

Số: 226 /QĐ-UBND

An Giang, ngày 01 tháng 02 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của UBND thành phố Long Xuyên tại Tờ trình số 234/TT-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2012 và của Sở Xây dựng tại Tờ trình số: 07/TTr-SXD ngày 24 tháng 01 năm 2013 về việc thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, với các nội dung chủ yếu như sau:

1/ Về vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

Vị trí quy hoạch thuộc phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường Hà Hoàng Hồ;
- Phía Nam giáp đường Lý Thái Tổ (nối dài);
- Phía Đông giáp đường Trần Hưng Đạo;
- Phía Tây giáp rạch Bà Bầu.

2/ Tính chất:

- Là khu dân cư phát triển (chủ yếu cải tạo xây chen) kết hợp thương mại dịch vụ của thành phố Long Xuyên.
- Là trung tâm thương mại cấp đô thị.

3/ Qui mô:

- Đất đai: 46 ha.
- Dân số: 13.000 người

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên được phân thành các khu chức năng như sau:

4.1. Công trình cấp khu vực, cấp đô thị: bao gồm:

- Trạm biến áp 110/35/22KV và đường dây 110KV
- Trung tâm thương mại Mỹ Xuyên.

4.2. Công trình công cộng: bao gồm

- Phòng quản lý đô thị thành phố Long Xuyên, Tòa soạn báo An Giang, chợ Mỹ Xuyên, công ty Bảo vệ thực vật An Giang, Chi cục thi hành án dân sự và Trạm y tế thành phố Long Xuyên, giữ nguyên tại vị trí hiện hữu.

- Giáo dục: bố trí một điểm trường tiểu học, trường mẫu giáo - nhà trẻ trong khu vực.

- Câu lạc bộ TDTT: bố trí ở phía Tây Nam của khu quy hoạch để tạo nơi vui chơi giải trí và cải tạo vi khí hậu cho khu vực dân cư và trường tiểu học.

4.3. Công viên cây xanh:

- Cây xanh tập trung trong nhóm ở và các trục giao thông;
- Cây xanh dọc bờ rạch Bà Bầu.

4.4. Đất ở: gồm 4 dạng:

- Nhà hiện trạng cải tạo, nhà phố liên kế, nhà tái định cư, nhà ở kết hợp dịch vụ. Thực hiện theo những quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch.

Bảng cân bằng đất

STT	Tên loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở:	27,70	60,22
	- Nhà hiện trạng cải tạo	20,26	
	- Nhà phố liên kế	4,50	
	- Nhà tái định cư	0,63	
	- Nhà ở kết hợp dịch vụ	2,31	
2	Đất công trình công cộng - TMDV:	1,89	4,11
	- Phòng Quản lý đô thị	0,01	
	- Công ty bảo vệ thực vật An Giang	0,07	
	- Tòa soạn báo An Giang	0,11	
	- Trung tâm thương mại Mỹ Xuyên	0,60	
	- Chợ Mỹ Xuyên	0,42	
	- Trạm biến áp	0,55	
	- Chi cục thi hành án dân sự	0,08	
	- Trung tâm y tế thành phố Long Xuyên	0,05	
3	Đất giáo dục:	0,96	2,09
	- Trường tiểu học	0,56	
	- Trường mẫu giáo	0,40	
4	Đất tôn giáo	0,59	1,28

	- Tịnh xá Trúc Lâm	0,24	
	- Tịnh xá Bửu Viên	0,35	
5	Đất công viên cây xanh	3,01	6,54
	- Cây xanh tập trung – Cách ly	2,16	
	- CLB Thể dục thể thao	0,20	
	- Mặt nước	0,65	
6	Đất giao thông	11,85	25,76
	Tổng cộng:	46,00	100,00

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên các trục đường gồm: đường Trần Hưng Đạo, đường Hà Hoàng Hồ, đường Lý Thái Tổ (dự kiến), đường Lý Thái Tổ (nối dài), đường Ung Văn Khiêm và tổ chức cảnh quan bờ rạch Bà Bầu,...

