

Số: 442/QĐ-UBND

Long Xuyên, ngày 02 tháng 05 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ ban hành về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về 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 Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ngày 03/4/2008;

Căn cứ Văn bản số 1835/SXD-QH ngày 15/8/2016 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc hướng dẫn trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 446/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tây Khánh 4&5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 2875/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh một phần Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tây Khánh 4&5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 865/QĐ-UBND ngày 17/3/2017 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng 252 đầu tư Khu dân cư Phú Quý;

Căn cứ Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 13/3/2018 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt Phương án Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 687/QĐ-UBND ngày 29/3/2018 của UBND tỉnh An Giang về việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Phú Quý;

Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 234/QĐ-UBND ngày 07/02/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc điều chỉnh Quyết định số 865/QĐ-UBND ngày 17/3/2017 và Quyết định số 687/QĐ-UBND ngày 29/3/2018;

Căn cứ Văn bản số 562/SXD-QH ngày 25/02/2020 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc thỏa thuận điều chỉnh tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số: 125/BCKQTĐ-QLĐT ngày 11/02/2020 của phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên về việc thẩm định điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty Cổ phần Tư vấn và Dịch vụ Xây dựng TSC lập, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng 252.

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Vị trí quy hoạch thuộc phạm vi Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tây Khánh 4&5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất ở hiện hữu;
- Phía Nam giáp KDC Thiên Lộc;
- Phía Đông giáp đường Nguyễn Chánh Nhì;
- Phía Tây giáp KDC Tây Khánh 4 (KDC Nguyễn Ngọc Ni).

4. Tính chất: Là khu dân cư mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ, đáp ứng nhu cầu về chỗ ở của người dân thành phố.

5. Nội dung và lý do điều chỉnh:

- Điều chỉnh giảm quy mô khu quy hoạch từ 9.671,07m² thành 9.292,2m² (giảm 378,87m²) do không thể thu hồi đất.

- Giảm số lô nền từ 57 nền thành 54 nền (giảm 3 nền).

6. Quy mô sau khi điều chỉnh: Diện tích đất 9.292,2m².

7. Cơ cấu sử dụng đất: Phương án bố trí cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch theo bảng cân bằng đất như sau:

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liên kế	6.288,2	67,67
2	Đất cây xanh	288,0	3,10
3	Đất giao thông	2.716,0	29,23
	Tổng cộng	9.292,2	100

8. Phân khu chức năng:

8.1. Đất nhà ở liên kế: Diện tích đất 6.288,2m², chiếm tỷ lệ 67,67% diện tích toàn khu. Bố trí 03 lô với 54 nền nhà, ký hiệu lô A, lô B và lô C. Cụ thể như sau:

BẢNG THỐNG KÊ LÔ NỀN

STT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lượng nền
1	Lô A	2.916,3	19
2	Lô B	3.010,8	31
3	Lô C	361,1	04
	Tổng cộng	6.288,2	54

8.2. Đất cây xanh: Diện tích đất 288,0m², chiếm tỷ lệ 3,10% diện tích toàn khu.

8.3. Đất giao thông: Diện tích đất 2.716,0m², chiếm tỷ lệ 29,23% diện tích toàn khu.

9. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

9.1. San nền – Thoát nước mưa:

- **San nền:** Cao độ nền xây dựng công trình được thiết kế cao hơn mặt đường để thuận lợi cho giải pháp thoát nước. Cao độ nền xây dựng được chọn $H_{xd} \geq 3,0m$ so với cao độ Quốc gia.

- **Thoát nước mưa:** Nước mưa trên bề mặt được thu gom bằng hệ thống hố ga bố trí dọc theo các trục giao thông, đầu nối vào hệ thống cống thoát nước mưa hiện hữu trên đường Nguyễn Chánh Nhi, đường Trần Thủ Độ.

9.2. Giao thông:

- Đường số 2 (MC 1-1): Lộ giới 16m (5-6-5).

- Đường Trần Thủ Độ (MC 2-2): Lộ giới 17m (5-7-5).

- Đường Nguyễn Chánh Nhi theo quy hoạch phân khu có lộ giới 34m (5-6-1-10-1-6-5).

9.3. Cấp điện: Sử dụng lưới điện nhà máy điện Long Xuyên hiện hữu trên đường Trần Cảnh, từ đó bố trí trạm biến áp cung cấp điện cho khu vực quy hoạch.

9.4. Cấp nước:

- Sử dụng nguồn nước của nhà máy nước Long Xuyên hiện hữu trên các tuyến đường Trần Thủ Độ, Nguyễn Chánh Nhi, cung cấp cho khu vực quy hoạch thông qua tuyến ống HDPE D110.

- Bố trí các họng cứu hỏa D100 trên các trục đường để cấp nước chữa cháy cho khu quy hoạch.

9.5. Thoát nước thải: Nước thải sinh hoạt phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó thoát ra cống thoát nước thải hiện hữu trên đường Nguyễn Chánh Nhi, đường Trần Thủ Độ. Về lâu dài sẽ đầu nối vào hệ thống thoát nước và xử lý nước thải chung của thành phố.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý xây dựng theo Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 303/QĐ-UBND ngày 13/3/2018 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 4. Chủ đầu tư phối hợp với phòng Quản lý Đô thị, các ban ngành thành phố, UBND phường Mỹ Hòa thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố và cắm mốc giới điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Thực hiện đầu tư xây dựng Khu dân cư Phú Quý theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng.

3. Thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước về nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 – Điều 5 – Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Điều 5. Chánh Văn phòng Thành ủy, HĐND và UBND thành phố Long Xuyên, Trưởng Phòng Quản lý Đô thị, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng 252, Chủ tịch UBND phường Mỹ Hòa, Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. / *CTM*

Nơi nhận: *CTM*

- Như Điều 5;
- Sở Xây dựng AG;
- Lưu: VT, KT.



CHỦ TỊCH

Phạm Thành Thái
Phạm Thành Thái

Long Xuyên, ngày 02 tháng 3 năm 2020

QUY ĐỊNH

**Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Điều chỉnh Tổng mặt bằng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa,
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 242/QĐ-UBND ngày 02 tháng 3 năm 2020
của Chủ tịch UBND thành phố Long Xuyên)*

PHẦN I:

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý:

1.1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: /QĐ-UBND, ngày tháng năm 2020.

1.2. Ngoài những quy định trong bản Quy định này, việc quản lý xây dựng trong khu vực này còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước về quản lý sử dụng đất đai, quản lý đầu tư xây dựng và các lĩnh vực khác có liên quan.

1.3. Quy định này xác lập các căn cứ pháp lý để quản lý xây dựng đô thị, lập các dự án đầu tư xây dựng, việc bổ sung, điều chỉnh hay thay đổi Quy định này phải do cấp có thẩm quyền quyết định trên cơ sở điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt của UBND thành phố.

1.4. Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc xây dựng theo quy hoạch, phối hợp với các Sở, Ban, Ngành chức năng khác để hướng dẫn Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng 252 là chủ đầu tư và nhân dân thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quy định về quy mô diện tích:

2.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch: Vị trí quy hoạch thuộc phạm vi Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tây Khánh 4&5, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất ở hiện hữu;
- Phía Nam giáp KDC Thiên Lộc;
- Phía Đông giáp đường Nguyễn Chánh Nhì;
- Phía Tây giáp KDC Tây Khánh 4 (KDC Nguyễn Ngọc Ni).

2.2. Quy mô: Diện tích đất 9.292,2m².

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở liên kế	6.288,2	67,67
2	Đất cây xanh	288,0	3,10
3	Đất giao thông	2.716,0	29,23
	Tổng cộng	9.292,2	100

PHẦN II:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về nhà ở liên kế: Diện tích đất 6.288,2m², chiếm tỷ lệ 67,67% diện tích toàn khu. Bố trí 03 lô với 54 nền nhà, ký hiệu lô A, lô B và lô C. Cụ thể như sau:

Bảng thống kê lô nền

STT	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lượng nền
1	Lô A	2.916,3	19
2	Lô B	3.010,8	31
3	Lô C	361,1	04
	Tổng cộng	6.288,2	54

- Mật độ xây dựng tối đa: 70% ÷ 90% (theo diện tích nền nhà). Cụ thể:

*** Lô A: 70% ÷ 80%:**

- + 70% đối với nền A1, A4 và A21;
- + 75% đối với nền A16 ÷ A20, A22;
- + 80% đối với nền A2, A3, A8, A9, A10 ÷ A15.

*** Lô B: 80% ÷ 90%:**

- + 80% đối với nền B1, B16, B17 và B31;
- + 90% đối với nền B2 ÷ B15, B18 ÷ B30.

*** Lô C: 80% ÷ 90%:**

- + 80% đối với nền C1;
- + 90% đối với nền C2, C3 và C4.

- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

- + Cao độ nền tầng trệt cao hơn vỉa hè hoàn thiện là 0,35m.
- + Chiều cao tầng trệt 4,0m; chiều cao các tầng lầu 3,6m.
- + Buồng thang trên mái (nếu có): 3,0m.

- Chỉ giới xây dựng:

- + Trùng với chỉ giới đường đỏ.
- + Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà tối thiểu 1m.

- Độ vươn tối đa của ban công: 1,4m.

*** Ghi chú:**

- Trên phần nhô ra khỏi chỉ giới đường đỏ chỉ được làm ban công, không được che chắn tạo thành lô-gia hay buồng.

- Tam cấp phía trước nhà được phép nhô ra tối đa 0,3m.

- Trong phạm vi khoảng lùi xây dựng phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa 0,4m.

Điều 4. Quy định về cây xanh vườn hoa và cây xanh đường phố:

- Cây xanh vườn hoa: Diện tích đất 288,0m², chiếm tỷ lệ 3,10% diện tích toàn khu:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- Cây xanh đường phố - cách ly được trồng dọc các trục đường để trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường, an toàn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị. Cây xanh đường phố - cách ly phải trồng đồng bộ khi thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

PHẦN III:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Quy định quản lý xây dựng theo Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và Quy định này để hướng dẫn thực hiện theo quy định.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Quản lý Đô thị để nghiên cứu trình UBND thành phố quyết định. Khi chưa có ý kiến của UBND thành phố thì không được thay đổi.

Ngoài những quy định nêu trên, các quy định khác chưa quy định trong bản quy định này thì tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2008/BXD, ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng và Tiêu chuẩn ngành có liên quan.

Điều 6. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch xây dựng Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Các hộ gia đình trong khu dân cư chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng Quy định này. Mọi vi phạm về điều khoản của Quy định này tùy thuộc vào mức độ sai phạm sẽ bị xử lý, phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc truy tố trước pháp luật hiện hành.

Điều 7. Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phú Quý, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được lưu trữ tại:

- Sở Xây dựng An Giang;
- Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên;
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng 252./*SM*



CHỦ TỊCH

Phạm Thành Thái
Phạm Thành Thái