

## QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN

### Điều chỉnh quy hoạch phân khu ven quốc lộ 30 Đoạn xã An Bình, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND-HC ngày /4/2025  
của UBND tỉnh Đồng Tháp)

## CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc đầu tư xây dựng, quản lý kiến trúc cảnh quan, xây dựng các công trình tại khu vực bao gồm: các khu chức năng, các khu nhà ở, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ phù hợp với nội dung theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu ven Quốc lộ 30 đoạn xã An Bình, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đã được phê duyệt.

Quy định chi tiết các chỉ tiêu quản lý quy hoạch cho từng khu đất nằm trong đồ án nhằm đảm bảo việc thiết kế, xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt.

Quy định thủ tục quản lý, xây dựng công trình trong phạm vi đồ án cũng như trách nhiệm của các bên liên quan trong quá trình quản lý xây dựng.

Quy định quản lý theo điều chỉnh quy hoạch phân khu ven Quốc lộ 30, đoạn ven Quốc lộ 30, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp quy định cụ thể việc sử dụng đất, xây dựng công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kiến trúc cảnh quan đô thị, bảo vệ môi trường trong hoạt động xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong phạm vi quy hoạch được phê duyệt.

### Điều 1. Đối tượng và phạm vi áp dụng

#### 1. Đối tượng áp dụng

- Chủ đầu tư đồ án, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động xây dựng các công trình tại khu vực đồ án phải thực hiện theo đúng Quy định này.
- Cơ quan quản lý quy hoạch, Chủ đầu tư đồ án hướng dẫn các tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động xây dựng tại khu vực đồ án, hướng dẫn thực hiện và quản lý kiến trúc đô thị tại khu vực đồ án theo đúng quy định tại văn bản này.
- Cơ quan quản lý căn cứ quy định này để quản lý, kiểm tra, xử lý vi phạm, chế tài Chủ đầu tư, tổ chức, cá nhân tham gia đầu tư xây dựng các công trình tại khu vực đồ án vi phạm quy định này theo quy định pháp luật hiện hành.
- Ngoài những nội dung quy định này, việc quản lý xây dựng tại khu vực này phải tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành khác của nhà nước có liên quan.

## **Điều 2. Vị trí, phạm vi ranh giới, tính chất, dân số khu vực quy hoạch**

**1. Vị trí:** Khu vực quy hoạch nằm trên địa bàn thuộc một phần ấp An Lạc và một phần ấp An Định, xã An Bình, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

### **2. Phạm vi ranh giới, quy mô:**

Khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch là khu vực nằm dọc tuyến Quốc lộ 30, thuộc địa bàn các xã An Bình, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp có quy mô là khoảng 89,42 ha. Có ranh giới hạn như sau:

- Phía Đông: Giáp sông Cần Lố.
- Phía Tây: Giáp với ranh thành phố Cao Lãnh (giáp đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng phường Mỹ Phú).
- Phía Nam: Giáp sông Đình Trung.
- Phía Bắc: Giáp ranh quy hoạch phân khu Khu dân cư – kho hàng tuyến giao thông Ngã tư Quảng Khánh – Rạch Dầu.

### **3. Tính chất khu vực quy hoạch:**

- Khu dân cư kết hợp với sản xuất, thương mại, dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp.
- Là khu vực cửa ngõ đi vào trung tâm thành phố Cao Lãnh với không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, văn minh hiện đại.

**4. Quy mô dân số:** Quy mô dân số dự kiến khoảng 5.600 người.

## **Điều 3. Quy định chung về sử dụng đất**

### **1. Các đơn vị ở, nhóm ở và đất ở:**

Toàn bộ khu vực được phân chia thành 3 phân khu:

- Phân khu 1: Khu dân cư hiện hữu phát triển quanh bến xe Cao Lãnh là nơi tập trung khu sản xuất vật liệu xây dựng, công trình dịch vụ cửa ngõ (Bến xe, bến thủy dịch vụ hậu cần...), gắn kết với Quốc lộ 30 và các dự án lân cận như trung tâm TMDV-KTNN Mê Kông, Cụm công nghiệp Dược kỹ thuật cao Domesco, Khu sản xuất kinh doanh An Bình.

- Phân khu 2: Khu dân cư văn hóa, thương mại dịch vụ trung tâm dân cư hiện hữu dọc Quốc lộ 30 phát triển mở rộng về phía Bắc, kết hợp chuyển đổi các quỹ đất dọc Quốc lộ 30 thành đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển kinh tế khu vực; là khu vực tập trung các công trình hạ tầng xã hội cấp đô thị và cấp đơn vị ở bao gồm trung tâm văn hóa nghệ thuật Tỉnh; trung tâm văn hóa thể dục thể thao, nhà văn hóa.

- Phân khu 3: Khu dân cư phía tây sông An Bình là khu dân cư An Lạc hiện hữu mở rộng về phía Bắc kết hợp chuyển đổi các quỹ đất dọc Quốc lộ 30 thành đất thương mại, dịch vụ và đất hỗn hợp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, phát triển kinh tế khu vực; nằm tại vị trí cửa ngõ kết nối với thành phố Cao Lãnh.

**2. Chức năng sử dụng đất chính:** Đất nhóm nhà ở (nhóm nhà ở hiện trạng, nhóm nhà ở mới), đất hỗn hợp, đất giáo dục, đất văn hóa – thể dục thể thao, đất thương mại dịch vụ, đất cây xanh, đất cây xanh chuyên dụng, đất trụ sở cơ quan, đất hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải), đất giao thông, đất sản xuất, đất mặt nước, đất an ninh.

### 3. Quy hoạch sử dụng đất

Đáp ứng được yêu cầu về sử dụng đất, đảm bảo tính linh hoạt cho nhu cầu phát triển đô thị, cấu trúc phân bố hợp lý.

