

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa,
phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYÊN

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BXD ngày 12/9/2023 của Bộ Xây dựng về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 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 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang;

Căn cứ Văn bản số 303/SXD-QH ngày 17/01/2025 của Sở Xây dựng về việc ý kiến Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, thành phố Long Xuyên;

Theo đề nghị của phòng Quản lý Đô thị tại Tờ trình số 135/TTr-QLĐT ngày 21/01/2025 về việc trình phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang do Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc NTN Design lập, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

2. Chủ đầu tư: Chùa Pháp Hoa.

3. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch: Vị trí lập tổng mặt bằng thuộc phạm vi Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc, phía Đông và phía Tây giáp đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang;

- Phía Nam giáp đường Hà Hoàng Hồ.

4. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Làm cơ sở pháp lý phục vụ công tác quản lý cho địa phương, sử dụng đất phù hợp với quy hoạch được duyệt, thoả mãn các yêu cầu về không gian kiến trúc, môi trường, cảnh quan, cơ sở hạ tầng,...

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đảm bảo không gian hài hòa với khu vực hiện có, phù hợp với các quy định và quy chuẩn xây dựng hiện hành, đồng thời tạo cảnh quan đồng bộ mang được nét riêng cho khu vực.

- Xác định các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, quy hoạch chuyên ngành liên quan,... và tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia, tiêu chuẩn thiết kế về quy hoạch xây dựng làm cơ sở quản lý khu vực khi tiến hành thực hiện dự án.

5. Tính chất: Là cơ sở thờ cúng và hoạt động tín ngưỡng tôn giáo cho người dân, tạo điều kiện để bà con Phật tử có nơi tu học, hành hương gửi niềm tin tôn giáo cho người dân và khách thập phương, là cơ sở hoạt động Phật giáo theo định hướng đường lối của nhà nước.

6. Quy mô: Diện tích đất 914m².

7. Sự phù hợp so với quy hoạch cấp trên:

- Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019, vị trí khu đất lập quy hoạch thuộc phạm vi đất tôn giáo.

- Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, vị trí khu đất lập quy hoạch thuộc phạm vi đất tôn giáo.

Do đó, vị trí khu đất lập Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 phù hợp chức năng sử dụng đất theo quy hoạch cấp trên.

8. Chỉ tiêu sử dụng đất: Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, các chỉ tiêu sử dụng đất đối với khu đất Chùa Pháp Hoa được quy định như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

9. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	492	53,83
	Khối chánh điện	368	
	Khu bếp + nhà ăn	124	
2	Đất cây xanh	185	20,24
3	Đất giao thông – sân bãi	237	25,93
Tổng cộng		914	100

9.1. Đất xây dựng công trình: Diện tích đất 492m², chiếm tỷ lệ 53,83% diện tích toàn khu. Bố trí Khối chánh điện và Khu bếp + nhà ăn.

- Diện tích đất xây dựng công trình: 492m².
- Tổng diện tích sàn: 421m². Trong đó:
 - + Khối chánh điện: 297m².
 - + Khu bếp + nhà ăn: 124m².
- Mật độ xây dựng: 53,83%.
- Hệ số sử dụng đất: 0,46 lần.
- Tầng cao: 02 tầng + 02 tầng mái (Phải đảm bảo về khoảng lùi công trình tại điểm 2.6.2 của QCVN 01:2021/BXD).
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m đối với đường Hà Hoàng Hồ.
- Quy định cao độ các tầng (đối với công trình chính):
 - + Cao độ nền : + 1,35m (so với cost sân nền hoàn thiện).
 - + Chiều cao tầng 1 : 6,7m.
 - + Chiều cao tầng 2 : 5,1m.
 - + Chiều cao đỉnh mái : 18m.

9.2. Đất cây xanh: Diện tích đất 185m², chiếm tỷ lệ 20,24% diện tích toàn khu.

9.3. Đất giao thông – sân bãi: Diện tích đất 237m², chiếm tỷ lệ 25,93% diện tích toàn khu.

10. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Khu đất lập quy hoạch với chức năng xây dựng công trình tôn giáo, phục vụ cho nhu cầu học tập đạo Phật của các Phật tử địa phương, các hạng mục trong dự án bao gồm: khối công trình chánh điện, khu bếp + nhà ăn, sân bãi và cây xanh trong khuôn viên khu đất, công trình được xây dựng tiếp giáp với trục đường chính: đường Hà Hoàng Hồ, sảnh đón chính hướng về đường Hà Hoàng Hồ, tạo yếu tố nhận diện riêng cho công trình.

11. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

11.1. 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 $H_{xd} \geq +3,3m$ so với cao độ Quốc gia và tuân thủ theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

11.2. Giao thông: Đường Hà Hoàng Hồ (MC 1-1): Lộ giới 26m (6-14-6).

11.3. Cấp điện: Nguồn điện được lấy từ tuyến điện trung thế trên đường Hà Hoàng Hồ, sử dụng trụ hạ thế đấu nối vào công trình. Tổng nhu cầu dùng điện: Khoảng 20kVA.

11.4. Cấp nước: Sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Long Xuyên đấu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Hà Hoàng Hồ. Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng $3m^3$ /ngày đêm.

11.5. Thoát nước mưa – Thoát nước thải - Vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước mưa được thu gom đấu nối vào hố ga hiện trạng trên tuyến đường Hà Hoàng Hồ đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của thành phố.
- Nước thải công trình được xử lý qua bể xử lý 3 ngăn, lắng lọc dẫn ra đấu nối vào hố ga trên tuyến đường Hà Hoàng Hồ đưa về hệ thống xử lý nước thải của thành phố.
- Bố trí các thùng rác công cộng thu gom rác tập trung, để xe thu gom rác trong ngày đưa đến các bãi rác tập trung của thành phố.

11.6. Cây xanh: Thực hiện theo Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

- Cần nghiên cứu cây xanh 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 dãy cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng mọi khoảng trống có thể trồng cây xanh.

- Trồng các loại cây bóng mát bao quanh khuôn viên khu đất. Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng,...).

12. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tác động ảnh hưởng đến môi trường của dự án không ảnh hưởng nhiều và có thể kiểm soát bằng phương thức quản lý và các biện pháp kỹ thuật đơn giản.

- Quản lý bảo vệ môi trường không khí trong quá trình thi công xây dựng công trình cần có những giải pháp che chắn. Đảm bảo đường thoát nước thải của công trình không bị rò rỉ thoát ra môi trường khi chưa được xử lý.

13. Các giải pháp bảo vệ môi trường:

13.1. Bảo vệ môi trường không khí:

* Giảm thiểu tác động của hoạt động tháo dỡ công trình hiện hữu:

Trong công tác tháo dỡ khối công trình hiện hữu để cải tạo sẽ phát sinh một số tác động do bụi và rác thải xây dựng. Để khắc phục giảm thiểu thấp nhất các tác động Chủ dự án sẽ áp dụng các biện pháp quản lý và kỹ thuật như sau:

- Che chắn khu vực thi công bằng tole chắn cao tối thiểu 2m nhằm hạn chế ảnh hưởng mức ồn đến khu vực xung quanh: phòng khám tạm thời và người dân liền kề phòng khám.

- Che chắn lưới bảo vệ khu vực đập phá bê tông tránh rơi vãi, bắn tung các vật liệu bê tông ảnh hưởng đến an toàn công nhân xây dựng và người dân khu vực lân cận dự án.

- Phun tưới các khu vực nhiều bụi trước khi tháo dỡ, đập phá bê tông nhằm hạn chế tối đa phát tán bụi vào không khí khu vực dự án và xung quanh.

- Tổ chức thi công tháo dỡ cuốn chiếu, làm đến đâu dọn dẹp thu hồi vật liệu phá dỡ đến đó, hạn chế cuốn trôi bụi và rác thải ra khu vực xung quanh khi

có các cơn mưa lớn, nước mưa chảy tràn qua khu tháo dỡ ảnh hưởng đến khu vực xung quanh.

