

Số: 4956/QĐ-UBND

Tân Châu, ngày 10 tháng 8 năm 2021

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định 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 QCVN 01:2019/BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 26/04/2017 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2123/QĐ-UBND ngày 09/04/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Căn cứ Công văn số 2487/SXD-QH ngày 22/7/2021 của Sở Xây dựng về thỏa thuận phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Xét nội dung Tờ trình số 818/TTr-QLĐT ngày 04/8/2021 của phòng Quản lý đô thị thị xã (kèm Kết quả thẩm định số 817/KQTĐ-QLĐT ngày 04/8/2021 của

*Phòng Quản lý đô thị thị xã về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang).*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, với các nội dung sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

**2. Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu.

**3. Phạm vi Tổng mặt bằng:**

Khu đất cặp phía Tây Bắc và Đông Bắc khu dân cư Long Hưng hiện hữu, với tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc tiếp giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Nam tiếp giáp đất ruộng;
- Phía Đông Bắc tiếp giáp khu đất mặt hậu dân cư cặp đường Trần Phú;
- Phía Đông Nam tiếp giáp dân cư Long Hưng hiện hữu.

**4. Mục tiêu – tính chất:**

**4.1. Mục tiêu:**

- Tận dụng quỹ đất nông nghiệp giá trị thấp để phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch chung được duyệt;

- Làm cơ sở mời gọi doanh nghiệp đầu thầu dự án phát triển đô thị trong khu vực có động lực phát triển mạnh, khi có các công trình hạ tầng xã hội của đô thị đang xây dựng;

- Làm cơ sở để lập và triển khai thực hiện dự án đầu tư.

**4.2. Tính chất:**

- Bố trí nhóm ở tái định cư mới, các nhóm ở thương mại và các công trình dịch vụ, thương mại và dịch vụ công cộng trong nhóm ở, đơn vị ở.

- Là khu ở kết hợp công trình công cộng hiện có phục vụ cho nhu cầu phát triển đô thị của thị xã.

**5. Quy mô:**

- Diện tích: Khoảng 180.000m<sup>2</sup>.

- Dân số: Khoảng 5.000 người .

**6. Nội dung quy hoạch:**

**BẢNG QUY HOẠCH CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT:**

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>A/</b>	<b>Đất ở</b>	<b>66.402</b>	<b>36,89</b>
	Nhà phố thương mại	52.706	
	Nhà ở xã hội (20,62%)	13.696	
<b>B/</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>8.926</b>	<b>4,96</b>
	Nhà thiếu nhi Tân Châu	7.157	
	Thư viện Tân Châu	1.247	
	Khu xử lý nước thải	522	
<b>C/</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>4.940</b>	<b>2,74</b>
<b>D/</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>9.140</b>	<b>5,08</b>
	Nhà trẻ - Mẫu giáo	2.264	
	Trường tiểu học	6.876	
<b>E/</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>12.510</b>	<b>6,95</b>
<b>F/</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>57.367</b>	<b>31,87</b>
<b>G/</b>	<b>Taluy san lấp - mặt nước</b>	<b>20.715</b>	<b>11,51</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>180.000m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

**6.1. Khu đất ở: Tổng diện tích 66.402m<sup>2</sup>.**

**6.1.1. Nhà phố thương mại:** có diện tích 52.706m<sup>2</sup>, với 530 nền có kích thước chủ yếu từ 5mx18m, 6mx18m, 5mx25m, được bố trí cụ thể như sau:

**a. Nhà phố liên kế trục đường D5 (phía giáp mương thoát nước): Lô D, Lô E, Lô F, Lô G.**

- Kích thước : 5mx25m - 5,5mx25.
- Mật độ xây dựng : 80%
- Tầng cao tối đa : 5 tầng
- Khoảng lùi :
  - + Mặt tiền : 3m
  - + Mặt hậu tiếp giáp hẻm sau : 2m.

**b. Các nhà phố liên kế trên các trục đường khác: Lô A, Lô B, Lô C, Lô H, Lô I, Lô J, Lô K, Lô L, Lô M, Lô N, Lô O, Lô P, Lô Q.**

- Kích thước: 5mx18m - 7mx18m.
- Mật độ xây dựng : 100%
- Tầng cao tối đa : 5 tầng

- Không có khoảng lùi (Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ).

**6.1.2. Nhà ở xã hội:** có diện tích 13.696m<sup>2</sup> chiếm 20,62% được bố trí tiếp giáp trên tuyến đường D1, D5 (theo quy hoạch phân khu), đường N2, đường N3.

- Ký hiệu : **XH**

- Mật độ xây dựng : 50%

- Tầng cao tối đa : 7 tầng

- Quy định khoảng lùi (Nhà chính):

+ Lùi tối thiểu 10m đối với đường D5.

+ Lùi tối thiểu 6m đối với các đường còn lại.

**6.2. Đất công trình công cộng:** Tổng diện tích **8.926m<sup>2</sup>**, trong đó:

**6.2.1. Nhà thiếu nhi thị xã Tân Châu:** có diện tích 7.157m<sup>2</sup>, với tứ cận phía Bắc giáp mương nước, phía Tây giáp đường Lê Anh Xuân, phía Đông giáp đường Nguyễn Cư Trinh, phía Nam giáp Đường Nguyễn Chánh Sắt.

