

Số: 3184/QĐ-UBND

Châu Phú, ngày 27 tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ Thông tư 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2809/QĐ-UBND, ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận nhà đầu tư: Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Thương mại và Dịch vụ Tài Lộc Phát Phú Quốc Đầu tư xây dựng Khu dân cư Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang;

Căn cứ Công văn số 309/SVHTTDL-QLVH ngày 24/2/2020 của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, về việc ý kiến dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú;

Căn cứ Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của UBND huyện Châu Phú về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 2995/QĐ-UBND, ngày 23 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh An Giang về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Khu dân cư Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang;

Căn cứ Công văn số 2421/SXD-QH ngày 19/7/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc ý kiến điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang;

Xét đề nghị của Trường phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Châu Phú tại Tờ trình số 63/TTr-KTHT ngày 25 tháng 10 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tài Lộc Phát, với các nội dung cụ thể như sau:

- 1. Tên dự án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Tài Lộc Phát.
- 2. Địa điểm xây dựng:** Xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.
- 3. Chủ đầu tư:** Công Ty TNHH MTV Xây Dựng Thương mại và Dịch vụ Tài Lộc Phát Phú Quốc.

4. Tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH MTV Ân Hoàng Gia.

5. Mục tiêu đầu tư:

- Hình thành khu ở cao cấp với các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hạng mục như khu phố nhà, khu thương mại dịch vụ (Bách Hóa Xanh), khu công trình công cộng (giáo dục), khu cây xanh, hạ tầng kỹ thuật ... đáp ứng nhu cầu ở của người dân trong khu vực;

- Xác định tính chất, chức năng và quy mô của từng lô đất trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp làm cơ sở cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng.

6. Quy mô điều chỉnh:

6.1. Điều chỉnh diện tích đất: Điều chỉnh tổng diện tích khu đất lập quy hoạch từ 99.078,96 m² thành 98.916 m² (giảm 162,96 m²). Trong đó:

- Đất ở: Từ 52.165,99 m² thành 48.231,65 m² (giảm 3.934,34 m²);
- Đất thương mại dịch vụ: Từ 3.854,86 m² thành 3.600,86 (giảm 254 m²);
- Đất giáo dục: Từ 4.822,44 m² thành 4.848,51 m² (tăng 26,07 m²);
- Đất bãi xe: Từ 1.915,82 m² thành 2.889,75 m² (tăng 973,93 m²);
- Đất công viên cây xanh và xử lý nước thải không thay đổi;
- Đất giao thông, hẻm thông hành: Từ 28.303,10 m² thành 31.328,48 m² (tăng 3.025,38 m²).

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (439 nền)	48,231,65	48,76
	+ Nhà ở liên kế (408 nền)	41.450,86	
	+ Nhà biệt thự (34 nền)	6.780,79	
2	Đất thương mại - dịch vụ	3.600,86	3,65
3	Đất công trình công cộng	7.738,26	7,82

	+ Đất giáo dục	4.848,51	
	+ Đất bãi xe	2.889,75	
4	Công viên cây xanh + bể xử lý nước thải	8.016,75	8,10
5	Đất giao thông	28.303,10	31,67
Tổng cộng		98.916,00	100,00

Bảng tổng hợp phân lô đất

TT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH/ 1 LÔ (m ²)	SỐ LÔ / CĂN HỘ	TỔNG DIỆN TÍCH (m ²)	MỖXD THUẦN (%)
I	Đất ở			439	48,231.65	
a	Nhà liên kế	A1		14	3,055.76	
	Gồm 14 nền	1	389.47	1	389.47	55.00
		2	190.14	1	190.14	70.00
		3	202.59	1	202.59	70.00
		4	209.55	1	209.55	70.00
		5	206.91	1	206.91	70.00
		6	203.02	1	203.02	70.00
		7	199.14	1	199.14	70.00
		8	195.25	1	195.25	70.00
		9	191.36	1	191.36	70.00
		10	187.47	1	187.47	70.00
		11	183.58	1	183.58	70.00
		12	179.69	1	179.69	70.00
		13	175.81	1	175.81	70.00
		14	341.78	1	341.78	60.00
b	Nhà liên kế	A2		21	1,860.26	
	Gồm 21 nền	1	125.36	1	125.36	75.00
		2	87.57	1	87.57	100.00
		3	92.71	1	92.71	100.00
		4	84.16	1	84.16	100.00
		5	83.14	1	83.14	100.00
		6	82.09	1	82.09	100.00
		7	80.99	1	80.99	100.00

		8	79.85	1	79.85	100.00
		9	78.70	1	78.70	100.00
		10	77.56	1	77.56	100.00
		11	76.41	1	76.41	100.00
		12	75.22	1	75.22	100.00
		13	73.98	1	73.98	100.00
		14	72.74	1	72.74	100.00
		15	72.97	1	72.97	100.00
		16	84.58	1	84.58	100.00
		17	82.05	1	82.05	100.00
		18	85.10	1	85.10	100.00
		19	94.93	1	94.93	100.00
		20	95.50	1	95.50	100.00
		21	174.65	1	174.65	70.00
c	Nhà liên kế	A3		41	3,845.49	
	Gồm 41 nền	1	161.51	1	161.51	75.00
		2-11	100.00	17	1,700.00	80.00
		12-17	100.00	6	600.00	80.00
		18	141.99	1	141.99	75.00
		19-23	100.00	5	500.00	80.00
		24	141.99	1	141.99	75.00
		25-30	100.00	6	600.00	80.00
		31-40	100.00	10	1,000.00	80.00
		41	143.79	1	143.79	75.00
d	Nhà liên kế	A4		41	3,625.22	
	Gồm 41 nền	1	181.23	1	181.23	70.00
		2-11	100.00	10	1,000.00	80.00
		12-17	100.00	1	100.00	80.00
		18	121.99	1	121.99	75.00
		19-23	100.00	5	500.00	80.00
		24	122.00	1	122.00	75.00
		25-30	100.00	6	600.00	80.00
		31-40	100.00	10	1,000.00	80.00
		41	178.29	1	178.29	70.00

e	Nhà liên kế	A5		26	2,886.98	
	Gồm 26 nền	1	201.42	1	201.42	70.00
		2-12	100.00	11	1,100.00	80.00
		13	149.93	1	149.93	75.00
		14	188.93	1	188.93	70.00
		15-25	100.00	11	1,100.00	80.00
		26	146.70	1	146.70	65.00
f	Nhà liên kế	A6		32	3,380.69	
	Gồm 32 nền	1	210.77	1	210.77	60.00
		2	101.91	1	101.91	80.00
		3-15	100.00	13	1,300.00	80.00
		16-17	110.00	2	220.00	65.00
		18-31	100.00	14	1,400.00	80.00
		32	148.01	1	148.01	75.00
g	Nhà liên kế	A7		16	1,748.02	
	Gồm 16 nền	1	166.14	1	166.14	75.00
		2-15	100.00	14	1,400.00	80.00
		16	181.88	1	181.88	70.00
h	Nhà liên kế	A8		52	5,254.20	
	Gồm 52 nền	1	128.61	1	128.61	75.00
		2-13	90.00	12	1,080.00	100.00
		14-25	90.00	12	1,080.00	100.00
		26	182.28	1	182.28	70.00
		27	239.52	1	239.52	65.00
		28-39	100.00	12	1,200.00	80.00
		40-51	100.00	12	1,200.00	80.00
		52	143.79	1	143.79	75.00
J	Nhà liên kế	A9		54	5,694.20	
	Gồm 54 nền	1	128.61	1	128.61	75.00
		2-13	100.00	12	1,200.00	80.00
		14-26	100.00	13	1,300.00	80.00
		27	182.28	1	182.28	70.00
		28	239.52	1	239.52	65.00
		29-41	100.00	13	1,300.00	80.00

		41-53	100.00	12	1,200.00	80.00
		54	143.79	1	143.79	75.00
k	Nhà liên kế	A10		28	3,100.34	
	Gồm 28 nền	1	142.76	1	142.76	75.00
		2	100.50	1	100.50	80.00
		3	100.80	1	100.80	80.00
		4	101.34	1	101.34	80.00
		5	101.99	1	101.99	80.00
		6	102.71	1	102.71	80.00
		7	103.44	1	103.44	80.00
		8	103.92	1	103.92	80.00
		9	104.53	1	104.53	80.00
		10	105.17	1	105.17	80.00
		11-27	106.43	17	1,809.31	80.00
		28	223.87	1	223.87	65.00
L	Nhà liên kế	A11		35	4,810.13	
	Gồm 35 nền	1	106.91	1	106.91	80.00
		2-13	100.00	12	1,200.00	80.00
		14	182.14	1	182.14	70.00
		15	281.62	1	281.62	60.00
		16	153.20	1	153.20	75.00
		17	154.10	1	154.10	75.00
		18	154.28	1	154.28	75.00
		19	153.46	1	153.46	75.00
		20	152.63	1	152.63	75.00
		21	151.80	1	151.80	75.00
		22	150.97	1	150.97	75.00
		23	150.15	1	150.15	75.00
		24	149.32	1	149.32	75.00
		25	148.49	1	148.49	75.00
		26	147.66	1	147.66	75.00
		27	146.83	1	146.83	75.00
		28	146.00	1	146.00	75.00
		29	146.41	1	146.41	75.00

