

Số : 19497/QĐ-UBND

Tân Châu, ngày 08 tháng 11 năm 2021

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ TÂN CHÂU**

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương được Quốc hội thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định 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 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;

Căn cứ Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 26/04/2017 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 3704/VP-ĐTXD ngày 17/11/2020 của phòng HĐND và UBND thị xã về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng: TDC di dời khẩn cấp vùng sạt lở sông Hậu xã Châu Phong, Khu dịch vụ Văn hóa – Thể thao tổng hợp, Khu dân cư Long Hưng mở rộng, TDC đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng;

Căn cứ Hồ sơ Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Quy hoạch Xây dựng Đất Việt lập;

1923

11 30

*Căn cứ Văn bản số 2882/SXD-QH ngày 30/8/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc ý kiến tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu;*

*Căn cứ Kết quả thẩm định số 2021/KQTD-QLĐT ngày 26/10/2021 của Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu về việc thẩm định Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;*

*Xét Tờ trình số 1122/TTr-QLĐT ngày 26/10/2021 của phòng Quản lý đô thị.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang, với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang

**2. Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu

**3. Phạm vi Tổng mặt bằng:**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng nằm trên vùng đất ao hàm, vườn tạp thuộc phường Long Hưng với giới hạn tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Lương Định Của hiện hữu;
- Phía Tây Nam tiếp giáp đường Nguyễn Thị Định và Nguyễn Tri Phương;
- Phía Đông Bắc và Đông Nam tiếp giáp đất vườn và khu dân cư đường Nguyễn Thị Định.

**4. Mục tiêu – tính chất:**

**\* Mục tiêu:**

- Tận dụng quỹ đất nông nghiệp giá trị thấp sang phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch chung được duyệt;

- Kết nối hạ tầng giao thông khu vực được thuận lợi trong việc lưu thông liên khu trong đô thị, góp phần điều tiết giao thông không để ùn tắc giao thông;

- Chính trang kết nối đô thị với hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và tạo chỗ ở ổn định cho người dân;

- Phát triển nhà ở đô thị và xử lý các vấn đề về môi trường;

- Làm cơ sở mời gọi doanh nghiệp đầu thầu dự án, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội;

- Làm cơ sở để lập và triển khai thực hiện dự án đầu tư.



- Làm cơ sở để cấp đất, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**\*Tính chất:**

- Kết nối hạ tầng kỹ thuật từ đường tỉnh 953 với khu dân cư hiện hữu đường Lương Định Của.

**5. Quy mô:**

- Quy mô diện tích: 0,94 ha
- Quy mô dân số dự kiến: 200 người.

**6. Quy hoạch sử dụng đất:**

**Bảng cân bằng đất**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ %
1	Đất dân cư mới (56 Nền)	4,728.0	50.2
2	Đất giao thông hạ tầng	4,134.0	43.9
3	Đất Cây xanh taluy	560.0	5.9
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9,422.0</b>	<b>100.0</b>

**6.1 Khu nhà ở liên kế:**

Diện tích đất 4.728,00 m<sup>2</sup>, chiếm 50,2% diện tích toàn khu, chia thành 04 lô đất với 56 nền nhà liên kế cụ thể như sau:

**BẢNG THỐNG KÊ LÔ NỀN**

Ký hiệu	Nền số	Số lượng nền	Tổng Diện Tích (m <sup>2</sup> )	Quy cách (m)	Mật độ XD (%)	Ghi chú
<b>L1</b>		<b>15</b>	<b>1.267,00</b>			
	Nền số 01-03	3	255,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 04-14	11	935,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 15	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
<b>L2</b>		<b>13</b>	<b>1,097.00</b>			
	Nền số 01	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
	Nền số 02-12	12	1,020.00	5x17	85	Nền giữa
<b>L3</b>		<b>15</b>	<b>1.267,00</b>			
	Nền số 01-03	3	255,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 04-14	11	935,00	5x17	85	Nền giữa



	Nền số 15	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
<b>L4</b>		<b>13</b>	<b>1,097.00</b>			
	Nền số 01	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
	Nền số 02-13	12	1,020.00	5x17	85	Nền giữa
<b>TỔNG CÁC LÔ NỀN (L1+L2+L3+L4+L5+L6)</b>		<b>56</b>	<b>4.728,00</b>			

- Tầng cao xây dựng tối đa: 6 tầng.
- + Tầng trệt cao: 3,8 m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,4 m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Chỉ giới xây dựng: trùng chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng: 100% .
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5 lần.

### **6.2. Đất cây xanh + Taluy: 560.0 m<sup>2</sup> chiếm 5,9 %.**

- Đất cây xanh trong khu vực chủ yếu là đất cây xanh tatuy nhưng vẫn đảm bảo mật độ cây xanh do khu dân cư lân cận (KDC phường Long Hưng) có mật độ hơn 2 ha đảm bảo phục vụ phát triển cho khu quy hoạch này

### **6.3. Hệ thống giao thông: 4.133,5 m<sup>2</sup> chiếm 43,9%.**

- Tuyến đường chính (Lương Định Của nối dài) chiều dài 250m chia làm 2 đoạn:

+ Đoạn từ Lạc Long Quân đến Nguyễn Thị Định có chiều dài 206m, lộ giới 4-7-4 .

+ Đoạn từ Nguyễn Thị Định đến Nguyễn Tri Phương có chiều dài 44m.

- Đường số 1 chiều dài 49m có lộ giới 4-7-4.

## **7. Quy hoạch đấu nối hệ thống hạ tầng:**

### **7.1. San lấp mặt bằng:**

- Cao trình san lấp: +5.56m (CĐQG) bằng với tim đường khu dân cư Long Hiệp hiện trạng.

- Cao trình đê bao: +5.76m (CĐQG).

- Giải pháp sử dụng kết cấu bê tông cốt thép xây gạch. Do tiếp giáp đất dân cư hiện hữu và chiều cao san lấp tương đối thấp nên việc áp dụng kết cấu bê tông cốt thép ít tốn diện tích đê bao và tăng diện tích các Lô nền, hợp lý cho các khu san lấp trong đô thị .





