

Số: 186 /QĐ-UBND

Long Xuyên, ngày 02 tháng 02 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức,  
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;*

*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 Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch Đô thị số 49/VBHN-VPQH ngày 10/12/2018 của Văn phòng Quốc hội;*

*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 Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;*

*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 QCVN 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 chủ trương đầu tư số 762/QĐ-UBND ngày 06/4/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Xây dựng Bách Khoa đầu tư dự án Khu đô thị Bắc Long Xuyên;*

*Căn cứ Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 20/7/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một phần Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035;*

*Căn cứ Quyết định số 1941/QĐ-UBND ngày 23/10/2020 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;*

*Căn cứ Thông báo số 202/TB-VP ngày 15/12/2020 của Văn phòng UBND thành phố Long Xuyên 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức;*

*Căn cứ Văn bản số 332/SXD-QH ngày 01/02/2021 của Sở Xây dựng An Giang về việc thỏa thuận Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên;*

*Xét Báo cáo kết quả thẩm định số: 13/BCKQTĐ-QLĐT ngày 08/01/2021 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 Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, 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 Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng AB&C 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 Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

**2. Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Xây dựng Bách Khoa.

**3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:** Vị trí lập quy hoạch phù hợp với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 và Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày



20/7/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh một phần Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường vào bãi rác Bình Đức;
- Phía Đông Bắc và phía Đông Nam giáp đất dân cư;
- Phía Tây Nam giáp bãi rác Bình Đức.

#### 4. Quy mô:

- Diện tích đất: 86.563m<sup>2</sup>.
- Dân số: Khoảng 2.760 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 <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà phố liên kế	38.337	44,29
2	Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	5.000	5,78
3	Đất thương mại - dịch vụ	2.000	2,31
4	Đất công viên cây xanh	5.540	6,40
	- Công viên tập trung 1	4.560	5,27
	- Công viên tập trung 2	980	1,13
5	Bể xử lý nước thải + cây xanh cách ly	871	1,01
	- Bể xử lý nước thải + cây xanh cách ly	358	0,42
	- Cây xanh cách ly (góc đường D5, N7)	513	0,59
6	Đất giao thông	34.815	40,21
<b>Tổng cộng</b>		<b>86.563</b>	<b>100</b>

#### 6. Quy hoạch sử dụng đất:

**6.1. Đất nhà ở liên kế:** Diện tích đất 38.337m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 44,29% diện tích toàn khu. Gồm 16 lô, bố trí 454 nền:

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền
1	A	1.711	21
2	B	2.248	25
3	C	1.888	22
4	D	1.888	22
5	E	1.888	22
6	F	1.888	22
7	G	4.512	54
8	H	1.064	18
9	I	1.421	12
10	J	4.064	50



11	K	2.816	34
12	L	2.450	28
13	M	2.450	28
14	N	2.450	28
15	O	2.816	34
16	P	2.783	34
<b>Tổng cộng</b>		<b>38.337</b>	<b>454</b>

- Mật độ xây dựng tối đa: 75% ÷ 95% (tùy theo diện tích nền).

- Tầng cao tối đa: 5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

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

+ Lùi  $\geq 2m$  so với ranh đất tiếp giáp phía sau đối với các nền nhà thuộc các lô gồm: Lô A (nền số 1÷6); Lô B (nền số 1÷8, 19÷25); Lô C (nền số 1÷6, 17÷22); Lô D (nền số 1÷6); Lô E (nền số 1÷6); Lô F (nền số 1÷6, 17÷22); Lô G (nền số 1÷6, 49÷54); Lô I;

+ Lùi  $\geq 1m$  so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà đối với tất cả các lô nền còn lại.

- Độ vươn ban công tối đa:

+ 1,4m: đối với lô nền tiếp giáp đường vào Bệnh viện Y học cổ truyền; đường D1 và đường D5;

+ 1,2m: đối với lô nền tiếp giáp các đường: N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, D2, D3, D4, D7;

+ 0,9m: đối với lô nền tiếp giáp đường D6.

**6.2. Đất giáo dục (trường mẫu giáo):** Diện tích đất 5.000m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 5,78% diện tích toàn khu.

**6.3. Đất thương mại – dịch vụ:** Diện tích đất 2.000m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 2,31% diện tích toàn khu.

**6.4. Đất công viên cây xanh:** Diện tích đất 5.540m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 6,40% diện tích toàn khu. Gồm có 2 khu:

- Công viên tập trung 1: Diện tích đất 4.560m<sup>2</sup>.

- Công viên tập trung 2: Diện tích đất 980m<sup>2</sup>.

**6.5. Bể xử lý nước thải và cây xanh cách ly:** Diện tích đất 871m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,01% diện tích toàn khu.



**6.6. Đất giao thông:** Diện tích đất 34.815m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 40,21% diện tích toàn khu.