		30	149.03	1	149.03	75.00
		31	151.69	1	151.69	75.00
		32	154.36	1	154.36	75.00
		33	157.02	1	157.02	75.00
		34	159.70	1	159.70	75.00
		35	162.36	1	162.36	75.00
m	Nhà liên kế	A12		37	4,696.31	
	Gồm 37 nền	1	134.02	1	134.02	75.00
		2-18	100.00	18	1,800.00	80.00
		19	125.50	1	125.50	75.00
		20	127.12	1	127.12	75.00
		21	128.75	1	128.75	75.00
		22	130.38	1	130.38	75.00
		23	132.01	1	132.01	75.00
		24	133.63	1	133.63	75.00
		25	135.26	1	135.26	75.00
		26	136.62	1	136.62	75.00
		27	137.61	1	137.61	75.00
		28	138.50	1	138.50	75.00
		29	139.38	1	139.38	75.00
		30	140.27	1	140.27	75.00
		31	141.16	1	141.16	75.00
		32	142.05	1	142.05	75.00
		33	141.94	1	141.94	75.00
		34	143.83	1	143.83	75.00
		35	144.72	1	144.72	75.00
		36	145.61	1	145.61	75.00
		37	297.95	1	297.95	60.00
n	Nhà liên kế	A13		38	4,232.64	
	Gồm 38 nền	1-19	100.00	19	1,900.00	80.00
		20	122.00	1	122.00	75.00
		21	122.08	1	122.08	75.00
		22	122.17	1	122.17	75.00
		23	122.25	1	122.25	75.00

		24	122.33	1	122.33	75.00
		25	122.42	1	122.42	75.00
		26	122.52	1	122.52	75.00
		27	122.62	1	122.62	75.00
		28	122.71	1	122.71	75.00
		29	122.81	1	122.81	75.00
		30	122.91	1	122.91	75.00
		31	123.00	1	123.00	75.00
		32	123.12	1	123.12	75.00
		33	123.22	1	123.22	75.00
		34	123.31	1	123.31	75.00
		35	123.40	1	123.40	75.00
		36	123.48	1	123.48	75.00
		37	123.32	1	123.32	75.00
		38	122.97	1	122.97	75.00
e	Nhà liên kế	A14		4	631.43	
	Gồm 4 nền	1	201.89	1	201.89	70.00
		2	147.07	1	147.07	75.00
		3	143.18	1	143.18	75.00
		4	139.29	1	139.29	75.00
II	Đất cây xanh			1	8,016.75	
a	Công viên cây xanh	E1		1	8,016.75	5.00
	Đất xây dựng công trình				400.84	
	Đất cây xanh				5,611.73	
	Đất giao thông nội bộ				2,004.19	
III	Đất thương mại dịch vụ			1	3,600.86	
a	Trung tâm thương mại	C1		1	3,600.86	60.00
	Đất xây dựng công trình				1,440.34	
	Đất sân bãi				1,485.09	

	Đất cây xanh				517.76	
IV	Đất công cộng			1	4,848.51	
a	Trường mẫu giáo	C2		1	2,276.41	60.00
	Đất xây dựng công trình				1,365.85	
	Đất giao thông + sân				1,062.13	
	Đất cây xanh				151.57	
b	Trường tiểu học	C3		1	2,572.10	60.00
	Đất xây dựng công trình				1,543.26	
	Đất giao thông + sân				816,39	
	Đất cây xanh				212.45	
V	Bãi đậu xe	P			2,899.75	-
VI	Giao thông				31,328.48	-
	TỔNG CỘNG				98,916	

6.2 Phân khu chức năng

6.1. *Đất ở*: Tổng diện tích 48.231,65 m², chiếm tỉ lệ 48,76% diện tích dự án, được bố trí các dạng nhà phố liên kế, biệt thự. Trong đó: Nhà phố liên kế bố trí 405 nền, biệt thự 34 nền. 6.2. *Đất thương mại - dịch vụ*: Diện tích 3.600,86 m² chiếm 3,65% bố trí gần trung tâm dự án, nhằm phục vụ nhu cầu mua bán cho người dân trong khu vực.

6.3. *Đất giáo dục*: Diện tích 4.848,51 chiếm 4,90%, được bố trí trường Mẫu giáo và trường Tiểu học đáp ứng nhu cầu học tập, vui chơi giải trí của trẻ em trong khu vực.

6.4. *Đất công viên cây xanh + khu xử lý nước thải*: Diện tích 8.016,75 m² chiếm 8,10%, được bố trí tập trung đáp ứng nhu cầu vui chơi, thể dục thể thao của người dân trong khu vực.

6.5. *Đất bãi đậu xe*: Diện tích 2.889,75 m² chiếm 2,92%. 6.6. *Đất giao thông*: Diện tích 31.328,48 m² chiếm 31,67%. Đảm bảo hợp lý, liên hệ với giao thông bên ngoài thuận tiện, phục vụ mọi sinh hoạt của người dân trong khu dân cư.

6.3. Điều chỉnh mật độ xây dựng: Nhà ở liên kế theo QCVN 01:2021/BXD cụ thể theo bảng Mật độ xây dựng như sau:

Bảng quy định Mật độ xây dựng

Diện tích lô đất (m²/căn nhà)	< 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60

Ghi chú: Đối với các lô đất không nằm trong các Bảng nêu trên được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

6.4. Điều chỉnh hệ thống giao thông

Mặt cắt	Tên đường	Chiều dài (m)	Kích thước (m)			Diện tích (m²)	
			Mặt đường	Lề đường	Lộ giới	Mặt đường	Lề đường
1-1	Đường số 2, 4, 5, 6, 7, 9	1.266,44	6,00	6,00	12,00	7.598,66	7.598,66
2-2	Đường số 3, 8, 10	752,41	9,00	6,00	15,00	6.771,69	4.514,46
3-3	Đường số 1, 9	223,79	8,00	6,00	14,00	1.790,32	1.342,74
	Hẻm rộng 4m			4,00			1.711,94
Cộng đường, lề						16.160,67	15.167,80
Tổng cộng						31.328,47	

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký, các nội dung còn lại áp dụng theo Quyết định số 341/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 của UBND huyện Châu Phú về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Ban hành kèm theo Quyết định là bản quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết.

Điều 3. Chánh Văn phòng Huyện ủy, HĐND và UBND huyện; Trưởng Phòng Kinh tế - Hạ tầng; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND xã Thạnh Mỹ Tây, Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Dịch vụ Tài Lộc Phát Phú Quốc và Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 “để thi hành”;
- TT UBND huyện;
- LĐ Văn phòng;
- Lưu: VT_Photo06b6.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Bé Tám



QUY ĐỊNH

Quản lý xây dựng theo đồ án Quy hoạch chi tiết khu dân cư Tài Lộc Phát tỷ lệ 1/500, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 9184/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Quy định hướng dẫn việc quản lý đầu tư xây dựng mới khu dân cư Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, được ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

2. Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng các công trình, nhà ở nằm trong khu quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật hiện hành khác có liên quan. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi các điều lệ trong quy định này phải được sự chấp thuận của cấp có thẩm quyền để làm cơ sở phê duyệt.

3. Tổ chức thực hiện

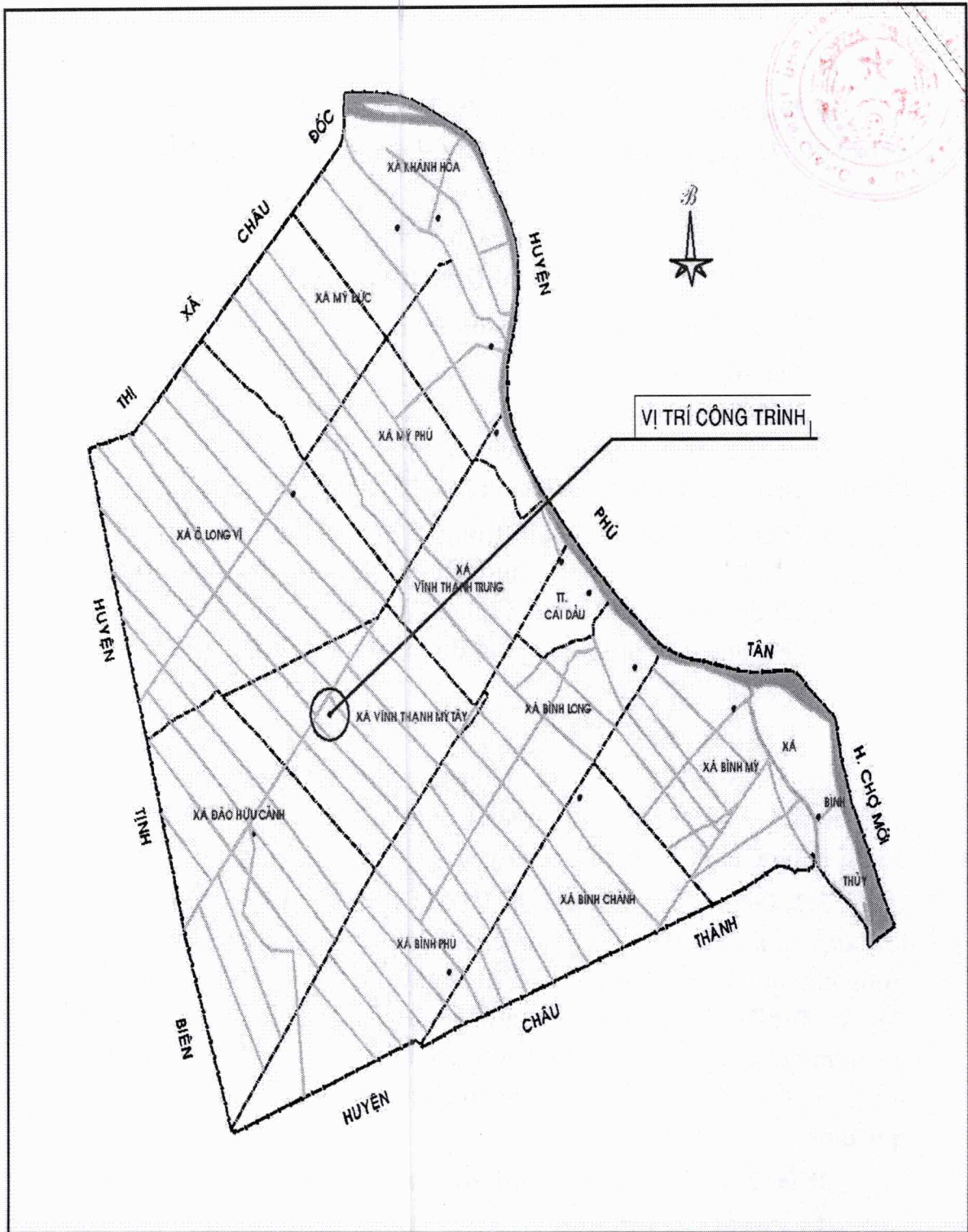
3.1. Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Châu Phú là cơ quan chuyên môn tham mưu Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú hướng dẫn việc quản lý xây dựng đô thị đúng Quyết định đã phê duyệt.

