

Số: 36 /QĐ-UBND

Long Xuyên, ngày 08 tháng 01 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

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 1580/QĐ-UBND ngày 13/6/2007 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết Khôi cảnh sát điều tra thành phố và khu dân cư tái định cư khóm Tây Huề 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 2443/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TQP đầu tư dự án Khu đô thị làng giáo viên đại học mở rộng 1;

Căn cứ Văn bản số 4157/SXD-QH ngày 30/12/2019 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc thỏa thuận tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Quyết định phê duyệt qua tham định số: 300/BCKQTĐ-QLĐT ngày 09/12/2019 của phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên về việc thẩm định Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty TNHH MTV Xây dựng Phương Hân lập, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TQP.

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Vị trí lập tổng mặt bằng thuộc đồ án quy hoạch chi tiết Khôi cảnh sát điều tra thành phố và khu dân cư tái định cư khóm Tây Huệ 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất ở tái định cư (theo quy hoạch);

- Phía Nam giáp khu dân cư Làng giáo viên hiện hữu;

- Phía Đông giáp đường số 3 (theo quy hoạch);

- Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu và đường số 1.

4. Quy mô:

- Diện tích đất: 45.124,6m².

- Dân số: 1.200 người.

5. 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	Nhà ở liên kế	24.709,39	54,76
2	Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	1.636,85	3,63
3	Đất cây xanh	1.395,96	3,09
4	Khu xử lý nước thải	267,14	0,59

5	Đất giao thông	17.115,20	37,93
Tổng cộng		45.124,6	100

6. Quy hoạch sử dụng đất:

6.1. Nhà ở liên kế: Diện tích đất 24.709,39m², chiếm tỷ lệ 54,76% diện tích toàn khu. Gồm 11 lô, ký hiệu từ (LK-1) đến (LK-11), bố trí 309 nền:

Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số nền
LK-1	1.441,04	17
LK-2	2.789,43	34
LK-3	3.652,64	39
LK-4	2.247,20	30
LK-5	3.783,71	52
LK-6	3.684,08	50
LK-7	987,12	10
LK-8	3.728,11	43
LK-9	219,30	02
LK-10	1.783,61	27
LK-11	393,15	05
Tổng cộng	24.709,39	309

6.2. Đất giáo dục (trường mẫu giáo): Diện tích đất 1.636,85m², chiếm tỷ lệ 3,63% diện tích toàn khu.

6.3. Đất cây xanh: Diện tích đất 1.395,96m², chiếm tỷ lệ 3,09% diện tích toàn khu.

6.4. Khu xử lý nước thải: Diện tích đất 267,14m², chiếm tỷ lệ 0,59% diện tích toàn khu.

6.5. Đất giao thông: Diện tích đất 17.115,26m², chiếm tỷ lệ 37,93% diện tích toàn khu.

7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. 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 Hxd ≥ 3,0m so với cao độ Quốc gia.

Lưu ý: Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tham khảo Văn bản số 1673/SXD-CCGD ngày 07/7/2017 của Sở Xây dựng về việc quy định các nguyên tắc xác

thiết kế cao trình san lấp cho phù hợp.

* **Thoát nước mưa:** Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống thoát nước mặt có đường kính Ø400 – Ø600, bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường của khu dân cư, sau đó thoát ra mương công cộng tiếp giáp khu quy hoạch.

7.2. Giao thông:

* **Giao thông đối ngoại:** Đường số 1 (đường nhựa hiện hữu) tiếp giáp phía Tây khu quy hoạch, đầu nối với Tỉnh lộ 943 có lộ giới 12m (3-6-3).

*** Giao thông nội bộ:**

- Đường N1, N2, N3, N4, D1, D2, D3: Lộ giới 12m (3-6-3).

- Đường D4: Lộ giới 15m (4-7-4).

7.3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu dân cư là tuyến trung thế dọc theo đường số 1. Từ hệ thống cấp điện chính sẽ phân bố mạng lưới cấp điện, chiếu sáng cho khu dân cư theo các tuyến đường nội bộ.

- Trạm biến áp được thiết kế và bố trí thích hợp với độ an toàn cao và đảm bảo tính thẩm mỹ cho dự án.

7.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường số 1.

- Mạng lưới đường ống cấp nước là mạng nhánh đảm bảo cấp nước vào từng nhà và từng công trình, có đường kính Ø63-Ø110. Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường để cấp nước chữa cháy, khoảng cách tối đa giữa 2 trụ cứu hỏa là 100m.

7.5. Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó được thu gom về khu xử lý nước thải của dự án. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi thải ra mương nước tiếp giáp khu quy hoạch.

7.6. Quản lý chất thải rắn - Vệ sinh môi trường:

- Rác thải: Bố trí các thùng chứa chất thải rắn có nắp đậy trên các trục đường giao thông ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom; rác được thu gom theo giờ trong ngày, đưa về bãi rác để xử lý chung.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang chung của thành phố tại phường Mỹ Hòa.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý xây dựng theo Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 3. 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 Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, 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 đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1 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 4. 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TQP, 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. / *SM*

Nơi nhận: *SM*

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng AG;
- Lưu: VT, KT.



CHỦ TỊCH

chao
Phạm Thành Thái

QUY ĐỊNH

Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 36 /QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 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 Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: 36/QĐ-UBND, ngày 08 tháng 01 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TQP 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 lập tổng mặt bằng thuộc đồ án quy hoạch chi tiết Khôi cảnh sát điều tra thành phố và khu dân cư tái định cư

khóm Tây Huê 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất ở tái định cư (theo quy hoạch);
- Phía Nam giáp khu dân cư Làng giáo viên hiện hữu;
- Phía Đông giáp đường số 3 (theo quy hoạch);
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu và đường số 1.

