

Số : 1722/QĐ-UBND

Thoại Sơn, ngày 21 tháng 8 năm 2020

### QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.**

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN THOẠI SƠN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng về 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 Quyết định số 3177/QĐ-UBND ngày 13 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 940/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2020 của UBND tỉnh An Giang phê duyệt điều chỉnh một phần Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 1662/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh An Giang phê duyệt điều chỉnh một phần Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang đến năm 2030;*

*Căn cứ Quyết định số 2886/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh An Giang phê duyệt Chủ trương đầu tư xây dựng Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, thị trấn Núi sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang;*

*Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng tại Tờ trình số 298/TTr-KTHT ngày 17/8/2020.*

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang, với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.



**2. Phạm vi quy hoạch:** Vị trí qui hoạch thuộc thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch Phạm Hùng nối dài;
- Phía Nam giáp đường Thoại Ngọc Hầu;
- Phía Đông giáp trường THPT Nguyễn Văn Thoại và Trường Tiểu học “B” Núi Sập;
- Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch, lộ giới 15m.

**3. Mục tiêu:** Phát triển hạ tầng đô thị, phát triển dân cư nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

**4. Qui mô:**

- Quy mô lập quy hoạch : 5,79 ha (57.911 m<sup>2</sup>).
- Dân số khoản : 1.200 người

**5. Cơ cấu sử dụng đất:** Phương án quy hoạch với cơ cấu sử dụng đất theo bảng cân bằng đất như sau:

**BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐIỀU CHỈNH**

Stt	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		đất (m <sup>2</sup> )	(%)
1	Đất ở dạng nhà liên kế	28.883,60	49,88
	Gồm 16 lô chia thành 270 nền nhà		
2	Nhà trẻ - Mẫu giáo	1.042,00	1,80
3	Thương mại - dịch vụ	1.160,30	2,00
4	Đất cây xanh công viên, bãi đỗ xe	2.830,60	4,89
	Công viên cây xanh 1, bãi đỗ xe 1	1.733,50	
	Công viên cây xanh 2, bãi đỗ xe 2	1.097,10	
5	Xử lý nước thải	324,40	0,56
6	Đất giao thông	21.278,60	36,74
7	Taluy + đất dự trữ phát triển	2.391,50	4,13
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.911,00</b>	<b>100,00</b>

**6. Phân khu chức năng:**

**6.1 Khu đất ở:**

Tổng diện tích đất ở là 28.883,6 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 49,88%, gồm 16 khu, ký hiệu từ (L1) ...(L16), chia thành 270 nền nhà ở theo bảng sau :

**Bảng thống kê lô nền**

STT	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số nền
1	Lô - L1	666,5	7
2	Lô - L2	4.032,4	33
3	Lô - L3	2.529,5	26
4	Lô - L4	2.511,8	26

5	Lô - L5	2.652,7	26
6	Lô - L6	903,3	8
7	Lô - L7	1.947,2	15
8	Lô - L8	3.282,9	27
9	Lô - L9	1.426,3	14
10	Lô - L10	2.007,4	19
11	Lô - L11	1.450,8	15
12	Lô - L12	1.535,7	16
13	Lô - L13	715,0	8
14	Lô - L14	832,3	8
15	Lô - L15	1.206,4	11
16	Lô - L16	1.183,4	11
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>28.883,6</b>	<b>270</b>

\* Quy định quản lý xây dựng như sau:

- Tầng cao tối đa : 05 tầng

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ các đường tiếp giáp.

+ Khoảng cách phía sau giữa hai dãy nhà tối thiểu 2m.

- Mật độ xây dựng:

+ Đối với lô đất có diện tích <math><90 \text{ m}^2</math>, mật độ xây dựng 100 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà);

+ Đối với lô đất có diện tích từ 95-100  $\text{m}^2$ , mật độ xây dựng 80 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà);

+ Đối với lô đất có diện tích từ 105-200  $\text{m}^2$ , mật độ xây dựng 70 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà);

+ Đối với lô đất có diện tích từ 205-300  $\text{m}^2$ , mật độ xây dựng 60 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà).

