

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu dân cư Bắc Rạch Trà Ôn, phường Bình Đức,
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương được Quốc hội thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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;

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 Xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 42/TTr-SXD ngày 17 tháng 5 năm 2016 về việc thẩm định đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Phạm vi ranh giới quy hoạch

- Phía Bắc giáp khu Lũ đoàn và đường nối Vành đai trong – Quốc lộ 91;
- Phía Đông và Đông Bắc giáp sông Hậu;
- Phía Tây và Tây Bắc giáp với đường Vành đai trong (đang triển khai);
- Phía Nam giáp rạch Trà Ôn.

3. Tính chất

- Là khu dân cư đô thị, thương mại dịch vụ mới kết hợp chỉnh trang đô thị.
- Là trung tâm khu vực của ngõ phía Tây Bắc của thành phố Long Xuyên.

4. Qui mô

- Đất đai: 118,20 ha.
- Dân số đến 2025: 14.000 người.

5. Quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được phân thành các khu chức năng như sau:

5.1. Đất ở:

Tổng diện tích đất ở là 70,39ha, chiếm tỷ lệ 59,55% tổng diện tích đất, chỉ tiêu bình quân 50,28m²/người. Bao gồm các loại hình nhà ở sau:

- Nhà ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang: Kí hiệu (A1), diện tích 42,81 ha, chiếm tỷ lệ 36,22% tổng diện tích đất.
- Nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ: Kí hiệu (A2), diện tích đất 13,01ha, chiếm tỷ lệ 11,01% tổng diện tích đất.
- Nhà ở xây dựng mới: Kí hiệu (A3), diện tích đất 7,86ha, chiếm tỷ lệ 6,65% tổng diện tích đất.
- Nhà ở xã hội: Kí hiệu (A4), diện tích 6,71ha, chiếm tỷ lệ 5,68% diện tích đất (*chiếm tỷ lệ 20,59% diện tích đất ở mới*).

5.2. Đất cơ quan hành chính, công trình công cộng - dịch vụ: Kí hiệu (B)

Tổng diện tích đất công trình công cộng – dịch vụ là 7,02ha, chiếm tỷ lệ 5,94%. Bao gồm đất công trình hành chính, công cộng, dịch vụ, chợ, trường học...

5.3. Đất công viên cây xanh: Kí hiệu (C)

Tổng diện tích đất công viên cây xanh: 5,64ha, chiếm tỷ lệ 4,77% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 4,03m²/người. Là nơi giải trí, thư giãn, chăm sóc sức khỏe, giao lưu cộng đồng của người dân trong khu vực

5.4. Đất Nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh: Kí hiệu (D)

Tổng diện tích: 6,64ha, chiếm tỷ lệ 5,62% diện tích toàn khu. Bao gồm nhà máy và các cơ sở sản xuất kinh doanh.

5.5. Mặt nước: Tổng diện tích 1ha, chiếm tỷ lệ 0,85% diện tích toàn khu.

5.6. Giao thông: Tổng diện tích 27,51ha, chiếm tỷ lệ 23,27%.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
1	Đất ở	70,39	59,55	50,28
	- Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	42,81	36,22	
	- Nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ	13,01	11,01	
	- Nhà ở xây dựng mới	7,86	6,65	
	- Nhà ở xã hội (<i>tỷ lệ 20,59% đất ở mới</i>)	6,71	5,68	
2	Cơ quan hành chính - CTCC- dịch vụ	7,02	5,94	5,01
3	Công viên cây xanh	5,64	4,77	4,03
4	Nhà máy, cơ sở sản xuất kinh doanh	6,64	5,62	4,74
5	Mặt nước	1,00	0,85	0,71
6	Giao thông	27,51	23,27	19,65
Tổng cộng		118,20	100	

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Trục QL 91 vừa là trục đối ngoại của đô thị, vừa là trục dọc chính của khu vực quy hoạch, chỉnh trang không gian dọc trục này tạo dựng hình ảnh cho đô thị.

- Cảnh quan trục đường N6 là trục đường cảnh quan chính của khu quy hoạch được kết nối cùng hướng tuyến và đồng bộ lộ giới của đường Thục Phán khu phía Nam rạch Trà Ôn, với các công trình nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ mang tính chất hỗn hợp có tầng cao trung bình tạo không gian cho đô thị.

- Các khu vực cải tạo chủ yếu chỉnh trang mặt tiền đồng bộ về màu sắc, khoảng lùi, bố trí thêm các công trình dịch vụ hàng ngày như nhà trẻ, trường cấp 1, các khu vườn hoa công viên cây xanh,...

- Các khu vực xây dựng mới với các loại hình nhà ở có tầng cao trung bình và kiểu nhà phổ thương mại, nhà liên kế, nhà vườn. Bên cạnh đó, các loại dịch vụ công cộng, cây xanh vườn hoa đơn vị ở... được xây dựng khá hoàn chỉnh nhằm hỗ trợ cho các khu dân cư cải tạo chỉnh trang.