- Nhằm tránh hiện tượng ngập úng xung quanh phạm vi công trình do công tác bơm cát san lấp mặt bằng cần thoát nước, làm hồ thu nước. Sử dụng máy bơm bơm nước vào hồ ga hiện trạng.

### 7.2. Giao thông:

- Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực lập quy hoạch: 4.133,5 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 43,9%. Trong đó diện tích lòng đường khoảng 2280,5m<sup>2</sup> và diện tích lề đường vỉa hè 1.853 m<sup>2</sup>, có các đặc điểm sau:

- Kết nối giao thông Khu dân cư Long Hưng từ đường Lạc Long Quân ra Nguyễn Tri phương (TL 953) bằng tuyến đường Lương Định Của nối dài là tuyến đường huyết mạch, tổng chiều dài L = 250m. Lộ giới 4-7-4 (15m), Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

- Tuyến đường phụ (đường số 1) dự kiến kết nối khu quy hoạch mở rộng trong tương lai, có lộ giới 4-7-4 (49m tính theo ranh đất). Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Đường Nguyễn Thị Định (cải tạo) lộ giới 3-6-3 kết cấu đá dăm láng nhựa.

### 7.3. Cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát nước thải:

#### 7.3.1 Hệ thống cấp điện:

\***Nguồn cấp:** Hiện hữu có Tuyến trung thế 3P – 22KV trên đường Nguyễn Tri Phương (TL 953) và có tuyến hạ thế 3P-4D-380V phục vụ cho khu dân cư hiện trạng.

+ Khu dân cư: 1500 KWh/người/năm (Phụ tải: 500 W/người).

Stt	Loại phụ tải	Quy mô	Đvt	Chỉ tiêu	Đvt	C.suất
						(kwh/ng)
<b>1</b>	<b>Công suất điện sinh hoạt</b>					<b>75</b>
	Dân cư dự kiến	200	Ng	500	w/ng	100
	Công suất có kể đến hệ số đồng thời Kđt = 0.75					75
<b>2</b>	<b>Chiếu sáng sân</b>	<b>11</b>	<b>bộ</b>	<b>100</b>	<b>W</b>	<b>1.1</b>
<b>3</b>	<b>Nhu cầu điện</b>					<b>76.10</b>

#### 7.3.2 Hệ thống cấp nước:

##### Tính toán lượng nước cấp

* Nước cấp sinh hoạt: qsh =	24.00	
+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt q =	120	l/ng/ngđ
+ Tỷ lệ dân số được cấp nước f =	100	%



+ Số dân được cấp nước	200	người
+ Lượng nước cấp cho sinh hoạt dự kiến: $q_{sh} = q \times f \times N / 1000$	24.00	m <sup>3</sup> /ngàyđêm
* Tưới cây + rửa đường: $q_{tc} = 8\% \times q_{sh}$	1.92	m <sup>3</sup> /ngàyđêm
* Nước dự phòng rò rỉ: $q_{dp} = 15\% \times q_{sh}$	3.60	m <sup>3</sup> /ngàyđêm
+ Tổng lưu Lượng nước cấp: $Q_{ngàyTB} = q_{sh} + Q_{cc} + q_{dv} + q_{tc} + q_{nm} + q_{dp}$	30	m <sup>3</sup> /ngàyđêm

- Hiện trạng đã có tuyến ống cấp nước sạch chạy dọc đường Nguyễn Tri Phương (TL 953), cung cấp nước sinh hoạt cho khu vực quy hoạch.

- Đối với mạng lưới đường dây đường ống:

+ Chọn giải pháp cấp nước bằng hệ thống ống đường kính  $\Phi 110$  D 8.1mm, L = 100 m và  $\Phi 63$ , D5.8 mm, L=270 m đầu nối từ mạng lưới cấp nước chung trên đường Nguyễn Tri Phương (TL 953) cung cấp cho khu quy hoạch, ống đặt âm hai bên vỉa hè.

+ Hệ thống ống cấp được sử dụng bằng ống PVC độ sâu chôn ống từ 0,5-1 mét cách mép trong vỉa hè 0,5-1,0m (chỉ giới đường đỏ).

+ Trụ cứu hỏa cũng được bố trí tại các nút giao thông ven đường bán kính phục vụ chữa cháy 150m. Trụ bơm chữa cháy D110-69-69 = 01 trụ

### 7.3.3 Thoát nước mưa:

#### a. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát: ra hồ ga hiện trạng

- Ống cống đường kính 400mm tải cấp thấp bố trí dọc vỉa hè

- Hồ ga bê tông cốt thép

Tổng diện tích khu vực thoát nước mưa: 0.8851 ha

Tổng lưu lượng nước mưa đổ vệ cửa xã là  $Q = 15,2$  m<sup>3</sup>/ng.đ

#### b. Thoát nước thải:

- Lượng nước thải lấy bằng 90% lượng nước sinh hoạt.  $Q_{nt} = 90\% \times 30 = 27$  m<sup>3</sup>/ng.đ

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với mạng lưới thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình nhà ở, được thu gom bằng hệ thống ống  $\Phi 250$  trên vỉa hè 2 bên tuyến đường Lương Định Của nối dài. Dẫn về hồ thấm của tuyến dân cư Kênh Vĩnh An (giai đoạn 1) để xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống mương nội đồng phục vụ sản xuất.

### 7.3.4. Giải pháp thu gom, xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu thu gom rác thải: 0,9 kg/người/ngày. Tổng lượng rác thải phát sinh trong khu quy hoạch là 180 kg/ngày:



- Bố trí các thùng rác trên vỉa hè với khoảng cách hợp lý tại các trục đường Lương Định Của, Nguyễn Thị Định để thu gom rác thải của các hộ dân. Rác thải được xí nghiệp môi trường đô thị chi nhánh thị xã Tân Châu tổ chức thu gom hàng ngày, đưa về nhà máy xử lý rác thải tập trung của thị xã.