- Độ vươn ban công tối đa: theo bảng

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

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

### 6.2. Đất Nhà trẻ - Mẫu giáo: ký hiệu (MG)

- Diện tích khu đất 1.042  $\text{m}^2$ , chiếm tỷ lệ 1,80 %

- Mật độ xây dựng tối đa : 40 %



- Tầng cao tối đa : 03 tầng
- Chỉ giới xây dựng :
  - + Lùi tối thiểu 3m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
  - + Lùi tối thiểu 2m, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

### **6.3. Đất công trình Thương mại – Dịch vụ: ký hiệu (TM-DV)**

- Diện tích khu đất 1.160,3 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 2,0 %
- Mật độ xây dựng tối đa : 60 %
- Tầng cao tối đa : 07 tầng
- Chỉ giới xây dựng :
  - + Lùi tối thiểu 4m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
  - + Lùi tối thiểu 2m, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

### **6.4. Đất công viên, bãi xe: gồm 2 khu, ký hiệu (CV1), (CV2)**

- Tổng diện tích khu đất công viên, bãi xe 2.830,6 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 4,89 %
- Mật độ xây dựng tối đa : 5 %
- Tầng cao tối đa : 01 tầng
- Bố trí lối đi bộ rộng 1,5m, kết hợp vườn hoa và cây xanh bóng mát tạo không gian hoạt động vui chơi, không gian hoạt động thể thao, giải trí ngoài trời cho cộng đồng dân cư trong khu vực.

### **6.5. Đất khu xử lý nước thải: ký hiệu (XLNT)**

- Diện tích khu đất 324,4 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 0,56 %
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Tầng cao tối đa : 01 tầng
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Lùi tối thiểu 2m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
  - + Lùi tối thiểu 1m, so với ranh đất tiếp giáp lân cận.

### **6.6. Đất giao thông: Diện tích đất 21.278,6 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 36,74%**

**6.7. Đất mái taluy và đất dự trữ phát triển:** Diện tích đất 2.391,5m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 4,13%.

## **7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

**7.1. San nền:** Cao trình san lấp +3.2m.

### **7.2. Giao thông:**

a) Giao thông đối ngoại:

- Đường Thoại Ngọc Hầu : lộ giới 22,5m (6-10,5-6).

- Đường Phạm Hùng (nối dài) : lộ giới 22,5m (6-10,5-6).

b) Giao thông nội bộ:

- Đường số 1 : lộ giới 18m (4-10-4).

- Đường số 2 : lộ giới 12m (3-6-3).

- Đường số 3 : lộ giới 12m (3-6-3).

- Đường số 4 : lộ giới 12m (3-6-3).

- Đường số 5 : lộ giới 12m (3-6-3).

- Đường số 6 : lộ giới 13m (3-7-3).

- Đường số 7 : lộ giới 12m (3-6-3).

- Đường số 8 : lộ giới 12m (3-6-3).

### **7.3. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:**

a) Thoát nước thải:

- Xây dựng Bể xử lý nước thải công suất đảm bảo cho khu quy hoạch để xử lý toàn bộ nước thải cho khu dân cư.

- Nước thải thu gom qua các tuyến ống uPVC Ø300 dẫn về khu xử lý nước thải tập trung đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thoát ra ngoài.

b) Quản lý chất thải rắn: Rác thải được thu gom hằng ngày bằng xe chuyên dùng đưa về bãi rác chung của huyện Thoại Sơn.

### **7.4. Cây xanh:**

- Cây xanh đường phố và cây xanh công viên 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 của 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.

**7.5. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác gồm:** Thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc nội dung theo hồ sơ đề xuất của dự án.

## **8. Hồ sơ thực hiện:**

8.1. Phần bản vẽ gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.

- Bản đồ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất. Tỷ lệ 1/500.



- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Tỷ lệ 1/500.

#### 8.2. Phần thuyết minh:

- Thuyết minh tổng hợp (kèm theo bản vẽ màu thu nhỏ A3, các văn bản pháp lý có liên quan).

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP.

- CD file hồ sơ bản vẽ và thuyết minh.

**9. Tiến độ thực hiện:** 06 tháng kể từ ngày phê duyệt quy hoạch.

#### 10. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan thỏa thuận tổng mặt bằng: Sở Xây dựng An Giang;

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang;

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Thoại Sơn;

- Cơ quan trình thẩm định: Công ty TNHH Bất động sản Thái Hùng.

