

Số: 2671/QĐ-UBND

Long Xuyên, ngày 27 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư
Lê Chân, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ ban hành về 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 ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ngày 03/4/2008;

Căn cứ Văn bản số 1835/SXD-QH ngày 15/8/2016 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc hướng dẫn trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và các khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 445/QĐ-UBND ngày 11/3/2013 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Phạm Cự Lượng, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 1770/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc chấp thuận Công ty TNHH Thương mại Quảng cáo Việt – Hàn đầu tư dự án Khu dân cư Lê Chân;

Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Văn bản số 4057/SXD-QH ngày 23/12/2019 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc thỏa thuận điều chỉnh tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên;

Xét Báo cáo kết quả thẩm định số: 299/BCKQTĐ-QLĐT ngày 06/12/2019 của phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên về việc thẩm định điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng NTB lập, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH Thương mại Quảng cáo Việt – Hàn.

3. Phạm vi, ranh giới quy hoạch: Vị trí lập tổng mặt bằng thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Phạm Cự Lượng, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường Lê Chân và đường PK7 (theo quy hoạch phân khu);

- Phía Nam giáp đất giáo dục và đất công viên cây xanh (theo quy hoạch phân khu);

- Phía Đông và phía Tây giáp đất ở hiện hữu.

4. Nội dung và lý do điều chỉnh:

- Điều chỉnh giảm quy mô khu quy hoạch từ 8.651,1m² xuống còn 7.941,7m² (giảm 709,4m²) so với Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 do chủ đầu tư không thể thu hồi đất.

- Điều chỉnh giảm số lô nền từ 56 nền xuống còn 53 nền (giảm 3 nền).

- Điều chỉnh hướng tuyến đường số 1 (đoạn từ đường Lê Chân đến đường số 3) về phía Đông để phù hợp với hiện trạng thu hồi đất.

5. Quy mô sau khi điều chỉnh: Diện tích đất 7.941,7m².

6. Cơ cấu sử dụng đất: Phương án bố trí cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch theo bảng cân bằng đất như sau:

Bảng cân bằng đất sau khi điều chỉnh

STT	Tên loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	3.646,6	45,92
2	Đất giáo dục (theo quy hoạch phân khu)	326,9	4,12
3	Đất cây xanh	431,1	5,43
4	Đất giao thông	3.537,1	44,53
Tổng cộng		7.941,7	100

7. Quy hoạch sử dụng đất:

7.1. **Đất ở:** Diện tích đất 3.646,6m², chiếm tỷ lệ 45,92% diện tích toàn khu. Gồm 04 lô, ký hiệu lô A ÷ lô D, bố trí 53 nền:

Ký hiệu lô	Diện tích (m ²)	Số nền
Lô A	489,4	07
Lô B	964,6	11
Lô C	1.505,7	24
Lô D	686,9	11
Tổng cộng	3.646,6	53

7.2. **Đất giáo dục (theo quy hoạch phân khu):** Diện tích đất 326,9m², chiếm tỷ lệ 4,12% diện tích toàn khu.

7.3. **Đất cây xanh:** Diện tích đất 431,1m², chiếm tỷ lệ 5,43% diện tích toàn khu.

7.4. **Đất giao thông:** Diện tích đất 3.537,1m², chiếm tỷ lệ 44,53% diện tích toàn khu.

8. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. **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 $H_{xd} \geq 3,0m$ so với cao độ Quốc gia.

8.2. **Giao thông:**

- Đường Lê Chân và đường PK7: Lộ giới 12m (3-6-3), theo quy hoạch phân khu.

- Đường số 1 (MC 1-1): Lộ giới 11m (2-7-2).

- Đường số 2 (MC 2-2): Lộ giới 9m (2-5-2).

- Đường số 3 (MC 3-3): Lộ giới 7m (1,5-4-1,5).

- Đường Lương Ngọc Quyến (MC 4-4): Lộ giới 12m (3-6-3), theo quy hoạch phân khu.

8.3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu dân cư là tuyến trung thế mới dọc theo đường Lê Chân. Tuyến trung thế mới được thiết kế đi ngầm. Từ hệ thống cấp điện chính sẽ phân bố mạng lưới cấp điện, chiếu sáng cho khu dân cư theo các tuyến đường nội bộ.

- 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.

8.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường Lê Chân, công suất tiêu thụ 500m³/ngđ.

- Mạng lưới đường ống được bố trí theo mạch vòng. Bố trí các họng cứu hỏa Ø100 tại các ngã ba, ngã tư đường để cấp nước chữa cháy, khoảng cách tối đa giữa 2 trụ cứu hỏa là 150m.

8.5. Thoát nước mưa - Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống thoát nước mặt có đường kính Ø300 – Ø600, bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường của khu dân cư, sau đó thoát ra rạch Xẻo Thoại.

- Thoát nước thải: Toàn bộ nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải tập trung, đưa về Nhà máy xử lý nước thải chung của thành phố.

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

- 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.

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý xây dựng theo Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND thành phố Long Xuyên về việc phê duyệt Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 4. Chủ đầu tư phối hợp với phòng Quản lý Đô thị, các ban ngành thành phố, UBND phường Mỹ Quý thực hiện các công việc sau:

1. Tổ chức công bố và cắm mốc giới điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Thực hiện đầu tư xây dựng Khu dân cư Lê Chân theo đúng quy hoạch và pháp luật hiện hành về đầu tư xây dựng.