- Các mảng xanh ven rạch Trà Ôn, rạch Dầu, các không gian mở cần thiết cho dân cư đô thị.

7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. San nền, thoát nước mưa

a. San nền: Cao trình san lấp $\geq +3.0\text{m}$ (so với hệ cao độ quốc gia).

- Khu vực đã xây dựng: Đây là khu vực có nhiều công trình đã xây dựng, cao độ nền đã vượt cao trình chống ngập, giải pháp là giữ nguyên địa hình hiện trạng, chủ yếu là giải quyết việc thoát nước mặt cho một số hẻm chưa có hệ thống thoát nước mưa.

- Khu vực xây dựng mới: Cao độ nền xây dựng công trình được thiết kế cao hơn mặt đường để thuận lợi cho giải pháp thoát nước. $H_{xd} \geq 3,30m$. (cao độ quốc gia).

b. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa dự kiến xây dựng bằng cống tròn bê tông cốt thép. Cống được thiết kế nằm trong phần lộ giới đường hoặc phần cây xanh. Trên từng tuyến bố trí các cửa thu nước.

- Phần cải tạo: Mương cống hiện trạng sẽ được giữ lại và nạo vét để tăng khả năng thoát nước, từng bước tách riêng hai hệ thống thoát nước để tránh ô nhiễm môi trường.

- Phần xây dựng mới: Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa trên trên tất cả các tuyến đường là cống tròn BTCT có đường kính từ D400-D600-D800-D1000-D1200...

7.2. Giao thông: Hệ thống đường giao thông được quy hoạch với các loại đường như sau:

Bảng thống kê đường trong khu quy hoạch

STT	Tên đường	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Lề (m)	Lòng (m)	Lề (m)
I	Đường Vành đai và các đường cấp đô thị:					
01	Đường Vành đai trong	A-A	42	6	5-3-14-3-5	6
02	Quốc lộ 91	2-2	24	5	14	5
II	Đường chính khu vực, đường khu vực					
04	Đường D6 (gồm 2 đoạn)					
	- Từ đường N2 đến đường N9	1-1	54	6	10,5-21-10,5	6
	- Từ đường N9 đến rạch Trà Ôn	1'-1'	54	6	6-4,5-21-4,5-6	6
05	Đường nối QL91 và đ. Vành đai	2-2	24	5	14	5
06	Đường N3	2-2	24	5	14	5
III	Đường phân khu vực					
07	Đường D2, D14, N8:	3-3	17	5	7	5
IV	Đường nội bộ					
08	Đường D1, D10, D16, D17, D20, N1, N2, N4, N5, N7, N9, N12, N13, N14	4-4	13	3	7	3
09	Đường N6, N17	4A-4A	15	4	7	4
10	Đường D3, D4, D7, D11, D12, D13	5-5	9	1,5	6	1,5
11	Đường D8, D9, D15, N10, N11	6-6	7	1,25	4,5	1,25
12	Đường kè sông Hậu, đường N15	7-7	12,9	4	7	1,9
13	Đường D18, D19, N16	8-8	9	2	5	2
14	Đường quanh chợ Trà Ôn	9-9	7,5	3	4,5	0

- Quy định lộ giới đường hẻm.

Lộ giới đường hẻm trong các khu dân cư hiện hữu tùy theo điều kiện thực tế được chỉnh trang, mở rộng tối thiểu là 4m để phục vụ nhu cầu giao thông, thoát hiểm, phòng chống cháy nổ và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Cấp điện, cấp nước, thoát nước, đường dây thông tin,...; đáp ứng điều kiện tối thiểu môi trường tại khu vực.

- **Giao thông công cộng:** Hệ thống giao thông công cộng là tuyến xe buýt hiện hữu được tổ chức trên trục QL 91 đi qua khu vực quy hoạch kết nối các khu vực lân cận.

7.3. Cấp điện - Chiếu sáng:

a. Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch được lấy từ tuyến trung thế 22KV hiện hữu trên đường Quốc lộ 91.

b. Phụ tải điện:

- Chi tiêu cấp điện sinh hoạt : 1.500 kWh/người/năm
- Tổng điện năng yêu cầu : 34.931.250 kWh/năm.
- Tổng công suất điện yêu cầu : 9.315 KW.

c. Lưới điện:

- Trạm biến áp: Đối với các trạm hiện hữu, tiến hành tháo gỡ và thay thế dần các loại trạm treo trên giàn bằng loại trạm compact để đảm bảo an toàn và mỹ quan đô thị. Các trạm xây dựng mới dùng loại trạm trong nhà tại các khu vực tập trung đông dân cư.