## **7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

### **7.1. San nền – Thoát nước mưa:**

- 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  $H_{xd} \geq +3,0m$  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.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống BTCT chuẩn bị đầu tư đầu nối vào hệ thống cống trên đường vào Bệnh viện Y học cổ truyền bằng các tuyến cống Ø1000, Ø600, Ø400 dọc các tuyến đường nội bộ.

### **7.2. Giao thông:**

#### **a. Giao thông đối ngoại:**

- Đường vào Bệnh viện Y học cổ truyền (MC 5-5): Lộ giới 16m (4-8-4).
- Đường D1 – theo quy hoạch chung (MC 6-6): Lộ giới 20,5m (5-10,5-5).

#### **b. Giao thông nội bộ:**

- Đường D6 (MC 1-1): Lộ giới 30m (3-6-2-8-2-6-3).
- Đường D5 – theo quy hoạch chung (MC 2-2): Lộ giới 24m (5-14-5).
- Đường N2, N4, D2, D3, D4 (MC 3-3): Lộ giới 15m (4-7-4).
- Đường N1, N3, N5, N6, N7, D7 (MC 4-4): Lộ giới 13m (3-7-3).
- Lối đi nội bộ giữa 2 dãy nhà tại các lô G, H, I, J, K, L, M, N, O, P: Lộ giới 4m.

### **7.3. Cấp điện – Chiếu sáng:**

- Sử dụng lưới điện quốc gia thông qua trạm 110/22KV của thành phố Long Xuyên cung cấp cho khu vực quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện: 1.890KVA.

- Bố trí 3 trạm biến áp 22kv/0,4kv trên đường D6 được đầu nối từ đường vào Bệnh viện Y học cổ truyền cấp cho toàn khu quy hoạch. Điện cung cấp từ tuyến trung thế hiện hữu, hạ thế trên đường vào bãi rác đi âm đến các tủ điện đặt trên vỉa hè các lô phố.



#### **7.4. Cấp nước:**

- Sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Long Xuyên cung cấp cho toàn khu quy hoạch lấy từ đường Trần Hưng Đạo (QL91).

- Tổng nhu cầu dùng nước:  $340\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ . Cấu trúc mạng lưới cấp nước gồm đường ống cấp chính  $\text{Ø}160$  và các tuyến ống phân phối  $\text{Ø}63 - \text{Ø}110$ , bố trí mạch vòng kết hợp với nhánh rẽ.

- Bố trí 13 họng cứu hỏa đảm bảo trụ cứu hỏa đến công trình xa nhất 120m, chữa cháy cho 2 đám cháy cùng thời điểm.

#### **7.5. Thoát nước thải:**

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

- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống dọc đường nội bộ, đưa về khu xử lý nước thải của khu dân cư. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường bên ngoài.

- Xây dựng bể xử lý nước thải công suất  $230\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ . Nước thải thu gom qua các tuyến cống  $\text{Ø}220, \text{Ø}300, \text{Ø}500$  dẫn về bể xử lý nước thải trên đường D7 – N7 để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định.

*\* Lưu ý: Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về môi trường đảm bảo theo các quy định hiện hành và nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vẫn phải tách riêng, không thoát vào hệ thống thoát nước mưa.*

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

- Tiêu chuẩn rác thải 1,3kg/ người/ng/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.



### **7.8. 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.

- 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 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 Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

**Điều 3.** Giao phòng Quản lý Đô thị cập nhật Đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên vào Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trục đô thị Long Xuyên – Châu Thành đang điều chỉnh, để có định hướng quy hoạch kết nối các khu vực cho đồng bộ.

**Điều 4.** Chủ đầu tư phối hợp với phòng Quản lý Đô thị, các ban ngành thành phố, UBND phường Bình Đức 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 Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, 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 các hạng mục công trình thuộc 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.

3. Thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước về nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 – Điều 5 – Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

**Điều 5.** 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, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Bách Khoa, Chủ tịch UBND phường Bình Đức, 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 5;
- Sở Xây dựng AG;
- Lưu: VT, KT.

**CHỦ TỊCH**



**Đặng Thị Hoa Rây**





## **QUY ĐỊNH**

**Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Đồ án quy hoạch  
chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức,  
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 186/QĐ-UBND ngày 02 tháng 02 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:**

**1.1.** 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 Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: 186/QĐ-UBND, ngày 02 tháng 02 năm 2021.

**1.2.** 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.

**1.3.** 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 điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt của UBND thành phố.

**1.4.** 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 Công ty Cổ phần Xây dựng Bách Khoa là chủ đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

##### **Điều 2. Quy định về quy mô diện tích:**



**2.1. Phạm vi, ranh giới quy hoạch:** Vị trí lập quy hoạch phù hợp với Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 và Quyết định số 1670/QĐ-UBND ngày 20/7/2020 về việc phê duyệt điều chỉnh một phần Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường vào bãi rác Bình Đức;
- Phía Đông Bắc và phía Đông Nam giáp đất dân cư;
- Phía Tây Nam giáp bãi rác Bình Đức.