- Ký hiệu : **TN**

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%

- Tầng cao tối đa : 03 tầng

- Quy định khoảng lùi:

+ Lùi tối thiểu 6m cho khối công trình chính đối với các trục đường tiếp giáp như: đường Lê Anh Xuân, đường Nguyễn Cư Trinh, Đường Nguyễn Chánh Sắt.

+ Lùi tối thiểu 10m đối với Taluy san lấp.

**6.2.2. Thư viện thị xã Tân Châu:** có diện tích 1.247 m<sup>2</sup>, với tứ cận phía Bắc giáp đường Ký Con, phía Tây giáp khu nhà phố thương mại, phía Nam giáp đường Nguyễn Cư Trinh, phía Đông giáp Nguyễn Cư Trinh.

- Ký hiệu : **TV**

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

- Tầng cao tối đa : 03 tầng.

- Quy định khoảng lùi:

+ Lùi tối thiểu 6m cho khối công trình chính đối với các trục đường tiếp giáp như: Đường Nguyễn Chánh Sắt, đường Nguyễn Cư Trinh.

+ Lùi tối thiểu 2m đối với hẻm (4m) phòng cháy chữa cháy của Khu dân cư.

**6.2.3. Khu xử lý nước thải:** Ký hiệu 7 có diện tích 522m<sup>2</sup>, được bố trí nằm ngay góc đường D1, tiếp giáp với khu nhà phố thương mại, khu đất ruộng.

**6.3. Đất thương mại dịch vụ:** Có diện tích **4.940m<sup>2</sup>**, được bố trí tiếp giáp với đường N1, đường Lương Định Của, đường D5 (theo QHPK), đường D1.

- Ký hiệu : **TM**

- Mật độ xây dựng : 70%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Quy định khoảng lùi:

+ Lùi tối thiểu 6m đối với đường Lương Định Của và D5.

+ Lùi tối thiểu 3m đối với đường D1, đường N1.

#### **6.4. Đất giáo dục:** Tổng diện tích **9.140m<sup>2</sup>**, trong đó:

**6.4.1. Nhà trẻ - Mẫu giáo:** có diện tích 2.264m<sup>2</sup>, được bố trí tiếp giáp đường D1, đường D2, đường Nguyễn Hữu Thọ và liền kề với một số dãy nhà phố thương mại.

- Ký hiệu : **MG**
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao tối đa : 2 tầng
- Quy định khoảng lùi :  $\geq 6$  m.

**6.4.2. Trường tiểu học:** có diện tích 6.876m<sup>2</sup>, được bố trí tiếp giáp với đường Nguyễn Hữu Thọ, đường D5 (theo QHPK), đường D1, đường N3.

- Ký hiệu : **TH**
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Quy định khoảng lùi khối lớp học :  $\geq 6$  m

- Nhà để xe được xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, nhưng phải để trống (không xây tường) và chiều cao 1 tầng.

**6.5. Đất công viên cây xanh:** Có diện tích **12.510m<sup>2</sup>**, được bố trí phân tán trong các khu nhà ở, tiếp giáp đường N4, đường N5, đường D5 (theo QHPK), khu đất ruộng.

- Ký hiệu : **CX**
- Mật độ xây dựng : 5%
- Tầng cao tối đa : 1 tầng.

### **7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

#### **7.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:**

- Cập nhật lộ giới, hướng tuyến và kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của các đồ án quy hoạch chung được duyệt, gồm:

Bảng thống kê hệ thống giao thông

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	MẶT CÁT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )			LỘ GIỚI (m)	KHOẢNG LÙI (m)
				LỀ	LÒNG	LỀ		
1	Đường Lê Anh Xuân (Nhà thiếu nhi có khoảng lùi 6m)	185	3-3	4	7	4	15	
2	Đường Nguyễn Cư Trinh (Thư viện, Nhà thiếu nhi lùi 6m)	291	3-3	4	7	4	15	
3	Đường Nguyễn Hữu Thọ (Đoạn từ ranh QH đến đường D5)	52,5	3-3	4	7	4	15	
	Đoạn còn lại (nhà phố LK không có khoảng lùi)	133	2-2	5	10	5	20	6-6
4	Đường Lương Định Của (nhà phố LK không có khoảng lùi)	185,5	3-3	4	7	4	15	6-0
5	Đường Nguyễn Chánh Sắt (nhà phố LK không có khoảng lùi)	120,5	3a-3a	4	7	4	15	6-6
6	Đường N1	107,5	3-3	4	7	4	15	0-3
7	Đường N2	107,5	5b-5b	3	6	3	12	0-6
8	Đường N3	107,5	5a-5a	3	6	3	12	6-6
9	Đường N4	133	4-4	4	8	4	16	
10	Đường N5	133	5-5	3	6	3	12	
11	Đường D1 (trường MG, trường Tiểu học lùi 6m, nhà ở XH có khoảng lùi 6m, TMDV có khoảng lùi 3m)	583	3-3	4	7	4	15	
12	Đường D2	142	5-5	3	6	3	12	
13	Đường D3	79,5	5-5	3	6	3	12	
14	Đường D5 (TMDV, Trường tiểu học lùi 6m, nhà ở XH có khoảng lùi 10m)	952	1-1	5	14	5	24	0-3
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.312,5</b>		<b>57.367 M</b>				

