

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung  
Đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương được Quốc hội thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 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 44/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 06 tháng 5 năm 2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ xây dựng quy định 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 2274/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh An Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3043/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2016 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, Tỉnh An Giang đến năm 2035;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 3713/TTr-SXD ngày 22 tháng 11 năm 2018,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035, do Viện quy hoạch Đô thị và nông thôn Quốc gia lập tháng 10/2018, với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035.

**2. Vị trí phạm vi lập quy hoạch:**

Phạm vi nghiên cứu: gồm toàn bộ địa phận hành chính hiện tại của Đô thị Chợ Mới, một phần các xã Long Điền A (lấy ấp Long Hòa 2 và một phần ấp Long Hòa 1), xã Long Điền B (lấy ấp Long Phú 2), xã Kiến Thành (lấy các ấp: Long Hạ, Long Bình, Hòa Hạ, ấp Long Thượng, một phần Phú Thượng 1, ấp Phú Thượng 2, ấp Hòa Trung, ấp Hòa Thượng) và xã Kiến An (lấy đến các ấp: Phú Hạ 1, một phần ấp Kiến Quới 1, Phú Hạ 2), và được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp sông Tiền;
- Phía Tây: giáp sông Vàm Nao;
- Phía Nam và phía Đông: Đoạn qua xã Kiến An giáp đường TL942 một phần ấp Phú Thượng 1, 2; Đoạn qua xã Kiến Thành đến tuyến đường liên xã rồi dọc lên kênh Mương Lớn ra rạch Ông Chưởng; Đoạn qua xã Long Điền B từ rạch Ông Chưởng lên kênh Nhà Thờ thẳng ra khu vực kênh Quới 1; Đoạn qua xã Long Điền A từ kênh Quới 1 kéo thẳng lên Khu vực chùa Long Hòa, nhà máy tôn Thiên Tân ra sông Tiền.

**3. Tính chất:**

- Là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa xã hội, thương mại dịch vụ của huyện Chợ Mới.
- Là đô thị trung tâm tiểu vùng II - trung tâm đầu mối, cung cấp dịch vụ phục vụ phát triển nông nghiệp - thủy sản tỉnh An Giang.

**4. Mục tiêu:**

- Cụ thể hoá những chiến lược, định hướng phát triển của Tỉnh và huyện Chợ Mới, nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội - văn hóa - không gian đô thị - kiến trúc cảnh quan trên địa bàn đô thị; Tạo tiền đề nâng loại đô thị Chợ Mới đạt tiêu chuẩn đô thị loại IV trước năm 2020.

- Xây dựng đô thị Chợ Mới phát triển thịnh vượng: Có cơ cấu kinh tế hiện đại với những sản phẩm có giá trị gia tăng cao; Đáp ứng đầy đủ các nhu cầu về việc làm, tạo ra thu nhập và cơ hội phát triển cho người dân.

- Xây dựng đô thị Chợ Mới có cấu trúc đô thị bền vững: Đạt hiệu quả trong sử dụng đất đai; Cải tạo, chỉnh trang các khu vực hiện hữu; Xây dựng hệ thống trung tâm và các khu đô thị mới hiện đại; Phát triển các khu vực nông nghiệp, hiện đại hóa các khu vực nông thôn; Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại; Bảo vệ & nâng cao chất lượng môi trường; Tạo ra các nguồn lực, hình thành các dự án trọng điểm để phát triển kinh tế - xã hội.

- Xây dựng đô thị Chợ Mới xanh và có tính đặc trưng cao: Có tổng thể không gian hòa nhập với hệ sinh thái môi trường, tạo dựng những giá trị cảnh quan đặc trưng vùng miền, ứng phó và thích ứng với biến đổi khí hậu; Chú trọng thiết lập các không gian mở, khai thác cảnh quan sông, kênh rạch đặc trưng, hệ thống di tích văn hóa lịch sử, tổ chức không gian công cộng đô thị với chất lượng sống được đặt lên vị trí hàng đầu...

- Làm cơ sở để chính quyền địa phương và các tổ chức, đơn vị triển khai quy hoạch phân khu, chi tiết các khu vực, lập các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Đô thị theo quy định và là công cụ pháp lý để chính quyền các cấp quản lý, kiểm soát các hoạt động đầu tư xây dựng và phát triển theo quy hoạch được duyệt.