#### **7.4. Hệ thống thông tin liên lạc**

- Dân số: 200 người
- Tiêu chuẩn 20 máy/ 100 dân: tổng cộng 40 máy
- Dự phòng 10%: 4 máy
- Tổng cộng 44 máy
- Hệ thống dây cáp được đi nổi trên các trụ điện.

**Điều 2.** Ban hành kèm theo quyết định này là bản Quy định quản lý theo quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

#### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Long Hưng tổ chức công bố Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết thực hiện. Đồng thời hướng dẫn Ủy ban nhân dân phường Long Hưng tổ chức quản lý xây dựng đúng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang được duyệt và Quy định quản lý kèm theo Quyết định này.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã, Trưởng phòng Quản lý Đô thị, Thủ trưởng các ngành có liên quan và Chủ tịch UBND phường Long Hưng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- TT.TXU, HĐND thị xã;
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã;
- Lưu: VT.



**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Ngọc Vệ**



# CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

---

## **ĐIỀU LỆ**

### **QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TỶ LỆ 1/500 TUYẾN DÂN CƯ LƯƠNG ĐỊNH CỦA NỐI DÀI**

#### **PHƯỜNG LONG HUNG, THỊ XÃ TÂN CHÂU, TỈNH AN GIANG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 19497/QĐ-UBND ngày 08/11/2021*

*của UBND thị xã Tân Châu)*

---

Để tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước, đảm bảo việc xây dựng đô thị đúng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang;

Để quy định trách nhiệm của các đơn vị, tổ chức hoặc cá nhân trong việc xây dựng theo Quy hoạch;

Bản quy định này quy định chế độ quản lý xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, 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 Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

2. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bản quy định này. Phòng Quản lý Đô thị tham mưu UBND thị xã Tân Châu 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 Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, 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 khu vực quy hoạch thuộc phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Lương Định Của hiện hữu;
- Phía Tây Nam tiếp giáp đường Nguyễn Thị Định và Nguyễn Tri Phương;
- Phía Đông Bắc và Đông Nam tiếp giáp đất vườn và khu dân cư đường Nguyễn Thị Định.

**2. Quy mô - Phân Khu chức năng:**

- Quy mô diện tích: 0,94 ha
- Quy mô dân số dự kiến: 200 người (Căn cứ bảng 2.2 thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây Dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng).

**Bảng cân bằng đất**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ %
1	Đất dân cư mới (56 Nền)	4,728.0	50.2
2	Đất giao thông hạ tầng	4,134.0	43.9
3	Đất Cây xanh taluy	560.0	5.9
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9,422.0</b>	<b>100.0</b>

**CHƯƠNG II**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3: Phân khu chức năng:**

**3.1 Khu nhà ở liên kế:**

- Khu nhà ở liên kế gồm 4 khu ký hiệu L1, L2, L3, và L4 với tổng diện tích là 4.728,00 m<sup>2</sup>, chiếm 50,2% diện tích khu đất. Bố trí 56 lô nền.

**BẢNG THỐNG KÊ LÔ NỀN**

Ký hiệu	Nền số	Số lượng nền	Tổng Diện Tích (m <sup>2</sup> )	Quy cách (m)	Mật độ XD (%)	Ghi chú
<b>L1</b>		<b>15</b>	<b>1.267,00</b>			
	Nền số 01-03	3	255,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 04-14	11	935,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 15	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
<b>L2</b>		<b>13</b>	<b>1,097.00</b>			
	Nền số 01	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc



	Nền số 02-12	12	1,020.00	5x17	85	Nền giữa
<b>L3</b>		<b>15</b>	<b>1.267,00</b>			
	Nền số 01-03	3	255,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 04-14	11	935,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 15	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
<b>L4</b>		<b>13</b>	<b>1,097.00</b>			
	Nền số 01	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
	Nền số 02-13	12	1,020.00	5x17	85	Nền giữa
<b>TỔNG CÁC LÔ NỀN (L1+L2+L3+L4+L5+L6)</b>		<b>56</b>	<b>4.728,00</b>			

- Tầng cao xây dựng tối đa: 6 tầng.
- + Tầng trệt cao: 3,8 m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,4 m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Chỉ giới xây dựng: trùng chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng: 100% .
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5 lần
- Độ vưon ban công tối đa:

Tên đường	Độ vưon ra tối đa (m)
Đường Lương Định Của nối dài Đoạn từ Lạc Long Quân – Nguyễn Thị Định	1,2
Đường Lương Định Của nối dài Đoạn từ Nguyễn Thị Định – Nguyễn Tri Phương	0
Đường số 1	1,2

**\* Ghi chú:**

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ:
- + Tam cấp phía trước được phép nhô ra:  $\leq 0,3$  m.
- + Trong phạm vi khoảng lùi phía sau nhà chỉ được làm sê nô, ô văng cửa, máng xối, độ vưon ra tối đa  $\leq 0,4$  m.

**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.
- 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 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:**

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Tên mặt cắt	Lộ giới (m)			
1	Đường Lương Định Của nối dài	250	1-1	4	7	4	15
	Đoạn từ Lạc Long Quân – Nguyễn Thị Định	206					
	Đoạn từ Nguyễn Thị Định – Nguyễn Tri Phương	44					
2	Đường số 1	49	1-1	4	7	4	15

### **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 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 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**

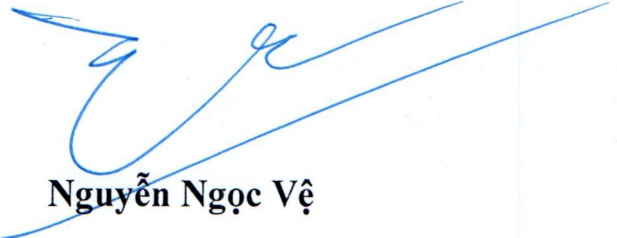
**Điều 8:** Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Quản lý Đô thị thị xã Tân Châu để nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu xem xét, quyết định. Khi chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu 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 theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang này được ấn hành và lưu giữ 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 phường Long Hưng.

**CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Ngọc Vệ**





Số: 1121/KQTD-QLĐT

Tân Châu, ngày 26 tháng 10 năm 2021

**KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**

**Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyển dân cư đường Lương Định Của  
nổi dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định 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 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;

Căn cứ Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 26/04/2017 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 3704/VP-ĐT XD ngày 17/11/2020 của phòng HĐND và UBND thị xã về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng: TDC di dời khẩn cấp vùng sạt lở sông Hậu xã Châu Phong, Khu dịch vụ Văn hóa – Thể thao tổng hợp, Khu dân cư Long Hưng mở rộng, TDC đường Lương Định Của nổi dài phường Long Hưng;

Căn cứ Hồ sơ Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyển dân cư đường Lương Định Của nổi dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Quy hoạch Xây dựng Đất Việt lập;

Căn cứ Văn bản số 2882/SXD-QH ngày 30/8/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc ý kiến tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyển dân cư đường Lương Định Của nổi dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu.

Trên cơ sở đối chiếu Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Quy hoạch Xây dựng Đất Việt lập. Phòng Quản lý đô thị thông báo kết quả thẩm định như sau:

(Đính kèm Bộ bản vẽ Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500)

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang

**2. Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu

**3. Phạm vi Tổng mặt bằng:**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng nằm trên vùng đất ao hằm, vườn tạp thuộc phường Long Hưng với giới hạn tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Lương Định Của hiện hữu;
- Phía Tây Nam tiếp giáp đường Nguyễn Thị Định và Nguyễn Tri Phương;
- Phía Đông Bắc và Đông Nam tiếp giáp đất vườn và khu dân cư đường Nguyễn Thị Định.

**4. Mục tiêu – tính chất:**

**\* Mục tiêu:**

- Tận dụng quỹ đất nông nghiệp giá trị thấp sang phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch chung được duyệt;
- Kết nối hạ tầng giao thông khu vực được thuận lợi trong việc lưu thông liên khu trong đô thị, góp phần điều tiết giao thông không ùn tắc giao thông;
- Chính trang kết nối đô thị với hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và tạo chỗ ở ổn định cho người dân;
- Phát triển nhà ở đô thị và xử lý các vấn đề về môi trường;
- Làm cơ sở mời gọi doanh nghiệp đấu thầu dự án, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội;
- Làm cơ sở để lập và triển khai thực hiện dự án đầu tư.
- Làm cơ sở để cấp đất, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**\* Tính chất:**

- Kết nối hạ tầng kỹ thuật từ đường tỉnh 953 với khu dân cư hiện hữu đường Lương Định Của.

**5. Quy mô:**

- Quy mô diện tích: 0,94 ha
- Quy mô dân số dự kiến: 200 người.

## 6. Quy hoạch sử dụng đất:

### Bảng cân bằng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ %
1	Đất dân cư mới (56 Nền)	4,728.0	50.2
2	Đất giao thông hạ tầng	4,134.0	43.9
3	Đất Cây xanh taluy	560.0	5.9
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9,422.0</b>	<b>100.0</b>

#### 6.1 Khu nhà ở liên kế:

Diện tích đất 4.728,00 m<sup>2</sup>, chiếm 50,2% diện tích toàn khu, chia thành 04 lô đất với 56 nền nhà liên kế cụ thể như sau:

### BẢNG THỐNG KÊ LÔ NỀN

Ký hiệu	Nền số	Số lượng nền	Tổng Diện Tích (m <sup>2</sup> )	Quy cách (m)	Mật độ XD (%)	Ghi chú
<b>L1</b>		<b>15</b>	<b>1.267,00</b>			
	Nền số 01-03	3	255,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 04-14	11	935,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 15	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
<b>L2</b>		<b>13</b>	<b>1,097.00</b>			
	Nền số 01	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
	Nền số 02-12	12	1,020.00	5x17	85	Nền giữa
<b>L3</b>		<b>15</b>	<b>1.267,00</b>			
	Nền số 01-03	3	255,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 04-14	11	935,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 15	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
<b>L4</b>		<b>13</b>	<b>1,097.00</b>			
	Nền số 01	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
	Nền số 02-13	12	1,020.00	5x17	85	Nền giữa
<b>TỔNG CÁC LÔ NỀN (L1+L2+L3+L4+L5+L6)</b>		<b>56</b>	<b>4.728,00</b>			

- Tầng cao xây dựng tối đa: 6 tầng.
- + Tầng trệt cao: 3,8 m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,4 m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Chỉ giới xây dựng: trùng chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng: 100% .
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5 lần.

### **6.2. Đất cây xanh + Taluy: 560.0 m<sup>2</sup> chiếm 5,9 %.**

- Đất cây xanh trong khu vực chủ yếu là đất cây xanh tạt nhưng vẫn đảm bảo mật độ cây xanh do khu dân cư lân cận (KDC phường Long Hưng) có mật độ hơn 2 ha đảm bảo phục vụ phát triển cho khu quy hoạch này

### **6.3. Hệ thống giao thông: 4.133,5 m<sup>2</sup> chiếm 43,9%.**

- Tuyến đường chính (Lương Định Của nối dài) chiều dài 250m chia làm 2 đoạn:
  - + Đoạn từ Lạc Long Quân đến Nguyễn Thị Định có chiều dài 206m, lộ giới 4-7-4 .
  - + Đoạn từ Nguyễn Thị Định đến Nguyễn Tri Phương có chiều dài 44m.
- Đường số 1 chiều dài 49m có lộ giới 4-7-4.

## **7. Quy hoạch đấu nối hệ thống hạ tầng:**

### **7.1. San lấp mặt bằng:**

- Cao trình san lấp: +5.56m (CĐQG) bằng với tim đường khu dân cư Long Hiệp hiện trạng.
- Cao trình đê bao: +5.76m (CĐQG).
- Giải pháp sử dụng kè kiên cố bê tông cốt thép xây gạch. Do tiếp giáp đất dân cư hiện hữu và chiều cao san lấp tương đối thấp nên việc áp dụng kè kiên cố sẽ ít tốn diện tích đê bao và tăng diện tích các Lô nền, hợp lý cho các khu san lấp trong đô thị .
- Nhằm tránh hiện tượng ngập úng xung quanh phạm vi công trình do công tác bơm cát san lấp mặt bằng cần thoát nước, làm hồ thu nước. Sử dụng máy bơm bơm nước vào hồ ga hiện trạng.

