

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**ĐIỀU LỆ**

**Quản lý xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư,  
Trường tiểu học, nhà hát thành phố**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / 4 /2021  
của UBND thành phố Châu Đốc)*

Để tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước, đảm bảo việc xây dựng đô thị đúng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;

Để quy định trách nhiệm của các đơn vị, tổ chức hoặc cá nhân trong việc xây dựng theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;

Bản quy định này quy định chế độ quản lý xây dựng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước.

**CHƯƠNG I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1: Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện**

1. Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân ở ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

2. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bảng quy định này. Phòng Quản lý Đô thị tham mưu UBND thành phố Châu Đốc chỉ đạo tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn và trách nhiệm được giao; thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp phép xây dựng theo phân cấp. Quy định việc sử dụng đất, xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang 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:** Vị trí quy hoạch thuộc phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu dân cư siêu thị Châu Thới 1 và Khu dân cư Vành Đai;
- Phía Nam giáp đất nông nghiệp;

- Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp;

## 2. Quy mô - Phân Khu chức năng:

- Quy mô diện tích: 14,6ha.
- Dân số khoảng: 3.000 dân.

**Bảng Cân Bằng Đất**

Stt	Phân loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)
1	<b>Đất ở</b>	52.929,0	36,25
2	<b>Đất Công trình công cộng</b>	27.000,0	18,49
	Nhà hát thành phố	10.000,0	
	Trường tiểu học	17.000,0	
3	<b>Đất Công viên cây xanh</b>	12.877,0	8,82
	Công viên cây xanh	6.732,0	
	Trạm xử lý nước thải + cây xanh	757,0	
	Taluy + nương nước	5.388,0	
4	<b>Đất giao thông</b>	53.194,0	36,43
	Đường giao thông	51.519,0	
	Đãi đậu xe	1.675,0	
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>146.000,0</b>	<b>100,0</b>

## CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 3: Phân khu chức năng:

Trên cơ sở 2 trục dọc chính (Trương Nữ Vương và đường D5) trục ngang chính (đường N4) và đường nối với khu dân cư Châu Thới 1 bố trí công trình công cộng, Nhà hát thành phố và Trường tiểu học tiếp xúc 2 trục chính (Trương Nữ Vương và đường N4) các vườn hoa bố trí lối giữa khu dân cư tạo thông thoáng các trục đường có lộ giới lòng đường  $\geq 7m$ , vỉa hè  $\geq 3m$ , đảm bảo tiêu chuẩn đô thị loại I với các chức năng chủ yếu sau:

**9.1. Nhà hát thành phố:** tiếp cận đường Trương Nữ Vương và đường N4, thiết kế khoảng lùi thích hợp để tạo mỹ quan đô thị.

- Ký hiệu: NH.
- Diện tích: 10.000 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng.
- 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.

**9.2. Trường tiểu học:** bố trí ở trục chính N4 và đường nội bộ D8, bố trí khối học tập đón trục đường D3 khối phục vụ đệm giữa Nhà hát và khối học tập.

- Ký hiệu: TH.
- Diện tích: 17.000 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.

- 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.

**9.3. Đất ở tái định cư:** Diện tích 52.929 m<sup>2</sup>

- Ký hiệu: A,B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q.
- Nền nhà: 627 nền.

**a) Khu A:** Diện tích 3.404 m<sup>2</sup>, được bố trí trên đường Trưng Nữ Vương (nối dài), đường D1 đón trục đường N4.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô A</b>		<b>3.404</b>	<b>40</b>	
<b>Nhà phố</b>	A1 (nền gốc)	82	1	5 x 16
	A2 - A19	1.620	18	5 x 16
	A20 - A39	1.620	20	4,5 x 16
	A40 (nền gốc)	82	1	5 X 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>CHÚ THÍCH:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ra tối đa $A_{max}$ (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
$> 15$	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