## 7.2. Quy hoạch san nền và thoát nước mưa:

### 7.2.1. San nền:

- Cao trình tự nhiên : + 2,84 m
- Cao trình san lấp : + 5,5 m
- Hướng thoát nước :  $i = 2\%$
- Tổng diện tích san lấp : 149.000 m<sup>2</sup>
- Tổng khối lượng san lấp : 480.062 m<sup>3</sup>

### 7.2.2. Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước bản.
- Cống BTCT  $\Phi 1000$ ,  $i = 1\%$  : 2.445 m
- Cống BTCT  $\Phi 600$ ,  $i = 1,7\%$  : 2.384 m
- Cống BTCT  $\Phi 400$ ,  $i = 2,5\%$  : 884 m
- Miệng xả : 05 cái
- Hồ ga : 218 cái

## 7.3 Quy hoạch hệ thống cấp điện - chiếu sáng:

7.3.1. **Nguồn cấp:** Lấy từ tuyến trung thế 22KV trên đường Âu Cơ dẫn vào khu quy hoạch trên đường Lê Anh Xuân. Từ đường Trần Phú dẫn vào toàn khu quy hoạch.

### 7.3.2. Tính toán nhu cầu dùng điện:

- Dân số : 5.000 dân
- Tiêu chuẩn cấp điện : 750 kw/ng/năm
- Thời gian tiêu thụ cực đại : 2.500 h/năm
- Tổng công suất điện sinh hoạt : 3,75 triệu kw/năm

## 8.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

8.3.1. **Nguồn nước:** Khu dân cư do Nhà máy nước thị xã Tân Châu cung cấp.

### 8.3.2. Tính toán nhu cầu dùng nước:

- Dân số : 5.000 dân
- Tiêu chuẩn cấp nước : 80 lít/người/ngày
- Công suất tiêu thụ : 400 m<sup>3</sup>/ngày
- + Công cộng 10% : 40 m<sup>3</sup>/ngày
- + Tưới cây - Rửa đường 8% : 32 m<sup>3</sup>/ngày

8.3.3. **Hệ thống cấp nước chữa cháy:** Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q=20$  l/s cho một đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời 3 đám cháy, bố trí họng lấy nước chữa cháy đặt cách nhau từ 120m - 150m theo hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch.

## 8.4. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (ctr):

### 8.4.1. Thoát nước thải:

- Chọn giải pháp thoát nước riêng, nước thải được thu gom qua các tuyến cống  $\Phi 220$  -  $\Phi 300$  -  $\Phi 500$  dẫn về khu xử lý để xử lý trước khi thải ra mương thoát nước qua hệ thống cống thoát nước mưa.

- Nước thải: tiêu chuẩn 90% nước sinh hoạt:  $90\% \times 440\text{m}^3 = 396\text{m}^3/\text{ngày/đêm}$

- Nước ngầm qua đường ống 5% :  $19,8\text{m}^3/\text{ngày/đêm}$

- Tổng lượng nước thải :  $415,8\text{m}^3/\text{ngày/đêm}$

#### **8.4.2. Rác thải:**

Tiêu chuẩn rác thải  $0,9\text{ kg/người/ngày}$ . Tỷ lệ thu gom 100%, được thu gom đưa về bãi rác chung của thị xã Tân Châu. Bố trí các điểm thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định, vận chuyển chất thải rắn một cách hợp lý, để xuất các giải pháp cách ly và bảo vệ môi trường.

#### **8.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:**

- Từ tổng đài thị xã Tân Châu đến khu quy hoạch bằng tuyến cáp chính đi âm trong ống PVC  $\Phi 168$ ,  $\Phi 100$ ,  $\Phi 60$  chôn ngầm trên lề đường. Mạch phân phối đi nổi trên trụ điện hoặc trụ bù.

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

#### **8.6. Cây xanh:**

- 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 Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

**9. Thiết kế đô thị:** Nội dung thiết kế đô thị tại từng khu vực như: tầng cao, mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất, mật độ cây xanh tối thiểu và chỉ giới xây dựng,... được xác định theo Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án quy hoạch.

#### **10. Đánh giá tác động môi trường:**

Trong quá trình thực hiện quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang sẽ có những tác động và diễn biến môi trường cần khắc phục nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Bao gồm:

- Thực hiện công tác kiểm soát, kiểm tra, kiểm kê và quan trắc môi trường không khí. Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu.

- Thực hiện đúng quy hoạch, xây dựng hệ thống cống nước thải riêng thu gom về khu xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường bên ngoài.



- Thực hiện đồng bộ cao độ nền xây dựng và hệ thống thoát nước, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp, không gây ú đọng nước.
- Xây dựng công viên cây xanh giúp tăng khả năng thoát nước của khu vực, và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu.
- Trồng cây xanh hai bên hè đường theo phương án quy hoạch để tránh khí thải từ các phương tiện giao thông.
- Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn.
- Kiện toàn hệ thống quản lý chất thải rắn của khu đô thị từ khâu thu gom, vận chuyển đến khu xử lý.
- Đối với chất thải xây dựng và chất thải sinh hoạt được thu gom về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.
- Phải có biện pháp che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi, tiếng ồn,... gây ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.
- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo quyết định này là bản Quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Long Châu tổ chức công bố Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết thực hiện. Đồng thời hướng dẫn Ủy ban nhân dân phường Long Châu tổ chức quản lý xây dựng đúng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang được duyệt và Quy định quản lý kèm theo Quyết định này.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý Đô thị, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Long Châu chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. / *đang*

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TT.TXU, HĐND thị xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT, ndang.