6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. San nền - Thoát nước mưa:

- *San nền*: Cao trình san lấp +3.0m so với hệ cao độ quốc gia.
- *Thoát nước mưa*: Nước mưa được thu gom từ trong nền đất được đưa về phía rãnh thu nước tại các hẻm nhỏ dẫn ra hệ thống cống BTCT đặt dọc theo mạng lưới đường giao thông trên các trục đường chính.

6.2. Giao thông:

- Đường chính đô thị:

+ Đường Trần Hưng Đạo: MC 1-1, lộ giới 26m (5-16-5).

+ Đường Hà Hoàng Hồ: MC 2-2, lộ giới 26m (6-14-6).

- Đường khu vực:

+ Đường Ung Văn Khiêm: MC 6-6, lộ giới 20m (4-12-4).

+ Đường Lý Thái Tổ (dự kiến): MC 3-3, lộ giới 24m (5-14-5).

+ Đường Lý Thái Tổ (nối dài): chia làm 03 đoạn có lộ giới như sau:

o Từ đường Lý Thái Tổ (dự kiến) đến hẻm 14: MC 7-7, lộ giới 15m (4-7-4).

o Từ hẻm 14 đến đường Ung Văn Khiêm: MC 7'-7', lộ giới 15m (4-7-4), khoảng lùi 3m.

o Từ đường Ung Văn Khiêm đến đường Trần Quốc Tảng: MC 8-8, lộ giới 15m (4-7-4), khoảng lùi 5,5m.

- Đường nội bộ:

+ Đường Trần Bình Trọng: chia làm 02 đoạn lộ giới như sau:

o Từ đường Võ Thị Sáu đến đường Trần Khánh Dư: MC 4'-4', lộ giới 14m (3-8-3), khoảng lùi 3m.

o Từ đường Trần Khánh Dư đến đường Ung Văn Khiêm: MC 5-5, lộ giới 14m (3-8-3).

+ Đường Võ Thị Sáu: MC 4-4, lộ giới 15m (3-8-4).

+ Đường Trần Khánh Dư: MC 5-5, lộ giới 14m (3-8-3).

+ Đường Phan Tôn: MC 15-15, lộ giới 6m.

+ Đường Lê Thiện Tứ: MC 10-10, lộ giới 27m (5-6,5-4-6,5-5).

+ Đường Nguyễn Ngọc Ba, đường Trần Văn Thạnh, đường Trần Văn Lãm, đường Đinh Trường Sanh: MC 11-11, lộ giới 16m (5-6-5).

+ Đường Trịnh Văn Ân: chia làm 03 đoạn lộ giới như sau:

o Từ đường Lê Thiện Tứ đến hết công viên: MC 11-11, lộ giới 16m (5-6-5).

- Từ công viên đến cửa vòng Trần Văn Thạnh: MC 11'-11', lộ giới 10m (3-6-1).
- Đoạn còn lại: MC 11-11, lộ giới 16m (5-6-5).
- + Đường Trần Quốc Tảng: MC 12-12, lộ giới 12m (3-6-3).
- + Đường Nguyễn Biểu: chia làm 02 đoạn có lộ giới như sau:
 - Từ đường Trần Quốc Tảng đến rạch Bà Bầu: MC 12-12, lộ giới 12m (3-6-3).
 - Đoạn đường cặp rạch Bà Bầu: MC 14'-14', lộ giới 6m, khoảng lùi 2m.
- + Đường Trần Văn Cảnh: MC 9-9, lộ giới 17m (5-7-5).
- + Đường số 01, đường số 02: MC 12-12, lộ giới 12m (3-6-3).
- + Đường số 03: chia làm 03 đoạn lộ giới như sau:
 - Từ đường số 02 đến đường số 01: MC 12-12, lộ giới 12m (3-6-3).
 - Từ đường số 01 đến rạch Bà Bầu: MC 14-14, lộ giới 6m, khoảng lùi 2m.
 - Đoạn đường cặp rạch Bà Bầu: MC 14'-14', lộ giới 6m, khoảng lùi 2m.

6.3. Cấp điện - Chiếu sáng:

- Điện lưới được cung cấp từ trạm biến áp Long Xuyên trong khu quy hoạch.
- Đường dây trung thế đi trên các trục đường Trần Hưng Đạo, đường Hà Hoàng Hồ, đường Võ Thị Sáu và đường Lý Thái Tổ (nổi dài).