**b) Khu B:** Diện tích 3.944 m<sup>2</sup>, được bố trí trên đường Trưng Nữ Vương (nổi dài), đường D1 đón trục đường N4.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô B</b>		<b>3.944</b>	<b>46</b>	
<b>Nhà phố</b>	B1 (nền góc)	82	1	5 x 18
	B2 - A22	1.890	21	5 x 18
	B23 (nền góc)	82	1	5 x 18
	B24 - B33	810	10	4,5 X 18
	B34	95	1	5,25 x 18
	B35 - B45	891	11	4,5 x 18
	B46	94,5	1	5,25 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	$\leq 90$	100	200	300	500	$\geq 1000$
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vưon ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ra tối đa $A_{max}$ (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
$> 15$	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

**c) Khu C:** Diện tích 3.368 m<sup>2</sup>, được bố trí dọc đường D1.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô C</b>		<b>3.368</b>	<b>46</b>	
<b>Nhà phố</b>	C1 (nền góc)	64	1	5 x 16

C2 - C7	432	6	4,5 x 16
C8 - C9	160	2	5 x 16
C10 - C19	720	10	4,5 x 16
C20 - C21	160	2	5 x 16
C22 - C32	792	11	4,5 x 16
C33	80	1	5 x 16
C34	84	1	5,25 x 16
C35 - C45	792	11	4,5 x 16
C46	84	1	5,25 x 16

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A <sub>max</sub> (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

**d) Khu D:** Diện tích 3.422 m<sup>2</sup>, được bố trí trên đường Trương Nữ Vương (nổi dài), đường D2, đường N4, một phần tiếp giáp khu dân cư Châu Thới.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô D</b>		<b>3.422</b>	<b>39</b>	
<b>Nhà phố</b>	D1 (nền gốc)	109	1	6,5 x 18
	D2 - D6	450	5	5 x 18
	D7 (nền gốc)	109	1	6,5 x 18
	D8 - D24	1.377	17	4,5 x 18
	D25 - D31	630	7	5 x 18
	D32 - D33	198	2	5,5 x 18
	D34 - D38	450	5	5 x 18
	D39	99	1	5,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A <sub>max</sub> (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

e) **Khu E:** Diện tích 4.612 m<sup>2</sup>, được bố trí trên đường N3, đường N4, đường D2, đường D3, kích thước chủ yếu 4,5mx18m ,5mx18m.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô E</b>		<b>4.612</b>	<b>52</b>	
<b>Nhà phố</b>	E1 (nền gốc)	127	1	7,5 x 18
	E2 - E24	2.070	23	5 x 18
	E25 (nền gốc)	109	1	6,5 x 18
	E26 (nền gốc)	127	1	7,5 x 18
	E27 - E37	891	11	4,5 x 18
	E38 - E39	198	2	5,5 x 18
	E40 - E51	972	12	4,5 x 18
	E52 (nền gốc)	118	1	7,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.

- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa $A_{max}$ (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
$> 15$	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

f) **Khu F:** Diện tích 2.306 m<sup>2</sup>, được bố trí trên đường Đường N2, một phần Đường D2, Đường D3, tiếp giáp khu dân cư Vành Đai.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô F</b>		<b>2.306</b>	<b>28</b>	
<b>Nhà phố</b>	F1 (nền gốc)	100	1	6 x 18
	F2 - F27	2.106	26	4,5 x 18
	F28 (nền gốc)	100	1	6 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	$\leq 90$	100	200	300	500	$\geq 1000$
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
  - + Số tầng tối đa: 05 tầng.
  - + Tầng trệt cao: 4m.
  - + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa $A_{max}$ (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
$> 15$	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

g) **Khu G:** Diện tích 4.612 m<sup>2</sup>, được bố trí trên đường D3, Đường D4, đường N3, Đường N4.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô G</b>		<b>4.612</b>	<b>52</b>	
<b>Nhà phố</b>	G1 (nền góc)	127	1	7,5 x 18
	G2 - G24	2.070	23	5 x 18
	G25 (nền góc)	109	1	6,5 x 18
	G26 (nền góc)	127	1	7,5 x 18
	G27 - G37	891	11	4,5 x 18
	G38 - G39	198	2	5,5 x 18
	G40 - G51	972	12	4,5 x 18
	G52 (nền góc)	118	1	7,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A <sub>max</sub> (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trung Nữ Vương; D5; N4

