

Số: 5038/QĐ-UBND

Long Xuyên, ngày 09 tháng 11 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, phường Mỹ Hòa,
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Văn bản hợp nhất Luật Quy hoạch Đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội;

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

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về lập, 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 số 01:2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 449/TB-SXD ngày 22/02/2022 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch và quản lý thực hiện quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 460/QĐ-UBND ngày 15/3/2013, Quyết định số 366/QĐ-UBND ngày 10/3/2015, Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 10/8/2016; Quyết định số 1874/QĐ-UBND ngày 01/8/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt và điều chỉnh đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Liên hợp văn hoá, thể thao, dịch vụ, hội chợ triển lãm và dân cư phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 và Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 04/6/2015 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Alphanam Golden City thuộc Khu Liên hợp văn hóa, thể thao, dịch vụ, hội chợ triển lãm và dân cư phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 14/9/2016; Quyết định số 1240/QĐ-UBND ngày 14/8/2018; Quyết định số 1854/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định số 992/QĐ-UBND ngày 13/5/2022 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu Liên hợp văn hoá, thể thao, dịch vụ, hội chợ triển lãm và dân cư phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Văn bản số 3955/SXD-QH ngày 21/10/2022 của Sở Xây dựng An Giang về việc ý kiến Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số: 1610/BCKQTĐ-QLĐT ngày 16/9/2022 của phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên về việc thẩm định Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Salvador Perez Aroyo và Cộng sự lập, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á.

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Vị trí lập quy hoạch thuộc phạm vi Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Liên hợp văn hoá, thể thao, dịch vụ, hội chợ triển lãm và dân cư phường Mỹ Hoà, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp đất dân cư hiện hữu và đường Hà Hoàng Hồ;
- Phía Đông giáp đường số 03 (theo quy hoạch);
- Phía Tây giáp đường số 11 (theo quy hoạch).

4. Tính chất: Là khu đô thị mới hiện đại, đa dạng về các loại hình nhà ở, kết hợp công trình nhà ở xã hội, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đô thị.

5. Nội dung và lý do điều chỉnh: Cụ thể như sau:

- Điều chỉnh chức năng các khu đất Nhà ở chia lô thu nhập thấp (ký hiệu C1, C2, C3, C4) thành đất ở chia lô.

- Điều chỉnh chức năng các lô đất nhà ở biệt thự (ký hiệu D2, D8) thành đất ở chia lô.

- Cập nhật theo các Quyết định phê duyệt điều chỉnh như: Quyết định số: 422/QĐ-UBND ngày 15/5/2015; 470/QĐ-UBND ngày 04/6/2015; 1669/QĐ-UBND ngày 14/9/2016; 1240/QĐ-UBND ngày 14/8/2018; 1854/QĐ-UBND ngày 11/10/2019.

- Bổ sung quy định quản lý về cấu trúc nhà ở: Chỉ được xây dựng với cấu trúc móng BTCT, khung BTCT, vách gạch... để đảm bảo kiến trúc cảnh quan đồng bộ trong khu đô thị.

6. Quy mô: Diện tích đất: 433.925m².

Bảng cân bằng đất trước và sau khi điều chỉnh

Stt	Tên loại đất	Được duyệt		Điều chỉnh		Chênh lệch tăng (+), giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất ở	214.471	49,43	213.831	49,28	(-) 640
1	Nhà ở chia lô thu nhập thấp	19.060	4,39	0	0	(-) 19.060
2	Nhà ở chia lô	128.052	29,51	162.852	37,53	(+) 34.800
3	Nhà ở biệt thự	24.528	5,66	8.148	1,88	(-) 16.380
4	Nhà ở xã hội	42.831	9,87	42.831	9,87	0

II	Đất cây xanh	35.947	8,28	30.966	7,13	(-) 4.981
1	Cây xanh cảnh quan	27.372	6,31	27.347	6,30	(-) 25
2	Cây xanh vườn hoa	8.575	1,97	3.619	0,83	(-) 4.956
III	Đất giao thông	183.507	42,29	189.128	43,59	(+) 5.621
Tổng cộng		433.925	100	433.925	100	0

7. Quy hoạch sử dụng đất: Sau khi điều chỉnh như sau:

7.1. Đất nhà ở chia lô: Diện tích đất 162.852m², chiếm tỷ lệ 37,53% diện tích đất toàn khu. Gồm 25 lô, bố trí 1.282 nền:

