:

+ Lùi ≥ 10m đối với các tuyến đường tiếp giáp khu đất NOXH.02 và NOXH.03;

+ Lùi ≥ 5m đối với các tuyến đường tiếp giáp lô đất NOXH.01;

+ Lùi ≥ 10m đối với ranh đất tiếp giáp đường điện 110kV hiện hữu tại lô đất NOXH.02, NOXH.03, (và phải đảm bảo theo các quy định ngành Điện).

Điều 4. Quy định về đất thương mại dịch vụ: Diện tích đất 13.445m^2, chiếm tỷ lệ 2,17% diện tích toàn khu, ký hiệu (TMDV). Xây dựng công trình thương mại dịch vụ và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng.

- Mật độ xây dựng tối đa: 45%;

- Tầng cao tối đa: 20 tầng;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 9 lần.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 10m đối với các tuyến đường tiếp giáp.

* Lưu ý: *Công trình có độ cao từ 45 mét trở lên phải lập thủ tục đề nghị chấp thuận độ cao tĩnh không công trình với Cục tác chiến – Bộ Tổng Tham mưu về thỏa thuận độ cao tĩnh không công trình, theo quy định tại Điều 9, Nghị định số 32/2016/NĐ-CP ngày 06/5/2016 của Chính phủ Quy định về quản lý độ cao chướng ngại vật hàng không và các trận địa quản lý, bảo vệ vùng trời tại Việt Nam.*

Điều 5. Quy định về đất y tế: Diện tích đất 11.168m^2, chiếm tỷ lệ 1,80% diện tích toàn khu, ký hiệu (YT).

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao tối đa: 3 tầng;

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 5m, đối với các tuyến đường tiếp giáp.

Điều 6. Quy định về đất giáo dục: Diện tích đất 32.446m^2, chiếm tỷ lệ 5,23% diện tích toàn khu. Gồm có 5 khu, Ký hiệu (MG1, MG2; TH1, TH2, THCS):

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m^2)	Mật độ xd tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Trường mẫu giáo 1	MG1	4.297	40	3
2	Trường mẫu giáo 2	MG2	6.888	40	3
3	Trường tiểu học 1	TH1	5.931	40	3
4	Trường tiểu học 2	TH2	6.295	40	3
5	Trường trung học cơ sở	THCS	9.035	40	4
	Tổng cộng		**32.446**		

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 5m đối với các tuyến đường tiếp giáp.

Điều 7. Quy định về đất văn hóa: Diện tích đất 5.046m^2, chiếm tỷ lệ 0,81% diện tích toàn khu, ký hiệu (VH).

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- Tầng cao tối đa: 3 tầng;

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 5m đối với các tuyến đường tiếp giáp.

Điều 8. Quy định về đất thể dục thể thao: Diện tích đất 7.958m^2, chiếm tỷ lệ 1,28% diện tích toàn khu, ký hiệu (TDTT).

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Lùi ≥ 5m đối với các tuyến đường tiếp giáp.

Điều 9. Quy định về đất công viên, cây xanh, mặt nước: Diện tích đất 77.395m^2, chiếm tỷ lệ 12,48% diện tích toàn khu. Gồm có 17 khu, ký hiệu (CV.01÷CV.17). cụ thể theo bảng sau:

TT	Loại đất	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%) toàn khu	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	- **Cây xanh đô thị** (gồm 02 khu) CV.05, CV.07	37.027	5,97	5	1
2	- **Cây xanh trong đơn vị ở** (gồm 12 khu) CV.01, CV.03, CV.04, CV 06, CV.08 ÷ CV10, CV13÷CV.17)	36.002	5,81	5	1
3	- **Cây xanh cách ly** (gồm 03 khu) CV.02, CV.11, CV.12	4.366	0,70	0	0
	TỔNG CỘNG	**77.395**	**12,48**		

- Cây xanh đường phố và cây xanh công viên cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực.

- Hệ thống cây xanh đường phố phải tuân thủ các yêu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm *(không trồng cây dễ gãy, đổ)* và lựa chọn loại cây trồng phải đảm bảo theo Quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang được ban hành kèm theo Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 29/7/2014 của UBND tỉnh An Giang và hướng dẫn danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang tại Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của UBND tỉnh An Giang.

- Khu công viên cây xanh: Trong khu đất công viên cây xanh phải dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời, bố trí lối đi dạo và kết hợp vườn hoa và cây xanh bóng mát tạo không gian hoạt động vui chơi cho cộng đồng dân cư trong khu vực.