**2.2. Quy mô:**

- Diện tích đất: 86.563m<sup>2</sup>.
- Dân số: Khoảng 2.760 người.

**Bảng cân bằng đất**

STT	Tên loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà phố liên kế	38.337	44,29
2	Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	5.000	5,78
3	Đất thương mại - dịch vụ	2.000	2,31
4	Đất công viên cây xanh	5.540	6,40
	- Công viên tập trung 1	4.560	5,27
	- Công viên tập trung 2	980	1,13
5	Bể xử lý nước thải + cây xanh cách ly	871	1,01
	- Bể xử lý nước thải + cây xanh cách ly	358	0,42
	- Cây xanh cách ly (góc đường D5, N7)	513	0,59
6	Đất giao thông	34.815	40,21
<b>Tổng cộng</b>		<b>86.563</b>	<b>100</b>

**PHẦN II:**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Quy định về nhà ở liên kế:** Diện tích đất 38.337m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 44,29% diện tích toàn khu. Gồm 16 lô, bố trí 454 nền:

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền
1	A	1.711	21
2	B	2.248	25
3	C	1.888	22



4	D	1.888	22
5	E	1.888	22
6	F	1.888	22
7	G	4.512	54
8	H	1.064	18
9	I	1.421	12
10	J	4.064	50
11	K	2.816	34
12	L	2.450	28
13	M	2.450	28
14	N	2.450	28
15	O	2.816	34
16	P	2.783	34
	<b>Tổng cộng</b>	<b>38.337</b>	<b>454</b>

- Mật độ xây dựng tối đa:  $75\% \div 100\%$  (tùy theo diện tích nền).

+ 75%: Lô I (nền số 12).

+ 80%: Lô A (nền số 1, 13); Lô B (nền số 14, 15); Lô C (nền số 1, 6);  
Lô D (nền số 1, 6, 14, 22); Lô E (nền số 1, 6, 14, 22); Lô F (nền số 1, 6); Lô G  
(nền số 1, 6, 49, 54); Lô H (nền số 1); Lô I (nền số 1÷11); Lô J (nền số 1, 50);  
Lô K (nền số 17, 18); Lô L (nền số 1, 14, 15, 28); Lô M (nền số 1, 14, 15, 28);  
Lô N (nền số 1, 14, 15, 28); Lô O (nền số 17, 18).

+ 90%: Lô A (nền số 21); Lô B (nền số 16, 17); Lô K (nền số 1, 34); Lô  
O (nền số 1, 34); Lô P (nền số 1, 17, 34).

+ 100% (sau khi trừ khoảng lùi xây dựng): Lô A (nền số 2÷12, 14÷20);  
Lô B (nền số 1÷13, 18÷25); Lô C (nền số 2÷5, 7÷22); Lô D (nền số 2÷5, 7÷13,  
15÷21); Lô E (nền số 2÷5, 7÷13, 15÷21); Lô F (nền số 2÷5, 7÷22); Lô G (nền  
số 2÷5, 7÷48, 50÷53); Lô H (nền số 2÷18); Lô J (nền số 2÷49); Lô K (nền số  
2÷16, 19÷33); Lô L (nền số 2÷13, 16÷27); Lô M (nền số 2÷13, 16÷27); Lô N  
(nền số 2÷13, 16÷27); Lô O (nền số 2÷16, 19÷33); Lô P (nền số 2÷16, 18÷33).

- 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:

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

+ Lùi  $\geq 2\text{m}$  so với ranh đất tiếp giáp phía sau đối với các nền nhà thuộc các lô gồm: Lô A (nền số 1÷6); Lô B (nền số 1÷8, 19÷25); Lô C (nền số 1÷6, 17÷22); Lô D (nền số 1÷6); Lô E (nền số 1÷6); Lô F (nền số 1÷6, 17÷22); Lô G (nền số 1÷6, 49÷54); Lô I;

+ Lùi  $\geq 1\text{m}$  so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà đối với tất cả các lô nền còn lại.

- Độ vưon ban công tối đa:

+ 1,4m: đối với lô nền tiếp giáp đường vào Bệnh viện Y học cổ truyền; đường D1 và đường D5;

+ 1,2m: đối với lô nền tiếp giáp các đường: N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, D2, D3, D4, D7;

+ 0,9m: đối với lô nền tiếp giáp đường D6.