### **7.2. Giao thông:**

- Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực lập quy hoạch: 4.133,5 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 43,9%. Trong đó diện tích lòng đường khoảng 2280,5m<sup>2</sup> và diện tích lề đường vỉa hè 1.853 m<sup>2</sup>, có các đặc điểm sau:

- Kết nối giao thông Khu dân cư Long Hưng từ đường Lạc Long Quân ra Nguyễn Tri phương(TL 953) bằng tuyến đường Lương Định Của nối dài là tuyến

đường huyết mạch, tổng chiều dài  $L = 250\text{m}$ . Lộ giới 4-7-4 (15m), Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

- Tuyến đường phụ (đường số 1) dự kiến kết nối khu quy hoạch mở rộng trong tương lai, có lộ giới 4-7-4 (49m tính theo ranh đất). Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Đường Nguyễn Thị Định (cải tạo) lộ giới 3-6-3 kết cấu đá dăm láng nhựa.

### 7.3. Cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát nước thải:

#### 7.3.1 Hệ thống cấp điện:

\***Nguồn cấp:** Hiện hữu có Tuyến trung thế 3P – 22KV trên đường Nguyễn Tri Phương (TL 953) và có tuyến hạ thế 3P-4D-380V phục vụ cho khu dân cư hiện trạng.

+ Khu dân cư: 1500 KWh/người/năm (Phụ tải: 500 W/người).

Stt	Loại phụ tải	Quy mô	Đvt	Chỉ tiêu	Đvt	C.suất
						(kwh/ng)
1	<b>Công suất điện sinh hoạt</b>					<b>75</b>
	Dân cư dự kiến	200	Ng	500	w/ng	100
	Công suất có kể đến hệ số đồng thời $K_{đt} = 0.75$					75
2	<b>Chiếu sáng sân</b>	11	bộ	100	W	1.1
3	<b>Nhu cầu điện</b>					<b>76.10</b>

#### 7.3.2 Hệ thống cấp nước:

##### Tính toán lượng nước cấp

* Nước cấp sinh hoạt: $q_{sh} =$	24.00	
+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt $q =$	120	l/ng/ngđ
+ Tỷ lệ dân số được cấp nước $f =$	100	%
+ Số dân được cấp nước	200	người
+ Lượng nước cấp cho sinh hoạt dự kiến: $q_{sh} = q \times f \times N / 1000$	24.00	m <sup>3</sup> /ngàyđêm
* Tưới cây + rửa đường: $q_{tc} = 8\% \times q_{sh}$	1.92	m <sup>3</sup> /ngàyđêm
* Nước dự phòng rò rỉ: $q_{dp} = 15\% \times q_{sh}$	3.60	m <sup>3</sup> /ngàyđêm
+ Tổng lưu Lượng nước cấp: $Q_{ngàyTB} = q_{sh} + Q_{cc} + q_{dv} + q_{tc} + q_{nm} + q_{dp}$	30	m <sup>3</sup> /ngàyđêm

- Hiện trạng đã có tuyến ống cấp nước sạch chạy dọc đường Nguyễn Tri Phương (TL 953), cung cấp nước sinh hoạt cho khu vực quy hoạch.

- Đối với mạng lưới đường dây đường ống:

+ Chọn giải pháp cấp nước bằng hệ thống ống đường kính  $\Phi 110$  D 8.1mm, L = 100 m và  $\Phi 63$ , D5.8 mm, L=270 m đầu nối từ mạng lưới cấp nước chung trên đường Nguyễn Tri Phương (TL 953) cung cấp cho khu quy hoạch, ống đặt âm hai bên vỉa hè.

+ Hệ thống ống cấp được sử dụng bằng ống PVC độ sâu chôn ống từ 0,5-1 mét cách mép trong vỉa hè 0,5-1,0m (chỉ giới đường đỏ).

+ Trụ cứu hỏa cũng được bố trí tại các nút giao thông ven đường bán kính phục vụ chữa cháy 150m. Trụ bơm chữa cháy D110-69-69 = 01 trụ

### 7.3.3 Thoát nước mưa:

#### a. Thoát nước mưa:

- Hướng thoát: ra hồ ga hiện trạng

- Ống cống đường kính 400mm tải cấp thấp bố trí dọc vỉa hè

- Hồ ga bê tông cốt thép

Tổng diện tích khu vực thoát nước mưa: 0.8851 ha

Tổng lưu lượng nước mưa đổ vệ cửa xã là  $Q = 15,2 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

#### b. Thoát nước thải:

- Lượng nước thải lấy bằng 90% lượng nước sinh hoạt.  $Q_{nt} = 90\% \times 30 = 27 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với mạng lưới thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình nhà ở, được thu gom bằng hệ thống ống P250 trên vỉa hè 2 bên tuyến đường Lương Định Của nối dài. Dẫn về hồ thấm của tuyến dân cư Kênh Vĩnh An (giai đoạn 1) để xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống mương nội đồng phục vụ sản xuất.

### 7.3.4. Giải pháp thu gom, xử lý chất thải rắn:

- Chỉ tiêu thu gom rác thải: 0,9 kg/người/ngày. Tổng lượng rác thải phát sinh trong khu quy hoạch là 180 kg/ngày:

- Bố trí các thùng rác trên vỉa hè với khoảng cách hợp lý tại các trục đường Lương Định Của, Nguyễn Thị Định để thu gom rác thải của các hộ dân. Rác thải được xí nghiệp môi trường đô thị chi nhánh thị xã Tân Châu tổ chức thu gom hàng ngày, đưa về nhà máy xử lý rác thải tập trung của thị xã.

### 7.4. Hệ thống thông tin liên lạc

- Dân số: 200 người

- Tiêu chuẩn 20 máy/ 100 dân: tổng cộng 40 máy

- Dự phòng 10%: 4 máy

- Tổng cộng 44 máy
- Hệ thống dây cáp được đi nổi trên các trụ điện.