Điều 10. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. San nền: Cao độ nền xây dựng được chọn Hxd ≥ +3.3m 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 hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Giao thông:

- Đường Vành Đai Trong (MC 9-9): Lộ giới 42m (6-5-3-14-3-5-6);

- Đường Lý Thái Tổ (MC 4-4): Lộ giới 24m (5-14-5);

- Đường Trần Cảnh (MC 1-1): Lộ giới 15m (4-7-4);

- Đường D8 (đường Trần Nguyên Đán) (MC 3-3): Lộ giới 20,5m (5-10,5-5).

- Đường D2 gồm 2 đoạn:

+ Đoạn từ đường N11 đến đường Vành đai trong (MC 2-2): Lộ giới 25m (4-7-3-7-4);

+ Đoạn còn lại (MC 1a-1a): Lộ giới 15m (4-7-4)

- Đường N11 (MC 7-7): Lộ giới 55m (4-7-33-7-4);

- Đường N12 (MC 8-8): Lộ giới 31m (4-7,5-8-7,5-4);

- Đường N7 (MC 6-6): Lộ giới 19m (5-9-5);

- Các đường nội bộ trong khu quy hoạch có lộ giới 15m (4-7-4)

* Lối đi nội bộ giữa 2 dãy nhà : Lộ giới 4m.

3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn cấp: Đấu nối vào hệ thống điện trung thế hiện trạng dọc đường Hà Hoàng Hổ trong hệ thống phân phối điện của thành phố Long Xuyên từ trạm 110/220KV Long Xuyên. Tổng nhu cầu dùng điện: 5.697KVA.

- Trạm biến áp: Các trạm biến áp cấp cho khu vực đất ở được đầu tư theo từng giai đoạn phát triển của dân cư. Các trạm biến áp cấp cho khu vực thương mại dịch vụ và công trình công cộng được đầu tư khi triển khai từng hạng mục công trình.

- Lưới điện: Toàn bộ lưới trung áp, hạ áp và chiếu sáng đường, chiếu sáng trang trí… trong khu vực quy hoạch dùng cáp ngầm có chống thấm và đai thép bảo vệ.

- Cấp điện chiếu sáng: Chiếu sáng đường phố phải được thiết kế đảm bảo tiêu chuẩn. Hệ thống chiếu sáng phải tuân thủ theo Quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng QCXDVN 01:2019/BXD. Hệ thống chiếu sáng phải đảm bảo vẽ mỹ quan phù hợp với quy hoạch chung của địa phương. Tiêu chuẩn thiết kế đảm bảo về độ rọi, phù hợp với các tiêu chuẩn hiện hành về chiếu sáng đường phố và khu đô thị. Mạng lưới điện chiếu sáng được phân thành các khu vực lấy điện từ các tủ điều khiển chiếu sáng được bố trí phù hợp và đảm bảo an toàn.

4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Long Xuyên cung cấp cho toàn khu quy hoạch lấy từ đường Hà Hoàng Hổ. Tổng công suất tính toán dự kiến ≥ 2.230m^3/ngày đêm.

- Các trạm bơm tăng áp cấp nước sạch được đầu tư xây dựng phục vụ trong giai đoạn hoàn thiện của dự án nhằm cung cấp với áp lực đủ để đảm bảo đến khu vực xa nhất và dự phòng cho công tác PCCC.

- Hệ thống cấp nước kết hợp giữa mạch vòng và mạch nhánh nhằm giảm tối đa thất thoát nguồn nước và tăng năng lực cấp của toàn hệ thống cho dự án. Hệ thống mạng lưới tính toán thích hợp cho khu đô thị mới, giúp quản lý vận hành dễ dàng, đảm bảo cung cấp nước tới tất cả các đối tượng dùng nước với lưu lượng và cột áp phù hợp nhất. Mạng lưới ống cấp nước trong khu quy hoạch sử dụng ống nhựa PVC có đường kính fi60, fi90, fi114, fi168.

- Hệ thống đường ống cấp nước được bố trí bên dưới vỉa hè các tuyến giao thông. Chiều sâu chôn ống tối thiểu đến đỉnh ống là 0,6m, những đoạn băng đường thì chiều sâu tối thiểu là 1m và phải có các biện pháp bảo vệ.

- Mạng cấp nước được xây dựng vừa cấp nước sinh hoạt vừa cấp nước chữa cháy, hệ thống các trụ cứu hỏa được lắp đặt ngay trên các đường ống cấp nước truyền tải và tuyến phân phối nước sinh hoạt. Khoảng cách tối đa giữa hai trụ cứu hỏa ≥ 150m/trụ.