## **5. Dự báo phát triển:**

### **5.1 Quy mô dân số:**

- Đến năm 2025, dân số đô thị khoảng 50.000 người.
- Đến năm 2035, dân số đô thị khoảng 55.000 người.

### **5.2 Quy mô đất đai:**

Tổng diện tích đất lập quy hoạch chung đô thị Chợ Mới là: 1.929,37 ha; (bao gồm thị trấn Chợ Mới, một phần các xã: Long Điền A, Long Điền B, Kiến An, Kiến Thành), Cụ thể:

- Đến năm 2025: Đất Khu vực phát triển đô thị tập trung là 482,35 ha (bao gồm thị trấn Chợ Mới, một phần xã Long Điền A và một phần xã Long Điền B), trong đó: Đất xây dựng đô thị khoảng 248,4 ha (Đất dân dụng 188,54 ha ~ chỉ tiêu 83,8 m<sup>2</sup>/ng; Đất ngoài dân dụng là 59,86 ha).

- Đến năm 2035: Tiếp tục mở rộng Khu vực phát triển đô thị tập trung sang một phần xã Kiến An và một phần xã Kiến Thành. Diện tích khu vực phát triển đô thị tập trung là 1.929,37 ha (trùng với diện tích lập quy hoạch chung đô thị), trong đó: Đất xây dựng đô thị khoảng 845,29 ha (Đất dân dụng 476,83 ha ~ chỉ tiêu 86,7 m<sup>2</sup>/ng; Đất ngoài dân dụng là 368,46 ha).

## **6. Định hướng phát triển không gian đô thị:**

### **6.1. Mô hình phát triển:**

Mô hình phát triển cho đô thị là “**Phát triển trọng tâm theo tuyến**” đề:

- Không gian đô thị được phát triển tập trung, đồng bộ. Thuận lợi cho việc kiểm soát và hoạch định các giai đoạn phát triển.

- Cải thiện chất lượng cảnh quan và tạo dựng cho bộ mặt trung tâm đô thị hướng tới đồng bộ, hiện đại.

- Khai thác hiệu quả, tiết kiệm quỹ đất cho phát triển đô thị.

### **6.2. Phân khu chức năng phát triển:**

Đô thị Chợ Mới được chia thành 3 phân khu chức năng, làm cơ sở quản lý, lập quy hoạch chi tiết theo từng phân khu chức năng:

#### **6.2.1. Phân khu 1: Khu đô thị nông nghiệp dịch vụ Kiến An.**

a) Phạm vi: Phía Bắc giáp sông Tiền, phía Đông giáp rạch Ông Chương, phía Tây giáp sông Vàm Nao, phía Nam giáp xã Kiến Thành.

b) Quy mô diện tích: 940,19 ha.

c) Quy hoạch điều chỉnh:

- Giữ gìn không gian sinh thái nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản
- Cải tạo các khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang nâng cấp chất lượng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội.

- Phát triển thêm 02 khu ở mới trong đó chủ yếu nhà ở mật độ thấp đồng thời tại các trục chính ưu tiên xây dựng nhà liền kề kết hợp dịch vụ thương mại.
- Phát triển các chứng năng thương mại, dịch vụ để khai thác lợi thế đầu mối giao thông đồng thời góp phần cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan.
- Giữ gìn, cải tạo hệ thống kênh rạch để khai thác giá trị đặc trưng và bổ sung quỹ đất công viên cây xanh cho đô thị.

### **6.2.2. Phân khu 2: Khu đô thị trung tâm Chợ Mới**

a) *Phạm vi:* phía bắc giáp sông Tiền, phía Tây và Nam giáp rạch Ông Chưởng, phía đông giáp xã Long Điền A và xã Long Điền B

b) *Quy mô diện tích:* 616,38 ha.

c) *Quy hoạch điều chỉnh:* Là khu vực trung tâm đô thị Chợ Mới với các chức năng quan trọng của huyện Chợ Mới và thị trấn Chợ Mới đã hình thành (hành chính, văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ và TDTT). Để phát huy vai trò đô thị trung tâm, ngoài cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp sẽ phát triển thêm quỹ đất để phát huy chức năng về thương mại dịch vụ, các khu ở mới đồng bộ hiện đại. Cụ thể:

- Đối với hệ thống các công trình cơ quan, trụ sở hành chính của huyện và thị trấn Chợ Mới được giữ nguyên như hiện tại. Riêng với công trình Công an huyện Chợ Mới hiện tại sẽ được chuyển đổi thành đất trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp và bố trí tại khu vực mới ở phía Nam tuyến đường lộ vòng cung.