- Bố trí thời gian thi công hợp lý, tránh tình trạng bố trí các phương tiện, máy móc và thiết bị thi công gần nhau hoặc hoạt động trong cùng một lúc.

- Xe vận chuyển đất đá trước khi ra khỏi công trường cần rửa sạch đất, cát... bám xung quanh, tránh phát tán bụi tại các tuyến đường vận chuyển, dẫn đến tình trạng ô nhiễm toàn khu vực.

- Che chắn những khu vực phát sinh bụi và thường xuyên tưới đường giao thông trong các ngày nắng, khô hanh.

- Các phương tiện vận chuyển đều phải có bạt che phủ kín.

* Giảm thiểu khí thải thi công:

- Tất cả các xe vận tải và các thiết bị thi công cơ giới phải đạt tiêu chuẩn quy định của Cục Đăng kiểm về mức độ an toàn kỹ thuật và an toàn môi trường mới được phép hoạt động.

- Tất cả các loại xe có tấm bạt che phủ vật liệu khi vận chuyển. Sử dụng máy móc, thiết bị thi công thế hệ mới, ít gây ô nhiễm và được bảo trì thường xuyên để giảm thiểu ô nhiễm do khói xe.

- Không đốt các nguyên liệu tại khu vực dự án. Không vận chuyển nguyên liệu vào giờ cao điểm.

- Trong giai đoạn thi công các tầng cao, dự án sử dụng lưới che chắn bao quanh công trình nhằm hạn chế tối đa phát tán bụi vào môi trường và đảm bảo an toàn lao động cho công nhân. Biện pháp này đã sử dụng cho nhiều công trình xây dựng và thực tế cho thấy mang lại hiệu quả cao.

- Đảm bảo cung cấp đầy đủ các trang thiết bị bảo hộ để ngăn ngừa các tai nạn lao động có thể xảy ra cho công nhân trong quá trình xây dựng. Trang bị khẩu trang cho công nhân để giảm thiểu tác hại do ô nhiễm không khí.

- Trong quá trình thi công xây dựng các công trình cũng như lắp đặt máy móc, thiết bị, vận hành kiểm tra và chạy thử cần tuyệt đối chấp hành các nội quy về an toàn lao động.

13.2. Bảo vệ đất trôi trong quá trình thi công: Trong quá trình xây dựng công trình về mùa mưa cần có biện pháp cụ thể sau ngăn chặn đất đá trôi xuống kênh, mương và các khu vực lân cận.

13.3. Xử lý nước thải chất thải rắn: Chất thải rắn của khu vực sẽ do Công ty Môi trường Đô thị thu gom và chuyển đến bãi chứa rác phế thải của khu vực để xử lý.

13.4. Quan trắc kiểm soát môi trường:

Trong quá trình chuẩn bị công trường, thi công công trình và vận hành, việc quan trắc, kiểm tra, đo đạc và đánh giá tác động môi trường phải được tiến hành liên tục theo đúng quy định để đảm bảo kiểm soát các tác động đối với việc thực hiện dự án và đề ra các giải pháp thực hiện để ngăn ngừa sự suy thoái cũng như bảo vệ môi trường xung quanh. Để thực hiện đánh giá tác động môi trường khi thực hiện dự án việc thiết lập một hệ thống kiểm tra, đo đạc và quan trắc là hết sức cần thiết. Từ các số liệu quan trắc đo đạc được về các yếu tố môi trường bị tác động, sẽ có các giải pháp hữu hiệu và kịp thời để quản lý và xử lý.

13.5. Các giải pháp cơ chế, chính sách bảo vệ môi trường:

- Để giảm thiểu tác động tiêu cực của quy hoạch đến môi trường, ngoài các giải pháp trên cũng như khu vực Dự án, cần thực hiện nghiêm ngặt các văn bản pháp luật, các tiêu chuẩn hiện hành của nhà nước về bảo vệ môi trường.

- Xây dựng các kế hoạch, chương trình, dự án bảo vệ môi trường và quản lý chất thải theo thứ tự ưu tiên: ngăn ngừa giảm thiểu phát sinh chất thải tại nguồn, tái sinh và tái sử dụng chất thải, xử lý hợp lý phần chất thải trước khi thải ra môi trường.

14. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

- Xây dựng mới khối công trình Chánh điện nhằm đảm bảo điều kiện cơ sở thờ cúng và hoạt động tín ngưỡng tôn giáo cho người dân được Khang trang.

- Nguồn lực thực hiện: Nguồn vốn của chủ đầu tư.

15. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên.

- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng tỉnh An Giang.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên.

- Chủ đầu tư: Chùa Pháp Hoa.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc NTN Design.

16. Nội dung khác:

- Về tên đồ án quy hoạch: Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn đã cập nhật địa điểm lập quy hoạch và tên đồ án quy hoạch phù hợp theo Nghị quyết số 1285/NQ-UBTVQH15 ngày 14/11/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh An Giang, giai đoạn 2023 – 2025 (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2025).

- Qua rà soát, đối với các nội dung đề nghị của Sở Xây dựng tại mục 2 Văn bản số 303/SXD-QH ngày 17/01/2025 về việc ý kiến Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, bản vẽ và thuyết minh quy hoạch theo hồ sơ đính kèm do đơn vị tư vấn lập đảm bảo các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng (về quy cách, thành phần hồ sơ; các thông số kỹ thuật của lô đất; giải pháp quy hoạch hạ tầng kỹ thuật; về đơn vị tư vấn; lấy ý kiến về quy hoạch,..).

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Điều 3. Chủ đầu tư phối hợp với Phòng Quản lý Đô thị, các ban ngành thành phố, UBND phường Mỹ Xuyên thực hiện các công việc sau:

1. Chủ đầu tư tổ chức công bố Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện. Nội dung công bố quy hoạch được quy định tại Điều 53 Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

2. Chủ đầu tư thực hiện cấm mốc giới theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được duyệt. Tổ chức lập nhiệm vụ, hồ sơ cấm mốc và triển khai cấm mốc giới ngoài thực địa. Thực hiện bàn giao hồ sơ cấm mốc giới được duyệt cho Phòng Quản lý Đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố để lưu trữ. Nội dung cấm mốc và lưu trữ hồ sơ cấm mốc ranh quy hoạch được quy định tại Điều 57 Văn bản hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020 của Văn phòng Quốc hội và Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15/03/2016 của Bộ Xây dựng quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch xây dựng.

3. Tùy tính chất và loại hình của dự án mà chủ đầu tư khi triển khai dự án 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 4. Chánh Văn phòng 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, Chùa Pháp Hoa, Chủ tịch UBND phường Mỹ Xuyên, 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Sở Xây dựng AG;
- TT. Thành ủy;
- TT. HĐND TP;
- UBND TP;
- Chủ tịch, Các PCT;
- CVP và các Phó Chánh VP;
- Phòng QLĐT;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đinh Văn Bảo

QUY ĐỊNH

**Quản lý quy hoạch và xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng
tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên,
thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang**

(Ban hành kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng năm
2025 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. Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng, bảo vệ và sử dụng các công trình theo đúng Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được UBND thành phố Long Xuyên phê duyệt tại Quyết định số:/QĐ-UBND ngày tháng.....năm 2025.

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.

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 tổng mặt bằng đã được duyệt của UBND thành phố.

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 chủ đầu tư trúng đấu giá khu đất thực hiện đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới quy hoạch và quy mô:

1. **Phạm vi, ranh giới quy hoạch:** Vị trí lập tổng mặt bằng thuộc phạm vi Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hồ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Có tứ cận như sau:

- Phía Bắc, phía Đông và phía Tây giáp đất ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang;

- Phía Nam giáp đường Hà Hoàng Hổ.

2. Quy mô: Diện tích đất 914m².

Bảng cân bằng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	492	53,83
	Khối chánh điện	368	
	Khu bếp + nhà ăn	124	
2	Đất cây xanh	185	20,24
3	Đất giao thông – sân bãi	237	25,93
Tổng cộng		914	100

3. Tính chất: Là cơ sở thờ cúng và hoạt động tín ngưỡng tôn giáo cho người dân, tạo điều kiện để bà con Phật tử có nơi tu học, hành hương gửi niềm tin tôn giáo cho người dân và khách thập phương, là cơ sở hoạt động Phật giáo theo định hướng đường lối của nhà nước.