- Đơn vị lập quy hoạch: Công ty TNHH Kiến trúc Quy hoạch xây dựng N.T.B.

#### Điều 2. Những nội dung cần lưu ý:

Giao trách nhiệm UBND thị trấn Núi Sập kết hợp nhà đầu tư tổ chức thực hiện công bố qui hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tây Thoại Ngọc Hầu, thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND-UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế Hạ tầng, Trưởng Phòng Tài chính Kế hoạch, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị trấn Núi Sập và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND huyện;
- Cty TNHH BĐS Thái Hùng;
- Lưu VT.

**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thị Kim Chi**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN THOẠI SƠN**

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

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500  
KHU DÂN CƯ TÂY THOẠI NGỌC HẦU, THỊ TRẤN NÚI SẬP  
HUYỆN THOẠI SƠN, TỈNH AN GIANG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1821/QĐ-UBND  
ngày 21 / 8 /2020 của UBND huyện Thoại Sơn)*

*Thoại Sơn, tháng 08 năm 2020*



## **CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1.** Phạm vi áp dụng:

1. Quy định quản lý quy định việc sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường và khai thác sử dụng các công trình theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được UBND huyện Thoại Sơn quyết định trên cơ sở đề án quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

3. Ngoài những quy định tại Quy định này, việc tổ chức quản lý và xây dựng trong khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định khác của pháp luật hiện hành.

### **Điều 2.** Ranh giới, quy mô diện tích, dân số:

#### 1. Vị trí, ranh giới:

Vị trí quy hoạch: Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính thị trấn Núi Sập, huyện Thoại Sơn, tỉnh An Giang.

Có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đường quy hoạch Phạm Hùng nối dài;
- Phía Nam giáp đường Thoại Ngọc Hậu;
- Phía Đông giáp trường THPT Nguyễn Văn Thoại và trường Tiểu học “B” Núi Sập;

- Phía Tây giáp tuyến đường quy hoạch, lộ giới 15m.

2. Quy mô diện tích: 57.911m<sup>2</sup> (5,79 ha).

3. Dân số: 1.200 người.

## **CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3.** Vị trí, ranh giới, tính chất, quy mô các khu chức năng trong khu vực quy hoạch; chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu, cốt xây dựng đối với từng ô đất:

1. Khu đất xây dựng công trình Thương mại dịch vụ, ký hiệu TM-DV. Diện tích: 1,160.3 m<sup>2</sup>.

- Vị trí, ranh giới: Bố trí đối diện công viên cây xanh 1; Tại góc đường số 1 (lộ giới 18m và đường số 4 (lộ giới 12m).

- Mật độ xây dựng: Yêu cầu đảm bảo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD, đồng thời không chế tối đa 80%.

- Tầng cao công trình: Tối thiểu 1 tầng; tối đa 7 tầng.



- Khoảng lùi:
- + Đường số 1: 4m.
- + Đường số 4: 4m
- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 6 lần.
- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối đa +0,75m.
- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, đặc trưng khu vực.
- Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu 20%, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lấy gỗ.

2. Khu đất xây dựng trường mẫu giáo: Ký hiệu: MG. Diện tích: 1,042m<sup>2</sup>.

- Vị trí tiếp giáp: Tại góc đường số 2 và đường số 5, trường tiểu học và khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ.

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%

- Cây xanh tối thiểu : 30%

- Khoảng lùi:

+ Đường số 2: 3m.

+ Đường số 5: 3m.

- Cách ranh đất liền kề : 3m

- Bố trí có sân chơi tập trung để dễ kiểm soát.

- Bậc thang phải giảm kích thước phù hợp độ bước của trẻ.

- Bố trí có sân vườn rộng kết hợp sân chơi, phong cách kiến trúc sinh động gợi cho khả năng phát triển trí thức của các cháu.

3. Khu đất xây dựng công trình nhà ở liên kế, ký hiệu từ L1 đến L16. Diện tích: 28,883.6 m<sup>2</sup>.

- Vị trí, ranh giới: Bố trí dọc theo các tuyến đường ngang 2,4,6,7,8 và các tuyến đường dọc 1,3,5.

- Tầng cao công trình: Tối thiểu 1 tầng; tối đa 5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 4,0 lần.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối đa +0,3m.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, đặc trưng khu vực.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng với chỉ giới đường đỏ các đường tiếp giáp.