2.2. Quy mô:

- Diện tích đất: 45.124,6m².
- Dân số: 1.200 người.

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Nhà ở liên kế	24.709,39	54,76
2	Đất giáo dục (trường mẫu giáo)	1.636,85	3,63
3	Đất cây xanh	1.395,96	3,09
4	Khu xử lý nước thải	267,14	0,59
5	Đất giao thông	17.115,26	37,93
Tổng cộng		45.124,6	100

PHẦN II:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về nhà ở liên kế: Diện tích đất 24.709,39m², chiếm tỷ lệ 54,76% diện tích toàn khu. Gồm 11 lô, ký hiệu từ (LK-1) đến (LK-11), bố trí 309 nền:

Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số nền
LK-1	1.441,04	17
LK-2	2.789,43	34
LK-3	3.652,64	39
LK-4	2.247,20	30
LK-5	3.783,71	52
LK-6	3.684,08	50
LK-7	987,12	10
LK-8	3.728,11	43
LK-9	219,30	02

LK-10	1.783,61	27
LK-11	393,15	05
Tổng cộng	24.709,39	309

- Mật độ xây dựng tối đa: 70% ÷ 100%. Cụ thể như sau:

Stt	Mật độ xây dựng	Lô nền
1	70%	LK-3 (nền số 21, 39)
2	75%	LK-3 (nền số 1); LK-7 (nền số 1, 10); LK-8 (nền số 22, 23, 43); LK-10 (nền số 1)
3	80%	LK-1 (nền số 1, 17); LK-2 (nền số 1); LK-3 (nền số 20); LK-4 (nền số 15, 16); LK-5 (nền số 1, 4); LK-6 (nền số 1, 4, 27, 28); LK-7 (nền số 5, 6); LK-8 (nền số 1); LK-9 (nền số 2); LK-10 (nền số 27); LK-11 (nền số 1, 5)
4	100%	Các lô nền còn lại (sau khi trừ khoảng lùi theo chỉ giới xây dựng)

- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

+ Cao độ nền tầng trệt cao hơn vỉa hè hoàn thiện: 0,35m;

+ Chiều cao tầng trệt 3,9m; chiều cao các tầng lầu 3,6m;

+ Buồng thang trên mái hoặc mái tum (nếu có): 3,1m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ;

+ Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà tối thiểu 1m.

- Độ vươn ban công tối đa:

+ 1,2m đối với lô nền tiếp giáp đường D4;

+ 0,9m đối với lô nền tiếp giáp đường số 1, N1, N2, N3, N4, D1, D2, D3.

*** 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 công trình nhà trẻ - mẫu giáo:

- Diện tích đất 1.636,85m², chiếm tỷ lệ 3,63% diện tích toàn khu.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

Điều 5. Quy định về công viên cây xanh và cây xanh đường phố:

- Công viên cây xanh: Diện tích đất 1.395,96m², chiếm tỷ lệ 3,09% diện tích toàn khu:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- Cần nghiên cứu cây xanh công viên 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 dải cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục, tận dụng mọi khoảng trống để trồng cây xanh.

- 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.

Điều 6. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. 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.

Lưu ý: Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn tham khảo Văn bản số 1673/SXD-CCGD ngày 07/7/2017 của Sở Xây dựng về việc quy định các nguyên tắc xác định cao trình thiết kế các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang để thiết kế cao trình san lấp cho phù hợp.

* **Thoát nước mưa:** Nước mưa được thu gom qua hệ thống công thoát nước mặt có đường kính Ø400 – Ø600, bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường của khu dân cư, sau đó thoát ra mương công cộng tiếp giáp khu quy hoạch.

6.2. Giao thông:

* **Giao thông đối ngoại:** Đường số 1 (đường nhựa hiện hữu) tiếp giáp phía Tây khu quy hoạch, đầu nối với Tỉnh lộ 943 có lộ giới 12m (3-6-3).

* **Giao thông nội bộ:**

- Đường D4: Lộ giới 15m (4-7-4).

6.3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu dân cư là tuyến trung thế dọc theo đường số 1. Từ hệ thống cấp điện chính sẽ phân bố mạng lưới cấp điện, chiếu sáng cho khu dân cư theo các tuyến đường nội bộ.

- Trạm biến áp được thiết kế và bố trí thích hợp với độ an toàn cao và đảm bảo tính thẩm mỹ cho dự án.

6.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường số 1.

- Mạng lưới đường ống cấp nước là mạng nhánh đảm bảo cấp nước vào từng nhà và từng công trình, có đường kính $\varnothing 63 \div \varnothing 110$. Bố trí các họng cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường để cấp nước chữa cháy, khoảng cách tối đa giữa 2 trụ cứu hỏa là 100m.

6.5. Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Toàn bộ nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, sau đó được thu gom về khu xử lý nước thải của dự án. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi thải ra mạng nước tiếp giáp khu quy hoạch.

6.6. Quản lý chất thải rắn - Vệ sinh môi trường:

- Rác thải: Bố trí các thùng chứa chất thải rắn có nắp đậy trên các trục đường giao thông ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom; rác được thu gom theo giờ trong ngày, đưa về bãi rác để xử lý chung.

- Nghĩa trang: Sử dụng nghĩa trang chung của thành phố tại phường Mỹ Hòa.

PHẦN III:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Quy định quản lý xây dựng theo Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, 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 8. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch xây dựng Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, 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 9. Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Làng giáo viên đại học mở rộng 1, 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 Cổ phần Đầu tư và Xây dựng TQP./



CHỦ TỊCH

Phạm Thành Thái