4. Chỉ tiêu sử dụng đất: Căn cứ Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Bắc Hà Hoàng Hổ, phường Mỹ Xuyên và phường Đông Xuyên, thành phố Long Xuyên, đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3208/QĐ-UBND ngày 31/12/2019, các chỉ tiêu sử dụng đất đối với khu đất Chùa Pháp Hoa được quy định như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao tối đa: 05 tầng.

PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về đất xây dựng công trình: Diện tích đất 492m², chiếm tỷ lệ 53,83% diện tích toàn khu. Bố trí Khối chánh điện và Khu bếp + nhà ăn.

- Diện tích đất xây dựng công trình: 492m².
- Tổng diện tích sàn: 421m². Trong đó:
 - + Khối chánh điện: 297m².
 - + Khu bếp + nhà ăn: 124m².

- Mật độ xây dựng: 53,83%.
- Hệ số sử dụng đất: 0,46 lần.
- Tầng cao: 02 tầng + 02 tầng mái (Phải đảm bảo về khoảng lùi công trình tại điểm 2.6.2 của QCVN 01:2021/BXD).
- Chỉ giới xây dựng: Cách chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6m đối với đường Hà Hoàng Hồ.
- Quy định cao độ các tầng (đối với công trình chính):
 - + Cao độ nền : + 1,35m (so với cost sân nền hoàn thiện).
 - + Chiều cao tầng 1 : 6,7m.
 - + Chiều cao tầng 2 : 5,1m.
 - + Chiều cao đỉnh mái : 18m.

Điều 4. Quy định về đất cây xanh:

- Thực hiện theo Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.
- Cần nghiên cứu cây xanh 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 dãy cây để hình thành một hệ thống xanh liên tục. Phải tận dụng mọi khoảng trống có thể trồng cây xanh.
- Trồng các loại cây bóng mát bao quanh khuôn viên khu đất. Việc trồng cây không được làm ảnh hưởng tới an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ) không làm ảnh hưởng tới vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng,...).

Điều 5. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

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 $H_{xd} \geq +3,3m$ so với cao độ Quốc gia và tuân thủ theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Giao thông: Đường Hà Hoàng Hồ (MC 1-1): Lộ giới 26m (6-14-6).

3. Cấp điện: Nguồn điện được lấy từ tuyến điện trung thế trên đường Hà Hoàng Hồ, sử dụng trụ hạ thế đấu nối vào công trình. Tổng nhu cầu dùng điện: Khoảng 20kVA.

4. Cấp nước: Sử dụng nguồn nước cấp từ Nhà máy nước Long Xuyên đấu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu trên đường Hà Hoàng Hồ. Tổng nhu cầu dùng nước: Khoảng 3m³/ngày đêm.

5. Thoát nước mưa – Thoát nước thải - Vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải riêng với hệ thống thoát nước mưa.
- Nước mưa được thu gom đầu nối vào hố ga hiện trạng trên tuyến đường Hà Hoàng Hồ đấu nối vào hệ thống thoát nước chung của thành phố.
- Nước thải công trình được xử lý qua bể xử lý 3 ngăn, lắng lọc dẫn ra đầu nối vào hố ga trên tuyến đường Hà Hoàng Hồ đưa về hệ thống xử lý nước thải của thành phố.
- Bố trí các thùng rác công cộng thu gom rác tập trung, để xe thu gom rác trong ngày đưa đến các bãi rác tập trung của thành phố.

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Quy định quản lý xây dựng theo Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, 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 Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, 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 và các Tiêu chuẩn ngành có liên quan.

Điều 7. Chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý thống nhất về Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. 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 8. Quy hoạch Tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chùa Pháp Hoa, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang được lưu trữ tại:

- Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- Phòng Quản lý Đô thị thành phố Long Xuyên;
- Chùa Pháp Hoa;
- Ủy ban nhân dân phường Mỹ Xuyên./.