3.2. Giám đốc Công ty TNHH MTV XD TM DV Tài Lộc Phát Phú Quốc (đại diện chủ đầu tư dự án) có trách nhiệm trực tiếp quản lý việc đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đúng theo điều lệ này, đồng thời hướng dẫn cho các tổ chức, đơn vị và cá nhân có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện việc đầu tư xây dựng đúng quy định. Chủ đầu tư có trách nhiệm báo cáo cho phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Châu Phú xử lý các tổ chức, đơn vị, cá nhân xây dựng không đúng quy định.

Điều 2. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích khu vực lập quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới

- Phạm vi nghiên cứu, lập quy hoạch chi tiết khu dân cư Tài Lộc Phát. Diện tích 9,8916 Ha.



TỔNG DIỆN TÍCH KHU ĐẤT QUY HOẠCH: 9.8916 m², ĐƯỢC GIỚI HẠN BỞI CÁC ĐIỂM 1,2,3,.....28. CÓ TOẠ ĐỘ:

TỌA ĐỘ GIỚI HẠN KHU ĐẤT QUY HOẠCH

STT	TỌA ĐỘ X	TỌA ĐỘ Y
1	543305.2996	1165763.3175
2	543305.2376	1165764.7885
3	543320.5736	1165790.7535
4	543412.0466	1165846.4195
5	543418.7646	1165829.8285
6	543422.2084	1165824.4597
7	543446.7249	1165843.2518
8	543462.1287	1165854.9953
9	543520.2952	1165904.0870
10	543614.2660	1165812.4911
11	543664.4160	1165763.6085
12	543688.7955	1165739.8451
13	543758.2391	1165672.1566
14	543708.7286	1165618.8365
15	543660.1656	1165568.3205
16	543588.5206	1165499.0405
17	543506.1166	1165427.4485
18	543497.5296	1165464.1515
19	543528.8536	1165486.7395
20	543452.2006	1165590.1485
21	543396.6396	1165665.1035
22	543398.3456	1165665.9705
23	543387.8486	1165685.7255
24	543354.9356	1165725.2685
25	543349.9796	1165736.1035
26	543329.3626	1165747.5955
27	543321.0826	1165752.9785
28	543315.2106	1165755.1475
1	543305.2996	1165763.3175

Điều 3. Quy định về sử dụng đất

1. Tổng diện tích quy hoạch khoảng 9,8916 ha, bao gồm các khu chức năng sau:

Chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (439 nền)	48,231,65	48,76
	+ Nhà ở liên kế (408 nền)	41.450,86	
	+ Nhà biệt thự (34 nền)	6.780,79	
2	Đất thương mại - dịch vụ	3.600,86	3,65
3	Đất công trình công cộng	7.738,26	7,82
	+ Đất giáo dục	4.848,51	
	+ Đất bãi xe	2.889,75	
4	Công viên cây xanh + bể xử lý nước thải	8.016,75	8,10
5	Đất giao thông	28.303,10	31,67
Tổng cộng		98.916,00	100,00

2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan khu vực lập quy hoạch:

- Trong quá trình đầu tư xây dựng phải phù hợp với chức năng từng loại công trình và theo đúng mục đích sử dụng đất của quy hoạch được phê duyệt.

- Việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị phải đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể từng tuyến phố; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên khu vực. Đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương, phát huy giá trị kiến trúc truyền thống của địa phương nhằm giữ gìn bản sắc của từng vùng cảnh quan trong đô thị. Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hoà, cây xanh sân vườn phải phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình cụ thể. Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị, do đó phải có trách nhiệm duy tu, bảo vệ trong quá trình khai thác, sử dụng nhằm bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hoà với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo sửa chữa, chỉnh trang cần phá bỏ vật thể kiến trúc hoặc cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình mà có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị thì phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Các công trình công cộng khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng cho người tàn tật được thuận tiện.

- Đối với công viên, vườn hoa, cây xanh: không xây dựng công trình quy mô, chỉ trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh, phục vụ dân cư khu vực. Hình thức tổ chức sân vườn đẹp, phong phú, thuận lợi cho sử dụng chung và phù hợp với quy hoạch. Cây trồng sử dụng nhiều chủng loại, đảm bảo tươi xanh cho cả bốn mùa, có thể kết hợp với sân thể thao nhỏ, các đường dạo với vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng,... để tăng cường hiệu quả sử dụng, tường rào thoáng không che chắn tầm nhìn, bố trí lối ra vào thuận tiện.

- Hình dáng, kích thước các công trình trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa ý tưởng chung, thiết kế cụ thể sẽ được triển khai trong giai đoạn lập dự án đầu tư và các công trình này phải tuân thủ theo ý tưởng đồ án quy hoạch.

- Khi thiết kế dự án công trình cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông và đáp ứng tốt nhu cầu đỗ xe cho khu vực, có thể kết hợp các công trình phục vụ hạ tầng kỹ thuật trong đô thị và phải đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

Điều 4. Các quy định chủ yếu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực

1. Giải pháp hệ thống giao thông

- Thiết kế đường đô thị với các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến như sau:

+ Độ dốc ngang mặt đường: 2%.

+ Độ dốc ngang hè đường: 1,5%.

+ Chiều rộng tính toán một làn xe: 3m.

+ Chiều rộng lòng đường xe chạy rộng tối thiểu: 5m.

Quy mô mặt cắt như sau

Mặt cắt	Tên đường	Chiều dài (m)	Kích thước (m)			Diện tích (m ²)	
			Mặt đường	Lề đường	Lộ giới	Mặt đường	Lề đường
1-1	Đường số 2, 4, 5, 6, 7, 9	1.266,44	6,00	6,00	12,00	7.598,66	7.598,66
2-2	Đường số 3, 8, 10	752,41	9,00	6,00	15,00	6.771,69	4.514,46
3-3	Đường số 1, 9	223,79	8,00	6,00	14,00	1.790,32	1.342,74

Hẻm rộng 4m	4,00	1.711,94
Cộng đường, lề		16.160,67
Tổng cộng		31.328,47

Bảng tổng hợp chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ

Mặt cắt	Tên đường	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Chỉ giới xây dựng		Chỉ giới đường đỏ	
			Mặt đường	Lề đường	Lộ giới	Trái (m)	Phải (m)	Trái (m)	Phải (m)
1-1	Đường số 2, 4, 5, 6, 7, 9	1266,44	6,00	6,00	12,00	7,00	5,00	6,00	6,00
2-2	Đường số 3, 8, 10	752,41	9,00	6,00	15,00	7,00	7,00	7,50	7,50
3-3	Đường số 1, 9	223,79	8,00	6,00	14,00	7,00	7,00	7,00	7,00

2. Giải pháp san nền

- Khu vực quy hoạch xây dựng được san nền thành các cốt khác nhau theo từng khu vực để phù hợp với quy hoạch tổng thể và hiện trạng khu vực san lấp.

- Cốt cao độ san nền thay đổi từ +3.0 đến +3.4 tùy từng vị trí công trình, cốt san nền thấp dần từ phía Nam, Tây Bắc xuống phía Đông Nam theo địa hình tự nhiên. Độ dốc san nền trung bình từ 0,5% đến 2%.

- Cao độ san lấp là +3.4.
- Cao độ mặt đường hoàn thiện là +3.9.
- Cao độ vỉa hè khu dân cư là +3.9.
- Cao độ nền nhà hoàn thiện là +4.2.

3. Giải pháp thoát nước mưa

- Các tiêu chí thiết kế:

+ Hệ thống thoát nước mưa ở đây là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, đảm bảo các tuyến thoát nước có thể tự chảy cho đến hết phạm vi thiết kế.

