

Số: 1111/QĐ-UBND

An Giang, ngày 22 tháng 6 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT ĐỀ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU ĐÔ THỊ MỚI
TÂY SÔNG HẬU, 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 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 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 11/8/2010 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 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ngày 03/4/2008;

Căn cứ Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 07/10/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Tây Sông Hậu, thành phố Long Xuyên;

Xét đề nghị của sở Xây dựng tại tờ trình số 1010/TTr-SXD ngày 09/6/2015 và của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên tại văn bản số 92/TT-UBND ngày 8/6/2015 và của về việc thẩm định đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Tây Sông Hậu, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Tây Sông Hậu, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, do Công ty cổ phần tư vấn và đầu tư xây dựng Invicons lập quy hoạch, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Tây Sông Hậu, thành phố Long Xuyên.

2. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty cổ phần tổ chức Nhà Quốc Gia và Công ty TNHH Một thành viên bất động sản Thiên Bút.

3. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Khu đô thị mới Tây Sông Hậu thuộc phường Mỹ Long, Mỹ Phước & phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đất dân cư hiện hữu (khu dân cư còn Phó Quê);
- Nam giáp đường Mộ Ông Tụ và Sông Hậu;
- Đông giáp Sông Hậu;
- Tây giáp đường Thoại Ngọc Hầu;

4. Tính chất: Là khu đô thị mới với các công trình thương mại, dịch vụ kết hợp trung tâm Y tế và đa dạng loại hình nhà ở đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt, nghỉ ngơi và hệ thống hạ tầng đồng bộ phục vụ cho cư dân thành phố Long Xuyên.

5. Định hướng kiến trúc cảnh quan:

- Khu vực quy hoạch với đa dạng các loại hình được chia làm các đơn vị như: dịch vụ thương mại, khu ở, ... kết hợp với công viên cây xanh.
- Trục cảnh quan chính của khu vực là đường vòng cung số 1 kết nối khu vực kế cận bằng đường Triệu Quang Phục và Dương Diên nghệ.
- Nhà liên kế phố, nhà chung cư, thương mại – dịch vụ bố trí tập trung dọc theo các trục đường.
- Trạm y tế được kết hợp bố trí 1 phần trong khu thương mại.

6. Qui mô:

- Đất đai: Tổng diện tích khu vực quy hoạch là: 494.764m².
- Dân số: 10.000 - 12.000 người

Bảng cân bằng đất

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	188.627	38,12
	Biệt thự	39.388	
	Nhà liên kế	101.183	
	Chung cư	40.816	
	Nhà tái định cư	7.240	
2	Đất công trình công cộng	31.707	6,41
	Trường học (02 trường Mẫu giáo và 01 trường tiểu học)	9.485	
	Đất thể dục thể thao	22.222	
3	Đất thương mại, dịch vụ	30.366	6,14
	Đất xây dựng thương mại & Y tế	27.194	
	Đất xây dựng khách sạn	3.172	
4	Đất công viên cây xanh, quảng trường	78.508	15,87
	Đất công viên cây xanh	65.779	
	Đất quảng trường	12.730	
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	153.740	31,08
	Đất giao thông	153.240	
	Khu xử lý nước thải	500	
6	Sông rạch	11.816	2,39
TỔNG CỘNG		494.764	100

7. Phân khu chức năng và không gian kiến trúc:

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Tây Sông Hậu được phân thành các khu chức năng như sau:

- Khu ở: bao gồm các loại hình nhà ở biệt thự đơn lập, nhà ở liên kế sân vườn, nhà ở liên kế phố (mật độ cao), nhà ở tái định cư, nhà ở chung cư.
- Khu công trình dịch vụ đô thị: gồm nhà trẻ - mẫu giáo, Trung tâm thương mại cao tầng, khách sạn. Bố trí tập trung ở khu trung tâm gắn kết cộng đồng.
- Khu cây xanh công viên – thể dục thể thao: bao gồm công viên tập trung, quảng trường, sân TDTT tạo sự thuận lợi cho sinh hoạt vui chơi giải trí của người dân.