**\* 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 vưon 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.

**Điều 4. Quy định về đất giáo dục (trường mẫu giáo):** Diện tích đất 5.000m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 5,78% diện tích toàn khu.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

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

+  $\geq 6\text{m}$  đối với đường D1 và đường vào Bệnh viện Y học Cổ truyền;

+  $\geq 4\text{m}$  đối với đường N1;

+  $\geq 2\text{m}$  đối với ranh đất tiếp giáp công viên cây xanh.



\* **Lưu ý:** Khi thiết kế xây dựng công trình trường mẫu giáo thì phần công và phần hàng rào giáp hai bên công lùn sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của công.

**Điều 5. Quy định về công trình thương mại – dịch vụ:** Diện tích đất 2.000m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 2,31% diện tích toàn khu.

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ:
  - +  $\geq 6m$  đối với đường vào Bệnh viện Y học Cổ truyền;
  - +  $\geq 4m$  đối với đường N1;
  - +  $\geq 2m$  đối với ranh đất tiếp giáp công viên cây xanh và lối đi nội bộ.

**Điều 6. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**6.1. San nền – Thoát nước mưa:**

- 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  $H_{xd} \geq +3,0m$  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.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống BTCT chuẩn bị đầu tư đầu nối vào hệ thống cống trên đường vào Bệnh viện Y học cổ truyền bằng các tuyến cống Ø1000, Ø600, Ø400 dọc các tuyến đường nội bộ.

**6.2. Giao thông:**

**a. Giao thông đối ngoại:**

- Đường vào Bệnh viện Y học cổ truyền (MC 5-5): Lộ giới 16m (4-8-4).
- Đường D1 – theo quy hoạch chung (MC 6-6): Lộ giới 20,5m (5-10,5-5).

**b. Giao thông nội bộ:**

- Đường D6 (MC 1-1): Lộ giới 30m (3-6-2-8-2-6-3).
- Đường D5 – theo quy hoạch chung (MC 2-2): Lộ giới 24m (5-14-5).
- Đường N2, N4, D2, D3, D4 (MC 3-3): Lộ giới 15m (4-7-4).



- Đường N1, N3, N5, N6, N7, D7 (MC 4-4): Lộ giới 13m (3-7-3).
- Lối đi nội bộ giữa 2 dãy nhà tại các lô G, H, I, J, K, L, M, N, O, P: Lộ giới 4m.

### **6.3. Cấp điện – Chiếu sáng:**

- Sử dụng lưới điện quốc gia thông qua trạm 110/22KV của thành phố Long Xuyên cung cấp cho khu vực quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện: 1.890KVA.

- Bố trí 3 trạm biến áp 22kv/0,4kv trên đường D6 được đấu nối từ đường vào Bệnh viện Y học cổ truyền cấp cho toàn khu quy hoạch. Điện cung cấp từ tuyến trung thế hiện hữu, hạ thế trên đường vào bãi rác đi âm đến các tủ điện đặt trên vỉa hè các lô phố.

### **6.4. Cấp nước:**

- Sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Long Xuyên cung cấp cho toàn khu quy hoạch lấy từ đường Trần Hưng Đạo (QL91).

- Tổng nhu cầu dùng nước: 340m<sup>3</sup>/ngày đêm. Cấu trúc mạng lưới cấp nước gồm đường ống cấp chính Ø160 và các tuyến ống phân phối Ø63 – Ø110, bố trí mạch vòng kết hợp với nhánh rẽ.

- Bố trí 13 họng cứu hỏa đảm bảo trụ cứu hỏa đến công trình xa nhất 120m, chữa cháy cho 2 đám cháy cùng thời điểm.

### **6.5. Thoát nước thải:**

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

- Nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi thoát ra hệ thống cống dọc đường nội bộ, đưa về khu xử lý nước thải của khu dân cư. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thoát ra môi trường bên ngoài.

- Xây dựng bể xử lý nước thải công suất 230m<sup>3</sup>/ngày đêm. Nước thải thu gom qua các tuyến cống Ø220, Ø300, Ø500 dẫn về bể xử lý nước thải trên đường D7 – N7 để xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định.

*\* Lưu ý: Chủ đầu tư thực hiện các thủ tục về môi trường đảm bảo theo các quy định hiện hành và nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn vẫn phải tách riêng, không thoát vào hệ thống thoát nước mưa.*

### **6.6. Quản lý chất thải rắn - Vệ sinh môi trường:**

- Tiêu chuẩn rác thải 1,3kg/ người/ng/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.

#### **6.7. 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 7. Quy định về cây xanh vườn hoa và cây xanh đường phố:**

- Cây xanh công viên: Diện tích đất 5.540m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 6,40% diện tích toàn khu:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- 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.

- 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.

### **PHẦN III:**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**



**Điều 8.** Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, 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 Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, 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.

**Điều 9.** 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 Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Các hộ gia đình trong khu dân cư chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy định này. 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 10.** Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Bắc Long Xuyên, phường Bình Đức, 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 Xây dựng Bách Khoa./.