6.4. Cấp nước:

- Nguồn cung cấp nước cho khu vực quy hoạch sử dụng từ nguồn nhà máy nước Long Xuyên; đầu nối từ hệ thống cấp nước hiện có trên đường Trần Hưng Đạo và đường Hà Hoàng Hồ.

- Bố trí hệ thống cấp nước theo mạng vòng trên các tuyến chính như: đường Trần Hưng Đạo, đường Hà Hoàng Hồ, đường Võ Thị Sáu, đường Lý Thái Tổ (dự kiến), đường Lý Thái Tổ (nổi dài) và đường Ung Văn Khiêm.

6.5. Thoát nước thải:

Bố trí hệ thống thoát nước riêng. Hệ thống thoát nước thải được thu gom qua 2 lưu vực (đã được định hướng trong dự án thoát nước thải thành phố Long Xuyên):

- Lưu vực 1: Từ đường Ung Văn Khiêm đến đường Lý Thái Tổ (dự kiến) được thu gom bằng ống HPDE Ø300 đưa về trạm bơm tăng áp đầu đường Bùi Thị Xuân - Hà Hoàng Hồ, tại trạm bơm nước sẽ được bơm qua rạch Bà Bầu hướng về phía cầu Ông Mạnh.

- Lưu vực 2: Từ đường Ung Văn Khiêm đến rạch Bà Bầu thu gom bằng cách cho chảy tự do về tuyến chính trên đường Hà Hoàng Hồ đến trạm bơm tăng áp 2 đưa về khu xử lý tập trung của thành phố.

6.6. Thông tin liên lạc:

Sử dụng tổng đài thành phố Long Xuyên đầu nối từ tuyến cáp hiện hữu trên đường Hà Hoàng Hồ, đường Trần Hưng Đạo dẫn vào khu vực quy hoạch qua hai tuyến đường Võ Thị Sáu và đường Ung Văn Khiêm.

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

- Rác thải được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dùng đưa về khu xử lý chung của thành phố;

- Nghĩa trang: sử dụng nghĩa trang thành phố tại phường Mỹ Hòa.

7. Thiết kế đô thị: được thiết kế cho từng ô phố như sau:

7.1. Khu ở:

7.1.1. Nhà hiện trạng cải tạo: ký hiệu (D1, D2,... , D6) - Diện tích: 20,26 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01: 2008/BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng.

- Tầng cao tối đa xây dựng : Theo bảng quy định quản lý.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ 3m (đối với các lô D1, D2, D3, nhà ở cặp đường Lý Thái Tổ nối dài thuộc khu A và khu B).

+ Trùng chỉ giới đường đỏ (đối với nhà ở cặp các đường còn lại).

7.1.2. Nhà phố liên kế: ký hiệu (B1, B2,..., B5) - Diện tích: 4,50 ha

- Mật độ xây dựng tối đa : 90%.

- Tầng cao tối đa : 5 tầng. (7 tầng đối với nhà cặp đường Lý Thái Tổ dự kiến, khu B5).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ (đối với nhà ở cặp đường Lý Thái Tổ dự kiến thuộc khu A);

+ Cách chỉ giới đường đỏ 5,5m (đối với các lô B3, B4, nhà ở cặp đường Lý Thái Tổ nối dài thuộc khu C).

7.1.3. Nhà tái định cư: ký hiệu (C) - Diện tích: 0,63 ha.

- Tầng cao tối đa : 5 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa : 90%

- Chỉ giới xây dựng : Trùng chỉ giới đường đỏ.

7.1.4. Nhà ở kết hợp dịch vụ: ký hiệu (A1, A2,..., A5) - Diện tích: 2,31 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01: 2008/BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng.

- Nhà ở trong khu dân cư chợ Mỹ Xuyên tuân thủ theo quy định của dự án được duyệt trước đây.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 7 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ (đối với nhà cặp đường Trần Hưng Đạo và đường Hà Hoàng Hồ);

+ Cách chỉ giới đường đỏ 3m (đối với lô A3, nhà cặp đường Trần Bình Trọng, thuộc khu B).

7.2. Công trình giáo dục: Tổng diện tích: 0,96 ha. Gồm:

7.2.1. Trường tiểu học: ký hiệu (Th) - Diện tích: 0,56 ha.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%

- Cây xanh tối thiểu : 30%

- Chỉ giới xây dựng : Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m.

