

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 567/QĐ-UBND

Chợ Mới, ngày 13 tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư và chợ An Long, xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và Luật số 47/2019/QH14 ngày 22 tháng 11 năm 2019 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021;

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

Căn cứ văn bản họp nhất Luật xây dựng số 10/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ văn bản họp nhất Luật Quy hoạch đô thị số 11/VBHN-VPQH ngày 04/7/2019 của Văn phòng Quốc hội;

Căn cứ xác thực Văn bản họp nhất số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.;

Căn cứ Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2019/BXD về Quy hoạch xây dựng ban hành theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành quy định về cao độ thiết kế các công trình xây dựng trong địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 971/QĐ-UBND ngày 29/4/2020 của UBND tỉnh An Giang chấp thuận cho Công ty TNHH xây dựng Lê Thiên Phúc đầu tư dự án Khu dân cư và chợ An Long, xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang;

Căn cứ công văn số 699/SXD-QH ngày 15/3/2021 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc ý kiến tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư và chợ An Long, huyện Chợ Mới;

Căn cứ công văn số 105/ĐLCM-KHKT ngày 02/4/2021 của Điện Lực Chợ Mới – Công ty Điện lực An Giang về việc xử lý đường dây điện vướng quy hoạch KDC và chợ An Long xã An Thạnh Trung;

Căn cứ Tờ trình số 09/TTr-LTP ngày 22/3/2021 của Công ty TNHH xây dựng Lê Thiên Phúc về việc xin thẩm định, phê duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư và chợ An Long. Địa điểm xây dựng: xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế - Hạ tầng tại Tờ trình số 134/TTr-KTHT ngày 09/4/2021 của Phòng Kinh tế - Hạ tầng về việc thẩm định, phê duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư và chợ An Long. Địa điểm xây dựng: xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư và chợ An Long, xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang với nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên công trình: Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư và chợ An Long, xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

2. Phạm vi ranh giới:

Vị trí khu đất quy hoạch có tư cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp tỉnh lộ 946;
- Phía Đông Nam giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Bắc giáp đất nông nghiệp;
- Phía Tây Nam giáp đất nông nghiệp.

3. Tính chất:

- Là khu dân cư mới kết hợp chợ phục vụ nhu cầu thương mại cho khu dân cư và các hộ kinh doanh trong xã với các công trình đa dạng loại hình nhà ở nhằm đáp ứng nhu cầu ở, sinh hoạt, nghỉ ngơi của người dân với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện đồng bộ.

- Góp phần chỉnh trang, cải thiện chỗ ở cho người dân trong khu vực xã An Thạnh Trung ngày một tốt hơn.

- Làm cơ sở đầu tư các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và quản lý nhà nước về xây dựng trên địa bàn xã An Thạnh Trung.

- Làm cơ sở giao đất, cấp giấy phép đầu tư và cấp giấy phép xây dựng.

4. Quy mô đất đai: Tổng diện tích đất **37.993 m²**;

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	TỶ LỆ %
I	Đất ở liên kế	15.758,20	41,48
II	Đất thương mại – dịch vụ (chợ)	2.223,00	5,85
II	Đất giao thông	13.728,02	36,13
1	Đường giao thông	8.603,59	
2	Via hè	4.433,30	
3	Lối đi bộ	691,13	
III	Đất Công viên + cây xanh	2.327,55	6,13
1	Công viên	1.477,95	
2	Cây xanh	849,60	
IV	Đất công trình phụ trợ	1.113,30	2,93
1	Lối thoát hiểm	813,30	
2	Khu xử lý nước thải	300,00	
V	Đất taluy	2.842,93	7,48
	Tổng cộng	37.993,00	100,00

5. Quy mô dân số:

- Khoảng 537 – 716 người (179 hộ, 3 - 4 người/hộ).

6. Nội dung quy hoạch:

6.1. Đất ở: Tổng diện tích đất xây dựng nhà ở là: 15.785,2 m², chiếm tỷ lệ 41,48%, cụ thể như sau :

STT	KÍ HIỆU	SỐ NỀN	DIỆN TÍCH	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	QUY CÁCH
1	Lô A (3.347m ²)	1	96	95	6x16m
		2-5	80	100	6x15m
		6	71	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		7-8	80	100	6x15m
		9	88	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		10-12	80	100	6x15m
		13	117.18	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		14	116.33	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ

		15	115.51	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		16	114.68	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		17	113.19	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		18	112.37	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		19	111.53	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		20	110.7	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		21	109.88	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		22	109.05	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		23	108.22	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		24	107.39	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		25	106.55	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		26	105.73	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		27	104.9	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		28	103.98	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
2	Lô B (2.864m²)	1-10	80	100	5x16m
		11-18	80	100	5x16m
		19-20	80	100	5x16m
		21	88	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		22-27	88	100	5.5x16m
		28-34	80	100	5x16m
		35	72	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
3	Lô C (3.331,2m²)	1 và 40	121.6	80	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		2-10	80	100	5x16m
		11-17	80	100	5x16m
		18 và 23	88	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		19 và 22	80	100	5x16m
		20 và 21	96	95	6x16m
		24-30	80	100	5x16m
		31-39	80	100	5x16m
4	Lô D (2.848m²)	1 và 6	88	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		2 và 5	80	100	5x16m
		3 và 4	96	95	6x16m
		7-12	88	100	5.5x16m
		13-19	80	100	5x16m
		20 và 34	72	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		21-26	88	100	5.5x16m
		27-33	80	100	5x16m

5	Lô E (1.760m ²)	1	74.35	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		2	77.44	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		3-11	80	100	5x16m
		12-21	80	100	5x16m
		22	88	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
6	Lô F (1.608m ²)	1	88	100	XEM KÍCH THƯỚC BẢN VẼ
		2-11	80	100	5x16m
		12-20	80	100	5x16m
TỔNG CỘNG		179	15.758,2		

- Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng (tính tầng lửng).
- Cao độ nền tầng trệt cao hơn mặt vỉa hè tại nơi tiếp giáp +0.35m.
- Chiều cao tầng trệt : 3,9m.
- Chiều cao các tầng lầu : 3,6m.
- Buồng thang trên mái : 3,0m.

6.2. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.2.1. San lấp mặt bằng:

Diện tích san lấp 37.993m²; Cao trình san lấp +3.50m so với hệ cao độ quốc gia (là cao trình hoàn thiện sau khi đã bù lún).

6.2.2. Hệ thống giao thông:

Đường số 1 nối toàn bộ khu dân cư với tuyến đường 946 hiện hữu. Quy mô lộ giới thiết kế theo quy hoạch là:

- Lòng đường : 6m - 15m.
- Vỉa hè : 3m - 3m.
- Lộ giới : 12 - 21m.

BẢNG THỐNG KÊ HỆ THỐNG GIAO THÔNG

Stt	Hạng mục	Đvt	Chiều dài	Lộ giới	Mặt cắt
1	Đường số 1	m	123,40	3,0 - 15,0 - 3,0	1 - 1
2	Đường số 1A	m	22,50	3,0 - 6,0 - 3,0	2 - 2
3	Đường số 2	m	238,00	3,0 - 6,0 - 3,0	2 - 2
4	Đường số 3	m	238,00	3,0 - 7,0 - 2,0	3 - 3
5	Đường số 4	m	238,00	2,0 - 7,0 - 3,0	4 - 4
6	Đường số 5	m	110,80	3,0 - 6,0 - 0,5	5 - 5
7	Đường số 6	m	127,60	0,5 - 6,0 - 3,0	6 - 6

- Cấp hạng đường: Đường đô thị cấp III.
- Cấp kỹ thuật: 40km/h.
- Tải trọng trục: 10 tấn.
- Cao trình tìm đường hoàn thiện: +3.50.
- Độ dốc dọc các tuyến đường: 0,0%.
- Độ dốc ngang mặt đường: 3%.
- Độ dốc ngang lề đường: 1,5%.
- Kết cấu mặt đường:
 - + Nền cát đầm chặt $K \geq 0.90$;
 - + Trải lớp vải địa kỹ thuật loại 2, lực kéo giật $\geq 900N$;
 - + Cấp phối 0x4 loại 1 ($D_{max} = 25mm$), dày 20cm, $E_{yc} \geq 63.78Mpa$;
 - + Mặt đường đá dăm dày 15cm; $E_{yc} \geq 116.98Mpa$;
 - + Láng nhựa đường 3 lớp dày 3.5cm, TCN 4.5kg/m².
- Kết cấu Gờ bó vỉa + Vỉa hè:
 - Gờ bó vỉa BT đá 1x2 #250 đổ tại chỗ, mặt cắt ngang gờ bó vỉa hình thang vuông, kích thước [(50 + 300) x 230], vát mặt ngoài phía lòng đường tạo thuận tiện cho xe lên, xuống; gia cố đáy lớp bê tông đá 4x6 #100 dày 10cm;
 - Vỉa hè được bố trí có chiều rộng 3m, đảm bảo đủ để bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước,...; Vỉa hè được lát gạch Terrazzo 400x400 dày 3cm, M250, móng gia cố lớp bê tông đá 4x6#100 dày 10cm trên lớp cát đầm chặt, sau khi thi công hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

6.2.3. Hệ thống cấp nước:

- Hệ thống cấp nước chung cho toàn dự án được đầu nối từ mạng lưới cấp nước chung của huyện nằm trên tuyến đường 946.
- Ống cấp nước sử dụng ống HPDE Ø114-6,6mm.
- Trên tuyến đường nối có bố trí 4 trụ cứu hỏa nhằm phục vụ việc phòng cháy chữa cháy cho toàn khu dự án.