+ Công thoát nước mưa được đặt ở lòng đường, sát vỉa hè. Độ dốc công thoát nước lấy theo độ dốc sao cho vận tốc đạt đến vận tốc tối thiểu v_{min} theo tiêu chuẩn và phù hợp với địa hình khu vực.

+ Vận tốc nước chảy trong cống lấy theo vận tốc tự chảy tối thiểu $v \geq 0,7(m/s)$.

+ Giảm tối thiểu cống qua các chướng ngại vật như: Đường ô tô, ao hồ và phải kết hợp chặt chẽ với các công trình ngầm của khu vực.

+ Hệ thống thoát nước mưa được tính theo phương pháp cường độ giới hạn.

+ Lưu lượng nước mưa tại tiết diện cống tính toán xác định theo công thức sau:

$$Q = n * \psi * q * F$$

Trong đó:

Q: Lưu lượng tính toán (l/s).

n: Hệ số phân bố mưa rào. Lấy $n=1$.

ψ : Hệ số dòng chảy lấy trung bình từ 0,5-0,7 cho khu dân cư.

q: Cường độ mưa tính toán (l/s.ha) xác định theo q20 cho khu vực xây dựng với chu kỳ tràn cống $P=2$ năm.

- *Lưu vực và hướng thoát nước*

+ Hệ thống thoát nước mưa có hướng dòng chảy xuôi theo địa hình, hướng chảy từ hướng Bắc xuống Nam.

+ Thoát nước mưa trong khu đô thị theo nguyên tắc tự chảy bằng các tuyến thoát nước.

+ Hệ thống cống tự chảy phù hợp với địa hình san nền.

- *Nguyên tắc thiết kế và giải pháp thoát nước mưa*

+ Hệ thống thoát nước mưa chọn hệ thống tự chảy cấu tạo bởi các cống thoát nước nằm dưới tim đường thiết kế.

+ Do cao độ san nền của toàn khu và địa hình tương đối dốc đều nên chọn kiểu cống thoát nước là cống tròn và cống hộp đặt ngầm dưới lòng đường, đảm bảo mỹ quan đô thị.

+ Nước mưa trên đường sẽ được thu vào các hố ga thu ven đường.

+ Nước mưa từ các lô nhà xả ra sẽ được thu qua hố ga đặt sẵn hoặc đầu nối trực tiếp vào các hố ga trên vỉa hè. Các đoạn đầu nối này sẽ do các khu nhà tự làm.

4. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn nước: lấy từ đường ống D300 thuộc hệ thống cấp nước chung của huyện Châu Phú.

- Nhu cầu dùng nước cho khu vực nghiên cứu, ngoài nước cấp cho sinh hoạt còn tính đến nước dùng cho công cộng, dịch vụ (tưới cây, rửa đường,...) khu giáo dục và khu nhà ở xã hội,...

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt là: 150 lít/người/ngày-đêm.
- Chỉ tiêu cấp nước cho tưới cây công viên là: 3 lít/m²/ngày.
- Chỉ tiêu cấp nước cho rửa đường là: 0,5 lít/m²/ngày.
- Chỉ tiêu cấp nước cho các công trình phục vụ, thương mại dịch vụ: 2 lít/m²sàn/ngày.

- Tính toán lưu lượng nước:

+ Lưu lượng cấp nước sinh hoạt:

$$Q_{tb/sh} = (q \cdot N \cdot f) / 1000 = 274.2 (\text{m}^3/\text{ngày})$$

$$Q_{max/sh} = Q_{tb/sh} \times 1.3 = 356.16 (\text{m}^3/\text{ngày})$$

+ Lưu lượng cấp nước rửa đường:

$$Q_{rửa\ đường} = q \times F / \text{đường} = 1.5 \times 27.554,64 / 1000 = 41.33 (\text{m}^3/\text{ngày})$$

+ Lưu lượng cấp nước tưới cây:

$$Q_{tưới\ cây} = q \times F / \text{cây} = 3 \times 8.023,73 / 1000 = 24.07 (\text{m}^3/\text{ngày})$$

+ Lưu lượng hữu ích:

$$Q_{hữu\ ích} = Q_{max/sh} + Q_{rửa\ đường} + Q_{tưới\ cây} = 422 (\text{m}^3/\text{ngày})$$

$$Q_{rò\ rỉ} = 10\% \cdot Q_{hữu\ ích} = 42 (\text{m}^3/\text{ngày})$$

+ Lưu lượng cần thiết:

$$Q = Q_{hữu\ ích} + Q_{rò\ rỉ} = 464 (\text{m}^3/\text{ngày}) \Rightarrow Q_{tb/giây} = 5.37 (\text{l/s})$$

- Tra bảng tính toán thủy lực cho ống nhựa với lưu lượng 4.69 (l/s) ống d160 có v=0.4(m/s), i=0.165%. Chọn ống chính dẫn vào khu quy hoạch là ống HPDE D1160, ống nhánh là ống HPDE D160, D110, D63.

5. Giải pháp thoát nước thải

- Phạm vi thiết kế

+ Hệ thống thoát nước thải thiết kế cho toàn bộ khu dân cư trong khu quy hoạch.

+ Các lô nhà ở, công trình công cộng đều xả nước thải vào hệ thống thoát nước thải riêng và dẫn vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.

- Các tiêu chí thiết kế chung

+ Hệ thống thoát nước thải do địa hình phức tạp từng khu vực có hướng thoát nước riêng: Khu trung tâm thiết kế hệ thống thoát riêng hoàn toàn thu gom nước thải từ các hộ dân và các khu dịch vụ, công cộng dẫn vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực để xử lý đến chất lượng đạt yêu cầu.

+ Do địa hình của khu đô thị chủ yếu dốc từ hướng Đông Bắc xuống Tây Nam nên toàn bộ khu vực quy hoạch trung tâm được thu gom theo hướng từ Đông Bắc xuống Tây Nam.

- Nguyên tắc thiết kế

+ Do vị trí và đặc điểm khu vực nghiên cứu quy hoạch, lượng nước thải ước tính toán trên cơ sở cấp nước và các chỉ tiêu thải nước.

+ Lưu lượng nước thải được lấy bằng 100% lưu lượng cấp nước.

- Quy mô dân số dự kiến là 1.828 người

+ Tiêu chuẩn thoát nước lấy bằng tiêu chuẩn dùng nước.

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt $q_{tc} = 150$ lít/người/ngày.

+ Sử dụng hệ thống cống ngầm để thu gom nước thải ở các khu dân cư về tuyến cống chính rồi đưa về trạm xử lý nước thải, nước thải sau khi xử lý sẽ chảy vào hệ thống thoát nước mưa.

+ Nổi cống theo nguyên tắc ngang mực nước, chọn độ sâu chôn cống ban đầu 0.7m.

+ Lưu lượng thoát nước thải lấy bằng lưu lượng cấp nước cho khu dân cư.

$$Q_{thai} = Q_{max/sh} = 356.46(m^3/ngày) \rightarrow Q_{tb/giay} = 4.13(l/s)$$

+ Lập bảng tính toán thủy lực tiến hành chọn đường kính ống.

+ Rác thải được thu gom hàng ngày từ các tiểu khu rồi tập trung tại trạm trung chuyển sau đó được xe chuyên dụng chở đến bãi rác của huyện để xử lý.

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1.3 kg/người/ngày.

+ Tổng lượng rác thải $W=2.184$ tấn/ngày.

- Vật liệu

+ Ống thoát nước thải sử dụng ống BTLT D400 chuyên dùng cho ngành thoát nước đặt dọc theo các tuyến giao thông nằm bên dưới vỉa hè.

+ Các quy định theo quy phạm.

+ Đường ống tự chảy dùng ống bê tông cốt thép ly tâm.

+ Đường ống nhỏ nhất của ống thoát nước thải tự chảy là 400mm.

+ Độ sâu chôn ống tối thiểu là 0,7m từ mặt đất đến đỉnh ống.

+ Đường ống nước thải sẽ tự chảy đầu nối vào hệ thống thoát nước thải tập trung của khu vực, độ dốc của ống phù hợp địa hình và đảm bảo độ dốc tự chảy.

- Hồ thăm

+ Khoảng cách giữa các hồ ga phụ thuộc vào đường kính ống nước thải lấy theo bảng sau:

Đường kính ống (mm)	Khoảng cách giữa các hồ ga (m)
400	30

+ Trạm xử lý nước thải cục bộ dùng cho toàn khu vực: 01 trạm.

6. Giải pháp cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc

- *Chỉ tiêu cấp điện:* Chỉ tiêu cấp điện trong Dự án sử dụng chỉ tiêu theo quy chuẩn xây dựng Việt Nam và tham khảo các dự án có quy mô tương tự.

- *Giải pháp cấp điện trung thế*

* Giải pháp đường dây:

+ Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch dự kiến lấy lưới điện hiện có trong khu vực tại 01 vị trí đầu nối.

+ Việc cấp nguồn cụ thể cho khu đất này sẽ do ngành Điện lên phương án chi tiết.