**h) Khu H:** Diện tích 4.999 m<sup>2</sup>, được bố trí trên Đường N1, Đường N2, Đường D3, Đường D4.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô H</b>		<b>4.999</b>	<b>56</b>	
<b>Nhà phố</b>	H1 (nền góc)	112	1	6 x 20
	H2 - H27	2.340	26	4,5 x 20
	H28 (nền góc)	112	1	6 x 20
	H29 (nền góc)	106	1	6 x 19
	H30- H55	2.223	26	4,5 x 19
	H56 (nền góc)	106	1	6 x 19

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

<b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b>	<b>≤90</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>500</b>	<b>≥1000</b>
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>CHÚ THÍCH:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A <sub>max</sub> (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

i) **Khu I:** Diện tích 2.874 m<sup>2</sup>, được bố trí trên Đường N1, tiếp giáp với khu dân cư Vành Đai.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô I</b>		<b>2.874</b>	<b>38</b>	
<b>Nhà phố</b>	I1 - I2	200	2	5 x 20
	I3 (nền góc)	112	1	6 x 20
	I4 - I37	2.448	34	4,5 x 16
	I38	114	1	7,1 x 16

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

<b>Diện tích lô đất (m<sup>2</sup>/căn nhà)</b>	<b>≤90</b>	<b>100</b>	<b>200</b>	<b>300</b>	<b>500</b>	<b>≥1000</b>
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>CHÚ THÍCH:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa $A_{max}$ (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
$> 15$	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

**j) Khu J:** Diện tích 280 m<sup>2</sup>, được bố trí trên góc đường D5, tiếp giáp với đường nước.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô J</b>		<b>280</b>	<b>3</b>	
<b>Nhà phố</b>	J1 - J2	180	2	5 x 18
	J3 (nền góc)	100	1	6 x 18

**k) Khu K:** Diện tích 4.288 m<sup>2</sup>, được bố trí trên tuyến đường D5, đường D4, đường N1, đường N4, kích thước chủ yếu 5mx18m, 6,5mx18m.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô K</b>		<b>4.288</b>	<b>49</b>	
<b>Nhà phố</b>	K1 (nền góc)	109	1	6,5 x 18
	K2 - K6	450	5	5 x 18
	K7 (nền góc)	109	1	6,5 x 18
	K8 - K14	630	7	5 x 18
	K15	99	1	5,5 x 18
	K16 - K26	990	11	5 x 18
	K27	91	1	5,5 x 18
	K28 - K48	1.701	21	4,5 x 18
	K49 (nền góc)	109	1	6,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	$\leq 90$	100	200	300	500	$\geq 1000$
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:

+ Số tầng tối đa: 05 tầng.

+ Tầng trệt cao: 4m.

+ Các tầng còn lại cao: 3,6m.

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa $A_{max}$ (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

**l) Khu L:** Diện tích 2.162 m<sup>2</sup>, được bố trí trên tuyến đường chính D5, một phần đường N4, đường N1.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô L</b>		<b>2.162</b>	<b>24</b>	
<b>Nhà phố</b>	L1 (nền góc)	91	1	5,5 x 18
	L2 - L23	1.980	22	5 x 18
	L24 (nền góc)	91	1	5,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	$\leq 90$	100	200	300	500	$\geq 1000$
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:

+ Số tầng tối đa: 05 tầng.

+ Tầng trệt cao: 4m.

+ Các tầng còn lại cao: 3,6m.

- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.

- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa $A_{max}$ (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

**m) Khu M:** Diện tích 1.972 m<sup>2</sup>, được bố trí trên tuyến đường D5, đường N4.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô M</b>		<b>1.972</b>	<b>24</b>	
<b>Nhà phố</b>	M1 (nền góc)	91	1	5,5 x 18
	M2- M9	648	8	4,5 x 18

M10 - M11	180	2	5 x 18
M12 - M24	1.053	13	4,5 x 18

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>CHÚ THÍCH:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A <sub>max</sub> (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trưng Nữ Vương; D5; N4

**n) Khu N:** Diện tích 4.756 m<sup>2</sup>, được bố trí trên tuyến đường D5, đường N4, đường N5, đường D8, đón trục đường D6, D7.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô N</b>		<b>4.756</b>	<b>52</b>	
<b>Nhà phố</b>	N1 (nền góc)	91	1	5,5 x 18
	N2 - N24	2.070	23	5 x 18
	N25 (nền góc)	91	1	5,5 x 18
	N26 (nền góc)	122	1	6,5 x 20
	N27 - N51	2.250	25	4,5 x 20
	N52	132	1	7 x 20

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40
<b>CHÚ THÍCH:</b> Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Số tầng và chiều cao công trình:

- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa $A_{max}$ (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trung Nữ Vương; D5; N4

**o) Khu O:** Diện tích 2.058 m<sup>2</sup>, được bố trí trên tuyến đường D5, đường D6, đường N5.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô O</b>		<b>2.058</b>	<b>26</b>	
<b>Nhà phố</b>	01 (nền góc)	111	1	7 x 17
	02 - 025	1.836	24	4,5 x 17
	026 (nền góc)	111	1	7 x 17

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	$\leq 90$	100	200	300	500	$\geq 1000$
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
  - + Số tầng tối đa: 05 tầng.
  - + Tầng trệt cao: 4m.
  - + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa $A_{max}$ (m)	Tên đường
$\geq 12 \div 15$	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trung Nữ Vương; D5; N4

**p) Khu P:** Diện tích 1.936 m<sup>2</sup>, được bố trí trên tuyến đường D6, đường D7, một phần đường N5.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô P</b>		<b>1.936</b>	<b>26</b>	
<b>Nhà phố</b>	P1 (nền góc)	104	1	7 x 16
	P2 - P25	1.728	24	4,5 x 16
	P26 (nền góc)	104	1	7 x 16

**q) Khu Q:** Diện tích 1.936m<sup>2</sup>, được bố trí trên tuyến đường D7, đường D8, một phần đường N5.

Nội dung	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền	Kích thước (m)
<b>Lô Q</b>		<b>1.936</b>		<b>26</b>
<b>Nhà phố</b>	Q1 (nền góc)	104	1	7 x 16
	Q2 - Q25	1.728	24	4,5 x 16
	Q26 (nền góc)	104	1	7 x 16

- Mật độ xây dựng tối đa: Tùy theo diện tích nền nhà áp dụng QCVN 01:2019/BXD tại Bảng 2.8: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập).

Diện tích lô đất (m <sup>2</sup> /căn nhà)	≤90	100	200	300	500	≥1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60	50	40

**CHÚ THÍCH:** Công trình nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- Số tầng và chiều cao công trình:
- + Số tầng tối đa: 05 tầng.
- + Tầng trệt cao: 4m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,6m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Độ vươn ra tối đa của ban công, mái đua, ô-văng:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa A <sub>max</sub> (m)	Tên đường
≥12÷15	0,9	Đường D1; D2; D3; D4; D6 D7; D8; N1; N2; N3
>15	1,2	Đường Trung Nữ Vương; D5; N4

**9.4. Công viên cây xanh:** Diện tích 6.732m<sup>2</sup>, bố trí lối đi rộng, kết hợp vườn hoa và cây xanh bóng mát tạo không gian hoạt động vui chơi, không gian hoạt động thể thao tối thiểu 25% diện tích cây xanh công cộng, giải trí ngoài trời cho cộng đồng dân cư trong khu vực (chưa kể Taluy san lấp + nương nước 5.388m<sup>2</sup> và trạm xử lý nước thải 757m<sup>2</sup>).

**a) Khu công viên cây xanh 1:**

- Ký hiệu: CX1.

- Diện tích: 2.894 m<sup>2</sup> (trong đó: Sân chơi, hoạt động TDTT, giải trí ngoài trời: 750m<sup>2</sup>).