*ảng 01. Chỉ tiêu sử dụng đất đối theo đồ án*

| Stt       | Loại đất   | Diện tích quy hoạch (ha) | Tỷ lệ (%) | Tầng cao tối đa | Mdxđ tối đa (%) | Hssdd tối đa | Dân số | Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người) |
|-----------|--|--------------------------|-----------|-----------------|-----------------|--------------|--------|----------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Đất ở</b>   | <b>19,74</b>             | 22,07%    | 5               | 90              | 4,5          | -      | -                                |
| 1.1       | Đất ở hiện hữu chỉnh trang                               | 10,79                    | -         | 5               | 90              | 4,5          | 1.000  | -                                |
| 1.2       | Đất ở mới  | 8,95                     | -         | 5               | 80              | 4            | 2.515  | ≈35                              |
| <b>2</b>  | <b>Đất hỗn hợp</b>                                       | <b>15,61</b>             | 17,46%    | 7               | 80              | 5,6          | -      | -                                |
| 2.1       | Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ - sản xuất kinh doanh     | 0,94                     | -         | 5               | 60              | 3            | -      | -                                |
| 2.2       | Đất hỗn hợp ở - thương mại dịch vụ - sản xuất kinh doanh | 13,08                    | -         | 7               | 80              | 5,6          | -      | -                                |
| 2.2.1     | Đất ở  | 6,54                     | -         | 5               | 80              | 4            | 2.085  | ≈32                              |
| 2.2.2     | Đất thương mại dịch vụ - sản xuất kinh doanh             | 6,54                     | -         | 7               | 60              | 4,2          | -      | -                                |
| 2.3       | Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ - cơ quan trụ sở          | 0,75                     | -         | 7               | 60              | 4,2          | -      | -                                |
| 2.3.1     | Đất cơ quan trụ sở                                       | 0,39                     | -         | 5               | 60              | 3            | -      | -                                |
| 2.3.2     | Đất thương mại dịch vụ                                   | 0,36                     | -         | 7               | 60              | 4,2          | -      | -                                |
| 2.4       | Đất hỗn hợp hiện hữu                                     | 0,84                     | -         | 5               | 60              | 3            | -      | -                                |
| <b>3</b>  | <b>Đất văn hoá</b>                                       | <b>0,79</b>              | 0,88%     | 3               | 60              | 1,8          | -      | -                                |
| <b>4</b>  | <b>Đất cây xanh - TDTT</b>                               | <b>11,34</b>             | 12,68%    | 1               | 5               | 0,05         | -      | -                                |
| 4.1       | Đất cây xanh công cộng                                   | 6,94                     | -         | 1               | 5               | 0,05         | -      | ≈12                              |
| 4.2       | Đất cây xanh chuyên dụng                                 | 3,6                      | -         | 1               | 5               | 0,05         | -      | -                                |
| 4.3       | Đất thể dục thể thao                                     | 0,8                      | -         | 2               | 40              | 0,8          | -      | -                                |
| <b>5</b>  | <b>Đất an ninh</b>                                       | <b>2,43</b>              | 2,72%     | -               | -               | -            | -      | -                                |
| <b>6</b>  | <b>Đất công trình công cộng - thương mại dịch vụ</b>     | <b>4,88</b>              | 5,46%     | 10              | 60              | 6            | -      | ≈10                              |
| 6.1       | Đất thương mại dịch vụ                                   | 4,53                     | -         | 10              | 60              | 6            | -      | -                                |
| 6.2       | Đất giáo dục   | 0,35                     | -         | 4               | 60              | 2,4          | -      | -                                |
| <b>7</b>  | <b>Đất di tích, tôn giáo</b>                             | <b>1,94</b>              | 2,17%     | 5               | 60              | 3            | -      | -                                |
| <b>8</b>  | <b>Đất sản xuất vật liệu xây dựng</b>                    | <b>2,51</b>              | 2,81%     | 3               | 60              | 1,8          | -      | -                                |
| <b>9</b>  | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật khác</b>                         | <b>3,14</b>              | 3,51%     | 3               | 40              | 1,2          | -      | -                                |
| <b>10</b> | <b>Mặt nước</b>  | <b>4,07</b>              | 4,55%     | -               | -               | -            | -      | -                                |

| Stt         | Loại đất                 | Diện tích quy hoạch (ha) | Tỷ lệ (%)   | Tầng cao tối đa | Mđxd tối đa (%) | Hssdd tối đa | Dân số       | Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người) |
|-------------|--------------------------|--------------------------|-------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|----------------------------------|
| <b>11</b>   | <b>Đất giao thông</b>    | <b>22,97</b>             | 25,69%      | -               | -               | -            | -            | -                                |
| 11.1        | Đất giao thông đối ngoại | 14,87                    | -           | -               | -               | -            | -            | -                                |
| 11.2        | Đất giao thông đối nội   | 8,1                      | -           | -               | -               | -            | -            | -                                |
| <b>TỔNG</b> |                          | <b>89,42</b>             | <b>100%</b> | -               | -               | -            | <b>5.600</b> | -                                |

## **Điều 4. Quy định chung về các khu chức năng**

### **1. Đất công trình công cộng:**

#### **- Khuyến khích:**

+ Khuyến khích xã hội hóa đầu tư các công trình giáo dục, văn hóa, thể thao, thương mại dịch vụ theo quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch được duyệt.

+ Khuyến khích xây dựng công trình với mật độ xây dựng thấp, tạo mảng xanh lớn để cải thiện điều kiện vi khí hậu và hài hòa với cảnh quan khu đô thị. Khuyến khích xây dựng công trình có ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường; đạt yêu cầu các tiêu chí về kiến trúc xanh.

- Hạn chế: Xây dựng công trình có quy mô thay đổi lớn so với quy hoạch được duyệt, không đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cộng đồng dân cư hoặc gây quá tải cho khu đô thị trung tâm.

### **2. Đối với công viên cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng:**

#### **- Khuyến khích:**

+ Trồng, bảo vệ, phân loại và bố trí cây xanh phù hợp nội dung đồ án quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng và quy định của pháp luật có liên quan.

+ Khuyến khích xã hội hóa xây dựng các công viên cây xanh theo quy hoạch, phục vụ cho sinh hoạt của người dân khu đô thị.

+ Tăng thêm diện tích cây xanh trong quá trình triển khai các dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch được duyệt. Lựa chọn cây trồng phù hợp với quy định, phối hợp màu sắc hài hòa tạo nét đặc trưng riêng cho khu đô thị.

- Cấm: Lấn chiếm hoặc xây dựng các loại công trình trong các khu công viên cây xanh (trừ các công trình dịch vụ công cộng phục vụ cho hoạt động của khu công viên cây xanh với mật độ xây dựng phù hợp các Quy chuẩn Việt Nam hiện hành) và mọi hoạt động xâm hại hoặc làm biến dạng cảnh quan, thay đổi diện mạo tự nhiên.