5. Thoát nước mưa:

- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với thoát nước thải.

- Khu đất được san nền đảm bảo cho thoát nước mưa của khu vực theo các tuyến cống đặt dọc theo mạng lưới đường giao thông và thoát vào hệ thống thoát nước chung.

- Nước mưa tập trung vào các tuyến cống BTLT fi400, fi600, fi 800, fi1000, fi1200 đặt ở hai bên đường nằm trên vỉa hè, tự chảy theo hệ thống thoát nước chung chảy về các cửa xả thoát ra mương, rạch.

6. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

6.1. Thoát nước thải:

- Mạng lưới thu gom nước thải thiết kế riêng với thoát nước mưa.

- Toàn bộ nước thải khu vực quy hoạch được thu gom vận chuyển về bể chứa nước thải ngầm đặt dưới công viên sau đó được bơm trung chuyển về trạm xử lý nước thải của thành phố Long Xuyên để xử lý, đạt tiêu chuẩn về nước thải sinh hoạt trước khi thải ra môi trường bên ngoài.

- Kết cấu mạng lưới thoát nước thải: Các ống PVC thoát nước thải được đặt âm dưới vỉa hè dọc theo các tuyến đường giao thông trong khu quy hoạch. Sử dụng ống nhựa đạt tiêu chuẩn với các tuyến ống chính có đường kính fi200, fi250, fi350. Khu vực ngang đường sử dụng cống BTLT BTCT fi300, fi400. Độ sâu chôn ống trung bình từ 1m đến 4m, độ dốc đặt ống tối thiểu $i_{min} = 1/D$, vận tốc dòng chảy v = 0,6 m/s đến 0,8m/s.

- Hố Ga: Trên tuyến đường ống có xây dựng các hố ga thu nước thải bằng BTCT. Khoảng cách từ 30 ÷ 50 m/hố phụ thuộc vào quy hoạch bố trí các khu đất trong khu vực và độ dốc của các tuyến đường giao thông.

6.2. Xử lý chất thải rắn (chất thải sinh hoạt):

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt ≥ 1,3 kg/ người/ngày, tỷ lệ thu gom 100%.

- Bình quân mỗi ngày khu đô thị sẽ phát sinh tối đa 11,1 tấn/ngày.

- Phương án thu gom, xử lý chất thải rắn sinh hoạt:

+ Rác thải sinh hoạt được phân loại và thu gom theo các điểm tập kết bố trí trong khu, sau đó được vận chuyển bằng xe đẩy rác đến bãi rác tập trung.

+ Dự kiến bố trí các thùng thu gom CTR bằng nhựa có nắp đậy tại vị trí với cự ly nhỏ hơn 100m để tiện cho việc bỏ rác của người dân và khách tham quan, khách bộ hành. Các điểm thu gom rác thải được phân bố hợp lý đảm bảo việc thu gom được thuận tiện. Dự án bố trí điểm tập kết và thu gom rác nằm ở các vị trí đất thương mại dịch vụ, nơi tập trung nhiều rác thải trong quá trình sử dụng.

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

7. Thông tin liên lạc:

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

- Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối từ hệ thống thông tin liên lạc của của thành phố Long Xuyên. Xây dựng mới hoàn toàn hệ thống

ngầm thông tin liên lạc, bố trí dọc vỉa hè, trong hào kỹ thuật. Đặt các tủ phân phối MDF cho từng khu. Sử dụng dây dẫn và các phụ kiện đúng theo quy chuẩn nghành hiện hành. Tuyến thông tin liên lạc do nghành viễn thông, thông tin đầu tư và khai thác phù hợp với các tiêu chuẩn nghành, được đấu nối vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho toàn đô thị.

PHẦN III:
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Quy định quản lý quy hoạch và xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và Quy định này để hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Quản lý Đô thị để nghiên cứu trình UBND thành phố quyết định. Khi chưa có ý kiến của UBND thành phố thì không được thay đổi.

Ngoài những quy định nêu trên, các quy định khác chưa quy định trong bản quy định này thì tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng và các Tiêu chuẩn ngành có liên quan.

Điều 12. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch xây dựng Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Mọi vi phạm về điều khoản của Quy định này tùy thuộc vào mức độ sai phạm sẽ bị xử lý, phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 13. Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới Sao Mai Tây Khánh 4+5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được lưu trữ tại:

- Sở Xây dựng An Giang;
- Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sao Mai../.