

Tân Châu, ngày 18 tháng 12 năm 2023

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500**  
**KHU TRUNG TÂM XÃ PHÚ VĨNH, THỊ XÃ TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 5830/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2023  
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 Trung tâm xã Phú Vĩnh, 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 Trung tâm xã Phú Vĩnh, 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 vực lập quy hoạch Tổng mặt bằng giáp với tuyến giao thông đường Cộ Ông Chủ, xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, với tứ cận được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp đường Cộ Ông Chủ;
- Phía Đông giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp QL N1.

**2.2. Qui mô:**

Tổng diện tích quy hoạch khoảng: 32.124.00 m<sup>2</sup>.

**2.3. Tính chất:**

- Là trung tâm hành chính, chính trị, dịch vụ công cộng và văn hóa thể dục thể thao của xã.

### 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây Dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, kèm theo quyết định này là “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng” mã số QCVN 01:2021/BXD.

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

Bảng cân bằng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
1	Đất khu hành chính xã	7.591,5	23,6
	UBND xã	470,0	15,3
	Công an xã	300,0	
	Xã đội	300,0	
	Công trình phụ trợ	90,0	
	Cây xanh	3.200,0	42,2
	Giao thông sân bãi	3.231,5	42,6
2	Đất nhà ở và học tập cộng đồng	3.691,0	11,5
3	Đất giáo dục (mầm non)	1.557,0	4,8
4	Đất công viên cây xanh	1.692,0	5,3
5	Đất thương mại	3.243,5	10,1
6	Đất ở	5.492,0	17,1
7	Đất giao thông + Ta tuy	8.857,0	27,6
	Tổng	32.124,00	100,0

## PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 4. Phân khu chức năng:

1. **Khu hành chính xã:** tổng diện tích 7.591,5 m<sup>2</sup>, chiếm 23,6% diện tích toàn khu quy hoạch, gồm: UBND-HĐND-Các đoàn thể, Công an, BCH quân sự.

- Ký hiệu : HC
- Mật độ xây dựng : 40%
- Tầng cao xây dựng tối đa : 2-3 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0.8-1.2 lần

**2. Đất nhà văn hóa và học tập cộng đồng:** tổng diện tích 3.691,0 m<sup>2</sup>, chiếm 11,5% diện tích toàn khu quy hoạch.

- Ký hiệu : VH.
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 0.8 lần.

**3. Đất giáo dục (mầm non):** tổng diện tích 1.557,0 m<sup>2</sup>, chiếm 4,8% diện tích toàn khu quy hoạch.

- Ký hiệu : MN.
- Mật độ xây dựng : 40%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 2 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 0.8 lần.

**4. Đất công viên cây xanh:** diện tích 1.692,0 m<sup>2</sup>, chiếm 5,3% diện tích toàn khu, bố trí tiếp giáp giao thông đường số 1, đường số 2 và tiếp giáp nhà văn hóa và trường mầm non. Tạo khuôn viên cây xanh thoáng mát cho khu hành chính xã.

**5. Đất thương mại:** diện tích 3.243,5 m<sup>2</sup>, chiếm 10,1% diện tích toàn khu, bố trí liền kề với khu hành chính xã, tiếp giáp giao thông đường số 2 và đường Cộ Ông Chủ.

- Ký hiệu : TM.
- Mật độ xây dựng : 60%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 1.2 lần.

**6. Đất ở:** diện tích 5.492,0 m<sup>2</sup>, chiếm 17,1% diện tích toàn khu.

- Ký hiệu : L1, L2.
- Mật độ xây dựng : 90%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 2.7 lần.

**7. Đất giao thông + Ta luy:** diện tích 8.857,0 m<sup>2</sup>, chiếm 27,6% diện tích toàn khu.

## **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 : + 2,34m

- Cao trình san lấp : + 5.45m

- San lấp đạt cao trình chống lũ triệt để với cao trình > +3.0m so với hệ cao độ Quốc gia, san lấp cao hơn mặt nước thủy triều hằng năm để đảm bảo không ngập úng.

#### 5.1.2. Thoát nước mưa:

- Lựa chọn hệ thống thoát nước riêng.

- Nước mưa được thu gom thông qua các tuyến cống BTCT Ø600, ống Ø400 đặt theo các trục giao và thoát ra mương nước.

### Điều 6. Các chỉ giới về quy hoạch cho các tuyến đường

#### 1. Các loại đường phố

**Bảng thống kê giao thông**

STT	Tên đường	Chiều dài	Mặt cắt	Lề	Lòng	Lề	Lộ giới	Khoảng lùi
1	Đường cô ông chủ	167,6	2-2	3	7	3	13	Đất ở lùi 2m CTCC lùi 4m
2	Đường số 1	159	3-3	3	6	3	12	Đất ở lùi 2m CTCC lùi 4m
3	Đường số 2	141	4-4	2	5	2	9	Đất ở lùi 2m CTCC lùi 4m
	<b>Tổng giao thông + taluy</b>	<b>467,6</b>				<b>8857 m<sup>2</sup></b>		

(Xem Bảng thống kê giao thông kết hợp với bản vẽ Quy hoạch giao thông chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ)

#### 2. Quy định về khoảng lùi

❖ Đất dân cư

- Chỉ giới xây dựng:

+ Mặt chính chỉ giới xây dựng lùi 2m so với chỉ giới đường đỏ đường đỏ.

+ Phía sau dãy lô nhà lùi 2m mỗi bên (tổng khoảng cách giữa 2 lô đất là 4m).

❖ Đất công trình công cộng và thương mại.

+ Mặt chính chỉ giới xây dựng lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ đường đỏ.

+ Các khối công trình cách hàng rào tối thiểu 2m.

3. Bán kính cong của bó vỉa tại các vị trí giao nhau của đường phố đảm bảo tầm nhìn giao thông: R= 8m

4. Góc vát xây dựng tại các nơi đường giao thông giao nhau trong quy hoạch là: 4m do các giao lộ chủ yếu là đường dân sinh.

#### 5. 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.
- Lưới điện cao thế.

#### **Điều 7: 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 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 kiểng, đại sứ, liễu rủ, lộc vừng, trúc vàng,...

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

#### **Điều 8: 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 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 đầu nối vào hệ thống thoát nước thải chung.

#### **Điều 9: 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 10. Quy định về tổ chức thực hiện

- 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 Trung tâm xã Phú Vĩnh, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang được phê duyệt tổ chức hoặc giao Chủ đầu tư lập các 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 11. Quy định thi hành

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu Trung tâm xã Phú Vĩnh, 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 Trung tâm xã Phú Vĩnh, 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.
- + Ủy ban nhân dân xã Phú Vĩnh.



**CHỦ TỊCH**

Nguyễn Ngọc Vệ