7.1. Khu nhà ở liên kế: Bố trí thành các dãy nhà gồm 60 khu

- Ký hiệu (C1), (C2), (C3), (C4),...(C58), (C59), (C60).
- Tổng diện tích đất: 101.183 m² chia thành 1037 nền nhà.
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%
- Tầng cao tối đa: 04 tầng

7.2. Khu nhà ở biệt thự: Bố trí thành các dãy nhà gồm 12 khu

- Ký hiệu (B1), (B2), (B3), (B4),...(B10), (B11), (B12).
- Tổng diện tích đất: 39.388 m² chia thành 120 nền nhà.
- Mật độ xây dựng tối đa: 50%
- Tầng cao tối đa: 03 tầng

7.3. Khu nhà ở tái định cư: Bố trí thành các dãy nhà gồm 05 khu

- Ký hiệu (A1), (A2), (A3), (A4), (A5).
- Tổng diện tích đất: 7.240 m² chia thành 74 nền nhà.
- Mật độ xây dựng tối đa: 100%
- Tầng cao tối đa: 04 tầng

7.4. Khu nhà ở chung cư: Bố trí thành các khu nhà gồm 04 lô

- Ký hiệu (D1), (D2), (D3), (D4).
- Tổng diện tích đất: 40.815 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 50%
- Tầng cao tối đa: 11 tầng

7.5. Khu thương mại dịch vụ: gồm 11 khu

- Ký hiệu (E1), (E2), (E3), (E4), (E5), (E6), (E7), (E8), (E9), (E10), (E11).
- Tổng diện tích đất: 27.194 m².
- Mật độ xây dựng tối đa:
 - + 70% đối với các lô (E1), (E2), (E4), (E5), (E6), (E7), (E8), (E9), (E10), (E11).
 - + 49% đối với lô (E3).
- Tầng cao tối đa:
 - + 10 tầng đối với các lô (E1), (E2), (E4), (E5), (E6), (E7), (E8), (E9), (E10), (E11).
 - + 15 tầng đối với lô (E3).

7.6. Khu khách sạn cao tầng: Ký hiệu (H).

- Tổng diện tích đất: 3.172 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 49%
- Tầng cao tối đa: 14 tầng

7.6. Nhà trẻ - mẫu giáo, trường Tiểu học: gồm 3 khu, ký hiệu (F1), (F2), (F3).

- Tổng diện tích đất: 9.485m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao tối đa: 03 tầng

7.7. Sân thể dục thể thao: gồm 4 khu

- Ký hiệu (S1), (S2), (S3), (S4).
- Tổng diện tích đất: 22.222 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 30%
- Tầng cao tối đa: 02 tầng

7.8. Quảng trường:

- Ký hiệu (Q).
- Tổng diện tích đất: 12.729 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 10%
- Tầng cao tối đa: 01 tầng

7.9. Công viên cây xanh: gồm 8 khu cây xanh tập trung và cây xanh đan xen tại các dãy nhà.

- Ký hiệu (P1), (P2), (P3), (P4), (P5), (P6), (P7), (P8), (Pg).
- Tổng diện tích đất: 65.779 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%
- Tầng cao : 0 ÷ 01 tầng

8. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. San nền: Cao trình san lấp +3,2m so với hệ cao độ quốc gia

8.2. Giao thông:

a. *Giao thông bộ:* bao gồm các tuyến đường

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Lộ giới(m)	Mặt cắt
1	Đường số 1	241,60	12	3-6-3
2	Đường số 2	159,97	12	3-6-3
3	Đường số 3	139,56	12	3-6-3
4	Đường số 4	95	12	3-6-3
5	Đường số 5	799,56	21	4-13-4
6	Đường số 6	328,60	12	3-6-3
7	Đường số 7	195	12	3-6-3
8	Đường số 8	202	12	3-6-3
9	Đường số 9	229	12	3-6-3
10	Đường số 10	99	12	3-6-3
11	Đường số 11	93	12	3-6-3
12	Đường số 12	78	12	3-6-3
13	Đường số 13	90	12	3-6-3
14	Đường số 14	271	16	3-10-3
			21	4-13-4
15	Đường số 14A	339	12	3-6-3
			14	3.5-7-3.5