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số nền
1	F1	8.225	54
2	F2	3.715	30
3	F3	3.531	28
4	F4	4.729	38
5	F5	5.869	44
6	F6	8.908	62
7	F7	5.869	44
8	F8	4.504	38
9	F9	4.504	38
10	F10	6.250	50
11	DF1	8.342	64
12	DF2	7.912	58
13	DF3	7.551	56
14	DF4	7.404	56
15	DF5	7.856	56
16	DF6	8.520	58
17	DF7	8.148	64
18	DF8	7.828	58
19	DF9	7.575	58
20	DF10	7.586	58
21	DF12	8.966	62
22	C1	7.626	84
23	C2	1.960	21
24	C3	2.144	23
25	C4	7.330	80
Tổng cộng		162.852	1.282

- Mật độ xây dựng tối đa:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500
Mật độ xây dựng tối đa	100	90	70	60	50

- Tầng cao tối đa:

- + 03 tầng đối với lô DF2 và DF8;
- + 04 tầng đối với lô C1, C2, C3 và C4;
- + 05 tầng đối với các lô nền còn lại.

- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ:

+ ≥ 3m đối với lô nền tiếp giáp các tuyến đường gồm: Nguyễn Thái Học, D4, N8A, N8B, N11;

+ ≥ 2m đối với lô nền tiếp giáp các tuyến đường gồm: D1, D2, D3B, D5B, D6, D7, N1, N2A, N2B, N3A, N3B, N4, N6A, N6B, N7, N9, N10A, N10B;

+ Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà ≥ 2m đối với các nền nhà thuộc lô DF2 và DF8.

+ Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà ≥ 1m đối với các nền nhà thuộc các lô còn lại.

7.2. Đất nhà ở biệt thự: Diện tích đất 8.148m², chiếm tỷ lệ 1,88% diện tích toàn khu. Gồm 01 lô, ký hiệu (D11), bố trí 26 nền.

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ ≥ 3m;

+ Lùi ≥ 2m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

7.3. Đất nhà ở xã hội: Diện tích đất 42.831m², chiếm tỷ lệ 9,87% diện tích toàn khu. Gồm 2 khu. Ký hiệu (XH1) và (XH2).

- Mật độ xây dựng tối đa: 65%.

- Tầng cao tối đa: 10 tầng.

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

7.4. Đất cây xanh: Diện tích đất 30.966m², chiếm tỷ lệ 7,13% diện tích toàn khu. Bao gồm cây xanh cảnh quan và cây xanh vườn hoa.

7.5. Đất giao thông: Diện tích đất 189.128m², chiếm tỷ lệ 43,59% diện tích toàn khu.

8. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. 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 $H_{xd} \geq +3,1m$ so với cao độ Quốc gia.

* **Thoát nước mưa:** Khu vực nghiên cứu được chia thành 4 lưu vực thoát nước chính với 2 trục phân lưu là trục đường cảnh quan và trục đường Nguyễn Thái Học. Mạng lưới thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT D600 – D1500 đặt trên vỉa hè và được xây dựng đồng thời với việc mở đường quy hoạch.

8.2. Giao thông:

*** Giao thông đối ngoại:**

- Đường Nguyễn Hoàng: Lộ giới 34m (5-24-5).
- Đường Hà Hoàng Hổ: Lộ giới 24m (6-12-6).
- Đường Bùi Văn Danh: Lộ giới 17m (5-7-5).
- Đường Nguyễn Thái Học nối dài (Tuyến N5, MC 2-2): Lộ giới 40m (5-30-5).

*** Giao thông đối nội:**

- Tuyến đường N8A, N8B, N11 (MC 3-3): Lộ giới 40m (5-9-12-9-5).
- Tuyến đường D1, D7 (MC 4-4): Lộ giới 20,5m (5-10,5-5).
- Tuyến đường D4 (MC 1-1): Lộ giới 62m (5-10,5-5-21-5-10,5-5).
- Tuyến đường N2A, N2B, N3A, N3B, N4, N6A, N6B, N7, N9, N10A, N10B, N13 (MC 5-5): Lộ giới 16m (4-8-4).
- Tuyến N12 (MC 5-5): Lộ giới 15m (3-8-4).
- Tuyến đường N1, N15 (MC 6-6): Lộ giới 15m (4-7-4).
- Tuyến đường D2, D3B, D5A, D5B, D6 (MC 7-7): Lộ giới 12m (3-6-3).

