

Tân Châu, ngày 18 tháng 11 năm 2021

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG  
THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500  
TUYỂN DÂN CƯ DI DỜI KHẨN CẤP VÙNG SẠT LỖ SÔNG HẬU XÃ  
CHÂU PHONG (GIAI ĐOẠN 1)**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 19963 /QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 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 tỷ lệ 1/500 Tuyển dân cư di dời khẩn cấp vùng sạt lở sông Hậu xã Châu Phong (giai đoạn 1).

1.2. Căn cứ vào hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyển dân cư di dời khẩn cấp vùng sạt lở sông Hậu xã Châu Phong (giai đoạn 1) 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: Phân vùng quản lý quy hoạch**

**1. Vị trí, ranh giới và phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:** Khu đất nằm trên nền đất trồng cây hàng năm thuộc xã Châu Phong, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, với tứ cận như sau:

- Phía Đông tiếp giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây tiếp giáp đất dân cư và đường tỉnh 953;
- Phía Nam tiếp giáp khu dân cư hiện hữu và đường tỉnh 951;
- Phía Bắc tiếp giáp đất nông nghiệp.

**2. Qui mô:**

- Qui mô diện tích : 90.724 m<sup>2</sup>
- Qui mô dân số : 1.800 người

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

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.

### 2. Cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch

Bảng cân bằng đất

TT	Loại Đất	Diện Tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ Lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở (458 nền)	38.173	42.08
2	Đất công trình công cộng	4.781	5.24
	- Trường học	3.829	
	- Khu xử lý nước thải	922	
3	Đất cây xanh	4.208	4.64
4	Đất giao thông	40.518	44.66
	- Mặt đường	18.853	
	- Vĩa hè	16.767	
	- Hẻm kỹ thuật	4.898	
5	Đất khác (đê bao, taluy)	3.074	3,39
Tổng cộng		90.724	100

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Phân khu chức năng:

4.1. Khu đất ở: Tổng diện tích 37.531m<sup>2</sup>, trong đó:

a. Lô 01: có diện tích 2.110m<sup>2</sup>

- Mật độ xây dựng : 96%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

b. Lô 02: có diện tích 1.727m<sup>2</sup>

- Mật độ xây dựng : 96%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

**c. Lô 03:** có diện tích  $2.030\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 88%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1m.

**d. Lô 04:** có diện tích  $2.555\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 94%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

**e. Lô 05:** có diện tích  $2.484\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 90%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1m.

**f. Lô 06:** có diện tích  $2.548\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 90%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1m.

**g. Lô 07:** có diện tích  $3.831\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 85%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1m.

**h. Lô 08:** có diện tích  $2.810\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 84%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :



+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1m.

**i. Lô 09:** có diện tích  $2.531\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 94%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

**j. Lô 10:** có diện tích  $3.182\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 84%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1m.

**k. Lô 11:** có diện tích  $3.182\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 84%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1m.

**l. Lô 12:** có diện tích  $3.182\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 84%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1m.

**m. Lô 13:** có diện tích  $1.082\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 97%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

+ Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

+ Mặt hậu: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

**n. Lô 14:** có diện tích  $2.082\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 90%

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Khoảng lùi :

- + Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- + Mặt hậu: chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 1m.

**o. Lô 15:** có diện tích  $1.901\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 97%
- Tầng cao tối đa : 4 tầng
- Khoảng lùi :

- + Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- + Mặt hậu: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

**p. Lô 16:** có diện tích  $3.104\text{m}^2$

- Mật độ xây dựng : 94%
- Tầng cao tối đa : 4 tầng
- Khoảng lùi :

- + Mặt tiền: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- + Mặt hậu: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

**4.2. Quy định về Đất công trình công cộng:** Tổng diện tích  $5.245\text{m}^2$ , trong đó:

**4.2.1. Trường học:** có diện tích  $3.829\text{m}^2$ , với tứ cận phía Bắc giáp đường số 04, phía Tây giáp đường số 02, phía Đông giáp đường số 11, phía Nam giáp đường số 05.

- Ký hiệu : TH
- 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 số 02, đường số 04, đường số 05, đường số 11.

- 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.

#### **Điều 4: Quy định trồng cây xanh**

- Chủ đầu tư 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.

- Các không gian xanh trong khu vực phải được gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải 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 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,...).

- Các loại cây đề nghị sử dụng:

+ Cây tán lớn: Sao, dầu,...

+ Loại tạo cảnh: cau vườn, cao kiềng, đại sứ, liễu rủ, lộc vừng, trúc vàng,...

+ Loại có hương: sứ ngọc lan, hoàng lan,...