+ Cấp ngầm có đặc tính chống thấm dọc trung thế 22kV-3x240mm² được luồn trong ống nhựa xoắn HDPE D230/195 chôn ngầm trong đất ở độ sâu 1,05m, phía dưới được lót một lớp cát đen dày 0,15m, phía trên được rải một lớp cát đen dày 0,25m, phía trên lớp cát đen đặt một lớp tấm đan bê tông M150 có kích thước 500x300x50 dọc theo chiều dài tuyến cáp với mật độ 02 tấm/1m dài, tiếp đó rải một lớp đất mịn dày 0,6m rồi tới lớp băng bảo hiệu cáp dọc theo chiều dài tuyến cáp, trên cùng là đất mịn và lớp gạch block vỉa hè dày 0,2m.

+ Cáp đi song song móng nhà phải cách móng nhà ≥ 1 m.

+ Đoạn cáp lên cột điểm đầu được đi trong ống nhựa siêu bền bảo vệ Ø 160.

+ Đoạn cáp đi ngầm vượt đường quy hoạch được luồn trong ống thép Ø 150/195 để bảo vệ. Tại mỗi vị trí cáp vượt đường đặt dự phòng 01 đoạn ống bịt 2 đầu.

+ Trong quá trình thi công nếu gặp công trình ngầm đặc biệt, đơn vị thi công phải báo cho đơn vị thiết kế để phối hợp xử lý.

* Trạm biến áp phân phối

+ Dự kiến phân bố 2 trạm biến áp, công suất từ 800VA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án.

+ Vị trí trạm biến áp được lựa chọn sao cho gần trung tâm phụ tải dùng điện với bán kính phục vụ không quá lớn (nhỏ hơn 400m) để đảm bảo tổn thất điện áp nằm trong giới hạn cho phép và gần đường giao thông để thuận tiện cho việc thi công.

Vị trí, công suất trạm biến áp trong bản vẽ chỉ là định hướng, việc xác định cụ thể sẽ được thực hiện ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công.

* Phân vùng phụ tải

+ Việc phân vùng phụ tải để bố trí trạm biến áp được lựa chọn tính toán theo các tiêu chuẩn sau:

+ Bán kính cấp điện của lưới điện hạ thế không vượt quá 400m.

+ Tổn thất điện áp $\Delta U\% < 5\%$.

+ Trạm biến áp nằm ở trung tâm phụ tải.

+ Các trạm biến áp sử dụng là các trạm xây tuy nhiên khi xây dựng chú ý bảo đảm vấn đề cảnh quan cho khu vực xây dựng.

+ Trạm được bố trí hệ thống tiếp địa chung cho cả tiếp địa làm việc và tiếp địa an toàn, hệ thống nối đất này gồm: 08 cọc 163x63x6 dài 2,5m, đóng hình tia sâu 0,7m về phía trạm, dùng thép dẹt 40x4 hàn các đầu cọc với nhau.

+ Trong buồng trạm có hộp đấu tiếp địa, giá đỡ, vỏ máy biến áp, vỏ tủ cao thế và các vật liệu bằng thép đều được nối với hệ thống tiếp địa trạm bằng thép dẹt 40x4. Riêng tiếp địa trung tính mỗi máy biến áp được nối bằng dây đồng mềm nhiều sợi CU/PVC-300mm². Sau khi thi công xong điện trở phải đạt trị số $R \leq 4\Omega$.

+ Hệ thống tiếp địa trạm được nối với hệ thống tiếp địa bên ngoài bằng thép dẹt 40x4 liên kết hàn.

+ Tất cả các chi tiết của hệ thống tiếp địa được bảo vệ chống rỉ bằng mạ kẽm nhúng nóng. Chiều dày lớp mạ yêu cầu $\geq 80\mu\text{m}$.

* Hệ thống lưới điện hạ thế.

+ Toàn bộ hệ thống cáp ngầm hạ thế được chôn trên vỉa hè quy hoạch, đoạn cáp vượt đường quy hoạch được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE 160/125. Từ 2 trạm biến áp xây dựng mới các lộ cáp và nhánh cáp hạ thế tới các tủ hạ thế phân phối, tủ phân phối hạ thế công tơ cấp nguồn cho các phụ tải tiêu thụ điện.

+ Cáp hạ áp được chọn và tính toán theo điều kiện tổn thất cho phép. Độ sụt áp lớn nhất cho phép tại phụ tải là:

+ $\Delta U\% = 5\%$ cho các phụ tải trong điều kiện làm việc bình thường.

+ $\Delta U\% = 20\%$ cho các phụ tải trong điều kiện khởi động.

+ Công thức tính tổn thất điện áp:

$$\Delta U = \frac{P_{tt} \cdot R_0 \cdot L}{U_{dm}} \leq 5\% \cdot 380 = 19(V)$$

+ Cáp hạ áp sử dụng cáp CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC ngầm.

* Hệ thống chiếu sáng

- Tiêu chí thiết kế:

+ Độ chói trung bình trên mặt đường (Cd/m²).

+ Đường cấp A, lưu lượng xe 500-1000 (trong thời gian chiếu sáng).
Lave $\geq 1,0$.

+ Đường cấp B, lưu lượng xe 500-1000 (trong thời gian chiếu sáng).
Lave $\geq 0,8$.

+ Độ rọi trung bình (lx). Lave ≥ 10 .

+ Tỷ số giữa các trị số độ chói nhỏ nhất và độ chói trung bình trên mặt đường có hoạt động vận chuyển của đường không nhỏ hơn 40%. $U_0 > 40\%$.

+ Tỷ số giữa các trị số độ chói nhỏ nhất và độ chói trung bình trên các dải song song với trục đường có hoạt động vận chuyển không nhỏ hơn 70%. $U_1 > 70\%$.

+ Cấp điện chiếu sáng được tính chọn với điều kiện tổn thất điện áp $\Delta U\% < 5\%$

+ Các đèn trong một tuyến tập trung điều kiện tại một tủ điều khiển chiếu sáng

Độ rọi yêu cầu đối với hệ thống chiếu sáng ngoài nhà

Độ rọi yêu cầu (lx)	Khu vực công trình
> 50 (lx)	Đường nội bộ, bên ngoài công trình,...
> 10 (lx)	Bãi giữ xe,...
> 3 (lx)	Đường dịch vụ,...

- *Giải pháp cấp nguồn chiếu sáng*

+ Các đèn chiếu sáng lấy từ tủ chiếu sáng. Các tủ chiếu sáng được lấy điện từ trạm biến áp trong phạm vi thiết kế. Vị trí cụ thể được thể hiện trên bản vẽ mặt bằng cấp điện.

+ Để cấp điện chiếu sáng các tuyến đường phải xây dựng một hệ thống tuyến cáp ngầm hạ thế lấy nguồn từ tủ điện hạ thế của các trạm biến áp trong khu vực tới tủ điện điều khiển chiếu sáng, từ tủ điều khiển chiếu sáng tiếp tục có các tuyến cáp ngầm 220V đi đầu nối vào hệ thống các đèn chiếu sáng dọc theo trục đường chính hai bên của đường. Hệ thống điện chiếu sáng được thiết kế theo kiểu mạch tia.

+ **Bố trí chiếu sáng:** Bố trí chiếu sáng hai bên. Dùng đèn Led công suất 150W treo trên cột STK 8m. Khoảng cách hai cột trung bình 35m.

+ Tủ điều khiển chiếu sáng làm nhiệm vụ phân phối và điều khiển cho hệ thống chiếu sáng trong khu đô thị.

+ Tủ đáy kín và được khoan lỗ để luôn cáp từ dưới hào cáp ngầm lên tủ. Tủ đặt trên bệ đỡ tủ và được bắt chặt vào bệ bằng bulông, trong tủ điều khiển chiếu sáng đặt một Attomat tổng 3 pha 3 cực có dòng điện định mức tùy thuộc vào từng hệ thống chiếu sáng.

+ Vỏ tủ được làm bằng sợi composit chịu được va đập và có màu ghi sáng. Cánh tủ có giăng cao su để chống nước mưa thâm nhập và có khoá bảo vệ.

+ Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ mạng lưới điện trung thế cung cấp cho toàn huyện Châu Phú từ đường dây trung thế 3P 22KV hiện hữu.

+ Toàn bộ hệ thống cấp điện được thiết kế ngầm.

7. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Phạm vi thiết kế

+ Hệ thống thoát nước thải thiết kế cho toàn bộ khu dân cư trong khu quy hoạch.

+ Các lô nhà ở, công trình công cộng đều xả nước thải vào hệ thống thoát nước thải riêng và dẫn vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.

- Các tiêu chí thiết kế:

+ Hệ thống thoát nước thải do địa hình phức tạp từng khu vực có hướng thoát riêng.

+ Khu trung tâm thiết kế hệ thống thoát riêng hoàn toàn thu gom nước thải từ các hộ dân và các khu dịch vụ, công cộng dẫn vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực để xử lý đến chất lượng đạt yêu cầu.

Điều 5. Các quy định chủ yếu về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị

- Khi tiến hành lập dự án đầu tư phải đánh giá chi tiết các tác động môi trường đảm bảo theo quy định. Cần nghiên cứu giải pháp cụ thể đối với từng nguyên nhân gây ô nhiễm môi trường nước và không khí trong khu vực, từ đó đề ra giải pháp khắc phục.

- Trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng và vận hành dự án phải có kiểm tra, giám sát của các cơ quan quản lý về môi trường để có biện pháp xử lý kịp thời, nhằm hạn chế ô nhiễm môi trường và làm cho môi trường sống tốt hơn.