### **3. Đối với các nhóm nhà ở và đất ở**

- Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bổ dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức

không gian, cảnh quan kiến trúc đã được xác định tại từng ô phố trong phạm vi đồ án.

- Các nhóm ở cần có các loại hình nhà ở đa dạng, chỉ tiêu đất ở phải được tính toán cho từng loại hình nhà ở riêng biệt như nhà ở hiện trạng, nhà ở kết hợp thương mại, nhà vườn, nhà ở tái định cư,...

- Kích thước, diện tích các lô đất nhà ở riêng lẻ trong các nhóm nhà ở phải đảm bảo phù hợp với QCVN 01:2021/BXD.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch.

- Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới hoặc khu vực chỉnh trang trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01: 2021/BXD.

- Khuyến khích: Đầu tư thực hiện các dự án phát triển nhà ở tại các khu dân cư xây dựng mới với quy mô lớn, đảm bảo phát triển đồng bộ về không gian, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Hạn chế: Các dự án xây dựng cải tạo chỉnh trang các nhóm nhà ở quy mô nhỏ, xen ghép, thiếu hoặc không đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Cấm: Xây dựng nhà ở và các công trình khác trái với quy hoạch được duyệt hoặc trái với quy định pháp luật có liên quan (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định); xây dựng nhà ở lấn chiếm hành lang bảo vệ công trình giao thông, các tuyến sông, kênh, rạch; vi phạm chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; các công trình tranh, tre, lá, nứa, vách tôn không tuân theo quy chuẩn xây dựng (trừ các công trình được cấp phép xây dựng tạm của các cơ quan có thẩm quyền theo quy định).

## **Điều 5. Các quy định chủ yếu về kết nối giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của xã An Bình**

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật chủ yếu như: Đường giao thông, tuyến cống thoát nước, tuyến truyền dẫn cấp nước, tuyến thông tin viễn thông và các công trình đầu mối kỹ thuật, tuyến truyền tải năng lượng,... phải được đầu tư đồng bộ, khớp nối với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác đã được đầu tư xây dựng và phù hợp với quy hoạch cấp trên. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai. Các hoạt động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định

số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư số 11/2010/TT- BXD ngày 17/8/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị cần gắn kết đồng bộ với hiện trạng hạ tầng kỹ thuật sẵn có và có định hướng phát triển trong tương lai, phù hợp với quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt và các văn bản pháp lý hiện hành có liên quan. Các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch cần thực hiện theo quy hoạch được duyệt, có kế hoạch và hệ thống, đảm bảo tính đồng bộ trong quá trình triển khai.

- Các hoạt động liên quan đến quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị trong phạm vi quy hoạch cần tuân thủ các quy định của Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và Thông tư số 11/2010/TT- BXD ngày 17/8/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về quản lý cơ sở dữ liệu công trình ngầm đô thị.

- Cơ quan quản lý chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có trách nhiệm hướng dẫn về các giải pháp kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp theo quy định khi có yêu cầu của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

## CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 6. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch các khu chức năng

**1. Đất nhóm nhà ở:** Tổng diện tích đất nhóm ở trong khu vực là 19,74 ha và có chỉ tiêu (bao gồm các quỹ đất chức năng ở trong đất hỗn hợp, đất ở mới, đất ở hiện hữu) khoảng 46,93m<sup>2</sup>/người. Trong đó:

**a) Đất nhóm nhà ở hiện trạng:** Tổng diện tích là 10,79 ha với dân số khoảng 1.000 người.

- Mật độ xây dựng tối đa: 90%.
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần
- Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Diện tích lô đất, khối tích công trình, bề rộng lô đất, chiều sâu lô đất tuân thủ theo các quy chuẩn hiện hành.
- Các chỉ tiêu xây dựng tại các khu vực đã có Quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

**b) Đất nhóm nhà ở mới:** Tổng diện tích là 8,95 ha, với dân số khoảng 2.515 người.

- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 4 lần.
- Khoảng lùi: 0m. Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.
- Các chỉ tiêu xây dựng tại khu vực đã có Quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

*ảng 02. Chỉ tiêu sử dụng đất đối với đất nhóm nhà ở*

| STT | Hạng mục            | Ký hiệu | Diện tích (ha) | MĐXD (%) | Tầng cao (Tầng) | Hệ số SDD |
|-----|---------------------|---------|----------------|----------|-----------------|-----------|
|     |                     |         |                | Tối đa   | Tối đa          |           |
| 1   | Nhóm nhà ở hiện hữu | OHH-1   | 0,98           | 90       | 5               | 4,5       |
| 2   | Nhóm nhà ở hiện hữu | OHH-2   | 0,37           | 90       | 5               | 4,5       |
| 3   | Nhóm nhà ở hiện hữu | OHH-3   | 3,07           | 90       | 5               | 4,5       |
| 4   | Nhóm nhà ở hiện hữu | OHH-4   | 0,85           | 90       | 5               | 4,5       |
| 5   | Nhóm nhà ở hiện hữu | OHH-5   | 0,52           | 90       | 5               | 4,5       |
| 6   | Nhóm nhà ở hiện hữu | OHH-6   | 0,22           | 90       | 5               | 4,5       |

|    |                      |        |      |    |   |     |
|----|----------------------|--------|------|----|---|-----|
| 7  | Nhóm nhà ở hiện hữu  | OHH-7  | 0,4  | 90 | 5 | 4,5 |
| 8  | Nhóm nhà ở hiện hữu  | OHH-8  | 0,15 | 90 | 5 | 4,5 |
| 9  | Nhóm nhà ở hiện hữu  | OHH-9  | 1,55 | 90 | 5 | 4,5 |
| 10 | Nhóm nhà ở hiện hữu  | OHH-10 | 0,18 | 90 | 5 | 4,5 |
| 11 | Nhóm nhà ở hiện hữu  | OHH-11 | 0,51 | 90 | 5 | 4,5 |
| 12 | Nhóm nhà ở hiện hữu  | OHH-12 | 0,45 | 90 | 5 | 4,5 |
| 13 | Nhóm nhà ở hiện hữu  | OHH-13 | 0,2  | 90 | 5 | 4,5 |
| 14 | Nhóm nhà ở hiện hữu  | OHH-14 | 1,34 | 90 | 5 | 4,5 |
| 15 | Nhóm nhà ở quy hoạch | OQH-1  | 1,9  | 80 | 5 | 4   |
| 16 | Nhóm nhà ở quy hoạch | OQH-2  | 0,69 | 80 | 5 | 4   |
| 17 | Nhóm nhà ở quy hoạch | OQH-3  | 0,73 | 80 | 5 | 4   |
| 18 | Nhóm nhà ở quy hoạch | OQH-4  | 1,09 | 80 | 5 | 4   |
| 19 | Nhóm nhà ở quy hoạch | OQH-5  | 0,23 | 80 | 5 | 4   |
| 20 | Nhóm nhà ở quy hoạch | OQH-6  | 0,63 | 80 | 5 | 4   |
| 21 | Nhóm nhà ở quy hoạch | OQH-7  | 1,61 | 80 | 5 | 4   |
| 22 | Nhóm nhà ở quy hoạch | OQH-8  | 1,08 | 80 | 5 | 4   |
| 23 | Nhóm nhà ở quy hoạch | OQH-9  | 0,27 | 80 | 5 | 4   |
| 24 | Nhóm nhà ở quy hoạch | OQH-10 | 0,72 | 80 | 5 | 4   |