16	Đường số 15	854,78	12	3-6-3
			14	3-8-3
17	Đường số 16	500	16	3-10-3
18	Đường số 17	516,96	14	3-8-3
19	Đường số 18	246,35	14	3-8-3
20	Đường số 19	380,54	12	3-6-3
21	Đường số 20	356	12	3-6-3
22	Đường số 21	388	16	3-10-3
23	Đường số 22	209	14	3-8-3
24	Đường số 23	319,19	16	3-10-3
25	Đường số 24	176	12	3-6-3
26	Đường số 25	176	12	3-6-3
27	Đường số 26	188	16	3-10-3
28	Đường số 27	172,36	11	2-7-2
29	Đường số 28	88	11	2-7-2
30	Đường số 29	121	11	2-7-2
31	Đường số 30	209	11	2-7-2
32	Đường số 31	210	11	2-7-2
33	Đường số 32	92	11	2-7-2
34	Đường Triệu Quang Phục	1078	27	5-17-5
35	Đường Dương Diên Nghệ	156	21	4-13-4
TỔNG CỘNG		9.797,47		

b. *Giao thông thủy*: sông Hậu.

c. *Cầu*:

- *Cầu qua rạch Tâm Bót*:

+ Tổng bề rộng cầu: 25m

+ Bề rộng mặt cầu: gồm 02 cầu đôi 2x8m lề bộ hành đồng mức: 2x2m

+ Hình thức: Cầu vĩnh cửu bằng bê tông cốt thép dự ứng lực.

- *Cầu bộ hành qua rạch Tâm Bót*:

+ Bề rộng cầu: 6m

+ Hình thức: Cầu vĩnh cửu bằng bê tông cốt thép

- *Cầu qua rạch Cái Sơn*:

+ Bề rộng cầu: 16m

+ Hình thức: Cầu vĩnh cửu bằng bê tông cốt thép dự ứng lực

d. *Kè*: Cọc ván bê tông cốt thép dự ứng lực, gồm:

- Kè bảo vệ mái sông Hậu: Chiều dài kè: 1763m

- Kè bảo vệ mái rạch Tâm Bót: Chiều dài kè: 704m

- Kè bảo vệ mái rạch Cái Sơn: Chiều dài kè: 648m

8.3. Cấp nước:

- Nguồn cung cấp nước cho khu vực quy hoạch sử dụng từ nguồn nhà máy nước Long Xuyên;
- Công suất tiêu thụ 3.500m³/ngày đêm.
- Mạng lưới đường ống được bố trí theo mạch vòng.
- Bố trí các họng cứu hỏa Ø100 nằm ở các ngã ba, ngã tư đường giao thông và tại các vị trí khác, khoảng cách giữa hai trụ cứu hỏa tối đa là 150m.

8.4. Cấp điện:

- Nguồn điện cung cấp cho khu dân cư là tuyến trung thế dọc theo đường Thoại Ngọc Hầu, Triệu Quang Phục và Điện Biên Phủ. Tuyến trung thế mới được thiết kế đi ngầm.
- 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.
- Hệ thống chiếu sáng được bố trí trên các trụ đèn có chiều cao 8m ÷ 11m theo lộ giới đường.

8.5. Thoát nước: Hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống nước thải.

a. Thoát nước mưa:

- Nước mưa được thu gom thông qua các tuyến cống đặt ngầm theo các trục giao thông thoát ra sông Hậu, rạch Cái Sơn và rạch Tầm Bót ra 5 cửa xả.
- Sử dụng đường cống ngầm bằng bê tông cốt thép đúc sẵn, đường kính từ Ø600 - Ø800 - Ø1200.
- Bố trí hố ga có cửa thu nước dạng hàm ếch dọc theo tuyến cống với khoảng cách trung bình từ 30 ÷ 60 m/hố.

b. Thoát nước thải:

- Cống thoát nước dưới vỉa hè được dùng loại cống ly tâm đúc sẵn có đường kính Ø400.
- Toàn bộ nước thải từ các công trình, nhà ở phải được xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải tập trung đưa về trạm xử lý nước thải của dự án. Trong tương lai, sau khi dự án xây dựng hệ thống thoát nước thành phố Long Xuyên hoàn thành sẽ đấu nối và đưa về khu xử lý nước thải chung của thành phố.
- Chất lượng nước thải sau khi xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo quy định tại cột A, QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật về chất lượng nước thải sinh hoạt.

