



QUY ĐỊNH

Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 128 /QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025 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 Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: 128 /QĐ-UBND ngày 24 tháng 01 năm 2025.

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 tổng mặt bằng 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 trúng đấu giá khu đất thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới quy hoạch và quy mô:

1. **Phạm vi, ranh giới quy hoạch:** Vị trí lập tổng mặt bằng thuộc phạm vi Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc, phía Đông và phía Tây giáp đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang;

- Phía Nam giáp đường Hà Hoàng Hồ.

2. Quy mô: Diện tích đất 914m².

Bảng cân bằng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	492	53,83
	Khối chánh điện	368	
	Khu bếp + nhà ăn	124	
2	Đất cây xanh	185	20,24
3	Đất giao thông – sân bãi	237	25,93
Tổng cộng		914	100

3. Tính chất: Là cơ sở thờ cúng và hoạt động tín ngưỡng tôn giáo cho người dân, tạo điều kiện để bà con Phật tử có nơi tu học, hành hương gửi niềm tin tôn giáo cho người dân và khách thập phương, là cơ sở hoạt động Phật giáo theo định hướng đường lối của nhà nước.

4. Chỉ tiêu sử dụng đất: Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, các chỉ tiêu sử dụng đất đối với khu đất Chùa Pháp Hoa được quy định như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về đất xây dựng công trình: Diện tích đất 492m², chiếm tỷ lệ 53,83% diện tích toàn khu. Bố trí Khối chánh điện và Khu bếp + nhà ăn.

- Diện tích đất xây dựng công trình: 492m².
- Tổng diện tích sàn: 421m². Trong đó:
 - + Khối chánh điện: 297m².
 - + Khu bếp + nhà ăn: 124m².

- Mật độ xây dựng: 53,83%.
- Hệ số sử dụng đất: 0,46 lần.
- Tầng cao: 02 tầng + 02 tầng mái (Phải đảm bảo về khoảng lùi công trình tại điểm 2.6.2 của QCVN 01:2021/BXD).
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m đối với đường Hà Hoàng Hồ.
- Quy định cao độ các tầng (đối với công trình chính):
 - + Cao độ nền : + 1,35m (so với cost sân nền hoàn thiện).
 - + Chiều cao tầng 1 : 6,7m.
 - + Chiều cao tầng 2 : 5,1m.
 - + Chiều cao đỉnh mái : 18m.

Điều 4. Quy định về đất 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 dãy 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 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,...).

Điều 5. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

1. San nền: Cao độ nền xây dựng công trình được thiết kế cao hơn mặt đường để thuận lợi cho giải pháp thoát nước. Cao độ nền xây dựng được chọn $H_{xd} \geq +3,3m$ 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 Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Giao thông: Đường Hà Hoàng Hồ (MC 1-1): Lộ giới 26m (6-14-6).

3. Cấp điện: Nguồn điện được lấy từ tuyến điện trung thế trên đường Hà Hoàng Hồ, sử dụng trụ hạ thế đấu nối vào công trình. Tổng nhu cầu dùng điện: Khoảng 20kVA.

4. Cấp nước: Sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Long Xuyên đấu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Hà Hoàng Hồ. Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 3m³/ngày đêm.

5. Thoát nước mưa – Thoát nước thải - Vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước mưa được thu gom đấu nối vào hố ga hiện trạng trên tuyến đường Hà Hoàng Hồ đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của thành phố.
- Nước thải công trình được xử lý qua bể xử lý 3 ngăn, lắng lọc dẫn ra đấu nối vào hố ga trên tuyến đường Hà Hoàng Hồ đưa về hệ thống xử lý nước thải của thành phố.
- Bố trí các thùng rác công cộng thu gom rác tập trung, để xe thu gom rác trong ngày đưa đến các bãi rác tập trung của thành phố.

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, 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 Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, 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 01:2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng và các Tiêu chuẩn ngành có liên quan.

Điều 7. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, 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 8. Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được lưu trữ tại:

- Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên;
- Chùa Pháp Hoa;
- Ủy ban nhân dân phường Mỹ Xuyên./.