## 2. Đất hỗn hợp:

- Quy mô: 15,61 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.
- Tầng cao tối đa: tối đa 07 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 5,6 lần.
- Khoảng lùi:
  - + Đối với công trình dịch vụ hiện hữu khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ  $\geq 3\text{m}$ .
  - + Đối với công trình thương mại dịch vụ - sản xuất kinh doanh xây dựng mới so với chỉ giới đường đỏ  $\geq 6\text{m}$ .
  - + Đối với công trình cơ quan trụ sở  $\geq 6\text{m}$ .
  - + Đối với công trình sản xuất kinh doanh  $\geq 3\text{m}$ .
  - + Đối với nhà ở hiện trạng: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
  - + Đối với nhóm nhà ở mới: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình, đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Các chỉ tiêu xây dựng tại khu vực đã có Quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.



*Bảng 03. Chỉ tiêu sử dụng đất đối với đất hỗn hợp ở- thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh*

| TT | Hạng mục  | Ký hiệu | Diện tích (ha) | MĐXD (%) | Tầng cao (Tầng) | Hệ số SĐĐ | Tỉ lệ (%) |           |                |
|----|---|---------|----------------|----------|-----------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
|    |   |         |                | Tối đa   | Tối đa          |           | Ở         | TMDV-SXKD | Cơ quan trụ sở |
| 1  | Đất hỗn hợp thương mại dịch vụ - sản xuất kinh doanh    | HH01    | 0,94           | 60       | 5               | 3         | 0         | 100       | 0              |
| 2  | Đất hỗn hợp ở - thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh | HH02-1  | 0,45           | 80       | 7               | 5,6       | 70        | 30        | 0              |
| 3  | Đất hỗn hợp ở - thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh | HH02-2  | 1,33           | 80       | 7               | 5,6       | 70        | 30        | 0              |
| 4  | Đất hỗn hợp ở - thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh | HH02-3  | 1,99           | 80       | 7               | 5,6       | 70        | 30        | 0              |
| 5  | Đất hỗn hợp ở - thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh | HH02-4  | 2,48           | 80       | 7               | 5,6       | 70        | 30        | 0              |
| 6  | Đất hỗn hợp ở - thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh | HH02-5  | 3,59           | 80       | 7               | 5,6       | 20        | 80        | 0              |
| 7  | Đất hỗn hợp ở - thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh | HH02-6  | 0,27           | 80       | 7               | 5,6       | 80        | 20        | 0              |
| 8  | Đất hỗn hợp ở - thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh | HH02-7  | 1,03           | 80       | 7               | 5,6       | 40        | 60        | 0              |
| 9  | Đất hỗn hợp ở - thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh | HH02-8  | 0,85           | 80       | 7               | 5,6       | 40        | 60        | 0              |
| 10 | Đất hỗn hợp ở -   | HH02-9  | 1,09           | 80       | 7               | 5,6       | 30        | 70        | 0              |

| TT | Hạng mục   | Ký hiệu | Diện tích (ha) | MĐXD (%) | Tầng cao (Tầng) | Hệ số SĐĐ | Tỉ lệ (%) |           |                |
|----|--|---------|----------------|----------|-----------------|-----------|-----------|-----------|----------------|
|    |  |         |                | Tối đa   | Tối đa          |           | Ở         | TMDV-SXKD | Cơ quan trụ sở |
|    | thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh                              |         |                |          |                 |           |           |           |                |
| 11 | Đất hỗn hợp cơ quan trụ sở - thương mại dịch vụ- sản xuất kinh doanh | HH03    | 0,75           | 60       | 7               | 4,2       | 0         | 50        | 50             |
| 12 | Đất hỗn hợp hiện hữu   | HHHH    | 0,84           | 60       | 5               | 3         | 10        | 90        | 0              |

### 3. Đất công trình công cộng, dịch vụ:

#### a) Công trình trường mầm non:

- Quy mô: 0,35 ha.
- Mật độ xây dựng: tối đa 60%.
- Tầng cao: tối đa 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 2,4 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ:  $\geq 6m$ .
- Các chỉ tiêu xây dựng tại khu vực đã có Quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

#### b) Công trình văn hóa - thể dục thể thao:

- Quy mô: 1,59 ha.
- Mật độ xây dựng: tối đa 60%.
- Tầng cao: tối đa 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,8 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ:  $\geq 6m$ .
- Các chỉ tiêu xây dựng tại khu vực đã có Quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

*Bảng 04. Chỉ tiêu công trình công cộng, dịch vụ*

| TT | Hạng mục                                    | Ký hiệu | Diện tích (ha) | MĐXD (%) | Tầng cao (Tầng) | Hệ số SĐĐ |
|----|---|---------|----------------|----------|-----------------|-----------|
|    |   |         |                | Tối đa   | Tối đa          |           |
| 1  | Trung tâm văn hóa nghệ thuật tỉnh Đồng Tháp | VH-1    | 0,71           | 60       | 3               | 1.8       |
| 2  | Trường mầm non                              | GD      | 0,35           | 60       | 4               | 2,4       |
| 3  | Trung tâm thể dục thể thao                  | TDDT    | 0,8            | 40       | 2               | 0,8       |
| 4  | Nhà văn hóa ấp An Định                      | VH-2    | 0,08           | 60       | 3               | 1,8       |

**c) Công trình thương mại dịch vụ:**

- Quy mô: 4,53 ha.
- Mật độ xây dựng: tối đa 60%.
- Tầng cao: tối đa 10 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 6 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ:  $\geq 3\text{m}$ .

