



## QUY ĐỊNH

**Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500  
Trụ sở Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, phường Mỹ Hòa,  
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 8012 /QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm  
2024 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 Trụ sở Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: 8012...../QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024.

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 và Khu hành chính, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Phía Nam giáp Sở Lao động Thương binh và Xã hội;
- Phía Đông giáp đường giao thông (theo quy hoạch) và đất dân cư cải tạo;
- Phía Tây giáp đường Trần Quang Diệu.

## 2. Quy mô:

- Diện tích đất 4.401m<sup>2</sup>.
- Quy mô cán bộ, nhân viên: Khoảng 30 người.

**Bảng cân bằng đất**

| Stt      | Tên loại đất                         | Diện tích (m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)    |
|----------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| <b>1</b> | <b>Đất xây dựng công trình</b>       | <b>1.197,8</b>              | <b>27,21</b> |
|          | - Trụ sở Cục Thi hành án dân sự tỉnh | 551                         |              |
|          | - Kho vật chứng                      | 485                         |              |
|          | - Nhà bảo vệ                         | 21,8                        |              |
|          | - Nhà xe hai bánh                    | 140                         |              |
| <b>2</b> | <b>Đất cây xanh</b>                  | <b>1.071,5</b>              | <b>24,35</b> |
| <b>3</b> | <b>Đất giao thông nội bộ</b>         | <b>2.131,7</b>              | <b>48,44</b> |
|          | <b>Tổng cộng</b>                     | <b>4.401</b>                | <b>100</b>   |

**3. Tính chất:** Là Trụ sở Cục THADS tỉnh An Giang nhằm đảm bảo cơ sở vật chất đáp ứng không gian làm việc đầy đủ chức năng và đảm bảo nhu cầu lưu trữ tang tài vật theo số án hàng năm thụ lý giải quyết theo Quyết định 96/QĐ-BTP ngày 20/01/2020 của Bộ Tư pháp ban hành “Quy định cụ thể về quy mô đầu tư xây dựng và các yêu cầu đối với phương án thiết kế xây dựng công trình trụ sở làm việc và kho vật chứng các cơ quan thi hành án dân sự địa phương.

**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 và Khu Hành chính, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 963/QĐ-UBND ngày 06/4/2016, các chỉ tiêu sử dụng đất đối với khu đất Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang được quy định như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,5 lần.
- Chỉ giới xây dựng:

- + Cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 6m$  đối với đường Trần Quang Diệu.
- + Cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 3m$  đối với hẻm tiếp giáp.
- + Cách ranh đất lân cận  $\geq 2m$  đối với công trình chính.

## PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 3. Quy định về đất xây dựng công trình:** Diện tích đất 1.197,8m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 27,21% diện tích toàn khu. Bố trí Trụ sở Cục Thi hành án dân sự tỉnh, Kho vật chứng, nhà bảo vệ, nhà xe hai bánh.

- Diện tích đất xây dựng công trình: 1.197,8m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích sàn: 2.249,2m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng: 27,21%.
- Hệ số sử dụng đất: 0,51 lần.
- Tầng cao: 4 tầng + tum thang (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  $\geq 6m$  đối với đường Trần Quang Diệu.
  - + Cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 3m$  đối với hẻm tiếp giáp.
  - + Cách ranh đất lân cận  $\geq 2m$  đối với công trình chính.
- Quy định cao độ các tầng (đối với công trình chính):
  - + Cao độ nền : + 1,05m (so với vỉa hè tiếp giáp khu đất).
  - + Chiều cao tầng 1, 4 : 4,2m.
  - + Chiều cao tầng 2, 3 : 3,6m.
  - + Chiều cao tum thang : 3,6m.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

| Stt | Chức năng                          | Ký hiệu | Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> ) | Tầng cao           | Chiều cao (m) | Tổng diện tích sàn (m <sup>2</sup> ) |
|-----|------------------------------------|---------|--------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------------------------|
| 1   | Trụ sở Cục Thi hành án dân sự tỉnh | A1      | 551                                  | 4 tầng + tum thang | 20,25         | 1.660                                |
| 2   | Kho vật chứng (Kho kín)            | A2      | 220                                  | 1 tầng             | 5,6           | 194                                  |
| 3   | Kho vật chứng (Kho hở)             | A3      | 265                                  | 1 tầng             | 5,6           | 243                                  |

|                  |                 |    |                |        |      |                |
|------------------|-----------------|----|----------------|--------|------|----------------|
| 4                | Nhà bảo vệ      | A5 | 21,8           | 1 tầng | 3,6  | 18,2           |
| 5                | Nhà xe hai bánh | A4 | 140            | 1 tầng | 4,15 | 134            |
| 6                | Cổng chính      | 1  | -              | -      | -    | -              |
| 7                | Cổng phụ        | 2  | -              | -      | -    | -              |
| 8                | Cột cờ          | 3  | -              | -      | -    | -              |
| 9                | Sân bãi         | 4  | -              | -      | -    | -              |
| 10               | Bể nước ngầm    | 5  | -              | -      | -    | -              |
| <b>Tổng cộng</b> |                 |    | <b>1.197,8</b> |        |      | <b>2.249,2</b> |