**CHỦ TỊCH**

*Nguyễn Ngọc Vệ*  
**Nguyễn Ngọc Vệ**



Tân Châu, ngày 10 tháng 8 năm 2021

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG  
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500  
KHU DÂN CƯ LONG HUNG MỞ RỘNG  
PHƯỜNG LONG CHÂU, THỊ XÃ TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 4956 /QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2021  
của Chủ tịch UBND thị xã Tân Châu)

**PHẦN I:  
QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện**

**1.1.** Quy hoạch này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân nước ngoài có liên quan đến hoạt động quy hoạch xây dựng trong phạm vi Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng, phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

**1.2.** Căn cứ vào hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng, phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bảng Quy định quản lý này, UBND thị xã Tân Châu chỉ đạo tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn, trách nhiệm được giao; Thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp phép xây dựng theo phân cấp, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình cải tạo và xây dựng theo đúng quy hoạch và pháp luật.

**Điều 2. Ranh giới, quy mô, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch**

**2.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:** Khu đất cặp phía Tây Bắc và Đông Bắc khu dân cư Long Hưng hiện hữu, với tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc tiếp giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Nam tiếp giáp đất ruộng;
- Phía Đông Bắc tiếp giáp khu đất mặt hậu dân cư cặp đường Trần Phú;
- Phía Đông Nam tiếp giáp Khu dân cư Long Hưng hiện hữu.

**2.2. Qui mô:**

- Qui mô diện tích : 180.000 m<sup>2</sup>
- Qui mô dân số : 5.000 người

**2.3. Tính chất:**

- Khu ở phát triển do có động lực các công trình công cộng cấp đô thị đang xây dựng.

- Khu dân cư Long Hưng mở rộng có hạ tầng dễ đầu nối và tận dụng quỹ đất nông nghiệp năng suất thấp do hệ thống tưới tiêu hạn chế.

### **Điều 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:**

**3.1. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án quy hoạch được định hướng theo đô thị loại III, cụ thể:**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được áp dụng theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng, quy chuẩn QCVN 07:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

**Bảng cân bằng đất**

<b>STT</b>	<b>TÊN LOẠI ĐẤT</b>	<b>DIỆN TÍCH (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>A/</b>	<b>Đất ở</b>	<b>66.402</b>	<b>36,89</b>
	Nhà phố thương mại	52.706	
	Nhà ở xã hội (20,62%)	13.696	
<b>B/</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>8.926</b>	<b>4,96</b>
	Nhà thiếu nhi Tân Châu	7.157	
	Thư viện Tân Châu	1.247	
	Khu xử lý nước thải	522	
<b>C/</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>4.940</b>	<b>2,74</b>
<b>D/</b>	<b>Đất giáo dục</b>	<b>9.140</b>	<b>5,08</b>
	Nhà trẻ - Mẫu giáo	2.264	
	Trường tiểu học	6.876	
<b>E/</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>12.510</b>	<b>6,95</b>
<b>F/</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>57.367</b>	<b>31,87</b>
<b>G/</b>	<b>Taluy san lấp - mặt nước</b>	<b>20.715</b>	<b>11,51</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>180.000m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 4. Phân khu chức năng:

#### 4.1. Khu đất ở: Tổng diện tích 66.402m<sup>2</sup>.

4.1.1. *Nhà phố thương mại*: có diện tích 52.706m<sup>2</sup>, với 530 nền có kích thước chủ yếu từ 5mx18m, 6mx18m, 5mx25m, được bố trí cụ thể như sau:

*a. Nhà phố liên kế trục đường D5 (phía giáp mương thoát nước): Lô D, Lô E, Lô F, Lô G.*

- Kích thước : 5mx25m - 5,5mx25.
- Mật độ xây dựng : 80%
- Tầng cao tối đa : 5 tầng
- Khoảng lùi :
  - + Mặt tiền : 3m
  - + Mặt hậu tiếp giáp hẻm sau : 2m.

*b. Các nhà phố liên kế trên các trục đường khác: Lô A, Lô B, Lô C, Lô H, Lô I, Lô J, Lô K, Lô L, Lô M, Lô N, Lô O, Lô P, Lô Q.*

- Kích thước: 5mx18m - 7mx18m.
- Mật độ xây dựng : 100%
- Tầng cao tối đa : 5 tầng
- Không có khoảng lùi (Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ).

4.1.2. *Nhà ở xã hội*: có diện tích 13.696m<sup>2</sup> chiếm 20,62% được bố trí tiếp giáp trên tuyến đường D1, D5 (theo quy hoạch phân khu), đường N2, đường N3.