- Các chỉ tiêu xây dựng tại khu vực đã có Quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

*Bảng 05. Chỉ tiêu sử dụng đất đối với đất thương mại dịch vụ.*

| TT | Hạng mục                        | Ký hiệu | Diện tích (ha) | MĐXD (%) | Tầng cao (Tầng) | Hệ số SĐĐ |
|----|---------------------------------|---------|----------------|----------|-----------------|-----------|
|    |                                 |         |                | Tối đa   | Tối đa          |           |
| 1  | Đất thương mại dịch vụ hiện hữu | TMDVHH  | 0,03           | 60       | 5               | 3         |
| 2  | Đất thương mại dịch vụ mới      | TMDV-1  | 1,32           | 60       | 10              | 6         |
| 3  | Đất thương mại dịch vụ mới      | TMDV-2  | 0,56           | 60       | 10              | 6         |
| 4  | Đất thương mại dịch vụ mới      | TMDV-3  | 1,41           | 60       | 10              | 6         |
| 5  | Đất thương mại dịch vụ mới      | TMDV-4  | 1,06           | 60       | 10              | 6         |
| 6  | Đất thương mại dịch vụ mới      | TMDV-5  | 0,15           | 60       | 5               | 3         |

**4. Đất cây xanh:**

**a) Đất cây xanh công cộng:** Có tổng diện tích là 6,94 ha, chỉ tiêu bình quân 12,39m<sup>2</sup>/người.

- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Tầng cao: tối đa 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 0,05 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ:
  - + Lô đất CXCC-14 khoảng lùi 6m so với chân cầu Cần Lố.
  - + Các lô đất còn lại: Chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ.
- Các chỉ tiêu xây dựng tại khu vực đã có Quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

**b) Đất cây xanh chuyên dụng:**

Có tổng diện tích là 3,6 ha, là hành lang cây xanh cách ly bảo vệ sông, kênh, rạch, tạo mảng xanh xuyên suốt đặc trưng của khu đô thị, không được xây dựng công trình. Tận dụng những thảm cỏ, cây xanh cảnh quan hiện có, tạo ra hệ thống thảm thực vật để giữ nước tại các khu vực trũng ven sông, kênh, rạch.

*Bảng 06. Chỉ tiêu đất cây xanh*

| TT | Hạng mục               | Ký hiệu | Diện tích<br>( ha ) | MDXD<br>(%) | Tầng<br>cao<br>(Tầng) | Hệ số<br>SĐĐ |
|----|------------------------|---------|---------------------|-------------|-----------------------|--------------|
|    |                        |         |                     | Tối đa      | Tối đa                |              |
| 1  | Cây xanh công cộng     |         | 6,94                |             |                       |              |
|    | Cây xanh 1             | CXCC-1  | 0,6                 | -           | -                     | -            |
|    | Cây xanh 2             | CXCC-2  | 0,58                | -           | -                     | -            |
|    | Cây xanh 3             | CXCC-3  | 0,14                | -           | -                     | -            |
|    | Cây xanh 4             | CXCC-4  | 0,57                | 5           | 1                     | 0,05         |
|    | Cây xanh 5             | CXCC-5  | 1,05                | 5           | 1                     | 0,05         |
|    | Cây xanh 6             | CXCC-6  | 0,08                | 5           | 1                     | 0,05         |
|    | Cây xanh 7             | CXCC-7  | 0,98                | 5           | 1                     | 0,05         |
|    | Cây xanh 8             | CXCC-8  | 0,71                | -           | -                     | -            |
|    | Cây xanh 9             | CXCC-9  | 0,41                | 5           | 1                     | 0,05         |
|    | Cây xanh 10            | CXCC-10 | 0,11                | -           | -                     | -            |
|    | Cây xanh 11            | CXCC-11 | 0,18                | -           | -                     | -            |
|    | Cây xanh 12            | CXCC-12 | 0,21                | -           | -                     | -            |
|    | Cây xanh 13            | CXCC-13 | 0,63                | 5           | 1                     | 0,05         |
|    | Cây xanh 14            | CXCC-14 | 0,69                | 5           | 1                     | 0,05         |
| 2  | Cây xanh chuyên dụng   |         | 3,6                 |             |                       |              |
|    | Cây xanh chuyên dụng 1 | CXCD-1  | 3,17                | -           | -                     | -            |
|    | Cây xanh chuyên dụng 2 | CXCD-2  | 0,15                | -           | -                     | -            |

| TT | Hạng mục               | Ký hiệu | Diện tích<br>( ha ) | MĐXD<br>(%) | Tầng<br>cao<br>(Tầng) | Hệ số<br>SĐĐ |
|----|------------------------|---------|---------------------|-------------|-----------------------|--------------|
|    |                        |         |                     | Tối đa      | Tối đa                |              |
|    | Cây xanh chuyên dụng 3 | CXCD-3  | 0,15                | -           | -                     | -            |
|    | Cây xanh chuyên dụng 4 | CXCD-4  | 0,13                | -           | -                     | -            |

### 5. Đất sản xuất vật liệu xây dựng:

- Quy mô: 2,51 ha.
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%.
- Tầng cao tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: tối đa 1,8 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ:  $\geq 3\text{m}$ .
- Các chỉ tiêu xây dựng tại khu vực đã có Quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

*Bảng 07. Chỉ tiêu đất sản xuất*

| TT | Hạng mục                       | Ký hiệu | Diện tích<br>(ha) | MĐXD<br>(%) | Tầng cao<br>(Tầng) | Hệ số<br>SĐĐ |
|----|--------------------------------|---------|-------------------|-------------|--------------------|--------------|
|    |                                |         |                   | Tối đa      | Tối đa             |              |
| 1  | Đất sản xuất vật liệu xây dựng | SXVLXD  | 2,51              | 60          | 3                  | 1,8          |

### 6. Đất hạ tầng kỹ thuật:

- Quy mô: 3,14 ha, gồm trạm xử lý nước thải và bến xe.
- Mật độ xây dựng: tối đa 40%.
- Tầng cao: tối đa 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.
- Khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ:  $\geq 3\text{m}$ .
- Các chỉ tiêu xây dựng tại khu vực đã có Quy hoạch chi tiết thì tuân thủ theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và phải đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