#### **Điều 4. Quy định về đất cây xanh:**

Cây xanh 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 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  $H_{xd} \geq +3,1m$  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:**

**2.1. Giao thông đối ngoại:** Đường Trần Quang Diệu (MC A-A): Lộ giới 20,5m (5-10,5-5).

**2.2. Giao thông nội bộ:** Bao gồm sân bãi, lối đi nội bộ bên trong khu vực lập quy hoạch, lộ giới từ 3m đến 17,3m.

#### **3. Cấp điện – Chiếu sáng:**

- Nguồn điện được lấy từ tuyến trung thế hiện hữu trên tuyến đường Trần Quang Diệu cấp điện cho khu vực quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện: 74kVA. Dự kiến xây dựng mới trạm biến áp 3x25kVA. Điểm đấu nối dự kiến tại trụ trung thế số 480LX/34/7/15A.

- Hệ thống chiếu sáng sân đường: Đảm bảo mức độ chiếu sáng cần thiết,



an ninh trật tự trên địa bàn về ban đêm. Có tính thẩm mỹ, hài hòa với cảnh quan, và kiến trúc của công trình. Cột đèn chiếu sáng đường được sử dụng là loại cột thép côn tròn, cột được mạ kẽm theo tiêu chuẩn hiện hành. Kích thước, chiều cao 8m và khoảng cách trung bình của cột là 40m. Cản đèn sử dụng là loại cản thép. Bóng đèn led 150W, độ kín đèn IP=65. Cấp điện chiếu sáng được chôn ngầm trực tiếp trong đất ở độ sâu cách mặt đất 0,6m trong phạm vi thảm cỏ, hoặc 0,9m trong phạm vi dưới sân đường.

**4. Cấp nước:** Sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Long Xuyên đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Trần Quang Diệu dẫn đến từng hạng mục của công trình. Mạng lưới cấp nước được thiết kế theo mạng lưới vòng có đường kính ống cấp chính là D168. Nước từ mạng lưới chung cấp vào từng bể nước ngầm dự trữ của các tòa nhà thông qua trạm bơm cấp lên bể nước trên mái từ đó phân phối xuống các thiết bị dùng nước. Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 1,8m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### **5. Thoát nước mưa – thoát nước thải:**

- Nước mưa được thu gom thông qua các tuyến cống BTCT đặt ngầm theo các trục đường nội bộ, đầu nối xả ra hệ thống thoát nước chung của thành phố.

- Nước thải từ lavabo, thoát sàn thoát ra hệ thống thoát nước chung dẫn về hố ga thu gom nước thải. Do hiện nay, chưa có tuyến ống thoát nước thải đi qua khu vực quy hoạch nên sau khi nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại tạm thời đầu nối vào hệ thống thoát nước chung. Sau khi thành phố Long Xuyên đầu tư tuyến ống thoát nước thải cho khu vực dẫn về nhà máy xử lý nước phía Nam phường Mỹ Hòa sẽ tiến hành đầu nối hệ thống thoát nước thải của khu vực lập quy hoạch vào hệ thống xử lý và thoát nước thải chung của thành phố.

#### **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 rác công cộng thu gom rác tập trung, 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.

#### **7. Hệ thống thông tin liên lạc:**

Xây dựng hệ thống thông tin liên lạc gồm: Cấp điện thoại 20Px0.5 (từ vị trí đầu nối mạng địa phương vào tủ MDF Trụ sở Cục; Cấp quang 12FO (từ vị trí

đầu nối với mạng địa phương vào tủ MDF Trụ sở Cục; Hệ thống camera an ninh, loại gắn ngoài nhà IP 66 hồng ngoại. Tất cả các tuyến cáp được chôn ngầm trong ống HDPE d65/d50.

### **PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 6.** Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, 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 Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, 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 01:2021/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 Trụ sở Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, 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 8.** Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Trụ sở Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, phường Mỹ Hòa, 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;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Ủy ban nhân dân phường Mỹ Hòa./.