- Ký hiệu : **XH**
- Mật độ xây dựng : 50%
- Tầng cao tối đa : 7 tầng
- Quy định khoảng lùi (Nhà chính):
  - + Lùi tối thiểu 10m đối với đường D5.
  - + Lùi tối thiểu 6m đối với các đường còn lại

4.2. **Quy định về Đất công trình công cộng**: Tổng diện tích 8.926m<sup>2</sup>, trong đó:

4.2.1. *Nhà thiếu nhi thị xã Tân Châu*: có diện tích 7.157m<sup>2</sup>, với tứ cận phía Bắc giáp mương nước, phía Tây giáp đường Lê Anh Xuân, phía Đông giáp đường Nguyễn Cư Trinh, phía Nam giáp đường Nguyễn Chánh Sắt.

- Ký hiệu : **TN**

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Tầng cao tối đa : 03 tầng
- Quy định khoảng lùi:

+ Lùi tối thiểu 6m cho khối công trình chính đối với các trục đường tiếp giáp như: đường Lê Anh Xuân, đường Nguyễn Cư Trinh, đường Nguyễn Chánh Sắt.

+ Lùi tối thiểu 10m đối với Taluy san lấp.

- 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.

**4.2.2. Thửa viện thị xã Tân Châu:** có diện tích 1.247 m<sup>2</sup>, với tứ cận phía Bắc giáp đường Nguyễn Chánh Sắt, phía Tây giáp khu nhà phố thương mại, phía Nam giáp đường Nguyễn Cư Trinh, phía Đông giáp Nguyễn Cư Trinh.

- Ký hiệu : TV
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao tối đa : 03 tầng.
- Quy định khoảng lùi:

+ Lùi tối thiểu 6m cho khối công trình chính đối với các trục đường tiếp giáp như: đường Nguyễn Chánh Sắt, đường Nguyễn Cư Trinh.

+ Lùi tối thiểu 2m đối với hẻm (4m) phòng cháy chữa cháy của Khu dân cư.

- 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.

**4.2.3. Khu xử lý nước thải:** Ký hiệu 7 có diện tích 522m<sup>2</sup>, được bố trí nằm ngay góc đường D1, tiếp giáp với khu nhà phố thương mại, khu đất ruộng.

**4.3. Quy định về đất thương mại dịch vụ:** Có diện tích 4.940m<sup>2</sup>, được bố trí tiếp giáp với đường N1, đường Lương Định Của, đường D5 (theo QHPK), đường D1.

- Ký hiệu : TM
- Mật độ xây dựng : 70%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Quy định khoảng lùi:

+ Lùi tối thiểu 6m đối với đường Lương Định Của và D5.

+ Lùi tối thiểu 3m đối với đường D1, đường N1

- 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.

**4.4. Qui định về đất giáo dục:** Tổng diện tích **9.140m<sup>2</sup>**, trong đó:

**4.4.1. Nhà trẻ - Mẫu giáo:** có diện tích 2.264m<sup>2</sup>, được bố trí tiếp giáp đường D1, đường D2, đường Nguyễn Hữu Thọ và liền kề với một số dãy nhà phố thương mại.

- Ký hiệu : **MG**
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao tối đa : 2 tầng
- Quy định khoảng lùi :  $\geq 6$  m.

- 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.

**4.4.2. Trường tiểu học:** có diện tích 6.876m<sup>2</sup>, được bố trí tiếp giáp với đường Nguyễn Hữu Thọ, đường D5 (theo QHPK), đường D1, đường N3.

- Ký hiệu : **TH**
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Quy định khoảng lùi khối lớp học :  $\geq 6$  m

- 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.

**4.5. Qui định về khu đất công viên cây xanh:** Có diện tích **12.510m<sup>2</sup>**, được bố trí phân tán trong các khu nhà ở, tiếp giáp đường N4, đường N5, đường D5 (theo QHPK), khu đất ruộng.

- Ký hiệu : **CX**
- Mật độ xây dựng : 5%
- Tầng cao tối đa : 1 tầng

- Cây xanh phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, phối kết kiến trúc, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, chống nóng, không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị. Cây xanh đường phố phải trồng đồng bộ khi thi công hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

- Các không gian xanh trong khu vực phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và 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 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 ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường.

- Các loại cây đề nghị sử dụng:

+ Cây tán lớn: Sao, xà cừ, dầu,...

+ Loại tạo cảnh: Cau vườn, cao kiềng, sứ,...

+ Loại có hương: Sứ Ngọc Lan, Hoàng Lan,...

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

### **5.1. San nền:**

5.1.1. *San nền:* Cần khảo sát hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận để đề ra cao độ san lấp cho phù hợp.

- Cao trình tự nhiên : + 2,84 m
- Cao trình san lấp : + 5,5 m
- Hướng thoát nước :  $i = 2\text{‰}$
- Tổng diện tích san lấp : 149.000 m<sup>2</sup>
- Tổng khối lượng san lấp : 480.062 m<sup>3</sup>

### 5.1.2. *Thoát nước mưa:*

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa đảm bảo thoát nước kịp thời và đồng bộ với khu vực ngoài khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước bản.