7.2.2. Mẫu giáo: ký hiệu (Mg) - Diện tích: 0,40 ha.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%

- Cây xanh tối thiểu : 30%

- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m (đối với hẻm 12).

+ Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5m (đối với hẻm 05).

7.3. Câu lạc bộ thể dục thể thao: ký hiệu (CLB) - Diện tích: 0,20 ha.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Cây xanh tối thiểu : 40%
- Chỉ giới xây dựng : Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5m.

7.4. Cây xanh đường phố:

- Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường.
- Chọn lọc cây trồng không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, an toàn giao thông và không ảnh hưởng tới các công trình hạ tầng đô thị. Cây xanh đường phố phải trồng đồng bộ khi thi công hệ thống kỹ thuật hạ tầng.

8. Các dự án ưu tiên đột đầu:

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối các khu vực hiện hữu như: đường Lý Thái Tổ (nối dài), đường Ung Văn Khiêm.
- Đầu tư xây dựng khu tái định cư, công trình giáo dục....

Điều 2.

Ban hành kèm theo quyết định này là bản Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 3.

Giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên:

1. Tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.
2. Chỉ đạo việc thực hiện đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Phối hợp chặt chẽ với các ban ngành theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc sở Xây dựng, Giám đốc sở Kế hoạch Đầu tư, Giám đốc sở Tài nguyên Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên và 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. *Ok*

Nơi nhận:

- Chủ tịch và PCT Võ Anh Kiệt;
- Các sở: XD, KHĐT, TNMT;
- UBND thành phố Long Xuyên;
- PQLĐT thành phố Long Xuyên;
- CVP và P: XDCB, KT;
- Lưu.



Võ Anh Kiệt

Số: 07/TT- SXD

An Giang, ngày 24 tháng 01 năm 2013.

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hổ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ ban hành về thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 03/4/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Long Xuyên đến năm 2025;

Căn cứ Thông báo số 584/TB-UBND ngày 16/11/2012 kết luận của Phó Chủ tịch UBND tỉnh Võ Anh Kiệt về việc thông qua quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hổ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ hồ sơ hoàn thành đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hổ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng AB&C lập tháng 12 năm 2012;

Theo Tờ trình số 234/TT-UBND ngày 20/12/2012 của UBND thành phố Long Xuyên về việc thẩm định, phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hổ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang,

Sau khi nghiên cứu hồ sơ, Sở Xây dựng trình UBND tỉnh một số nội dung như sau:

1. Phạm vi ranh giới qui hoạch:

Vị trí quy hoạch thuộc phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường Hà Hoàng Hổ;
- Phía Nam giáp đường Lý Thái Tổ (nối dài);
- Phía Đông giáp đường Trần Hưng Đạo;
- Phía Tây giáp rạch Bà Bầu.

2. Tính chất:

- Là khu dân cư phát triển (chủ yếu cải tạo xây chen) kết hợp thương mại dịch vụ của thành phố Long Xuyên.
- Là trung tâm thương mại cấp đô thị.

3. Qui mô:

- Đất đai: 46 ha.
- Dân số: 13.000 người

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên được phân thành các khu chức năng như sau:

4.1. Công trình cấp khu vực, cấp đô thị: bao gồm:

- Trạm biến áp 110/35/22KV và đường dây 110KV
- Trung tâm thương mại Mỹ Xuyên.

4.2. Công trình công cộng: bao gồm

- Phòng quản lý đô thị thành phố Long Xuyên, Tòa soạn báo An Giang, chợ Mỹ Xuyên, công ty Bảo vệ thực vật An Giang, Chi cục thi hành án dân sự và Trạm y tế thành phố Long Xuyên giữ nguyên tại vị trí hiện hữu.

- Giáo dục: bố trí một điểm trường tiểu học, trường mẫu giáo - nhà trẻ trong khu vực.

- Câu lạc bộ TDTT: bố trí ở phía Tây Nam của khu quy hoạch để tạo nơi vui chơi giải trí và cải tạo vi khí hậu cho khu vực dân cư và trường tiểu học.

4.3. Công viên cây xanh:

- Cây xanh tập trung trong nhóm ở và các trục giao thông;
- Cây xanh dọc bờ rạch Bà Bầu.