8.6. Vệ sinh môi trường:

- Rác thải được thu gom trực tiếp tại từng lô nhà 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.

8.7. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Bố trí 3 tuyến cáp chính đấu nối tổng đài thành phố Long Xuyên cung cấp cho khu vực.
- Các tuyến cáp chính và cáp phân phối được luồn trong ống nhựa PVC Ø90 chôn ngầm theo hệ thống hạ tầng kỹ thuật dẫn tín hiệu đến các số thuê trong khu vực quy hoạch.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Khu vực quy hoạch phải đối mặt với một số vấn đề môi trường như: ô nhiễm môi trường nước và suy thoái tài nguyên nước mặt, ô nhiễm do chất thải, nước thải sinh hoạt, ngập úng vào mùa mưa,...phải khắc phục và kiểm soát ô nhiễm môi trường.

Các giải pháp kiểm soát ô nhiễm môi trường:

a. Môi trường khí hậu:

- Thực hiện công tác kiểm soát, kiểm tra, kiểm kê và quan trắc môi trường không khí. Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu,
- Thực hiện đúng quy hoạch, xây dựng hệ thống công thoát nước trên tất cả các tuyến đường,
- Xây dựng công viên cây xanh giúp tăng khả năng thoát nước của khu vực, và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu.

b. Môi trường không khí:

- Che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn;
- Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn;
- Điều phối lưu thông phù hợp đưa ra những quy định cụ thể về tải trọng xe, điều kiện lưu thông đối với từng loại phương tiện và từng tuyến đường, thường xuyên quét dọn đất cát và phun nước chống bụi ở các tuyến đường giao thông;
- Trồng cây xanh hai bên hè đường và cây xanh tại các khu công viên với diện tích lớn theo phương án quy hoạch để tránh khí thải từ các phương tiện giao thông, lọc bụi, giảm tiếng ồn và hấp thu các loại khí độc hại phát sinh trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng gây ra.

c. Môi trường nước:

- Thực hiện đồng bộ cao độ nền xây dựng và hệ thống thoát nước, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp, không gây ứ đọng nước;
- Xây dựng hệ thống cống nước thải riêng thu gom về khu xử lý. Nước thải sinh hoạt được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.
- Tương lai nước thải được thu gom đưa về nhà máy xử lý nước tập trung của thành phố Long Xuyên tại phường Mỹ Hòa;
- Rạch Cái Sơn và rạch Tầm Bót là nơi tập trung lượng nước thải chưa qua xử lý nên đã bị ô nhiễm. Phải khai thông dòng chảy nhằm pha loãng chất ô nhiễm trong nước thải và tạo mỹ quan trên các rạch này.

d. Môi trường chất thải rắn:

- Chất thải sinh hoạt phát sinh hàng ngày và chất thải xây dựng được thu gom về khu xử lý chất thải rắn của thành phố.
- Kiện toàn hệ thống quản lý chất thải rắn của khu đô thị từ khâu thu gom, vận chuyển đến khu xử lý.

9. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Thực đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn khu quy hoạch;
- Xây dựng kè bảo vệ bờ sông Hậu, rạch Cái Sơn và rạch Tầm Bót;
- Xây dựng trạm xử lý nước thải;
- Đầu tư xây dựng khu tái định cư.

Điều 2. Quyết định này thay thế cho Quyết định số 1771/QĐ-UBND ngày 07/10/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh An Giang và điều chỉnh các nội dung quy hoạch của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Tây Sông Hậu.

Điều 3. Ban hành kèm theo quyết định này là bản Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Tây sông Hậu, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 4. Giao cho UBND thành phố Long Xuyên phối hợp chủ đầu tư:

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Tây sông Hậu, thành phố Long Xuyên để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Chỉ đạo việc thực hiện đồ án quy hoạch khu tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới Tây sông Hậu, thành phố Long Xuyên. Phối hợp chặt chẽ với các ban ngành theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 5. 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 UBND thành phố Long Xuyên, Giám đốc Liên danh Công ty cổ phần tổ chức Nhà Quốc Gia và Công ty TNHH Một thành viên bất động sản Thiên Bút. 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././

Nơi nhận:

- Như điều 5;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
- Các sở: XD, KHĐT, TNMT;
- P.ĐTXD;
- Lưu.



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Võ Anh Kiệt