## 8. Tổ chức thực hiện:

### 8.1. Lập, thẩm định và phê duyệt:

- Cơ quan phê duyệt: UBND thị xã Tân Châu.
- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng tỉnh.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu.
- Đơn vị Chủ đầu tư : Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu.
- Đơn vị lập đồ án: Công ty TNHH Quy hoạch Xây dựng Đất Việt.

## 9. Ý kiến đề xuất về công bố quy hoạch và thực hiện quản lý quy hoạch:

- Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu chủ trì phối hợp với UBND phường Long Hưng tổ chức công bố Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang để tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết thực hiện;

- Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu có trách nhiệm bàn giao Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang 01 bộ cho UBND phường Long Hưng tổ chức quản lý. Đồng thời Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch để tổ chức, đơn vị và cá nhân có liên quan biết thực hiện theo quy định.

Trên đây là kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Phòng Quản lý đô thị kính trình UBND Thị xã xem xét, phê duyệt./.

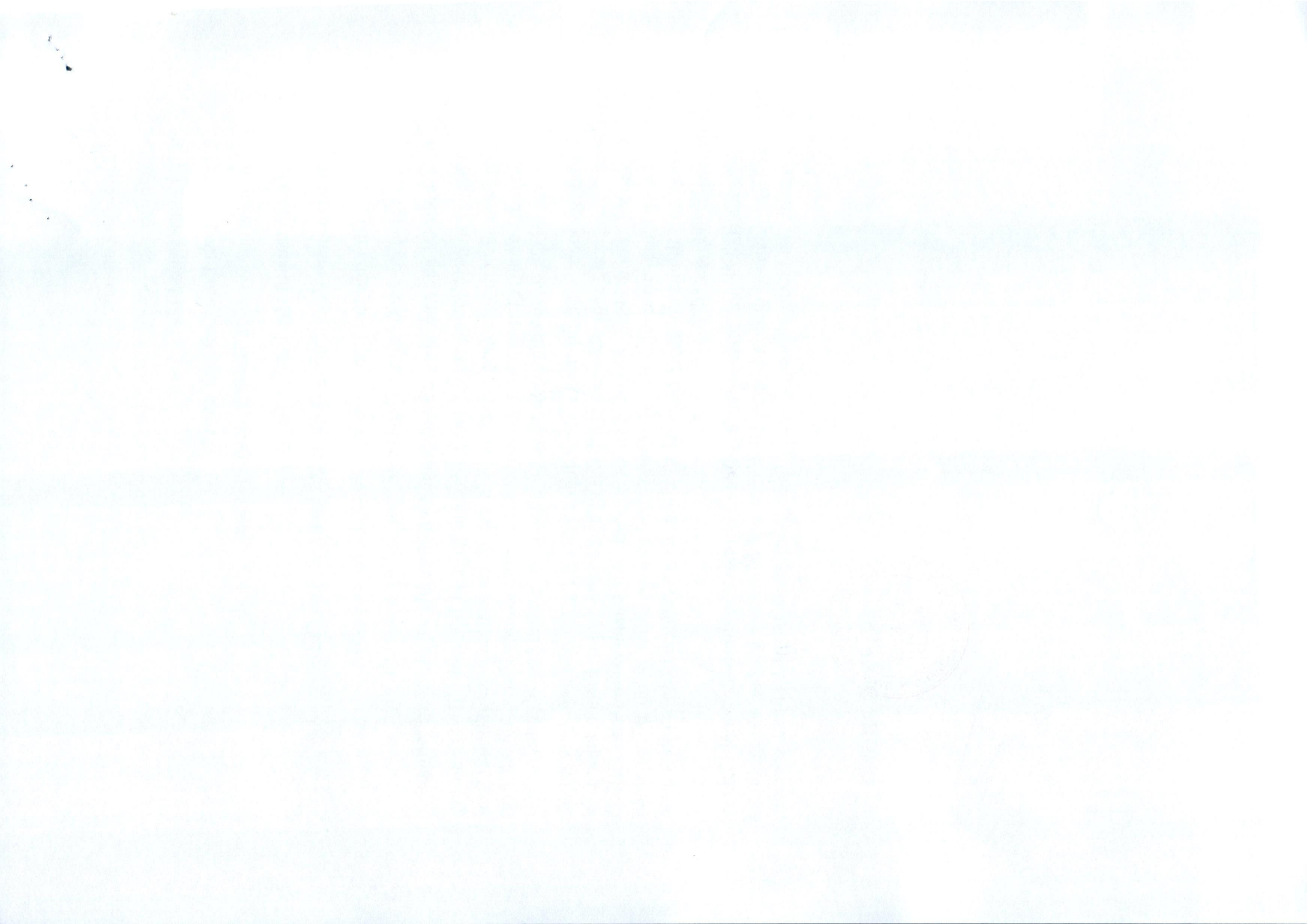
### Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP.



**TRƯỞNG PHÒNG**

**Nguyễn Văn Sang**





Số: 1122/TTr-QLĐT

Tân Châu, ngày 26 tháng 10 năm 2021

### TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định 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 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;

Căn cứ Quyết định số 1263/QĐ-UBND ngày 26/04/2017 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Công văn số 3704/VP-ĐTXD ngày 17/11/2020 của phòng HĐND và UBND thị xã về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng: TDC di dời khẩn cấp vùng sạt lở sông Hậu xã Châu Phong, Khu dịch vụ Văn hóa – Thể thao tổng hợp, Khu dân cư Long Hưng mở rộng, TDC đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng;

Căn cứ Hồ sơ Quy hoạch chi tiết tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Quy hoạch Xây dựng Đất Việt lập;

Căn cứ Văn bản số 2882/SXD-QH ngày 30/8/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc ý kiến tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu;

Căn cứ Kết quả thẩm định số 1121/KQTĐ-QLĐT ngày 26/10/2021 của Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu về việc thẩm định Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Nay phòng Quản lý đô thị kính trình Ủy ban nhân dân thị xã Tân Châu phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang với các nội dung như sau:

*(Đính kèm Bộ hồ sơ QH tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500)*

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng, thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang

**2. Chủ đầu tư:** Phòng Quản lý đô thị thị xã Tân Châu

**3. Phạm vi Tổng mặt bằng:**

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tuyến dân cư đường Lương Định Của nối dài phường Long Hưng nằm trên vùng đất ao hồ, vườn tạp thuộc phường Long Hưng với giới hạn tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc tiếp giáp đường Lương Định Của hiện hữu;
- Phía Tây Nam tiếp giáp đường Nguyễn Thị Định và Nguyễn Tri Phương;
- Phía Đông Bắc và Đông Nam tiếp giáp đất vườn và khu dân cư đường Nguyễn Thị Định.