*Bảng 08. Chỉ tiêu đất hạ tầng kỹ thuật*

| TT | Hạng mục               | Ký hiệu | Diện tích<br>( ha ) | MĐXD<br>(%) | Tầng<br>cao<br>(Tầng) | Hệ số<br>SĐĐ |
|----|------------------------|---------|---------------------|-------------|-----------------------|--------------|
|    |                        |         |                     | Tối đa      | Tối đa                |              |
| 1  | Đất bến xe Cao Lãnh    | HTKT-1  | 2,97                | 40          | 3                     | 1,2          |
| 2  | Trạm xử lý nước thải 1 | HTKT-2  | 0,1                 | -           | -                     | -            |
| 3  | Trạm xử lý nước thải 2 | HTKT-3  | 0,07                | -           | -                     | -            |

### **7. Quy định về tầng hầm:**

Khu vực không quy hoạch không gian ngầm và hệ thống ngầm. Chỉ quy định về tầng hầm cho nhà ở và công trình thương mại dịch vụ, sản xuất kinh doanh,... theo từng công trình. Cụ thể:

- Công trình nhà ở được phép xây dựng tối đa 01 tầng hầm.
- Công trình thương mại dịch vụ được phép tối đa 03 tầng hầm.
- Các công trình thương mại dịch vụ - sản xuất kinh doanh, trụ sở cơ quan trong quỹ đất hỗn hợp được phép xây dựng tối đa 02 tầng hầm.
- Các quỹ đất cây xanh không xây dựng tầng hầm.
- Vị trí và số tầng hầm cụ thể sẽ được quy định ở đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng đảm bảo khả năng đáp ứng phục vụ của công trình.
- Các công trình có xây dựng tầng hầm, bán hầm phải đảm bảo khoảng cách an toàn với các công trình kế cận. Việc xây dựng tầng hầm phải đảm bảo khoảng lùi cũng như các quy định về xây dựng tầng hầm. Ram dốc của lối vào tầng hầm lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu là 3m để đảm bảo an toàn khi ra vào.

### **Điều 7. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị**

#### **1. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

Khai thác hệ thống cây xanh - mặt nước nhân tạo để tạo khung liên kết mềm liên kết các không gian toàn khu.

Các trục giao thông chính tạo được tầm nhìn thoáng rộng, điểm nhìn đa dạng, đóng mở và tạo cảm hứng thị giác.

Các khu chức năng chính của khu vực quy hoạch như khu trung tâm, công trình công cộng, khu ở mới được quy hoạch với hình ảnh hiện đại, tối ưu hóa công năng sử dụng, tiết kiệm năng lượng và chi phí sử dụng.

Khu dân cư hiện hữu được nghiên cứu trên cơ sở tôn trọng hiện trạng. Giao thông được đảm bảo tính kết nối liên tục theo các trục tuyến chính kết nối từ các khu vực lân cận.

Không gian kiến trúc đô thị khu vực quy hoạch được xác định là không gian

tổng hợp bao gồm:

- Không gian kiến trúc khu dân cư quanh bến xe Cao Lãnh.
- Không gian kiến trúc khu dân cư văn hóa, thương mại, dịch vụ trung tâm.
- Không gian kiến trúc khu dân cư phía Tây sông An Bình.

## **2. Thiết kế đô thị:**

### **a) Trục cảnh quan:**

Quốc lộ 30: Được xác định là trục cảnh quan chủ đạo của khu vực với các công trình dịch vụ, hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, công trình văn hóa, tạo không gian sầm uất cho toàn khu. Với các công trình thương mại dịch vụ bố trí các công trình cao tối đa 10 tầng tạo điểm nhấn cho khu vực, sau đó giảm dần chiều cao công trình về phía Đông và Tây và kết nối với công viên cây xanh tạo, công trình văn hóa tạo không gian đóng – mở hấp dẫn cho trục đường.

### **b) Công trình điểm nhấn:**

Điểm nhấn cấp 1: Khu vực cây xanh nút giao lên cao tốc: Bố trí các kiến trúc mang hình ảnh nổi bật của tỉnh Đồng Tháp (ví dụ như hoa sen, sếu, xoài, ...) theo các hình thức trồng cây, cắt tỉa tạo hình dáng trên mặt bằng ngoài ra có thể bố trí thêm một biểu tượng bông sen giữa hồ nước nhằm đẩy mạnh hình ảnh đặc trưng của tỉnh.

Điểm nhấn cấp 2: Các công trình thương mại dịch vụ trên tuyến Quốc lộ 30 với tầng cao tối đa 10 tầng, kiến trúc công trình hiện đại, năng động, chú trọng việc thông gió, lấy sáng tự nhiên, tuy nhiên kiến trúc công trình không phá vỡ đặc trưng chung trên toàn tuyến phố.

Điểm nhấn cấp 3: gồm các không gian mở của các công viên cây xanh tạo nên không gian thoáng trong khu ở.

### **c) Khu vực không gian mở:**

- Là những khu vực công cộng không có công trình xây dựng khép kín, giúp người dân tiếp cận với thiên nhiên, tạo sự cân bằng giữa môi trường sống và kiến trúc xây dựng. Là không gian công viên cây xanh – TDTT, công viên cây xanh ven sông; khoảng lùi không gian phía trước các công trình thương mại dịch vụ, hỗn hợp, công trình công cộng với tầm nhìn thoáng về các trục đường quy hoạch.

- Các công viên cây xanh mặt nước cải thiện môi trường vi khí hậu và tạo mỹ quan cho khu đô thị. Mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 1 tầng.

## **Điều 8. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

### **1. Cao độ nền và thoát nước mưa:**

#### **a) Cao độ nền:**

- Cao độ thiết kế đường, nền  $H \geq 3,00\text{m}$ .

- San lấp nền tập trung với các khu vực xây dựng mật độ cao xây dựng mới như đất phát triển hỗn hợp, đất ở thương mại, đất công trình công cộng, đất giáo dục đào tạo, đất dịch vụ công cộng...

- San lấp nền cục bộ các khu xây dựng mật độ thấp như đất cây xanh cảnh quan, đất ở hiện hữu chỉnh trang, đất ở nhà vườn, ... khối lượng sẽ được xác định cụ thể khi triển khai thiết kế công trình xây dựng.

- Cao độ nền hoàn thiện các công trình thiết kế hướng dốc ra phía đường giao thông để thuận tiện cho việc thoát nước trong từng khu vực.