8.3. Cấp nước:

- Toàn bộ nhu cầu dùng nước được cấp từ mạng lưới cấp nước chung của thành phố với mạng lưới truyền dẫn được thiết kế mạng vòng, đường ống thiết kế vào các lô nhà và các công trình công cộng là mạng nhánh đảm bảo cấp nước vào từng nhà và từng công trình.

- Nguồn nước được lấy trên tuyến ống D250 thuộc nút giao giữa đường Hà Hoàng Hổ và đường Nguyễn Hoàng. Truyền dẫn tới từ nhà máy nước Long Xuyên. Mạng lưới đường ống có đường kính Ø63 đến Ø200.

- Hệ thống cấp nước cứu hoả được thiết kế chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt với hình thức chữa cháy áp lực thấp. Trên các tuyến ống có đường kính từ Ø110 trở lên được bố trí họng cứu hoả theo quy phạm. Đặt trụ nổi ở các ngã 3, ngã 4, thuận tiện cho xe lấy nước chữa cháy. Khoảng cách tối đa giữa 2 trụ là 150m.

8.4. Cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho khu quy hoạch là tuyến cấp điện trung thế 22KV trên đường Hà Hoàng Hổ và đường Nguyễn Hoàng từ trạm trung gian 110/22kv Long Xuyên.

8.5. Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải của khu đất nghiên cứu theo quy hoạch là hệ thống cống thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải:

- Nước thải của dự án sau khi xử lý cục bộ qua bể tự hoại được tập trung vào các tuyến cống thoát nước thải dự kiến xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch, sau đó về trạm xử lý nước thải của thành phố.

- Trên hệ thống thoát nước thải, bố trí các giếng thăm chờ để đầu nối hệ thống thoát nước từ bên trong các ô đất xây dựng công trình.

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

- Tiêu chuẩn rác thải 1,3kg/ người/ng/đêm, tỷ lệ thu gom 100%.

- 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.

8.7. Hệ thống thông tin liên lạc: Hệ thống thông tin liên lạc cho khu vực là hệ thống được ghép nối vào mạng viễn thông bưu điện thành phố Long Xuyên. Khu vực thiết kế được đảm bảo về dung lượng cũng như lưu lượng thuê bao khi số lượng thuê bao tại đây tăng cao.

Điều 2. Quyết định này thay thế các Quyết định sau: Quyết định số 422/QĐ-UBND ngày 15/5/2015; Quyết định số 470/QĐ-UBND ngày 04/6/2015; Quyết định số 1669/QĐ-UBND ngày 14/9/2016; Quyết định số 1240/QĐ-UBND ngày 14/8/2018; Quyết định số 1854/QĐ-UBND ngày 11/10/2019 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt điều chỉnh Đồ

án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 3. Quy định chi tiết đối với khu nhà ở xã hội thực hiện theo Quyết định số 1133/QĐ-UBND ngày 29/3/2021 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Nhà ở xã hội – Khu đô thị Golden City An Giang, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 4. Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 5. Chủ đầu tư phối hợp với phòng Quản lý Đô thị, các ban ngành thành phố, UBND phường Bình Đức thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố và cắm mốc giới Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, 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. Tùy tính chất và loại hình của các hạng mục công trình thuộc dự án mà chủ đầu tư phải thực hiện các thủ tục như: thẩm định thiết kế, môi trường, phòng cháy chữa cháy,... và xin phép xây dựng trước khi khởi công xây dựng công trình.

Điều 6. 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, Trưởng phòng Tài chính – Kế hoạch, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ và Thương mại Đông Á, 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. / 7/24

Nơi nhận: ✓
- Như Điều 6;
- Sở Xây dựng AG;
- Lưu: VT, KT.

TM. UBND TP. LONG XUYÊN
CHỦ TỊCH



Đặng Thị Hoa Rây



QUY ĐỊNH

Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 5038/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2022 của 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 Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, phường Mỹ Hòa, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: 5038/QĐ-UBND, ngày 09 tháng 11 năm 2022.

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 Dịch vụ và Thương mại Đông Á là chủ đầu tư 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 quy hoạch thuộc phạm vi Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Liên hợp văn hoá, thể thao, dịch vụ, hội chợ triển lãm và dân cư phường Mỹ Hoà, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp đất dân cư hiện hữu và đường Hà Hoàng Hổ;
- Phía Đông giáp đường số 03 (theo quy hoạch);
- Phía Tây giáp đường số 11 (theo quy hoạch).