4.4. Đất ở: gồm 4 dạng:

- Nhà hiện trạng cải tạo, nhà phố liên kế, nhà tái định cư, nhà ở kết hợp dịch vụ. Thực hiện theo những quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch.

Bảng cân bằng đất

STT	Tên loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở:	27,70	60,22
	- Nhà hiện trạng cải tạo	20,26	
	- Nhà phố liên kế	4,50	
	- Nhà tái định cư	0,63	
	- Nhà ở kết hợp dịch vụ	2,31	
2	Đất công trình công cộng - TMDV:	1,89	4,11
	- Phòng Quản lý đô thị	0,01	
	- Công ty bảo vệ thực vật An Giang	0,07	
	- Tòa soạn báo An Giang	0,11	
	- Trung tâm thương mại Mỹ Xuyên	0,60	

	- Chợ Mỹ Xuyên	0,42	
	- Trạm biến áp	0,55	
	- Chi cục thi hành án dân sự	0,08	
	- Trung tâm y tế thành phố Long Xuyên	0,05	
3	Đất giáo dục:	0,96	2,09
	- Trường tiểu học	0,56	
	- Trường mẫu giáo	0,40	
4	Đất tôn giáo	0,59	1,28
	- Tịnh xá Trúc Lâm	0,24	
	- Tịnh xá Bửu Viên	0,35	
5	Đất công viên cây xanh	3,01	6,54
	- Cây xanh tập trung – Cách ly	2,16	
	- CLB Thể dục thể thao	0,20	
	- Mặt nước	0,65	
6	Đất giao thông	11,85	25,76
	Tổng cộng:	46,00	100,00

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên các trục đường gồm: đường Trần Hưng Đạo, đường Hà Hoàng Hồ, đường Lý Thái Tổ (dự kiến), đường Lý Thái Tổ (nối dài), đường Ung Văn Khiêm và tổ chức cảnh quan bờ rạch Bà Bầu,...

6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

~~6.1. San nền - Thoát nước mưa:~~

- *San nền*: Cao trình san lấp +3.0m so với hệ cao độ quốc gia.
- *Thoát nước mưa*: Nước mưa được thu gom từ trong nền đất được đưa về phía rãnh thu nước tại các hẻm nhỏ dẫn ra hệ thống cống BTCT đặt dọc theo mạng lưới đường giao thông trên các trục đường chính.

6.2. Giao thông:

- Đường chính đô thị:

- + Đường Trần Hưng Đạo: MC 1-1, lộ giới 26m (5-16-5).
- + Đường Hà Hoàng Hồ: MC 2-2, lộ giới 26m (6-14-6).

- Đường khu vực:

- + Đường Ung Văn Khiêm: MC 6-6, lộ giới 20m (4-12-4).
- + Đường Lý Thái Tổ (dự kiến): MC 3-3, lộ giới 24m (5-14-5).
- + Đường Lý Thái Tổ (nối dài): chia làm 03 đoạn có lộ giới như sau:
 - o Từ đường Lý Thái Tổ (dự kiến) đến hẻm 14: MC 7-7, lộ giới 15m (4-7-4).
 - o Từ hẻm 14 đến đường Ung Văn Khiêm: MC 7'-7', lộ giới 15m (4-7-4), khoảng lùi 3m.
 - o Từ đường Ung Văn Khiêm đến đường Trần Quốc Tảng: MC 8-8, lộ giới 15m (4-7-4), khoảng lùi 5,5m.

- Đường nội bộ:

- + Đường Trần Bình Trọng: chia làm 02 đoạn lộ giới như sau:

