

## **QUY ĐỊNH**

**Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE, phường Bình Khánh,  
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 101/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 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 Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: 101/QĐ-UBND, ngày 05 tháng 02 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 TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên 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:** Khu vực lập quy hoạch thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam rạch Trà Ôn, phường Bình Khánh, thành phố Long Xuyên. Có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc và Tây Bắc giáp đường Phan Bội Châu và đất dân cư hiện trạng;
- Phía Đông Nam giáp đường vào trường Cao đẳng nghề An Giang;
- Phía Tây Nam giáp đất dân cư hiện trạng.

**2.2. Quy mô:**

- Diện tích đất: 96.477m<sup>2</sup>.
- Dân số: Khoảng 2.200 người.

**BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT**

<b>STT</b>	<b>Tên loại đất</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>55.898</b>	<b>57,94</b>
	- Nhà ở liên kế	31.769	32,93
	- Nhà phố thương mại (shophouse)	4.274	4,43
	- Nhà biệt thự vườn	8.591	8,90
	- Nhà ở xã hội	11.264	11,68
<b>2</b>	<b>Đất giáo dục (trường mẫu giáo)</b>	<b>1.813</b>	<b>1,88</b>
<b>3</b>	<b>Khu xử lý nước thải</b>	<b>475</b>	<b>0,49</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>33.458</b>	<b>34,68</b>
<b>5</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>4.833</b>	<b>5,01</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>96.477</b>	<b>100</b>

**PHẦN II:**

**QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Quy định về nhà ở liên kế:** Diện tích đất 31.769m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 32,93% diện tích toàn khu. Gồm 15 lô, ký hiệu từ (LK1) đến (LK15), bố trí 373 nền:

<b>Ký hiệu lô</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Số nền</b>
LK1	1.398	16
LK2	2.796	32
LK3	2.998	32

LK4	938	11
LK5	1.428	12
LK6	1.428	12
LK7	3.421	38
LK8	2.096	25
LK9	2.649	35
LK10	2.796	34
LK11	2.796	36
LK12	2.796	36
LK13	1.816	24
LK14	1.739	23
LK15	674	07
<b>Tổng cộng</b>	<b>31.769</b>	<b>373</b>

- Mật độ xây dựng tối đa: 80% ÷ 100%. Cụ thể như sau:

+ 80% đối với các nền thuộc lô: **LK1** (nền số 1, 16); **LK2** (nền số 1, 4, 29, 32); **LK3** (nền số 1, 4, 29, 32); **LK4** (nền số 6); **LK5**; **LK6**; **LK7** (nền số 1, 4, 35, 38); **LK8** (nền số 1, 12, 14, 25); **LK9** (nền số 5, 6, 9, 10, 11); **LK10** (nền số 1, 4, 31, 34); **LK11** (nền số 1, 4, 33, 36); **LK12** (1, 4, 33, 36); **LK13** (1, 14, 24); **LK14** (1, 23); **LK15** (1, 2, 7).

+ 100% đối với các nền còn lại (sau khi trừ khoảng lùi 1m phía sau nhà).

- 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;

+ Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,8m (trệt 3,0m; lửng 2,8m).

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ;

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

- Độ vưon ban công tối đa:

+ 1,4m đối với lô nền tiếp giáp đường số 1 (đoạn từ đường vào trường Cao đẳng Nghề An Giang đến hết lô LK13), đường số 2, đường số 3;

- + 1,2m đối với lô nền tiếp giáp đường số 11;
- + 0,9m đối với lô nền tiếp giáp đường số 1 (đoạn từ đường số 3 đến hết lô LK14), đường số 4, đường số 5, đường số 6, đường số 7, đường số 8, đường số 9, đường số 10.

**\* 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 1m phía sau nhà chỉ được làm sân, ô-văng cửa, máng xối, độ vươn ra tối đa 0,4m.

**Điều 4. Quy định về nhà phố thương mại (shophouse):** Diện tích đất 4.274m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 4,43% diện tích toàn khu. Gồm 02 lô, ký hiệu (SH1) và (SH2), bố trí 34 nền:

Ký hiệu lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền
SH1	1.984	16
SH2	2.290	18
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.274</b>	<b>34</b>

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- 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;
  - + Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,8m (trệt 3,0m; lửng 2,8m).
- 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:
  - + 1,4m đối với lô nền tiếp giáp đường số 1 và đường số 3;
  - + 0,9m đối với lô nền tiếp giáp đường vào trường Cao đẳng Nghệ.

**\* 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 1m 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 biệt thự vườn:** Diện tích đất 8.591m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 8,90% diện tích toàn khu. Gồm 03 lô, ký hiệu (BT1), (BT2) và (BT3), bố trí 49 nền:

Ký hiệu lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền
BT1	1.529	09
BT2	3.404	20
BT3	3.658	20
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.591</b>	<b>49</b>

- 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): 3,1m;
  - + Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,8m (trệt 3,0m; lửng 2,8m).
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 2m;
  - + Cách ranh đất tiếp giáp hai bên và phía sau nhà tối thiểu 1m.

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

**Điều 6. Quy định về nhà ở xã hội:** Diện tích đất 11.264m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 11,68% diện tích toàn khu. Gồm có:

**\* Nhà ở chung cư cao tầng:** Ký hiệu (XH1)

- Diện tích đất: 9.201m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa: 50%.

- Tầng cao tối đa: 09 tầng.
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Cách ranh đất tiếp giáp khu nhà ở thương mại (XH2) tối thiểu 6m;
  - + Cách ranh đất tiếp giáp nhà ở liên kế và nhà ở hiện hữu tối thiểu 4m.

\* **Nhà ở thương mại** (chủ đầu tư được dành 20% diện tích đất nhà ở xã hội để bố trí nhà ở thương mại theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội): Ký hiệu (XH2).

- Diện tích đất: 2.063m<sup>2</sup>, bố trí 24 nền.
- Mật độ xây dựng tối đa:
  - + 80% đối với nền số 13, 14;
  - + 100% đối với các nền còn lại (sau khi trừ khoảng lùi 1m phía sau nhà).
- 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;
  - + Nếu có nhu cầu xây dựng tầng lửng thì chiều cao tầng trệt kể cả tầng lửng là 5,8m (trệt 3,0m; lửng 2,8m).
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Trùng với chỉ giới đường đỏ;
  - + Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà tối thiểu 1m.
- Độ vưon ban công tối đa: 1,4m.

\* **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 1m phía sau nhà chỉ được làm sê-nô, ô-văng cửa, máng xối, độ vưon ra tối đa 0,4m.

**Điều 7. Quy định về công trình nhà trẻ - mẫu giáo:**

- Diện tích đất 1.813m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,88% diện tích toàn khu.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.
- Tầng cao tối đa: 03 tầng.
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m;
  - + Cách ranh đất tiếp giáp nhà ở liên kế và nhà ở hiện hữu tối thiểu 4m.

**Điều 8. Quy định về công viên cây xanh và cây xanh đường phố:**

- Công viên cây xanh: Diện tích đất 4.833m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 5,01% 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.

**PHẦN III:**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 9.** Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE, phường Bình Khánh, 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 quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE, phường Bình Khánh, 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 10.** Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch xây dựng Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE, phường Bình Khánh, 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 11.** Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư ANBINH RIVERSIDE, phường Bình Khánh, 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 TNHH Hợp tác Đầu tư An Bình Long Xuyên./.

**CHỦ TỊCH**

**Phạm Thành Thái**