+ Khoảng cách phía sau giữa hai dãy nhà tối thiểu 2m.

- Mật độ xây dựng:

+ Đối với lô đất có diện tích <90 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 100 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà);

+ Đối với lô đất có diện tích từ 95-100 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 80 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà);

+ Đối với lô đất có diện tích từ 105-200 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 70 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà);

+ Đối với lô đất có diện tích từ 205-300 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 60 %, (có tính diện tích trừ khoảng lùi phía sau nhà).

- Độ vươn ban công tối đa: theo bảng

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

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

4. Khu đất xây dựng khu công viên cây xanh ký hiệu CX-CV 1, CX-CV 2 là khu công viên cây xanh tạo cảnh quan cho khu dân cư bố trí các công trình kiến trúc nhỏ như đài phun nước, chòi nghỉ chân, khu vui chơi ...:

- Mật độ xây dựng: tối đa 5%

- Chiều cao công trình kiến trúc: 1 tầng.

- Hệ số sử dụng đất: Tối đa 0,1 lần.

- Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt sân tối đa +0,45m.

- Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của toàn khu và của khu vực và thị trấn.

5. Yêu cầu hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch:

a. Về san nền và thoát nước mưa:

- Chống lũ triệt để với cao trình san lấp +3.2m so với hệ cao độ quốc gia.

- Hướng thoát nước từ trong nền đất được đưa về phía rãnh thu nước và hệ thống thoát nước đặt dọc theo mạng lưới đường giao thông.

b. Về giao thông:

- Các công trình giao thông và công trình phụ trợ giao thông trong khu vực quy hoạch phải được thiết kế đồng bộ bảo đảm thuận lợi cho người và phương tiện tham gia giao thông.

- Bố trí các hệ thống đèn tín hiệu giao thông, vạch sơn kẻ đường, biển báo đảm bảo an toàn giao thông.

- Trên hè đường bố trí lối đi cho người đi bộ, công trình hạ tầng ngầm, hệ thống hào/cống cấp kỹ thuật, canh xanh, ...

c. Về cấp điện và chiếu sáng:



- Việc xây dựng các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch. Các trạm biến áp cần có thiết kế phù hợp, tránh ảnh hưởng đến mỹ quan trong khu đô thị, khuyến khích sử dụng công nghệ mới, đảm bảo an toàn, tiện dụng và mỹ quan.

- Trong khu vực quy hoạch bố trí hệ thống cáp điện hợp lý, tiết kiệm không gian ngầm, yêu cầu hệ thống cáp điện phải đi ngầm.

- Chiếu sáng công cộng, chiếu sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, khuyến khích sử dụng đèn led.

d. Về cấp, thoát nước thải và xử lý chất thải, nước thải:

- Công trình cấp, thoát nước và xử lý nước thải, chất thải rắn phải được thiết kế, xây dựng, lắp đặt đồng bộ, sử dụng vật liệu thích hợp, đúng quy cách, bền vững, đảm bảo mỹ quan, vệ sinh môi trường, an toàn và thuận tiện cho người và phương tiện giao thông.

- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Mạng lưới đường cống được bố trí trên hè, dọc theo các tuyến đường, các trạm bơm nước thải đặt tại những vị trí rộng, hạn chế ô nhiễm môi trường và đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường.

- Trạm xử lý nước thải đặt ở hướng tây, cuối đường số 4, nước thải sau xử lý đạt cột A-QCVN40:2011/BTNMT trước khi xả ra môi trường.

- Chất thải rắn sinh hoạt: được thu gom, tập kết sau đó chuyển về các khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt tập trung của thị trấn.

e. Khu đất xây dựng bãi đỗ xe ký hiệu BX-1, BX-2.

- Bãi đỗ xe BX-1: Bố trí đối diện khu thương mại, cặp công viên cây xanh 1 trên đường số 4, diện tích 192m<sup>2</sup>; Bãi đỗ xe BX-2 bố trí trên đường số 1 cặp công viên cây xanh 2, diện tích 117m<sup>2</sup>.

- Xây dựng công trình phục vụ đỗ xe:

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 5%.

+ Chiều cao công trình: Tối đa 1 tầng.