Điều 6. Tóm tắt một số đặc điểm về tính chất, hệ thống phân lô nền

1. Tính chất: Nhằm phát triển khu đô thị mới với nhiều chức năng như: Nhà ở biệt thự ghép, nhà ở liền kề, nhà ở kết hợp thương mại, đất nhà ở dân cư tự cải tạo, đất công trình dịch vụ công cộng theo đơn vị ở, khu công viên cây xanh,... Khi được hình thành đây sẽ là động lực phát triển kinh tế - xã hội của toàn khu vực xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú.

2. Hệ thống phân lô nền

TT	HẠNG MỤC	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH/ 1 LÔ (m ²)	SỐ LÔ / CĂN HỘ	TỔNG DIỆN TÍCH (m ²)	MĐXD THUẬN (%)
I	Đất ở			439	48,231.65	
a	Nhà liền kề	A1		14	3,055.76	
	Gồm 14 nền	1	389.47	1	389.47	55.00
		2	190.14	1	190.14	70.00
		3	202.59	1	202.59	70.00
		4	209.55	1	209.55	70.00

		5	206.91	1	206.91	70.00
		6	203.02	1	203.02	70.00
		7	199.14	1	199.14	70.00
		8	195.25	1	195.25	70.00
		9	191.36	1	191.36	70.00
		10	187.47	1	187.47	70.00
		11	183.58	1	183.58	70.00
		12	179.69	1	179.69	70.00
		13	175.81	1	175.81	70.00
		14	341.78	1	341.78	60.00
b	Nhà liên kế	A2		21	1,860.26	
	Gồm 21 nền	1	125.36	1	125.36	75.00
		2	87.57	1	87.57	100.00
		3	92.71	1	92.71	100.00
		4	84.16	1	84.16	100.00
		5	83.14	1	83.14	100.00
		6	82.09	1	82.09	100.00
		7	80.99	1	80.99	100.00
		8	79.85	1	79.85	100.00
		9	78.70	1	78.70	100.00
		10	77.56	1	77.56	100.00
		11	76.41	1	76.41	100.00
		12	75.22	1	75.22	100.00
		13	73.98	1	73.98	100.00
		14	72.74	1	72.74	100.00
		15	72.97	1	72.97	100.00
		16	84.58	1	84.58	100.00
		17	82.05	1	82.05	100.00
		18	85.10	1	85.10	100.00
		19	94.93	1	94.93	100.00
		20	95.50	1	95.50	100.00
		21	174.65	1	174.65	70.00
c	Nhà liên kế	A3		41	3,845.49	
	Gồm 41 nền	1	161.51	1	161.51	75.00

		2-11	100.00	17	1,700.00	80.00
		12-17	100.00	6	600.00	80.00
		18	141.99	1	141.99	75.00
		19-23	100.00	5	500.00	80.00
		24	141.99	1	141.99	75.00
		25-30	100.00	6	600.00	80.00
		31-40	100.00	10	1,000.00	80.00
		41	143.79	1	143.79	75.00
d	Nhà liên kế	A4		41	3,625.22	
	Gồm 41 nền	1	181.23	1	181.23	70.00
		2-11	100.00	10	1,000.00	80.00
		12-17	100.00	1	100.00	80.00
		18	121.99	1	121.99	75.00
		19-23	100.00	5	500.00	80.00
		24	122.00	1	122.00	75.00
		25-30	100.00	6	600.00	80.00
		31-40	100.00	10	1,000.00	80.00
		41	178.29	1	178.29	70.00
e	Nhà liên kế	A5		26	2,886.98	
	Gồm 26 nền	1	201.42	1	201.42	70.00
		2-12	100.00	11	1,100.00	80.00
		13	149.93	1	149.93	75.00
		14	188.93	1	188.93	70.00
		15-25	100.00	11	1,100.00	80.00
		26	146.70	1	146.70	65.00
f	Nhà liên kế	A6		32	3,380.69	
	Gồm 32 nền	1	210.77	1	210.77	60.00
		2	101.91	1	101.91	80.00
		3-15	100.00	13	1,300.00	80.00
		16-17	110.00	2	220.00	65.00
		18-31	100.00	14	1,400.00	80.00
		32	148.01	1	148.01	75.00
g	Nhà liên kế	A7		16	1,748.02	
	Gồm 16 nền	1	166.14	1	166.14	75.00

		2-15	100.00	14	1,400.00	80.00
		16	181.88	1	181.88	70.00
h	Nhà liên kế	A8		52	5,254.20	
	Gồm 52 nền	1	128.61	1	128.61	75.00
		2-13	90.00	12	1,080.00	100.00
		14-25	90.00	12	1,080.00	100.00
		26	182.28	1	182.28	70.00
		27	239.52	1	239.52	65.00
		28-39	100.00	12	1,200.00	80.00
		40-51	100.00	12	1,200.00	80.00
		52	143.79	1	143.79	75.00
J	Nhà liên kế	A9		54	5,694.20	
	Gồm 54 nền	1	128.61	1	128.61	75.00
		2-13	100.00	12	1,200.00	80.00
		14-26	100.00	13	1,300.00	80.00
		27	182.28	1	182.28	70.00
		28	239.52	1	239.52	65.00
		29-41	100.00	13	1,300.00	80.00
		41-53	100.00	12	1,200.00	80.00
		54	143.79	1	143.79	75.00
k	Nhà liên kế	A10		28	3,100.34	
	Gồm 28 nền	1	142.76	1	142.76	75.00
		2	100.50	1	100.50	80.00
		3	100.80	1	100.80	80.00
		4	101.34	1	101.34	80.00
		5	101.99	1	101.99	80.00
		6	102.71	1	102.71	80.00
		7	103.44	1	103.44	80.00
		8	103.92	1	103.92	80.00
		9	104.53	1	104.53	80.00
		10	105.17	1	105.17	80.00
		11-27	106.43	17	1,809.31	80.00
		28	223.87	1	223.87	65.00
L	Nhà liên kế	A11		35	4,810.13	

	Gồm 35 nền	1	106.91	1	106.91	80.00
		2-13	100.00	12	1,200.00	80.00
		14	182.14	1	182.14	70.00
		15	281.62	1	281.62	60.00
		16	153.20	1	153.20	75.00
		17	154.10	1	154.10	75.00
		18	154.28	1	154.28	75.00
		19	153.46	1	153.46	75.00
		20	152.63	1	152.63	75.00
		21	151.80	1	151.80	75.00
		22	150.97	1	150.97	75.00
		23	150.15	1	150.15	75.00
		24	149.32	1	149.32	75.00
		25	148.49	1	148.49	75.00
		26	147.66	1	147.66	75.00
		27	146.83	1	146.83	75.00
		28	146.00	1	146.00	75.00
		29	146.41	1	146.41	75.00
		30	149.03	1	149.03	75.00
		31	151.69	1	151.69	75.00
		32	154.36	1	154.36	75.00
		33	157.02	1	157.02	75.00
		34	159.70	1	159.70	75.00
		35	162.36	1	162.36	75.00
m	Nhà liên kế	A12		37	4,696.31	
	Gồm 37 nền	1	134.02	1	134.02	75.00
		2-18	100.00	18	1,800.00	80.00
		19	125.50	1	125.50	75.00
		20	127.12	1	127.12	75.00
		21	128.75	1	128.75	75.00
		22	130.38	1	130.38	75.00
		23	132.01	1	132.01	75.00
		24	133.63	1	133.63	75.00
		25	135.26	1	135.26	75.00

		26	136.62	1	136.62	75.00
		27	137.61	1	137.61	75.00
		28	138.50	1	138.50	75.00
		29	139.38	1	139.38	75.00
		30	140.27	1	140.27	75.00
		31	141.16	1	141.16	75.00
		32	142.05	1	142.05	75.00
		33	141.94	1	141.94	75.00
		34	143.83	1	143.83	75.00
		35	144.72	1	144.72	75.00
		36	145.61	1	145.61	75.00
		37	297.95	1	297.95	60.00
n	Nhà liên kế	A13		38	4,232.64	
	Gồm 38 nền	1-19	100.00	19	1,900.00	80.00
		20	122.00	1	122.00	75.00
		21	122.08	1	122.08	75.00
		22	122.17	1	122.17	75.00
		23	122.25	1	122.25	75.00
		24	122.33	1	122.33	75.00
		25	122.42	1	122.42	75.00
		26	122.52	1	122.52	75.00
		27	122.62	1	122.62	75.00
		28	122.71	1	122.71	75.00
		29	122.81	1	122.81	75.00
		30	122.91	1	122.91	75.00
		31	123.00	1	123.00	75.00
		32	123.12	1	123.12	75.00
		33	123.22	1	123.22	75.00
		34	123.31	1	123.31	75.00
		35	123.40	1	123.40	75.00
		36	123.48	1	123.48	75.00
		37	123.32	1	123.32	75.00
		38	122.97	1	122.97	75.00
e	Nhà liên kế	A14		4	631.43	

	Gồm 4 nền	1	201.89	1	201.89	70.00
		2	147.07	1	147.07	75.00
		3	143.18	1	143.18	75.00
		4	139.29	1	139.29	75.00
II	Đất cây xanh			1	8,016.75	
a	Công viên cây xanh	E1		1	8,016.75	5.00
	Đất xây dựng công trình				400.84	
	Đất cây xanh				5,611.73	
	Đất giao thông nội bộ				2,004.19	
III	Đất thương mại dịch vụ			1	3,600.86	
a	Trung tâm thương mại	C1		1	3,600.86	60.00
	Đất xây dựng công trình				1,440.34	
	Đất sân bãi				1,485.09	
	Đất cây xanh				517.76	
IV	Đất công cộng			1	4,848.51	
a	Trường mẫu giáo	C2		1	2,276.41	60.00
	Đất xây dựng công trình				1,365.85	
	Đất giao thông + sân				1,062.13	
	Đất cây xanh				151.57	
b	Trường tiểu học	C3		1	2,572.10	60.00
	Đất xây dựng công trình				1,543.26	
	Đất giao thông + sân				816,39	
	Đất cây xanh				212.45	
V	Bãi đậu xe	P			2,899.75	-
VI	Giao thông				31,328.48	-
	TỔNG CỘNG				98,916	

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Quy định xây dựng nhà ở liền kề

- Bắt buộc chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ. Để tạo sự liên lạc cho mặt phố, tránh trường hợp xây lùi vào hoặc nhô ra mất mỹ quan đô thị.