### **Điều 5: Quy định lộ giới và các vùng cấm xây dựng**

#### **1. Lộ giới:**

STT	Tên Đường	Chiều dài (m)	Lề đường (m)	Lòng đường (m)	Lộ giới (m)	D.tích hè đường (m <sup>2</sup> )	D.tích L.Đường (m <sup>2</sup> )	D.tích Lộ giới (m <sup>2</sup> )
1	Đường số 1	457,4	4-4	9,0	17,0	3.659,2	4.116,6	7.775,8
2	Đường số 2	289,7	4-4	7,0	15,0	2.317,6	2.027,9	4.345,5
3	Đường số 3	159	4-4	7,0	15,0	1.272	1.113	2.385
4	Đường số 4	129	4-4	7,0	15,0	1.032	903	1.935
5	Đường số 5	372,2	4-4	9,0	17,0	2.029,6	3.349,8	5.379,4
6	Đường số 6	227	4-4	7,0	15,0	1.186	1.589	3.405
7	Đường số 7	278,6	4-4	7,0	15,0	2.228,8	1.950,2	4.179
8	Đường số 8	139,9	4-4	7,0	15,0	1.119,2	979,3	2.098,5
9	Đường số 9	66,6	4-4	7,0	15,0	532,8	466,2	999
10	Đường số 10	80	4-4	7,0	15,0	640	560	1.200
11	Đường số 11	76	4-4	7,0	15,0	608	532	1.140
12	Đường số 12	109	4-4	7,0	15,0	872	763	1.635
13	Đường số 13	109	4-4	7,0	15,0	872	763	1.635
<b>Tổng</b>						<b>18.999,2</b>	<b>19.113</b>	<b>38.112,20</b>
<b>Trừ diện tích cây xanh</b>								<b>-545,76</b>
<b>Diện tích đất giao thông (trừ cây xanh)</b>								<b>37.566,44</b>
<b>Diện tích hẻm thông hành + taluy</b>								<b>5.460,80</b>
<b>Diện tích đất giao thông + hẻm thông hành + taluy</b>								<b>43.573</b>

#### **2. Vùng cấm xây dựng:**

- Hành lang an toàn giao thông.

- Công viên - Cây xanh.
- Khoảng lùi xây dựng đối với các tuyến đường có quy định.
- Vạt góc đảm bảo tầm nhìn tại các giao lộ theo Quy chuẩn và Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.
- Lưới điện cao thế.

#### **Điều 6: Những quy định chung về môi trường và kiến trúc công trình**

- Ngoài các quy định về chỉ giới, mật độ xây dựng, tầng cao theo **Điều 4**, khi xây dựng các công trình phải nghiên cứu bố trí mặt bằng, kiểu dáng kiến trúc để hài hòa, phù hợp với cảnh quan chung.

- Khi xây dựng các kết cấu ngầm, phải xây dựng tường chắn đất từ chân móng tới đà kiềng.

- Nước thải được thu gom theo các tuyến công bố trí theo các tuyến đường giao thông, đưa về các khu xử lý nước thải tập chung của dự án. Nước thải sau khi được xử lý phải đảm bảo đúng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn cho phép mới được thải ra môi trường.

- Nước thải ở các khu vệ sinh trong các hộ gia đình, công trình,.. phải được sử dụng hầm tự hoại 3 ngăn, hố ga xây dựng trong khuôn viên nhà hoặc công trình, trước khi đấu nối vào hệ thống thoát nước thải chung.

#### **Điều 7: Các Khuyến cáo khác**

- Không được phân chia nhỏ lô đất để sang nhượng hoặc xây dựng công trình dùng vào mục đích khác làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Các công trình nên sử dụng màu sắc hài hòa với cảnh quan chung, phù hợp với điều kiện môi trường và khí hậu địa phương.

- Không được xây dựng các loại vật liệu tạm như: Tranh, tre, nứa, lá,...

- Ở mặt tiền các công trình dọc các tuyến đường không được bố trí sân phơi quần, áo.

### **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 tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư di dời khẩn cấp vùng sạt lở sông Hậu xã Châu Phong (giai đoạn 1) 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 xã Châu Phong có trách nhiệm tổ chức công bố đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư di dời khẩn cấp vùng sạt lở sông Hậu xã Châu Phong (giai đoạn 1) 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 tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư di dời khẩn cấp vùng sạt lở sông Hậu xã Châu Phong (giai đoạn 1) 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 tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư di dời khẩn cấp vùng sạt lở sông Hậu xã Châu Phong (giai đoạn 1) 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.
- + Ủy ban nhân dân xã Châu Phong.



**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Ngọc Vệ**