+ Cốt xây dựng công trình: Cao hơn cốt vỉa hè hoàn thiện tối đa 0,15m, sân bãi đỗ xe đảm bảo độ dốc thoát nước tối thiểu  $i=0,5\%$ , cao độ mép bãi đỗ xe tối thiểu bằng cao độ mép trong hè đường.

+ Yêu cầu về kiến trúc công trình: Kiến trúc hiện đại, hợp khối, phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung của khu nhà ở và khu vực xung quanh.

+ Yêu cầu về cây xanh: Đảm bảo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, ưu tiên trồng cây bóng mát và cây lá gỗ.

**Điều 4.** Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.



1. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, khu vực:

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới phân định giữa phần lô đất xây dựng công trình và phần đất dành cho đường giao thông (bao gồm cả lòng đường và hè).

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên lô đất (khoảng lùi).

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt, cụ thể như sau:

+ Đường số 01: có lộ giới 18m (4-10-4). MC 1-1, MC 2-2

+ Đường số 02: có lộ giới 12m (3-6-3). MC 3-3, MC 6-6

+ Đường số 03: có lộ giới 12m (3-6-3). MC 3-3,

+ Đường số 04: có lộ giới 12m (3-6-3). MC 4-4.

+ Đường số 05: có lộ giới 12m (3-6-3). MC 3-3, MC 6-6, MC 7-7

+ Đường số 06: có lộ giới 13m (3-7-3). MC 5-5, MC 8-8

+ Đường số 07: có lộ giới 12m (3-6-3). MC 3-3.

+ Đường số 08: có lộ giới 12m (3-6-3). MC 3-3.

+ Đường Phạm Hùng: có lộ giới 22,5m (6-10,5-6). MC 9-9.

+ Đường Thoại Ngọc Hầu: có lộ giới 22,5m (6-10,5-6). MC 10-10.

2. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật:

Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm cần thực hiện phù hợp với QCXD, TCVN... và các quy định hiện hành có liên quan.

**Điều 5.** Quy định đối với các trục không gian chính, các điểm nhấn của khu vực:

- Hướng tiếp cận chính của khu dân cư từ tuyến Đường Thoại Ngọc Hầu, trục kết nối chính là trục số 1, số 6. Bên cạnh đó theo định hướng quy hoạch chung gồm có các tuyến kết nối Phạm Hùng (nối dài). Trục không gian cảnh quan của khu đô thị là Số 1, Số 6.

- Các lô nhà ở theo cấu trúc ô bàn cờ lấy trục chính làm mặt chính của lô; Các lô liền kề bố trí lớp 2 theo các trục đường; Công trình thương mại dịch vụ trên trục đường số 1; Nhà trẻ - Mẫu giáo trên trục đường số 2.

- Công viên cây xanh khu vực cảnh quan, tập trung đông người, hoạt động vui chơi giải trí, thể dục thể thao của cư dân trong và bên ngoài Khu dân cư. Khu công viên có thể đắp nền cao ở một số khu vực nhỏ để tạo thành đồi, cảnh quan, điểm nhấn cho đô thị.



- Bố trí 02 bãi đỗ xe tại hai phần lõi của hai khu ở theo phía Bắc, phía Nam khu dân cư.

**Điều 6.** Yêu cầu, biện pháp bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật bảo vệ môi trường:

- Đối với cảnh quan tự nhiên trong khu vực quy hoạch phải được bảo vệ nghiêm ngặt, phải duy trì đặc trưng địa hình tự nhiên của khu vực.

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên (trường hợp cần thiết) như: San lấp các khu đất, đồi núi, hồ, ao, cây xanh, mặt nước (nếu có) đều phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các Quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Phải có các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

### **CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 7.** Quy định này có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

**Điều 8.** Các cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư xây dựng theo phân cấp và chủ đầu tư (nếu có) có trách nhiệm quản lý việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý, cung cấp thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi được đề nghị.

**Điều 9.** Quy định quản lý được công bố công khai theo quy định để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết và thực hiện./.

**Nơi nhận :**

- TT HĐND- UBND;
- Các Phòng: KTHT, TCKH, TNMT;
- UBND thị trấn Núi Sập;
- phòng KTHT;
- Lưu VT.

**KT CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Kim Chi