- Đối với hệ thống các công trình Y tế, giáo dục, văn hóa, TDTT và công viên cây xanh trung tâm sẽ được giữ như vị trí hiện tại và tiếp tục được chỉnh trang, nâng cấp.

- Phát triển mới khu TTTM trên cơ sở chuyển đổi chức năng đất bến xe Chợ Mới hiện hữu.

- Các khu dân cư hiện hữu giữ ổn định, cải tạo nâng cấp

- Phát triển mới khu TTCN mới tại phía Nam tuyến Kênh ranh xã

- Phát triển các khu ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, các khu thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở dọc theo các trục đường.

- Hình thành các trục không gian xanh, không gian công cộng dọc bờ sông Tiền, rạch Ông Chưởng và kênh ranh xã.

### **6.2.3. Phân khu 3: Khu nông nghiệp dịch vụ Kiến Thành**

a) *Phạm vi:* phía bắc giáp rạch Ông Chưởng, phía Tây và Nam giáp xã Kiến An, phía đông giáp xã Kiến Thành

b) *Quy mô diện tích:* 372,8 ha.

c) *Quy hoạch điều chỉnh:* Là khu vực dân cư mật độ thấp; định hướng cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng cho phân khu vực, phát triển và bảo vệ khu vực cảnh quan sinh thái nông nghiệp.

- Giữ gìn không gian sinh thái nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản; tuy nhiên cần áp dụng khoa học công nghệ để nâng cao chất lượng và phát huy giá trị.

- Các khu dân cư hiện hữu sẽ cải tạo, chỉnh trang nâng cấp chất lượng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội theo hướng bổ sung cây xanh, vườn hoa, sân chơi,...

- Các công trình công cộng, hạ tầng xã hội hiện hữu (chợ, trường học,...) được giữ như hiện tại chỉ tập trung cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp.

### **7. Định hướng hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kinh tế:**

#### *a) Cơ quan, công sở:*

- Các cơ quan hành chính cấp Huyện như: Khu UBND Huyện, công an Huyện, kho bạc, chi cục thuế... được xây dựng, hoàn thiện trên cơ sở cải tạo, nâng cấp và chỉnh trang tại vị trí hiện hữu.

- Riêng công trình công an huyện được chuyển sang vị trí mới gần khu tạm giữ phương tiện giao thông hiện nay.

#### *b) Công trình giáo dục - đào tạo:*

- Hệ thống giáo dục phổ thông: Đến năm 2035 toàn đô thị Chợ Mới có tổng số học sinh phổ thông các cấp là 11.550 học sinh. Do vậy, nhu cầu đất dành cho xây dựng trường học khoảng 17,32ha.

*c) Công trình y tế, chăm sóc sức khỏe:* Mở rộng quy mô trung tâm y tế huyện Chợ Mới lên 2,5ha và tăng quy mô số giường bệnh lên 200 giường.

#### *d) Công trình văn hóa – TDTT và cây xanh:*

- Cải tạo, chỉnh trang và xây mới công trình văn hóa - TDTT nhằm đáp ứng toàn diện yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu hưởng thụ văn hóa ngày càng cao của người dân và du khách. Xây dựng thêm trung tâm văn hóa thiếu nhi huyện Chợ Mới tại khu vực phía Nam bên xe khách huyện Chợ Mới.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh hợp lý, hướng tới phát triển đô thị xanh.

#### *e) Thương mại - dịch vụ - du lịch*

- Nâng cấp và chỉnh trang chợ Chợ Mới và chợ Kiến An xây dựng chợ văn minh thương mại. Đồng thời tiếp tục phát triển quỹ đất phía trước chợ Chợ Mới thành trung tâm thương mại, mua sắm cho người dân đô thị.

- Phát triển mới trung tâm thương mại gắn với trục đường lộ vòng cung và tuyến đường nối từ bến xe Chợ Mới xuống kênh rạch xã và phát triển khu TTMM trên cơ sở chuyển đổi bến xe Chợ Mới hiện hữu.