**4. Mục tiêu – tính chất:**

**\* Mục tiêu:**

- Tận dụng quỹ đất nông nghiệp giá trị thấp sang phát triển đô thị theo định hướng quy hoạch chung được duyệt;
- Kết nối hạ tầng giao thông khu vực được thuận lợi trong việc lưu thông liên khu trong đô thị, góp phần điều tiết giao thông không để ùn tắc giao thông;
- Chính trang kết nối đô thị với hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và tạo chỗ ở ổn định cho người dân;
- Phát triển nhà ở đô thị và xử lý các vấn đề về môi trường;
- Làm cơ sở mời gọi doanh nghiệp đấu thầu dự án, tạo động lực phát triển kinh tế xã hội;
- Làm cơ sở để lập và triển khai thực hiện dự án đầu tư.
- Làm cơ sở để cấp đất, cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

**\* Tính chất:**

- Kết nối hạ tầng kỹ thuật từ đường tỉnh 953 với khu dân cư hiện hữu đường Lương Định Của.

**5. Quy mô:**

- Quy mô diện tích: 0,94 ha

- Quy mô dân số dự kiến: 200 người.

### 6. Quy hoạch sử dụng đất:

**Bảng cân bằng đất**

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ %
1	Đất dân cư mới (56 Nền)	4,728.0	50.2
2	Đất giao thông hạ tầng	4,134.0	43.9
3	Đất Cây xanh taluy	560.0	5.9
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9,422.0</b>	<b>100.0</b>

#### 6.1 Khu nhà ở liên kế:

Diện tích đất 4.728,00 m<sup>2</sup>, chiếm 50,2% diện tích toàn khu, chia thành 04 lô đất với 56 nền nhà liên kế cụ thể như sau:

**BẢNG THỐNG KÊ LÔ NỀN**

Ký hiệu	Nền số	Số lượng nền	Tổng Diện Tích (m <sup>2</sup> )	Quy cách (m)	Mật độ XD (%)	Ghi chú
<b>L1</b>		<b>15</b>	<b>1.267,00</b>			
	Nền số 01-03	3	255,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 04-14	11	935,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 15	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
<b>L2</b>		<b>13</b>	<b>1,097.00</b>			
	Nền số 01	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
	Nền số 02-12	12	1,020.00	5x17	85	Nền giữa
<b>L3</b>		<b>15</b>	<b>1.267,00</b>			
	Nền số 01-03	3	255,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 04-14	11	935,00	5x17	85	Nền giữa
	Nền số 15	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
<b>L4</b>		<b>13</b>	<b>1,097.00</b>			
	Nền số 01	1	77,00	5x17	77	Nền bìa có vạt góc
	Nền số 02-13	12	1,020.00	5x17	85	Nền giữa
<b>TỔNG CÁC LÔ NỀN (L1+L2+L3+L4+L5+L6)</b>		<b>56</b>	<b>4.728,00</b>			

- Tầng cao xây dựng tối đa: 6 tầng.
- + Tầng trệt cao: 3,8 m.
- + Các tầng còn lại cao: 3,4 m.
- Cao độ nền tầng trệt so với vỉa hè cao: 0,35m.
- Chỉ giới xây dựng: trùng chỉ giới đường đỏ.
- Mật độ xây dựng: 100% .
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 5 lần.

### **6.2. Đất cây xanh + Taluy: 560.0 m<sup>2</sup> chiếm 5,9 %.**

- Đất cây xanh trong khu vực chủ yếu là đất cây xanh tatuy nhưng vẫn đảm bảo mật độ cây xanh do khu dân cư lân cận (KDC phường Long Hưng) có mật độ hơn 2 ha đảm bảo phục vụ phát triển cho khu quy hoạch này

### **6.3. Hệ thống giao thông: 4.133,5 m<sup>2</sup> chiếm 43,9%.**

- Tuyến đường chính (Luong Định Cửa nối dài) chiều dài 250m chia làm 2 đoạn:
- + Đoạn từ Lạc Long Quân đến Nguyễn Thị Định có chiều dài 206m, lộ giới 4-7-4 .
- + Đoạn từ Nguyễn Thị Định đến Nguyễn Tri Phương có chiều dài 44m.
- Đường số 1 chiều dài 49m có lộ giới 4-7-4.

## **7. Quy hoạch đấu nối hệ thống hạ tầng:**

### **7.1. San lấp mặt bằng:**

- Cao trình san lấp: +5.56m (CĐQG) bằng với tim đường khu dân cư Long Hiệp hiện trạng.
- Cao trình đê bao: +5.76m (CĐQG).
- Giải pháp sử dụng kè kiên cố bê tông cốt thép xây gạch. Do tiếp giáp đất dân cư hiện hữu và chiều cao san lấp tương đối thấp nên việc áp dụng kè kiên cố sẽ ít tốn diện tích đê bao và tăng diện tích các Lô nền, hợp lý cho các khu san lấp trong đô thị .
- Nhằm tránh hiện tượng ngập úng xung quanh phạm vi công trình do công tác bơm cát san lấp mặt bằng cần thoát nước, làm hồ thu nước. Sử dụng máy bơm bơm nước vào hồ ga hiện trạng.