- Từ đường Võ Thị Sáu đến đường Trần Khánh Dư: MC 4'-4', lộ giới 14m (3-8-3), khoảng lùi 3m.
- Từ đường Trần Khánh Dư đến đường Ung Văn Khiêm: MC 5-5, lộ giới 14m (3-8-3).
- + Đường Võ Thị Sáu: MC 4-4, lộ giới 15m (3-8-4).
- + Đường Trần Khánh Dư: MC 5-5, lộ giới 14m (3-8-3).
- + Đường Phan Tôn: MC 15-15, lộ giới 6m.
- + Đường Lê Thiện Tứ: MC 10-10, lộ giới 27m (5-6,5-4-6,5-5).
- + Đường Nguyễn Ngọc Ba, đường Trần Văn Thạnh, đường Trần Văn Lãm, đường Đinh Trường Sanh: MC 11-11, lộ giới 16m (5-6-5).
- + Đường Trịnh Văn Ân: chia làm 03 đoạn lộ giới như sau:
 - Từ đường Lê Thiện Tứ đến hết công viên: MC 11-11, lộ giới 16m (5-6-5).
 - Từ công viên đến cửa vòng Trần Văn Thạnh: MC 11'-11', lộ giới 10m (3-6-1).
 - Đoạn còn lại: MC 11-11, lộ giới 16m (5-6-5).
- + Đường Trần Quốc Tảng: MC 12-12, lộ giới 12m (3-6-3).
- + Đường Nguyễn Biểu: chia làm 02 đoạn có lộ giới như sau:
 - Từ đường Trần Quốc Tảng đến rạch Bà Bầu: MC 12-12, lộ giới 12m (3-6-3).
 - Đoạn đường cặp rạch Bà Bầu: MC 14'-14', lộ giới 6m, khoảng lùi 2m.
- + Đường Trần Văn Cảnh: MC 9-9, lộ giới 17m (5-7-5).
- + Đường số 01, đường số 02: MC 12-12, lộ giới 12m (3-6-3).
- + Đường số 03: chia làm 03 đoạn lộ giới như sau:
 - Từ đường số 02 đến đường số 01: MC 12-12, lộ giới 12m (3-6-3).
 - Từ đường số 01 đến rạch Bà Bầu: MC 14-14, lộ giới 6m, khoảng lùi 2m.
 - Đoạn đường cặp rạch Bà Bầu: MC 14'-14', lộ giới 6m, khoảng lùi 2m.

6.3. Cấp điện - Chiếu sáng:

- Điện lưới được cung cấp từ trạm biến áp Long Xuyên trong khu quy hoạch.
- Đường dây trung thế đi trên các trục đường Trần Hưng Đạo, đường Hà Hoàng Hồ, đường Võ Thị Sáu và đường Lý Thái Tổ (nổi dài).

6.4. Cấp nước:

- Nguồn cung cấp nước cho khu vực quy hoạch sử dụng từ nguồn nhà máy nước Long Xuyên; đầu nối từ hệ thống cấp nước hiện có trên đường Trần Hưng Đạo và đường Hà Hoàng Hồ.
- Bố trí hệ thống cấp nước theo mạng vòng trên các tuyến chính như: đường Trần Hưng Đạo, đường Hà Hoàng Hồ, đường Võ Thị Sáu, đường Lý Thái Tổ (dự kiến), đường Lý Thái Tổ (nổi dài) và đường Ung Văn Khiêm.

6.5. Thoát nước thải:

- Bố trí hệ thống thoát nước riêng. Hệ thống thoát nước thải được thu gom qua 2 lưu vực (đã được định hướng trong dự án thoát nước thải thành phố Long Xuyên):
 - Lưu vực 1: Từ đường Ung Văn Khiêm đến đường Lý Thái Tổ (dự kiến) được thu gom bằng ống HPDE Ø300 đưa về trạm bơm tăng áp đầu đường Bùi Thị Xuân - Hà Hoàng Hồ, tại trạm bơm nước sẽ được bơm qua rạch Bà Bầu hướng về phía cầu Ông Mạnh.

- Lưu vực 2: Từ đường Ung Văn Khiêm đến rạch Bà Bầu thu gom bằng cách cho chảy tự do về tuyến chính trên đường Hà Hoàng Hồ đến trạm bơm tăng áp 2 đưa về khu xử lý tập trung của thành phố.

6.6. Thông tin liên lạc:

Sử dụng tổng đài thành phố Long Xuyên đầu nối từ tuyến cáp hiện hữu trên đường Hà Hoàng Hồ, đường Trần Hưng Đạo dẫn vào khu vực quy hoạch qua hai tuyến đường Võ Thị Sáu và đường Ung Văn Khiêm.

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

- Rác thải được thu gom hàng ngày bằng xe chuyên dùng đưa về khu xử lý chung của thành phố;

- Nghĩa trang: sử dụng nghĩa trang thành phố tại phường Mỹ Hòa.