6.2.4. Hệ thống thoát nước:

- Nước thải được thu gom thông qua các tuyến cống đặt ngầm theo các trục giao thông thoát ra khu xử lý nước thải và được xử lý theo quy định.
- Cống thoát nước dưới vỉa hè được dùng ống uPVC đường kính Ø200 - Ø300.
- Bố trí hố ga BTCT có cửa thu nước dạng hàm ếch dọc theo tuyến cống.
- Hẻm giữa 02 dãy nhà xây dựng mương nổi B300 bằng gạch nắp đan BTCT.

6.2.5. Hệ thống điện:

- Xây dựng 1 trạm biến áp 1x250KVA cho toàn khu dự án.
- Đầu nối toàn bộ trên đường giao thông 946.

- Toàn bộ hệ thống dây cáp cấp điện được đi nổi trên trụ BTLT 8.5 – 16m.

Lưu ý:

- Đường dây điện trực chính cấp tỉnh lộ 946 trước mặt khu quy hoạch (từ trụ 480-482CM/316 đến trụ 480-482CM/319) nâng cao đường dây sao cho khoảng cách từ điểm thấp nhất của dây dẫn ở trạng thái võng cực đại đến mặt đất không nhỏ hơn 11m (đối với dây bọc) và 14m (đối với dây trần) và đảm bảo khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía ở trạng thái tĩnh đến nhà ở, công trình không nhỏ hơn 1m (đối với dây bọc) và 2m (đối với dây trần).

- Đối với đường dây điện cấp cho doanh nghiệp Lâm Thị Cẩm Hồng: di dời đường dây điện nằm trong khu Quy hoạch nằm trên đường số 1 theo phương án tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 và được đấu nối lại với đường dây điện hiện hữu, đường dây điện sau di dời và đoạn đấu nối sử dụng dây bọc và phải đảm bảo khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía ở trạng thái tĩnh đến nhà ở, công trình không nhỏ hơn 1m (đối với dây bọc) và 2m (đối với dây trần).

(Theo công văn số 105/ĐLCM-KHKT ngày 02/4/2021 của Điện Lực Chợ Mới – Công ty Điện lực An Giang về việc xử lý đường dây điện vướng quy hoạch KDC và chợ An Long xã An Thạnh Trung).

6.2.6. Thông tin liên lạc:

- Sử dụng tổng đài huyện Chợ Mới đấu nối từ tuyến cáp hiện hữu dẫn vào khu vực quy hoạch.

- 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 thuê bao trong khu vực quy hoạch.

6.2.7. Vệ sinh môi trường:

- Rác thải: Thu gom hằng ngày đưa về bãi rác xử lý theo quy định.

- Mỗi nhà ở phải làm nhà xí hợp vệ sinh (có hầm vệ sinh tự hoại).

7. Một số nội dung cần lưu ý:

- Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường trình cơ quan thẩm quyền phê duyệt theo quy định trước khi khởi công xây dựng công trình.

- Lập bản Quy định (điều lệ) quản lý theo tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 trình cơ quan thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở cấp phép xây dựng và quản lý xây dựng.

8. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Chợ Mới.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Chợ Mới.

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH xây dựng Lê Thiên Phúc.

- Đơn vị tư vấn lập tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500: Công ty CP tư vấn xây dựng giao thông KTC.

Điều 2. Giao cho Công ty TNHH xây dựng Lê Thiên Phúc phối hợp với Phòng Kinh tế - Hạ tầng, UBND xã An Thạnh Trung và các ngành liên quan căn cứ vào tổng

mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư và chợ An Long, xã An Thạnh Trung, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tiến hành thực hiện các bước tiếp theo.

- Bàn giao 01 bộ hồ sơ cho Phòng Kinh tế - Hạ tầng và UBND xã An Thạnh Trung để cùng tham gia quản lý Nhà nước về quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai theo qui định hiện hành.

- Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện, Chủ tịch UBND xã An Thạnh Trung, Giám đốc Công ty TNHH xây dựng Lê Thiên Phúc và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- LĐ UBND;
- LĐ VP;
- P. KT-HT;
- P. TN-MT;
- UBND xã ATT;
- Lưu: VT, KT-HT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Hồng Viễn