2.2. Quy mô sau khi điều chỉnh: Diện tích đất: 433.925m².

Bảng cân bằng đất

Stt	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	213.831	49,28
1	Nhà ở chia lô	162.852	37,53
2	Nhà ở biệt thự	8.148	1,88
3	Nhà ở xã hội	42.831	9,87
II	Đất cây xanh	30.966	7,13
1	Cây xanh cảnh quan	27.347	6,30
2	Cây xanh vườn hoa	3.619	0,83
III	Đất giao thông	189.128	43,59
Tổng cộng		433.925	100

PHẦN II:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về nhà ở chia lô: Diện tích đất 162.852m², chiếm tỷ lệ 37,53% diện tích đất toàn khu. Gồm 25 lô, bố trí 1.282 nền:

Stt	Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số nền
1	F1	8.225	54
2	F2	3.715	30
3	F3	3.531	28
4	F4	4.729	38
5	F5	5.869	44
6	F6	8.908	62
7	F7	5.869	44

8	F8	4.504	38
9	F9	4.504	38
10	F10	6.250	50
11	DF1	8.342	64
12	DF2	7.912	58
13	DF3	7.551	56
14	DF4	7.404	56
15	DF5	7.856	56
16	DF6	8.520	58
17	DF7	8.148	64
18	DF8	7.828	58
19	DF9	7.575	58
20	DF10	7.586	58
21	DF12	8.966	62
22	C1	7.626	84
23	C2	1.960	21
24	C3	2.144	23
25	C4	7.330	80
	Tổng cộng	162.852	1.282

- Mật độ xây dựng tối đa:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500
Mật độ xây dựng tối đa	100	90	70	60	50

*** Lưu ý:**

- Đối với các lô nền có diện tích không nằm trong bảng trên được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất.

- Trường hợp sau khi cắt trừ khoảng lùi theo chỉ giới xây dựng, phần diện tích còn lại ≤ 90m² thì mật độ xây dựng tối đa 100%.

- Tầng cao tối đa:

+ 03 tầng đối với lô DF2 và DF8;

+ 04 tầng đối với lô C1, C2, C3 và C4;

+ 05 tầng đối với các lô nền còn lại.

- Cao độ nền và chiều cao 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): 3,0m;
- + Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,6m (trệt 2,9m ÷ 3m, lửng 2,6m ÷ 2,7m).

- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ:

+ $\geq 3\text{m}$ đối với lô nền tiếp giáp các tuyến đường gồm: Nguyễn Thái Học, D4, N8A, N8B, N11;

+ $\geq 2\text{m}$ đối với lô nền tiếp giáp các tuyến đường gồm: D1, D2, D3B, D5B, D6, D7, N1, N2A, N2B, N3A, N3B, N4, N6A, N6B, N7, N9, N10A, N10B;

+ Lùi mặt trước các nền nhà, không lùi mặt bên $\geq 2\text{m}$ đối với các nền nhà thuộc các lô như sau:

Stt	Lô	Nền nhà
1	F2	F2-1, F2-6, F2-16, F2-21
2	F3	F3-1, F3-6, F3-15, F3-20
3	F4	F4-1, F4-6, F4-20, F4-25
4	F5	F5-1, F5-26
5	F7	F7-4, F7-23
6	F8	F8-1, F8-6, F8-20, F8-25
7	F9	F9-1, F9-6, F9-20, F9-25
8	F10	F10-1, F10-6, F10-25, F10-32

+ Cách ranh đất tiếp giáp hai bên $\geq 2\text{m}$ đối với các nền nhà thuộc các lô như sau:

Stt	Lô	Nền nhà
1	DF1	D1-33, D1-34
2	DF2	D2-1, D2-2, D2-30, D2-31
3	DF3	D3-1, D3-2, D3-29
4	DF4	D4-2, D4-30
5	DF5	D5-1, D5-28, D5-29, D5-56
6	DF6	D6-1, D6-2, D6-31
7	DF8	D8-1, D8-2, D8-30, D8-31
8	DF9	D9-2
9	DF10	D10-58
10	DF12	D12-1, D12-32, D12-62