7. Thiết kế đô thị: được thiết kế cho từng ô phố như sau:

7.1. Khu ở:

7.1.1. Nhà hiện trạng cao tạo: ký hiệu (D1, D2,..., D6) - Diện tích: 20,26 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01: 2008/BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng.

- Tầng cao tối đa xây dựng : Theo bảng quy định quản lý.

- Chỉ giới xây dựng:

o Cách chỉ giới đường đỏ 3m (đối với các lô D1, D2, D3, nhà ở cặp đường Lý Thái Tổ nối dài thuộc khu A và khu B).

o Trùng chỉ giới đường đỏ (đối với nhà ở cặp các đường còn lại).

7.1.2. Nhà phố liên kế: ký hiệu (B1, B2,..., B5) - Diện tích: 4,50 ha

- Mật độ xây dựng tối đa : 90%.

- Tầng cao tối đa : 5 tầng. (7 tầng đối với nhà cặp đường

Lý Thái Tổ dự kiến, khu B3).

- Chỉ giới xây dựng:

o Trùng chỉ giới đường đỏ (đối với nhà ở cặp đường Lý Thái Tổ dự kiến thuộc khu A);

o Cách chỉ giới đường đỏ 5,5m (đối với các lô B3, B4, nhà ở cặp đường Lý Thái Tổ nối dài thuộc khu C).

7.1.3. Nhà tái định cư: ký hiệu (C) - Diện tích: 0,63 ha.

- Tầng cao tối đa : 5 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa : 90%

- Chỉ giới xây dựng : Trùng chỉ giới đường đỏ.

7.1.4. Nhà ở kết hợp dịch vụ: ký hiệu (A1, A2,..., A5) - Diện tích: 2,31 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01: 2008/BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng.

- Nhà ở trong khu dân cư chợ Mỹ Xuyên tuân thủ theo quy định của dự án được duyệt trước đây.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 7 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

o Trùng chỉ giới đường đỏ (đối với nhà cặp đường Trần Hưng Đạo và đường Hà Hoàng Hồ);

o Cách chỉ giới đường đỏ 3m (đối với lô A3, nhà cặp đường Trần Bình Trọng, thuộc khu B).

7.2. Công trình giáo dục: Tổng diện tích: 0,96 ha. Gồm:

7.2.1. Trường tiểu học: ký hiệu (Th) - Diện tích: 0,56 ha.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Cây xanh tối thiểu : 30%
- Chỉ giới xây dựng : Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m.

7.2.2. Mẫu giáo: ký hiệu (Mg) - Diện tích: 0,40 ha.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Cây xanh tối thiểu : 30%
- Chỉ giới xây dựng:
 - o Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 10m (đối với hẻm 12).
 - o Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5m (đối với hẻm 05).

7.3. Câu lạc bộ thể dục thể thao: ký hiệu (CLB) - Diện tích: 0,20 ha.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Cây xanh tối thiểu : 40%
- Chỉ giới xây dựng : Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 5m.

7.4. Cây xanh đường phố:

- Cây xanh đường phố phải thiết kế hợp lý để có được tác dụng trang trí, phân cách, chống bụi, chống ồn, tạo cảnh quan đường phố, cải tạo vi khí hậu, vệ sinh môi trường.

- Chọn lọc cây trồng không gây độc hại, nguy hiểm cho khách bộ hành, 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 kỹ thuật hạ tầng.

8. Các dự án ưu tiên đợt đầu:

- Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối các khu vực hiện hữu như: đường Lý Thái Tổ (nối dài), đường Ung Văn Khiêm.

- Đầu tư xây dựng khu tái định cư, công trình giáo dục....

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam đường Hà Hoàng Hổ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên. Trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt, đồng thời ban hành quy định quản lý xây dựng theo qui hoạch, nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý cho việc thực hiện các bước tiếp theo như: lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, quyết định thu hồi và giao đất, cấp phép xây dựng các công trình./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (phê duyệt);
- UBND thành phố Long Xuyên;
- Phòng QLĐT Tp Long Xuyên;
- BGĐ, CVP Sở;
- Lưu: VT, KTQH.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Ngọc Vệ