- Cống BTCT  $\Phi 1000$ ,  $i = 1\text{‰}$  : 2.445 m
- Cống BTCT  $\Phi 600$ ,  $i = 1,7\text{‰}$  : 2.384 m
- Cống BTCT  $\Phi 400$ ,  $i = 2,5\text{‰}$  : 884 m
- Miệng xả : 05 cái
- Hồ ga : 218 cái

**5.2. Giao thông:** Tổng chiều dài 3.312,5m hệ thống giao thông dạng ô cờ đúng định hướng quy hoạch chung, các ô phố có bố trí đường chữa cháy đúng qui chuẩn.



Bảng thống kê hệ thống giao thông

STT	TÊN ĐƯỜNG	CHIỀU DÀI (m)	MẶT CẮT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )			LỘ GIỚI (m)	KHOẢNG LÙI (m)	
				LỀ	LÒNG	LỀ			
1	Đường Lê Anh Xuân (Nhà thiếu nhi có khoảng lùi 6m)	185	3-3	4	7	4	15		
2	Đường Nguyễn Cư Trinh (Thư viện, Nhà thiếu nhi lùi 6m)	291	3-3	4	7	4	15		
3	Đường Nguyễn Hữu Thọ (Đoạn từ ranh QH đến đường D5)	52,5	3-3	4	7	4	15		
	(Đoạn còn lại) (nhà phố LK không có khoảng lùi)	133	2-2	5	10	5	20	6-6	
4	Đường Lương Định Của (nhà phố LK không có khoảng lùi)	185,5	3-3	4	7	4	15	6-0	
5	Đường Nguyễn Chánh Sắt (nhà phố LK không có khoảng lùi)	120,5	3a-3a	4	7	4	15	6-6	
6	Đường N1	107,5	3-3	4	7	4	15	0-3	
7	Đường N2	107,5	5b-5b	3	6	3	12	0-6	
8	Đường N3	107,5	5a-5a	3	6	3	12	6-6	
9	Đường N4	133	4-4	4	8	4	16		
10	Đường N5	133	5-5	3	6	3	12		
11	Đường D1 (trường MG, trường Tiểu học lùi 6m, nhà ở XH có khoảng lùi 6m, TMDV có khoảng lùi 3m)	583	3-3	4	7	4	15		
12	Đường D2	142	5-5	3	6	3	12		
13	Đường D3	79,5	5-5	3	6	3	12		
14	Đường D5 (TMDV, Trường tiểu học lùi 6m, nhà ở XH có khoảng lùi 10m)	952	1-1	5	14	5	24	0-3	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.312,5</b>		<b>57.367 M</b>					

### 5.3. Cấp điện – Chiếu sáng:

#### 5.3.1. Nguồn cấp:

- Nguồn điện: Lấy từ tuyến trung thế 22KV trên đường Âu Cơ dẫn vào khu quy hoạch trên đường Lê Anh Xuân. Từ đường Trần Phú dẫn vào toàn khu quy hoạch.

#### 5.3.2. Tính toán nhu cầu dùng điện:

- Dân số	: 5.000 dân
- Tiêu chuẩn cấp điện	: 750 kw/ng/năm
- Thời gian tiêu thụ cực đại	: 2.500 h/năm
- Tổng công suất điện sinh hoạt	: 3,75 triệu kw/năm
- Công suất tiêu thụ	: 1.500 kwh
+ Điện công cộng 35%	: 525 kwh
+ Hao hụt-Dự phòng 15%	: 225 kwh
- Tổng công suất tiêu thụ	: 2.250 kwh
- Tổng dung lượng biến áp	: 2.812,5 KVA
<b>=&gt; Lấy tròn</b>	<b>: 2.820 KVA</b>

#### 5.3.3. Phụ tải hệ thống cấp điện:

- ĐDK trung thế hiện hữu ( 22kv)	
- ĐDK trung thế - Hạ thế (0,4kv-22kv) mới	: L = 850 m
- ĐDK hạ thế (0,4kv) mới	: L = 2.900 m
- Đường dây cáp chiếu sáng	: L = 4.100 m
- Trụ trung thế (22kv)	: 20 trụ
- Trụ hạ thế + đèn chiếu sáng	: 167 trụ
- Tủ điều khiển chiếu sáng	: 1 bộ
- Trạm biến áp (22kv/0,4kv)	: 01 trạm
- Trạm biến áp (22kv/0,4kv)	: 02 trạm
- Trạm biến áp (22kv/0,4kv)	: 01 trạm
- Trạm biến áp (22kv/0,4kv)	: 01 trạm

### 5.4. Cấp nước:

#### 5.4.1. Nguồn nước:

- Nguồn nước: Khu dân cư do Nhà máy nước thị xã Tân Châu cung cấp.

#### 5.4.2. Tính toán nhu cầu dùng nước:

- Dân số	: 5.000 dân
----------	-------------

- Tiêu chuẩn cấp nước	: 80 lít/người/ngày
- Công suất tiêu thụ	: 400 m <sup>3</sup> /ngày
+ Công cộng 10%	: 40 m <sup>3</sup> /ngày
+ Tưới cây - Rửa đường 8%	: 32 m <sup>3</sup> /ngày
- Nước dự phòng, rò rỉ 25%	: 118 m <sup>3</sup> /ngày
- Tổng công suất	: 590 m <sup>3</sup> /ngày
=> <b>Lấy tròn</b>	: <b>600 m<sup>3</sup>/ngày</b>

5.4.3. *Phụ tải hệ thống cấp nước*: xây dựng các tuyến ống chính D160 - D110 - D63 từ nhà máy nước về các khu xây dựng mới cung cấp cho toàn khu, nối với các tuyến ống hiện hữu thành các mạng vòng chính, từ đây xây dựng các tuyến ống cấp cho toàn khu.