**b) Thoát nước mưa:** Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy.

## **2. 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; có hình thức kiến trúc, màu sắc bảo đảm yêu cầu mỹ quan, dễ nhận biết và thể hiện được đặc thù của đô thị đó, phù hợp với các công trình khác có liên quan trong khu vực quy hoạch.

### **a) Giao thông đối ngoại:**

- Tuyến đường cao tốc Cao Lãnh – Lộ Tẻ: Lộ giới là 80,0m.
- Tuyến đường Quốc Lộ 30: Lộ giới từ 42m.
- Tuyến đường Tránh Quốc Lộ 30: Lộ giới từ 42m.

### **b) Giao thông đối nội:**

- Tuyến đường Nguyễn Thái Bình nội dài: Lộ giới là 25,0m.
- Tuyến đường số 1: Lộ giới 25,0m.
- Tuyến đường số 2: Lộ giới 15,0m.
- Tuyến đường số 3: Lộ giới 15,0m.
- Tuyến đường số 4: Lộ giới 15,0m.
- Tuyến đường số 6 (ĐH.M5): Lộ giới là 25,0m.
- Tuyến đường số 8: Lộ giới là 25,0m.
- Tuyến đường số 9: Lộ giới 15,0m.
- Tuyến đường số 11: Lộ giới là 15,0m.
- Tuyến đường Đ-30: Lộ giới là 15,5m.
- Tuyến đường số 13: Lộ giới là 15,5m.



**c) Bến, bãi đỗ xe:** Trong khu vực quy hoạch bến bãi xe tỉnh có tổng diện tích 2,97 ha đáp ứng nhu cầu trong khu vực quy hoạch. Ngoài ra các công trình văn hóa, giáo dục, thương mại dịch vụ,... phải bố trí bãi đỗ xe trong khuôn viên đáp ứng đủ nhu cầu của công trình.

**3. Cấp nước:** Nhu cầu sử dụng nước cho khu quy hoạch khoảng 1.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Đảm bảo cung cấp nước đầy đủ và đúng tiêu chuẩn quy định. Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lè đường cách mặt đất 1-1,2m và cách móng công trình 1,5m. Khoảng cách ly bảo vệ các công trình trong hệ thống cấp nước, quy định khoảng cách an toàn theo chiều ngang đến các công trình xây dựng khác là 1,5 - 2m, khoảng cách an toàn theo chiều đứng và chiều ngang đến công thoát nước thải sinh hoạt và đường dây điện hay thông tin liên lạc đặt ngầm là 1 - 1,2m.

#### **4. Thoát nước:**

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình công cộng: xử lý bằng bể tự hoại trước khi thải vào hệ thống thoát nước. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008 (từ tháng 9/2025 áp dụng theo QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung).

- Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi lớn được xử lý bằng bể Bioga, hồ sinh học. Chất lượng nước sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008 (từ tháng 9/2025 áp dụng theo QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung) mới được xả vào hệ thống thoát nước.

- Hệ thống thoát nước thải của cụm tiểu thủ công nghiệp có hệ thống thoát nước riêng và xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 40:2011 (từ tháng 9/2025 áp dụng theo QCVN 14:2025/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt và nước thải đô thị, khu dân cư tập trung).

- Bố trí các trạm bơm chuyển bậc tại các vị trí có kênh rạch cắt ngang cũng như tại các vị trí có độ sâu đặt cống >5m.

**5. Quản lý chất thải rắn:** Rác thải được phân loại tại mỗi hộ gia đình trước khi đưa ra nơi tập trung theo quy định. Tại mỗi khu dân cư thành lập đội thu gom rác thải để thu và vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn theo định hướng quy hoạch huyện và tỉnh.

**6. Nghĩa trang:** Thực hiện mai táng và chôn cất, an táng theo vị trí quy định (theo định hướng quy hoạch chung), tại các khu vực nghĩa trang phải bố trí khu vực xử lý rác thải, dải cây xanh cách ly, hệ thống thoát nước.

**7. Cấp điện:** Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển ngành điện. Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực trung tâm ngầm hóa toàn

bộ. Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiều sáng nơi công cộng hoặc chiều sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

**8. Cấp điện:** Việc xây dựng và cải tạo các công trình đường dây tải điện và trạm biến áp phải tuân thủ theo quy hoạch. Trường hợp chưa phù hợp với quy hoạch phải có ý kiến chấp thuận bổ sung quy hoạch của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch phát triển ngành điện. Dây cáp điện trong khu vực quy hoạch phải được bố trí hợp lý bằng dây có bọc cách điện; tại các khu vực trung tâm ngầm hóa toàn bộ. Lưới điện trong khu vực quy hoạch phải phù hợp với quy định chuyên ngành. Chiều sáng nơi công cộng hoặc chiều sáng mặt ngoài công trình phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, hiệu quả, tiết kiệm năng lượng, phù hợp với các quy định hiện hành.

### **9. Viễn thông thụ động:**

- Nguồn cấp thông tin liên lạc: Từ các Đơn vị cung cấp dịch vụ viễn thông có các tuyến cáp quang đưa đến khu quy hoạch thông qua các đường hiện hữu và đấu nối vào khu quy hoạch.

- Cáp quang được chôn ngầm để đảm bảo mỹ quan đô thị, để tránh lãng phí do thi công không đồng bộ, cần thiết kế hệ thống ống bễ chờ nhằm mục đích phục vụ cho các nhà cung cấp dịch vụ lắp đặt.

- Cáp quang từ các nhà mạng dịch vụ cáp đến cho dự án từ vị trí điểm đấu nối, thông qua điểm đấu nối cáp đến tủ phối quang, từ đó tủ phối quang sẽ phân phối cáp quang đến các khu chức năng sử dụng dịch vụ.

- Công trình viễn thông công cộng, công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông, hộp kỹ thuật thông tin, thiết bị thông tin trên vỉa hè,... phải được bố trí theo đồ án quy hoạch, phù hợp với kích thước hệ phố và có kiểu dáng, màu sắc phù hợp, hài hòa, dễ sử dụng, không cản trở người đi bộ.

### **10. Giải pháp bảo vệ môi trường:**

- Xác định các vấn đề môi trường chính trong và ngoài khu đô thị bao gồm: lựa chọn đất xây dựng trong mối liên hệ với phòng tránh thiên tai và giảm thiểu ngập úng ngập; môi trường giao thông, xây dựng và mỹ quan; tình trạng ô nhiễm không khí, tiếng ồn; ô nhiễm nước mặt và nước ngầm; áp lực về quản lý chất thải rắn; nước thải, thoát nước,...