- Đường dây trung thế 22kV: Cải tạo đường dây 22kV hiện có, đồng thời di dời theo lộ giới quy hoạch mới. Cấp điện đi nổi trên cột BTLT cao 12m. Theo giao đoạn dài hạn, lưới điện hiện hữu sẽ được thay thế dần bằng cáp ngầm đồng bộ với việc cải tạo mở rộng đường giao thông và chỉnh trang đô thị.

- Mạng lưới cáp hạ thế 0,4kV: Cải tạo, di dời đường dây 0,4kV hiện hữu phù hợp với quy hoạch chỉnh trang mở rộng đường. Xây dựng mới các tuyến cáp đồng 0,4kV, đi ngầm dưới mặt đất cấp điện sinh hoạt, công trình công cộng và chiếu sáng đường phố.

- Mạng lưới cấp điện chiếu sáng đường: Trang bị hệ thống đèn chiếu sáng đường giao thông, lắp đặt trên cột bê tông hoặc cột thép với khoảng cách 25-30m, dùng đèn cao áp sodium 220V công suất 150 – 250W.

7.4. Cấp nước

a. Nguồn nước: Nguồn cấp nước cho khu vực thiết kế tiếp tục lấy từ nhà máy nước Bình Đức. Công suất nhà máy nước Bình Đức sẽ được nâng cấp lên công suất 60.000 - 65.000 m³/ngày.

b. Tổng nhu cầu tiêu thụ nước: $Q_{cấp} \approx 3.870 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$

c. Mạng lưới ống cấp nước

- Tận dụng những đường ống hiện hữu, còn sử dụng được. Những khu vực xây dựng mới chưa có đường ống cấp nước hoặc khu vực cải tạo có đường ống chưa đạt yêu cầu sẽ được lắp đặt đường ống cấp nước mới. Hệ thống đường ống cấp nước được sử dụng loại ống nhựa uPVC chôn bên dưới vỉa hè từ 1m – 1,2m.

- Bố trí các trụ cứu hỏa tại các ngã ba, ngã tư đường và dọc tuyến ống với khoảng cách từ 100÷150m để cấp nước cho chữa cháy.

7.5. Thoát nước thải

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa.

- Nước thải từ các khu dân cư, các công trình công cộng phải được xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải ra cống chung, toàn bộ nước thải từ khu vực quy hoạch được tập trung vào tuyến cống chính trên đường Vành đai trong dẫn về trạm xử lý nước thải đang được xây dựng tại ở phường Bình Đức để xử lý.

- Tổng lưu lượng nước thải ngày trung bình: $Q_{thải} \approx 2.650 \text{ m}^3/\text{ngày}$.

7.6. Quản lý chất thải rắn – Vệ sinh môi trường

- Tổng lượng rác thải khoảng 12-15 tấn/ngày (tiêu chuẩn 1kg/ng-ngày).

- Rác thải được thu gom 100% hàng ngày bằng xe chuyên dùng đưa về khu xử lý rác chung của thành phố.

- Sử dụng nghĩa trang thành phố Long Xuyên tại phường Mỹ Hòa.

7.7. Thông tin liên lạc

- Tổng nhu cầu toàn khu: 9.100 thuê bao

- Sử dụng tổng đài thành phố Long Xuyên cung cấp cho khu vực.

- Các tuyến cáp sẽ được đi ngầm đến chân các công trình theo tiêu chuẩn ngành TCN 68 – 254: 2006 “Công trình ngoại vi viễn thông - Quy định kỹ thuật”.

8. Cây xanh: Hệ thống cây xanh đường phố: trồng trên toàn bộ vỉa hè các tuyến phố là loại cây bóng mát tán tròn, không gây mùi và nhựa độc hại ra môi trường, chủng loại cây và khoảng cách bố trí phù hợp với quy định chung của đô thị để tạo sự thống nhất trên từng khu vực.

9. Thiết kế đô thị: Nội dung thiết kế đô thị tại từng khu vực như: tầng cao, mật độ xây dựng tối đa, cây xanh tối thiểu và chỉ giới xây dựng,.. được xác định theo Quy định quản lý xây dựng.

10. Các dự án ưu tiên đột đầu:

- Đầu tư xây dựng các trục đường D6, N3 và đường nối QL91 với đường Vành đai trong để thúc đẩy phát triển toàn khu vực.

- Triển khai xây dựng các công trình công cộng – dịch vụ, trường học

- Xây dựng hệ thống kè chống sạt lở ven sông Hậu.

Điều 2. Quyết định này điều chỉnh một phần diện tích đất (quy mô khoảng 10 ha thuộc bờ Bắc rạch Trà Ôn) của đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, được phê duyệt theo Quyết định số 170/QĐ-UBND ngày 26/01/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, các nội dung khác không thay đổi.

Điều 3. Ban hành kèm theo quyết định này là bản Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 4. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên:

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, 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 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc rạch Trà Ôn, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. 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 và 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Thường trực UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

CHỦ TỊCH

Vương Bình Thạnh