5.4.4. *Hệ thống cấp nước chữa cháy*: lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q=20$  l/s cho một đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời 3 đám cháy, bố trí họng lấy nước chữa cháy đặt cách nhau từ 120m - 150m theo hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch.

## 5.5. Thoát nước thải:

### 5.5.1. Giải pháp thiết kế:

- Chọn giải pháp thoát nước riêng, nước thải được thu gom qua các tuyến cống  $\Phi 220 - \Phi 300 - \Phi 500$  dẫn về khu xử lý để xử lý trước khi thải ra mương thoát nước qua hệ thống cống thoát nước mưa.

- Nước thải: tiêu chuẩn 90% nước sinh hoạt :  $90\% \times 440\text{m}^3 = 396$  m<sup>3</sup>/ngày/đêm

- Nước ngấm qua đường ống 5%	: 19,8 m <sup>3</sup> /ngày/đêm
- Tổng lượng nước thải	: 415,8 m <sup>3</sup> /ngày/đêm
=> <b>Lấy tròn</b>	: <b>420 m<sup>3</sup>/ngày/đêm</b>

### 5.5.2. Phụ tải hệ thống thoát nước thải:

- Cống BTCT $\Phi 500$ , $i=2\text{‰}$	: 440 m
- Cống BTCT $\Phi 400$ , $i=2,5\text{‰}$	: 425 m
- Cống BTCT $\Phi 300$ , $i=3,5\text{‰}$	: 430 m
- Ống uPVC $\Phi 220$ , $i=4,5\text{‰}$	: 2.150 m
- Hố ga	: 164 hố

## 5.6. Quản lý chất thải rắn:

- Rác thải: Tiêu chuẩn rác thải 0,9 kg/người/ngày. Tỷ lệ thu gom 100%, được thu gom đưa về bãi rác chung của thị xã Tân Châu. Bố trí các điểm thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng theo quy định, vận chuyển chất thải rắn một cách hợp lý, đề xuất các giải pháp cách ly và bảo vệ môi trường.

## 5.7. Thông tin liên lạc:

### 5.7.1. Nguồn cấp:

- Từ tổng đài thị xã Tân Châu đến khu quy hoạch bằng tuyến cáp chính đi âm trong ống PVC  $\Phi 168$ ,  $\Phi 100$ ,  $\Phi 60$  chôn ngầm trên lề đường. Mạch phân phối đi nổi trên trụ điện hoặc trụ bù.

- 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.

### 5.7.2. Tính toán thông tin liên lạc:

- Dân số : 5.000 dân
- Tiêu chuẩn 20 máy/100 dân : 1.000 máy
  - + Công cộng 10% : 100 máy
  - + Dự phòng 10% : 100 máy
- Tổng cộng : 1.200 máy

### 5.7.3. 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.

### 5.7.4. Thống kê hệ thống thông tin liên lạc:

- Tuyến cáp 2 x (48-72) + QG 540 luôn ống PVC chôn ngầm : 9.200 m.
- Tuyến cáp 2 x (1.000x0,5) mm<sup>2</sup>...luôn ống PVC chôn ngầm : 2.800 m.

## 5.8. Cây xanh:

- 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 Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang

**Điều 6. Thiết kế đô thị:** Thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 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

Nội dung thiết kế đô thị tại từng khu vực như: tầng cao, mật độ xây dựng tối đa, hệ số sử dụng đất, mật độ cây xanh tối thiểu và chỉ giới xây dựng,..được xác định theo Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án quy hoạch.

- Thiết kế đô thị được nghiên cứu lập trên trục đường phân khu vực (đường D5) và các công trình công cộng tiêu biểu gồm:

- + Khu nhà ở xã hội
- + Trường tiểu học
- + Nhà trẻ mẫu giáo
- + Trung tâm thương mại khu vực
- + Nhà Thiếu nhi

Cụ thể như sau:

### **6.1. Trường tiểu học:**

- Vị trí: tiếp giáp 4 trục đường D1, D5, Nguyễn Hữu Thọ, có diện tích 6.876m<sup>2</sup> ≈ 700 hs phục vụ cho khu Long Hưng có sẵn và khu quy hoạch với các qui định của thống kê đô thị như sau:

- Các qui định thiết kế đô thị:

- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- + Cây xanh tối thiểu : 30%
- + Tầng cao tối đa : 3 tầng
- + Khoảng lùi khối lớp học: ≥ 6 m
- + Nhà để xe được xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, nhưng phải để trống (không xây tường) và chiều cao 1 tầng.
- + Mái lợp ngói để cách âm và tạo không gian thân thiện.

### **6.2. Nhà trẻ - Mẫu giáo:**

- Vị trí: tiếp giáp đường D1, D2, Nguyễn Hữu Thọ và Khu dân cư, có diện tích 2.264m<sup>2</sup>

- Các qui định thiết kế đô thị:

- + Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- + Cây xanh tối thiểu : 30%
- + Tầng cao tối đa : 2 tầng
- + Khoảng lùi : ≥ 6 m
- + Bố trí có sân chơi tập trung ở giữa để cách ly được tiếng ồn xe cộ, lưu thông ở các trục đường
- + Thiết kế có phong cách kiến trúc gợi nhớ các sự tích trẻ thơ và màu sắc vui tươi.