### **7.2. Giao thông:**

- Tổng diện tích đất giao thông trong khu vực lập quy hoạch: 4.133,5 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 43,9%. Trong đó diện tích lòng đường khoảng 2280,5m<sup>2</sup> và diện tích lề đường vỉa hè 1.853 m<sup>2</sup>, có các đặc điểm sau:
- Kết nối giao thông Khu dân cư Long Hưng từ đường Lạc Long Quân ra Nguyễn Tri phương(TL 953) bằng tuyến đường Luong Định Cửa nối dài là tuyến

đường huyết mạch, tổng chiều dài  $L = 250\text{m}$ . Lộ giới 4-7-4 (15m), Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.

- Tuyến đường phụ (đường số 1) dự kiến kết nối khu quy hoạch mở rộng trong tương lai, có lộ giới 4-7-4 (49m tính theo ranh đất). Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.

- Đường Nguyễn Thị Định (cải tạo) lộ giới 3-6-3 kết cấu đá dăm láng nhựa.

### 7.3. Cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát nước thải:

#### 7.3.1 Hệ thống cấp điện:

\***Nguồn cấp:** Hiện hữu có Tuyến trung thế 3P – 22KV trên đường Nguyễn Tri Phương (TL 953) và có tuyến hạ thế 3P-4D-380V phục vụ cho khu dân cư hiện trạng.

+ Khu dân cư: 1500 KWh/người/năm (Phụ tải: 500 W/người).

Stt	Loại phụ tải	Quy mô	Đvt	Chỉ tiêu	Đvt	C.suất
						(kwh/ng)
<b>1</b>	<b>Công suất điện sinh hoạt</b>					<b>75</b>
	Dân cư dự kiến	200	Ng	500	w/ng	100
	Công suất có kể đến hệ số đồng thời $K_{đt} = 0.75$					75
<b>2</b>	<b>Chiếu sáng sân</b>	<b>11</b>	<b>bộ</b>	<b>100</b>	<b>W</b>	<b>1.1</b>
<b>3</b>	<b>Nhu cầu điện</b>					<b>76.10</b>

#### 7.3.2 Hệ thống cấp nước:

#### Tính toán lượng nước cấp

* Nước cấp sinh hoạt: $q_{sh} =$	24.00	
+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt $q =$	120	l/ng/ngđ
+ Tỷ lệ dân số được cấp nước $f =$	100	%
+ Số dân được cấp nước	200	người
+ Lượng nước cấp cho sinh hoạt dự kiến: $q_{sh} = q \times f \times N / 1000$	24.00	m <sup>3</sup> /ngàyđêm
* Tưới cây + rửa đường: $q_{tc} = 8\% \times q_{sh}$	1.92	m <sup>3</sup> /ngàyđêm
* Nước dự phòng rò rỉ: $q_{dp} = 15\% \times q_{sh}$	3.60	m <sup>3</sup> /ngàyđêm
+ Tổng lưu Lượng nước cấp: $Q_{ngàyTB} = q_{sh} + Q_{cc} + q_{dv} + q_{tc} + q_{nm} + q_{dp}$	30	m <sup>3</sup> /ngàyđêm

- Hiện trạng đã có tuyến ống cấp nước sạch chạy dọc đường Nguyễn Tri Phương (TL 953), cung cấp nước sinh hoạt cho khu vực quy hoạch.

- Đối với mạng lưới đường dây đường ống:

+ Chọn giải pháp cấp nước bằng hệ thống ống đường kính  $\Phi 110$  D 8.1mm, L = 100 m và  $\Phi 63$ , D5.8 mm, L=270 m đầu nối từ mạng lưới cấp nước chung trên đường Nguyễn Tri Phương (TL 953) cung cấp cho khu quy hoạch, ống đặt âm hai bên vỉa hè.

+ Hệ thống ống cấp được sử dụng bằng ống PVC độ sâu chôn ống từ 0,5-1 mét cách mép trong vỉa hè 0,5-1,0m (chỉ giới đường đỏ).

+ Trụ cứu hỏa cũng được bố trí tại các nút giao thông ven đường bán kính phục vụ chữa cháy 150m. Trụ bơm chữa cháy D110-69-69 = 01 trụ

### **7.3.3 Thoát nước mưa:**

#### *a. Thoát nước mưa:*

- Hướng thoát: ra hồ ga hiện trạng

- Ống cống đường kính 400mm tải cấp thấp bố trí dọc vỉa hè

- Hồ ga bê tông cốt thép

Tổng diện tích khu vực thoát nước mưa: 0.8851 ha

Tổng lưu lượng nước mưa đổ vệ cửa xã là  $Q = 15,2 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

#### *b. Thoát nước thải:*

- Lượng nước thải lấy bằng 90% lượng nước sinh hoạt.  $Q_{nt} = 90\% \times 30 = 27 \text{ m}^3/\text{ng.đ}$

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với mạng lưới thoát nước mưa. Nước thải từ các công trình nhà ở, được thu gom bằng hệ thống ống  $\Phi 250$  trên vỉa hè 2 bên tuyến đường Lương Định Của nối dài. Dẫn về hồ thấm của tuyến dân cư Kênh Vĩnh An (giai đoạn 1) để xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống mương nội đồng phục vụ sản xuất.

### **7.3.4. Giải pháp thu gom, xử lý chất thải rắn:**

- Chỉ tiêu thu gom rác thải: 0,9 kg/người/ngày. Tổng lượng rác thải phát sinh trong khu quy hoạch là 180 kg/ngày:

- Bố trí các thùng rác trên vỉa hè với khoảng cách hợp lý tại các trục đường Lương Định Của, Nguyễn Thị Định để thu gom rác thải của các hộ dân. Rác thải được xí nghiệp môi trường đô thị chi nhánh thị xã Tân Châu tổ chức thu gom hàng ngày, đưa về nhà máy xử lý rác thải tập trung của thị xã.

### **7.4. Hệ thống thông tin liên lạc**

- Dân số: 200 người

- Tiêu chuẩn 20 máy/ 100 dân: tổng cộng 40 máy

- Dự phòng 10%: 4 máy

- Tổng cộng 44 máy
- Hệ thống dây cáp được đi nổi trên các trụ điện.

Phòng Quản lý đô thị kính trình UBND Thị xã xem xét, phê duyệt./.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu: VT.



Nguyễn Văn Sang