3. Thực hiện nghĩa vụ với Nhà nước về nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2 – Điều 5 – Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Điều 5. 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, Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Quảng cáo Việt - Hàn, Chủ tịch UBND phường Mỹ Quý, 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. /: *TM*

Nơi nhận: ✓

- Như Điều 5;
- Sở Xây dựng AG;
- Lưu: VT, KT.



CHỦ TỊCH

Phạm Thành Thái
Phạm Thành Thái

Long Xuyên, ngày 27 tháng 12 năm 2019

QUY ĐỊNH

**Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Điều chỉnh Tổng mặt bằng
tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý,
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 2671/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2019
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 Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số: 2671/QĐ-UBND, ngày 27 tháng 12 năm 2019.

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 Thương mại Quảng cáo Việt – Hàn 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: Vị trí lập tổng mặt bằng thuộc đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Nam Phạm Cự Lượng, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường Lê Chân và đường PK7;
- Phía Nam giáp đất giáo dục và đất cây xanh;
- Phía Đông và phía Tây giáp đất ở hiện hữu.

2.2. Quy mô: Diện tích đất 7.941,7m².

Bảng cân bằng đất sau khi điều chỉnh

STT	Tên loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	3.646,6	45,92
2	Đất giáo dục (theo quy hoạch phân khu)	326,9	4,12
3	Đất cây xanh	431,1	5,43
4	Đất giao thông	3.537,1	44,53
Tổng cộng		7.941,7	100

PHẦN II:

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về đất ở: Diện tích đất 3.646,6m², chiếm tỷ lệ 45,92% diện tích toàn khu. Gồm 04 lô, ký hiệu lô A ÷ lô D, bố trí 53 nền:

Ký hiệu lô	Diện tích (m²)	Số nền
Lô A	489,4	07
Lô B	964,6	11
Lô C	1.505,7	24
Lô D	686,9	11
Tổng cộng	3.646,6	53

- Mật độ xây dựng tối đa: 90% ÷ 100%. Cụ thể như sau:

+ 90% đối với lô B (nền số 2, 11);

+ 95% đối với lô B (nền số 1, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9, 10);

+ 100% đối với các nền thuộc lô A, lô C và lô D (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 5,5m (trệt 3,0m; lửng 2,5m).

- Chỉ giới xây dựng:

- + Trùng với chỉ giới đường đỏ;
- + Cách ranh đất tiếp giáp phía sau nhà tối thiểu 1m (áp dụng đối với lô A, lô C và lô D; các lô nền còn lại áp dụng theo mật độ xây dựng).

- Độ vươn ban công tối đa: 0,9m.

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

Điều 4. Quy định về công trình giáo dục:

- Diện tích đất 326,9m², chiếm tỷ lệ 4,12% diện tích toàn khu.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Tầng cao tối đa: 03 tầng.

Điều 5. Quy định về công viên cây xanh và cây xanh đường phố:

- Công viên cây xanh: Diện tích đất 431,1m², chiếm tỷ lệ 5,43% diện tích toàn khu:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

+ Tầng cao tối đa: 01 tầng.

- 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.

Điều 6. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. 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 $H_{xd} \geq 3,0m$ so với cao độ Quốc gia.

6.2. Giao thông:

- Đường Lê Chân và đường PK7: Lộ giới 12m (3-6-3), theo quy hoạch phân khu.

- Đường số 1 (MC 1-1): Lộ giới 11m (2-7-2).

- Đường số 2 (MC 2-2): Lộ giới 9m (2-5-2).

- Đường số 3 (MC 3-3): Lộ giới 7m (1,5-4-1,5).

- Đường Lương Ngọc Quyến (MC 4-4): Lộ giới 12m (3-6-3), theo quy hoạch phân khu.

6.3. Cấp điện – Chiếu sáng:

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu dân cư là tuyến trung thế mới dọc theo đường Lê Chân. Tuyến trung thế mới được thiết kế đi ngầm. Từ hệ thống cấp điện chính sẽ phân bố mạng lưới cấp điện, chiếu sáng cho khu dân cư theo các tuyến đường nội bộ.

- 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.

6.4. Cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng hệ thống cấp nước hiện hữu trên đường Lê Chân, công suất tiêu thụ $500m^3/ngđ$.

- Mạng lưới đường ống được bố trí theo mạch vòng. Bố trí các họng cứu hỏa $\varnothing 100$ tại các ngã ba, ngã tư đường để cấp nước chữa cháy, khoảng cách tối đa giữa 2 trụ cứu hỏa là 150m.

6.5. Thoát nước mưa - Thoát nước thải:

- Sử dụng hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Thoát nước mưa: Nước mưa được thu gom qua hệ thống cống thoát nước mặt có đường kính Ø300 – Ø600, bố trí ngầm dọc theo các tuyến đường của khu dân cư, sau đó thoát ra rạch Xẻo Thoại.

- Thoát nước thải: Toàn bộ nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại trước khi xả ra hệ thống thoát nước thải tập trung, đưa về Nhà máy xử lý nước thải chung của thành phố.

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

- 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.

PHẦN III:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Quy định quản lý xây dựng theo Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, 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 Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, 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 8. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về quy hoạch xây dựng Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, 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. Điều chỉnh Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Lê Chân, phường Mỹ Quý, 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 Thương mại Quảng cáo Việt - Hàn./fm

CHỦ TỊCH



Trần Thành Thái