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường do hoạt động từ các khu dân cư, công trình y tế, lò mổ, giao thông, xử lý chất thải, các hoạt động thương mại dịch vụ trên cơ sở định hướng phát triển không gian, cấu trúc đô thị, lựa chọn đất xây dựng, mật độ dân số và phân vùng chức năng.

- Tổng hợp, đề xuất, xếp thứ tự ưu tiên các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu, cải thiện các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án quy hoạch; đề xuất các khu vực cách ly bảo vệ môi trường (các không gian xanh, hành lang bảo vệ sông, kênh,

rach, khoảng cách ly lờ mờ với khu dân cư và các khu chức năng của khu đô thị).

**Điều 9. Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật và công trình ngầm**

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

- Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

- Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường giao thông trong khu vực quy hoạch được xác định kèm theo Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch này đã được phê duyệt. Các công trình xây dựng trong khu quy hoạch phải tuân thủ theo đúng chỉ giới đường đỏ quy định trong đồ án, cụ thể như sau.

*Bảng 09. Tổng hợp chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng*

| Stt      | Tên đường   | Lộ giới QHPK (m) | Chiều rộng đường (m) |           |                 | Khoảng lùi bên trái (m) | Khoảng lùi bên phải (m) |
|----------|---|------------------|----------------------|-----------|-----------------|-------------------------|-------------------------|
|          |   |                  | Mặt đường            | Phân cách | Vĩa hè          |                         |                         |
| <b>A</b> | <b>Giao thông đối ngoại</b>                       |                  |                      |           |                 |                         |                         |
| 1        | Đường Cao Tốc Bắc Nam phía Tây (Cao Lãnh - Lộ Tẻ) | 80               | 15,75-15,75          | 1,5       | -               | -                       | -                       |
| 2        | Đường Quốc Lộ 30                                  | 42               | 7-16-7               | 2-2       | 4-4             | 0-6                     | 0-12                    |
| 3        | Đường Tránh Quốc Lộ 30                            | 42               | 16-7                 | 8         | 6-5             | 0-6                     | 0-3                     |
|          |   | 64               | 7-16-7               | 17-6      | 6-5             | 0-6                     | 0-3                     |
| <b>B</b> | <b>Giao thông đối nội</b>                         |                  |                      |           |                 |                         |                         |
| <b>I</b> | <b>Đường chính khu vực</b>                        |                  |                      |           |                 |                         |                         |
| 1        | Đường số 1  | 25               | 7-7                  | 3         | 4-4             | 0-6                     | 0-6                     |
| 2        | Đường Nguyễn Thái Bình nối dài                    | 25               | 7-7                  | 3         | 4-4             | 0-6                     | 0-6                     |
| 3        | Đường số 6 (ĐH.M5)                                | 25               | 7-7                  | 2         | 4,5<br>-<br>4,5 | 0-6                     | 0-6                     |
| 4        | Đường số 8  | 25               | 7-7                  | 2         | 4,5<br>-<br>4,5 | 0-6                     | 0-6                     |

| Stt | Tên đường                    | Lộ giới QHPK (m) | Chiều rộng đường (m) |           |                 | Khoảng lùi bên trái (m) | Khoảng lùi bên phải (m) |
|-----|------------------------------|------------------|----------------------|-----------|-----------------|-------------------------|-------------------------|
|     |                              |                  | Mặt đường            | Phân cách | Vĩa hè          |                         |                         |
| 5   | Đường Lưu Văn Lang nối dài   | 22               | 12                   |           | 3,5<br>-<br>3,5 | 0-3                     | 0-3                     |
| 6   | Đường Lý Chính Thắng nối dài | 19               | 12                   |           | 5-5             | 0-3                     | 0-3                     |
| 7   | Đường Đ-30                   | 15,5             | 7,5                  |           | 4-4             | 0-3                     | 0-3                     |
| 8   | Đường số 13                  | 15,5             | 7,5                  |           | 4-4             | 0-3                     | 0-3                     |
| 9   | Đường số 2                   | 15               | 7                    |           | 4-4             | 0-3                     | 0-3                     |
| 10  | Đường số 3                   | 15               | 7                    |           | 4-4             | 0-6                     | 0-6                     |
| 11  | Đường số 4                   | 15               | 7                    |           | 4-4             | 0-6                     | 0-6                     |
| 12  | Đường số 9                   | 15               | 7                    |           | 4-4             | 0-6                     | 0-6                     |
| 13  | Đường số 11                  | 15               | 7                    |           | 4-4             | 0-6                     | 0-6                     |

- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến, khoảng lùi tối thiểu công trình đối với đường quy hoạch.

- Cao độ thiết kế của hệ thống giao thông được ghi tại giao điểm của các tim đường tại các nút giao thông trong bản đồ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

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

- Cần thực hiện phù hợp với Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng và các ngành, các quy định hiện hành có liên quan.

- Phạm vi bảo vệ hành lang an toàn đường bộ: tuân thủ theo các quy định tại Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, Nghị định số 117/2021/NĐ-CP ngày 22/12/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm: Tuân thủ theo Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”- QCVN 07:2023/BXD do Bộ Xây dựng ban hành theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023; Các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định về chuyên ngành hiện hành khác.

- Phạm vi bảo vệ hành lang an toàn lưới điện 110KV: Tuân thủ theo các quy định tại Nghị định số 62/2025/NĐ-CP ngày 04/3/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật điện lực về bảo vệ công trình điện lực và an toàn trong lĩnh vực điện lực. Các quy chuẩn, tiêu chuẩn và các quy định về chuyên ngành hiện hành khác.

### **CHƯƠNG III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 10. Phân công quản lý thực hiện**

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng dựa trên điều chỉnh quy hoạch phân khu ven Quốc lộ 30 đoạn xã An Bình, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và quy định này để có các hướng dẫn cụ thể thực hiện.

#### **Điều 11. Hình thức xử lý vi phạm**

Mọi vi phạm các điều khoản của quy định này, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

#### **Điều 12. Lưu trữ văn bản**

Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu ven Quốc lộ 30 đoạn xã An Bình, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, bản quy định này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để phối hợp thực hiện: Sở Xây dựng Đồng Tháp, Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh, Ủy ban nhân dân xã An Bình./.