- Tầng cao tối đa: 01 tầng

**b) Khu công viên cây xanh 2:**

- Ký hiệu: CX2.

- Diện tích: 2.894 m<sup>2</sup> (trong đó: Sân chơi, hoạt động TDTT, giải trí ngoài trời: 750m<sup>2</sup>).

- Mật độ xây dựng: 5%.

- Tầng cao tối đa: 01 tầng.

**c) Khu công viên cây xanh 3:**

- Ký hiệu: CX3.

- Diện tích: 944 m<sup>2</sup> (trong đó: Sân chơi, hoạt động TDTT, giải trí ngoài trời: 250m<sup>2</sup>).

- Mật độ xây dựng: 5%.

- Tầng cao tối đa: 01 tầng

**9.5. Hệ thống xử lý nước thải:** Công suất xử lý nước  $\geq 480\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$ ; Bố trí trong khu Công viên cây xanh phía sau lô A tiếp cận đường Trưng Nữ Vương, diện tích xây dựng bể xử lý 8m x 20m = 160m<sup>2</sup> (chưa kể cây xanh cách ly).

- Ký hiệu: XL.

- Diện tích: 757 m<sup>2</sup>.

- Mật độ xây dựng: 40% (đề xuất xây ngầm để tạo mỹ quan).

- Tầng cao tối đa: 01 tầng.

**Điều 4: Quy định trồng cây xanh**

- Cần nghiên cứu cây xanh trên quan điểm đa dạng nhưng có tính trật tự.

- Các không gian xanh trong khu vực phải được gắn kết với nhau bằng các 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 công trình 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 rũ, 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:

**Bảng Quy Định Lộ Giới**

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 Trung Nữ Vương (nối dài)							
	- Đoạn từ đường N1 - Đường N4	114	1-1	6	18	6	30	
	- Đoạn còn lại (ngang nhà hát)	124	1a-1a	6	18	6	30	
2	Đường D1	230,5	4-4	3	7	3	13	
3	Đường D2	112	4-4	3	7	3	13	
4	Đường D3	141	4-4	3	7	3	13	
5	Đường D4	141	5-5	3	6	3	12	
6	Đường D5	290	2-2	5	14	5	24	
7	Đường D6	67,5	4-4	3	7	3	13	
8	Đường D7	67,5	4-4	3	7	3	13	
9	Đường D8	124	5-5	3	7	3	13	0 - 6
10	Đường N1	232,5	6-6	3	6	3	12	
11	Đường N2	292	7-7	3	7-2-22-2-7	3	46	
12	Đường N3	292						
13	Đường N4 (Nhà hát, Trường tiểu học có khoảng lùi 6m)	518,5	3-3	5	10	5	20	
	- Đoạn ngang công trình nhà hát, trường tiểu học	259,5	3a-3a	5	10	5	20	0 - 6
	- Đoạn còn lại	259	3-3	5	10	5	20	
14	Đường N5	148,5	4-4	3	7	3	13	
15	Bãi đậu xe				<b>1.675</b>			
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.413,5</b>			<b>53.194</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 3**, 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 cống Ø114 ÷ Ø1.000 bố trí theo các tuyến đường giao thông, đưa về 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 đầu 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.

### **CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 8:** Quy định quản lý xây dựng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, 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 thành phố Châu Đốc để nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc xem xét, quyết định. Khi chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc thì không được tùy tiện thay đổi.

Ngoài những quy định cụ thể nêu trên, các quy định khác chưa quy định trong bảng điều lệ này thì tuân thủ theo Quy chuẩn; Tiêu chuẩn ngành có liên quan trong quá trình thẩm định thiết kế cơ sở và cấp phép xây dựng.

**Điều 9:** Quy định quản lý xây dựng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư, Trường tiểu học, nhà hát thành phố, phường Châu Phú B, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang này được ấn hành và lưu giữ tại:

- Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc;
- Phòng Quản lý Đô thị thành phố Châu Đốc;
- Ủy ban nhân dân phường Châu Phú B.