11	F1	F1-1, F1-2, F1-28, F1-29
12	F5	F5-4, F5-23
13	F6	F6-1, F6-2, F6-32
14	F7	F7-1, F7-26

+ Cách ranh đất tiếp giáp hai bên $\geq 1\text{m}$ đối với các nền nhà thuộc các lô như sau:

Stt	Lô	Nền nhà
1	DF1	D1-1, D1-2
2	DF3	D3-30
3	DF4	D4-1, D4-29
4	DF6	D6-30
5	DF7	D7-1, D7-2, D7-33, D7-34
6	DF9	D9-1, D9-30, D9-31
7	DF10	D10-1, D10-29, D10-30
8	DF12	D12-31
9	F6	F6-33

+ Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà $\geq 2\text{m}$ đối với các nền nhà thuộc lô DF2 và DF8.

+ Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà $\geq 1\text{m}$ đối với các nền nhà thuộc các lô còn lại.

- Độ vươn ban công tối đa:

+ 1,4m đối với lô nền tiếp giáp đường Nguyễn Thái Học, D1, D4, D7, N2A, N2B, N3A, N3B, N4, N6A, N6B, N7, N8A, N8B, N9, N10A, N10B, N11, N13,

+ 1,2m đối với lô nền tiếp giáp tuyến đường N1, N12, N15;

+ 0,9m đối với lô nền tiếp giáp tuyến đường D2, D3B, D5A, D5B, D6.

*** Ghi chú:**

- Chủ đầu tư chỉ được xây dựng nhà ở với cấu trúc móng BTCT, khung BTCT, vách gạch... để đảm bảo kiến trúc cảnh quan đồng bộ trong khu đô thị.

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

- Đối với nhà ở có chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ, tam cấp phía trước nhà được phép nhô ra tối đa 0,3m.

- Trong phạm vi khoảng lùi xây dựng 1m và 2m phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa 0,4m.

- Đối với lối đi chung 4m giữa 2 dãy nhà, nhà ở tiếp giáp lối đi không được đưa sê-nô, ô-văng cửa, máng xối trong phạm vi này.

Điều 4. Quy định về nhà ở biệt thự: Diện tích đất 8.148m², chiếm tỷ lệ 1,88% diện tích toàn khu. Gồm 01 lô, ký hiệu (D11), bố trí 26 nền.

- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

- Tầng cao tối đa: 03 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): 3,0m;

+ Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,6m (trệt 2,9m ÷ 3m, lửng 2,6m ÷ 2,7m).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ ≥ 3 m;

+ Lùi ≥ 2 m so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà.

- Độ vươn ban công tối đa: 1,4m đối với khoảng lùi xây dựng 3m.

*** Ghi chú:**

- Chủ đầu tư chỉ được xây dựng nhà ở với cấu trúc móng BTCT, khung BTCT, vách gạch... để đảm bảo kiến trúc cảnh quan đồng bộ trong khu đô thị.

- Trong phạm vi khoảng lùi xây dựng 2m phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa 0,4m.

Điều 5. Quy định về nhà ở xã hội: Diện tích đất 42.831m², chiếm tỷ lệ 9,87% diện tích toàn khu. Gồm 2 khu, ký hiệu (XH1) và (XH2).

- Mật độ xây dựng tối đa: 65%.

- Tầng cao tối đa: 10 tầng.

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

Điều 6. Quy định về cây xanh cảnh quan, cây xanh vườn hoa và cây xanh đường phố: Diện tích đất 30.966m², chiếm tỷ lệ 7,13% diện tích toàn khu.

- Cây xanh đường phố và cây xanh vườn hoa, cây xanh cảnh quan cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực.

- Hệ thống cây xanh đường phố phải tuân thủ các yêu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (*không trồng cây dễ gãy, đổ*) và lựa chọn loại cây trồng phải đảm bảo theo Quy định quản lý cây xanh đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang được ban hành kèm theo Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 29/7/2014 của UBND tỉnh An Giang và hướng dẫn danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang tại Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của UBND tỉnh An Giang.

- Khu công viên cây xanh: Trong khu đất công viên cây xanh phải dành tối thiểu 25% để quy hoạch bố trí sân chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời, bố trí lối đi dạo và kết hợp vườn hoa và cây xanh bóng mát tạo không gian hoạt động vui chơi cho cộng đồng dân cư trong khu vực.

PHẦN III:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, 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 Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, 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 kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

Điều 8. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch xây dựng Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, 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. Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Golden City An Giang, 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 Dịch vụ và Thương mại Đông Á./.