- Cốt nền tầng trệt là +0.3m so với cốt vỉa hè, tương đương +4.2 mốc cao độ quốc gia.

- Tam cấp được đưa ra khỏi chỉ giới xây dựng tối đa 0.3m (tương đương 1 bậc).

- Tầng cao 1 - 3 tầng. Chiều cao tầng trệt 4,2m, chiều cao lầu 1 là 3,6m, chiều cao lầu 2 là 3,6m.

- Chiều cao tối đa công trình tới đỉnh mái không quá 14m.

- Tỷ lệ cây xanh (mặt nước): $\geq 5\%$.

- Khoảng lùi xây dựng quy định: được xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Độ vươn ra của ban công (mái đua, ô văng) của công trình: Đối với mặt đường $\geq 7m$, quy định bằng với chỉ giới xây dựng. Các trục đường 2,4,5,6,7,9.

- Độ vươn ra của ban công (mái đua, ô văng) của công trình: Đối với mặt đường $< 7m$, quy định bằng với chỉ giới xây dựng. Các trục đường 1,3,8,10.

+ Mật độ xây dựng tối đa: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	< 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60

*** Ghi chú:**

- Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

- Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì chỉ áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

*** Chú ý:** Đối với dãy nhà liền kề giáp đường tỉnh 945.

+ Phần phía trước khoảng 5m là phần giáp giữa dự án và đường tỉnh 945 làm sân và vỉa hè.

+ Chỉ giới xây dựng lùi vào 4.5m tính từ ranh dự án.

+ Cốt nền tầng trệt là +0.3m so với cốt vỉa hè, +4.2 mốc cao độ quốc gia.

+ Tam cấp được đưa ra khỏi chỉ giới xây dựng tối đa 0.3m (tương đương 1m).

+ Tầng cao: 1-3 tầng. Chiều cao tầng trệt 4,2m; chiều cao lầu 1: 3,6m; chiều cao lầu 2: 3,6m.

+ Chiều cao tối đa công trình tới đỉnh mái không quá 14m.

+ Tỷ lệ cây xanh (mặt nước): $\geq 5\%$.

+ Khoảng lùi xây dựng quy định: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 4.5m.

+ Độ vươn ra của ban công (mái đua, ô văng) của công trình: Quy định $\leq 1,2\text{m}$.

+ Mật độ xây dựng tối đa: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất ($\text{m}^2/\text{căn nhà}$)	< 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60

*** Ghi chú:**

- Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

- Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì chỉ áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

Điều 8. Quy định xây dựng các căn góc trong dãy nhà liền kề

(do các căn góc được thiết kế không xây theo mẫu)

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Cốt nền dao động: +0.3m so với cốt vỉa hè, tương đương +4.2 mốc cao độ quốc gia.

- Tam cấp được đưa ra khỏi chỉ giới xây dựng tối đa 0.3m (tương đương 1 bậc).

- Tầng cao 1 - 3 tầng. Chiều cao tầng trệt 4,2m, chiều cao lầu 1 là 3,6m, chiều cao lầu 2 là 3,6m.

- Chiều cao tối đa công trình tới đỉnh mái không quá 14m.

- Tỷ lệ cây xanh (mặt nước): $\geq 5\%$.

- Khoảng lùi xây dựng quy định: được xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Độ vươn ra của ban công (mái đua, ô văng) của công trình: Đối với mặt đường $\geq 7\text{m}$. Quy định bằng với chỉ giới xây dựng. Các trục đường 2,4,5,6,7,9.

- Độ vươn ra của ban công (mái đua, ô văng) của công trình: Đối với mặt đường $< 7\text{m}$. Quy định bằng với chỉ giới xây dựng. Các trục đường 1,3,8,10.

*** Chú ý:** Đối với dãy nhà liền kề tiếp giáp đường tỉnh 945.

+ Phần phía trước khoảng 5m là phần giáp giữa dự án và đường tỉnh 945 làm sân và vỉa hè.

+ Chỉ giới xây dựng lùi vào 4.5m tính từ ranh dự án.

+ Tầng cao: 1-3 tầng. Chiều cao tầng trệt 4,2m; chiều cao lầu 1: 3,6m; chiều cao lầu 2: 3,6m.

+ Chiều cao tối đa công trình tới đỉnh mái không quá 14m.

+ Khoảng lùi xây dựng quy định: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ 4.5m.

+ Độ vươn ra của ban công (mái đua, ô văng) của công trình: Quy định $\leq 1,2m$.

+ Mật độ xây dựng tối đa: Áp dụng theo bảng sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	< 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	80	70	60

*** Ghi chú:**

- Đối với các lô đất không nằm trong các giá trị nêu trên thì được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

- Trường hợp các lô đất có khoảng lùi đảm bảo mật độ xây dựng nêu trên thì chỉ áp dụng theo khoảng lùi xây dựng.

Điều 9. Quy định xây dựng Khu công viên cây xanh: gồm chức năng bố trí cây xanh, đường dạo cảnh quan, được tổ chức thống nhất trên các lô đất khép kín.

- Mật độ XD: $\leq 5\%$.

- Tầng cao tối đa: 1 tầng.

- Khoảng lùi xây dựng quy định: Khoảng lùi trước tối thiểu là 3m so với chỉ giới đường đỏ.

Điều 10. Các Quy định chi tiết về xây dựng công trình kiến trúc

1. Hình thức kiến trúc xây dựng

- Tất cả các mặt tiền lô nhà phố phải xây dựng theo mẫu của dự án phê duyệt theo từng lô cụ thể của chủ đầu tư.

- Phần bố trí bên trong nhà chủ nhà có thể thay đổi sao cho phù hợp với nhu cầu sử dụng.

- Riêng các lô góc, chủ nhà được tự thiết kế theo những quy định về màu sắc và phải tuân thủ các quy định của Nhà nước về khoảng lùi, tầng cao, độ vươn ra của quy chế quản lý.

2. Hình thức kiến trúc xây dựng

- Hình khối kiến trúc phải tạo lập nên các mặt đứng kiến trúc công trình hài hoà với không gian chung của khu vực. Kết hợp giữa kiến trúc truyền thống và kiến trúc hiện đại nhằm đạt được mỹ quan đô thị tốt nhất.

- Không được xây thêm các kiến trúc cháp vá bám vào công trình chính như ghép thêm mái hiên, tường rào (*không theo quy định*). Làm kiến trúc tạm phía trên sân thượng, ban công, lô gia.

- Các trang thiết bị gắn bên ngoài nhà hoặc trên mái nhà như bồn chứa nước, máy lạnh,... phải đặt khuất về phía sau công trình hay phía bên trong mái.

3. Trang trí mặt ngoài nhà: Mặt ngoài nhà (*mặt liền, mặt bên*) không được sơn quét màu và trang trí các chi tiết kém mỹ quan. Độ phản quang không được lớn hơn 70%. Mặt chính và mặt bên công trình không được bố trí sân phơi quần áo lộ ra phía đường phố.

4. Vật liệu xây dựng: Công trình xây dựng sử dụng vật liệu có độ bền cao và khả năng chịu lực, chịu lửa tốt. Kết cấu chịu lực khung bê tông cốt thép, xây tường gạch bao che, có thể ốp các vật liệu trang trí mặt ngoài, ưu tiên sử dụng các vật liệu sẵn có tại địa phương.

5. Cốt xây dựng ± 0.000 (tính từ mặt nền nhà hoàn thiện)

- Đối với nhà ở liền kề: Cao độ hoàn thiện mặt sàn tầng trệt tương đương với cốt $+4.2m$ so với mốc cao độ quốc gia.

- Đối với các lô góc: Cao độ hoàn thiện mặt sàn tầng trệt có thể dao động từ cốt $+4.2m$ đến so với mốc cao độ Nhà nước.

6. Bộ phận công trình được phép nhô ra

a. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Các bộ phận cố định của công trình: Các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá $0,2m$. Mọi bộ phận ngàm của công trình dưới mặt đất không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Phần ban công vươn ra được phép làm lô gia. Tuy nhiên không được che chắn tạo hay bùng kín.