### **6.3. Nhà thiếu nhi + Thư viện:**

- Đã được phê duyệt thiết kế kỹ thuật của dự án đầu tư và đang thi công sắp hoàn thành và đưa công trình vào hoạt động.

#### **6.4. Khu thương mại:**

- Vị trí: tiếp giáp với đường D1, D5, Lương Định Của và D4, D1, có diện tích 4.940m<sup>2</sup> phục vụ cho dân tại chỗ và một phần phường Long Phú.

- Các qui định về thiết kế đô thị:

+ Mật độ xây dựng tối đa : 70%

+ Cây xanh tối thiểu : 10%

+ Khoảng lùi: - 6m đối với đường Lương Định Của và D5  
: - 3m đối với đường D1, đường N1

+ Tầng cao tối đa : 3 tầng

+ Phải bố trí bãi đậu xe đáp ứng qui mô công trình theo qui mô đầu tư.

#### **6.5. Nhà ở xã hội:**

- Vị trí: tiếp giáp các trục đường D1, D5, N2, N3, có diện tích 13.696m<sup>2</sup>, đáp ứng 20% quỹ đất ở khu quy hoạch

- Các qui định về thiết kế đô thị:

+ Mật độ xây dựng tối đa : 50%

+ Cây xanh tối thiểu : 20%

+ Khoảng lùi (Nhà chính) : - 10m đối với đường D5  
: - 6m đối với các đường còn lại

+ Tầng cao tối đa : 7 tầng

+ Phải tính toán số lượng người cư ngụ để thiết kế chỗ đậu xe để cho dân và khách vắng lại.

#### **6.6. Nhà phố liên kế trục đường D5 (đường phê khu vực):**

- Nội khu quy hoạch với đường Trần Phú, bố trí nhà phố liên kế và phố liên kế có vườn, được thiết kế theo mẫu với các qui định

- Lô đất rộng 5m, dài 18m (phía Bắc), 25m (phía Nam).

- Chiều cao 4 tầng + tum thang

+ Tầng trệt cao : 3,9m

+ Các tầng lầu : 3,4m

+ Tum thang : 3,1m

- Khoảng lùi lô đất phía Nam

+ Mặt tiền : 3m

+ Mặt hậu tiếp giáp hẻm sau : 2m

- Mật độ xây dựng theo qui chuẩn QCVN 01:2021/BXD

**6.7. Các phố liên kế trên các trục đường khác:** Được qui định giống nhà trên trục D5 nhưng không có khoảng lùi.

**Điều 7. Đánh giá môi trường chiến lược:** 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.

Trong quá trình thực hiện quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang sẽ có những tác động và diễn biến môi trường cần khắc phục nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Bao gồm:

- Thực hiện công tác kiểm soát, kiểm tra, kiểm kê và quan trắc môi trường không khí. Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu.
- Thực hiện đúng quy hoạch, xây dựng hệ thống cống nước thải riêng thu gom về khu xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường bên ngoài.
- Thực hiện đồng bộ cao độ nền xây dựng và hệ thống thoát nước, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp, không gây ứ đọng nước.
- Xây dựng công viên cây xanh giúp tăng khả năng thoát nước của khu vực, và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu.
- Trồng cây xanh hai bên hè đường theo phương án quy hoạch để tránh khí thải từ các phương tiện giao thông.
- Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn.
- Kiện toàn hệ thống quản lý chất thải rắn của khu đô thị từ khâu thu gom, vận chuyển đến khu xử lý.
- Đối với chất thải xây dựng và chất thải sinh hoạt được thu gom về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.
- Phải có biện pháp che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi, tiếng ồn,... gây ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.
- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

### PHẦN III:

#### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

##### **Điều 8. Quy định về tổ chức thực hiện**

- Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu.
- Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu giao cho Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu căn cứ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng, phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang được phê duyệt tổ chức hoặc giao Chủ đầu tư lập các quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án

được giao thuộc đồ án quy hoạch chi tiết này trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch và phù hợp theo quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng.

### **Điều 9. Quy định công bố thông tin**

- Phòng quản lý Đô thị Tân Châu và Ủy ban nhân dân phường Long Châu có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng, phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

- Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu có trách nhiệm giúp UBND thị xã Tân Châu, lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

### **Điều 10. Quy định thi hành**

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng, phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Quản lý đô thị để nghiên cứu trình UBND thị xã Tân Châu quyết định, khi chưa có ý kiến của UBND thị xã Tân Châu thì không được thay đổi.

- Phòng Quản lý Đô thị Tân Châu và Văn phòng HĐND và UBND thị xã có trách nhiệm giúp UBND thị xã Tân Châu, lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Long Hưng mở rộng, phường Long Châu, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang và bản quy định này được ấn hành và lưu trữ tại:

- + Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu;
- + Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- + Phòng Quản lý đô thị Tân Châu.
- + Văn Phòng HĐND và UBND thị xã.

**CHỦ TỊCH**



Nguyễn Ngọc Vệ