- Các bộ phận nhô ra không cố định: Cửa đi và cửa sổ trong quá trình đóng phải ép sát vào mặt tiền nhà, hoặc chỉ giới xây dựng. Sau khi ép sát không được vượt quá chỉ giới xây dựng $0.3m$.

b. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ

- Vì chỉ giới xây dựng có thể lùi sâu so với chỉ giới đường đỏ, tuy nhiên:

- Các bộ phận cố định của công trình: Các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá $0,2m$. Mọi bộ phận ngàm của công trình dưới mặt đất không được vượt quá chỉ giới đường đỏ. Phần

ban công vươn ra được phép làm lôgia. Tuy nhiên không được che chắn tạo hay buồng kín.

- Các bộ phận nhô ra không cố định: Cửa đi và cửa sổ trong quá trình đóng phải ép sát vào mặt tiền nhà, hoặc chỉ giới xây dựng. Sau khi ép sát không được vượt quá chỉ giới xây dựng 0.3m.

7. Hàng rào và cổng (đối với công trình có khoảng lùi): Hàng rào mặt tiền phải có hình thức kiến trúc thoáng, nhẹ, mỹ quan, thống nhất theo quy định của từng khu vực và phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m.

- Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín.

- Cổng vào công trình: Cánh cổng không được phép mở ra ngoài chỉ giới đường đỏ, ranh giới ngõ/hẻm hoặc ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác. Mép ngoài của trụ cổng không được vi phạm vào chỉ giới đường đỏ.

8. Quan hệ với nhà bên cạnh

- Không bộ phận nào của ngôi nhà kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống) được vượt quá sang ranh giới lô đất nhà bên cạnh.

- Không được xả nước mưa, nước thải các loại (*kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh*), khí bụi, khí thải sang nhà bên cạnh.

- Không được phép mở cửa đi, cửa sổ, cửa thông gió nếu tường nhà xây sát với ranh giới lô đất hoặc ranh giới nền nhà thuộc quyền sử dụng của người khác. Chỉ được phép mở cửa đi, cửa sổ, lỗ thông hơi nếu tường xây cách ranh giới lô đất, ranh giới nền nhà bên cạnh từ 2,0m trở lên.

- Trường hợp khu đất liền kề chưa có công trình được xây dựng hoặc là công trình thấp tầng thì được phép mở các loại cửa thông gió hoặc cửa kính cố định lấy ánh sáng. Cạnh dưới của các loại cửa này phải cách mặt sàn tối thiểu là 2,0m. Tất cả các cửa này phải chấp nhận không được sử dụng khi công trình liền kề được xây dựng.

Điều 11. Quy định quản lý về vật thể kiến trúc và các tiện ích công cộng trong đô thị

1. Các bộ phận kiến trúc: không bộ phận nào của công trình kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới đất (móng, đường ống), được phép vượt quá ranh giới đất cho phép sử dụng.

2. Đường phố, vỉa hè:

- Lòng đường thảm bê tông nhựa nóng, trên mặt có sơn các dấu hiệu hướng dẫn giao thông cần thiết theo quy định như vạch phân luồng giao thông,

vạch dành cho người đi bộ qua đường,... Phải tạo ram dốc dẫn lối dành cho người khuyết tật.

- Vĩa hè lát gạch Block tự chèn (có màu sắc họa tiết đơn giản). Các ô trồng cây trên vĩa hè có cốt bằng mặt nền, không xây thành chắn bao quanh để tạo điều kiện cho nước mưa có thể chảy vào tự thấm.

3. Bãi đỗ xe: Được bố trí dọc theo trục đường phố thương mại, khoảng lùi được quy định cụ thể theo quản lý trật tự đô thị tại địa phương.

4. Thùng rác công cộng: Bố trí các thùng đựng rác công cộng dọc theo các tuyến đường với khoảng cách từ 150m đến 200m. Vị trí đặt phải phù hợp (gần các gốc cây,...) và phải đảm bảo không cản trở lưu thông. Thùng rác phải có nắp đậy kín, hình dáng màu sắc phải tạo được thẩm mỹ.

5. Ghế nghỉ chân: Thiết kế đơn giản, tiện dụng, vật liệu thiết kế phải phù hợp với tính năng sử dụng, kiểu dáng thẩm mỹ và bền với điều kiện thời tiết tại địa phương. Bố trí dọc theo vĩa hè các tuyến đường, chọn vị trí có bóng râm, khoảng cách trung bình 50m bố trí một cụm ghế và đảm bảo không cản trở lưu thông. Ngoài ra cần ưu tiên bố trí trong các công viên hoặc các mảng xanh dọc bờ kè sông rạch.

6. Biển quảng cáo, chỉ dẫn, biểu ngữ: Thiết kế và lắp đặt theo các tiêu chuẩn chuyên ngành và phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo, cần phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Biển quảng cáo: Hình ảnh quảng cáo dễ hiểu, nội dung phù hợp, kiểu chữ đơn giản dễ đọc, kích thước bảng gọn đảm bảo không che chắn tầm nhìn lưu thông, không lấn chiếm lòng lề đường. Từ độ cao $\geq 2,4m$ được lắp đặt các bảng hiệu như (*tên cửa hiệu, tên doanh nghiệp,...*).

- Biển chỉ dẫn giao thông: Hướng dẫn hướng tuyến giao thông cho xe cơ giới, xe đạp và cho người đi bộ. Đặt dọc theo các tuyến đường giao thông và đặt tại vị trí phù hợp dễ nhìn thấy và dễ nhận biết nhưng phải đảm bảo không cản trở lưu thông.

- Biển báo: Dùng các ký hiệu theo quy ước quốc gia hay quốc tế nhằm cảnh báo cho người lưu thông bằng xe cơ giới, người đi xe đạp và người đi bộ nhận biết và thực hiện đúng theo quy định chỉ dẫn khi tham gia lưu thông. Vị trí đặt biển báo nơi dễ nhìn thấy và dễ nhận biết nhưng phải đảm bảo không cản trở lưu thông.

- Biển tên đường: Chọn chiều cao và khoảng lùi đặt biển tên đường sao cho dễ nhìn thấy và dễ nhận biết. Vị trí đặt tại góc các giao lộ nhưng phải đảm bảo không cản trở lưu thông.

7. Tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố

- Cây xanh đường phố: Trồng loại cây lâu năm, tán tạo bóng mát, có thân cao thẳng, có gỗ chắc ít giòn gãy, không tạo phân nhánh ở tầng thấp, rễ cọc ăn sâu vào lòng đất nhằm hạn chế việc phá hoại hệ thống lòng lề đường và đường ống kỹ thuật hoặc ngã đổ. Vị trí trồng chọn tại ranh giao giữa các lô nhà, tránh trồng ngay trước lối vào các công trình hay trước lối vào các đường hẻm gây cản trở lưu thông. Dưới gốc cây có thể trồng cây bụi thấp và cỏ như (cỏ chỉ, cỏ lá gừng, mười giờ, hoàng lục, lan ý,...).

- Cây xanh cảnh quan trong công viên, dọc kè sông: Chọn các loại cây đặc trưng vùng sông nước Nam bộ và ưu tiên các loại cây đặc trưng của địa phương, trồng xen kẽ kết hợp các chủng loại cây khác nhau nhằm tạo điều hiệu quả cảnh quan đẹp nhất.

Điều 12. Vệ sinh đô thị

1. Thải nước:

- Nước mưa và các loại nước thải không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, mặt đường phố mà phải theo hệ thống ống, cống ngầm từ công trình chảy vào hệ thống thoát nước khu vực.

- Nước thải của khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi thải vào hệ thống cống thoát nước khu vực.

- Nước thải sản xuất và hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu, trước khi xả vào hệ thống cống thoát nước khu vực.

2. Thải khói, khí: Không được xả khói, khí thải gây khó chịu cho khu dân xung quanh. Miệng xả ống khói, ống thông hơi không được hướng ra đường phố.

3. Đặt máy điều hoà nhiệt độ: Máy điều hoà nhiệt độ nếu đặt ở mặt chính công trình, sát chỉ giới xây dựng phải ở độ cao trên 2,7m và không được xả nước ngưng trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố.

Điều 13. Quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật

* Đối với đường có vỉa hè 3,0m:

- Hệ thống điện chiếu sáng (*đi ngầm*) bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 0,5m.
- Hệ thống thoát nước mưa bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 1,2m.
- Hệ thống cây xanh bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 1,5m.
- Hệ thống điện sinh hoạt (*đi ngầm*) bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 1,8m.
- Hệ thống cáp thông tin liên lạc (*đi ngầm*) cách gờ bó vỉa vào 2,2m.
- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 2,5m.
- Hệ thống cáp nước sinh hoạt bố trí từ chân gờ bó vỉa vào 2,8m.

Chương III

CÁC ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Quy định ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Điều 15. Chánh Văn phòng Huyện ủy, HĐND và UBND huyện; Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường; Trưởng Phòng Kinh tế - Hạ tầng; Chủ tịch UBND xã Thạnh Mỹ Tây; Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV XD TM DV Tài Lộc Phát Phú Quốc và Thủ trưởng các cơ quan, ban ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Điều 16. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Tài Lộc Phát, xã Thạnh Mỹ Tây, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang tỷ lệ 1/500 được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây:

- UBND huyện Châu Phú;
- UBND xã Thạnh Mỹ Tây;
- Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Châu Phú;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Công ty TNHH MTV XD TM DV Tài Lộc Phát Phú Quốc.