- Phát triển mới trung tâm thương mại gắn với trục đường lộ vòng cung và tuyến đường nối từ bến xe Chợ Mới xuống kênh rạch xã.

- Khuyến khích phát triển các loại hình thương mại kết hợp ở lô phố trên các tuyến đường chính.

- Khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia thương mại vào các lĩnh vực có tiềm năng, lợi thế, mở rộng giao lưu hàng hóa, phát triển thị trường nông thôn.

- Khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư xây dựng siêu thị, trung tâm thương mại, cửa hàng tiện dụng trên địa bàn.

*f) Công nghiệp – TTCN:* Từng bước di dời các cơ sở sản xuất nhỏ gần các khu dân cư tập trung, không đảm bảo về cảnh quan và môi trường. Kêu gọi các nhà đầu tư, đầu tư vào các ngành nghề TTCN truyền thống như đồ thủ công mỹ nghệ, chế biến nông sản thực phẩm, cơ khí dân dụng... tập trung phát triển tại cụm TTCN phía Nam đô thị.

#### *g) Nông – lâm – ngư nghiệp*

- Đẩy mạnh việc cơ giới hóa vào đồng ruộng từ khâu gieo xạ đến thu hoạch bảo quản nông sản, xuống giống đúng lịch thời vụ.

- Ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật vào đồng ruộng, để nâng cao năng suất, giảm giá thành sản xuất.

## **8. Tổ chức không gian và thiết kế đô thị:**

**8.1. Phân vùng kiến trúc, cảnh quan:** Gồm 03 vùng cảnh quan chính:

- Vùng kiến trúc cảnh quan (KTCQ) đô thị hiện hữu: Khu vực này chủ yếu tập trung vào nâng cấp, cải tạo và chỉnh trang các công trình xuống cấp, các công trình xây mới có tầng cao trung bình không vượt quá 7 tầng.

- Vùng KTCQ khu vực đô thị phát triển mới: khai thác phát triển nhằm tạo lập và hoàn thiện các khu chức năng đô thị và các khu ở mới.

- Vùng cảnh quan khu vực sinh thái nông nghiệp: toàn bộ không gian mở bao bọc toàn đô thị, sẽ được gìn giữ, phát huy giá trị góp phần tăng giá trị cảnh quan và môi trường.

Ngoài ra, các công trình có giá trị lịch sử, văn hoá, tín ngưỡng như: Chùa Long Phước, Hưng Điền Tự, Đình Nguyễn Hữu Cảnh...

**8.2. Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị**

### *a. Các khu trung tâm*

Khu trung tâm hành chính, khu trung tâm TĐTT và khu trung tâm giáo dục đào tạo: giữ nguyên vị trí hiện hữu tại khu trung tâm đô thị hiện hữu.

### *b. Khu vực cửa ngõ đô thị:* Tổ chức 03 cửa ngõ chính vào đô thị:

- Khu cửa ngõ phía Đông: Hướng từ xã Long Điền A theo đường tỉnh 942 vào Khu trung tâm đô thị, tại khu vực nút giao giữa tuyến đường tỉnh 942, tuyến lộ vòng cung và tuyến đường mới nối từ ĐT942 xuống phía Nam

- Khu cửa ngõ phía Tây tại phía đầu cầu Ông Chưởng hướng từ xã Kiến An vào Khu trung tâm đô thị

- Khu vực cửa ngõ phía Bắc tại khu vực đầu cầu Tân Long hướng từ phía xã Tân Long vào trung tâm đô thị

### *c. Tổ chức các trục không gian chính, quảng trường và điểm nhấn đô thị*

#### *\* Trục cảnh quan chính:*

- Các trục ngang:

+ Trục đường chính ĐT942, ĐT 946 hiện hữu.

+ Trục đường chính lộ vòng cung (tuyến tránh ĐT 942)

+ Trục đường trung tâm đô thị (trục đường Nguyễn Hữu Cảnh)

- Các trục dọc:

+ Trục đường chính mới trên cơ sở nối dài tuyến đường từ cầu Tân Long về phía Nam Khu đô thị trung tâm Chợ Mới.

+ Trục đường chính mới phía Đông Khu đô thị trung tâm Chợ Mới.

#### *\* Hành lang xanh tự nhiên:*

- Trục cảnh quan sông Tiên và sông Vàm Nao: là trục giao thông đường thủy quan trọng của tỉnh, của quốc gia.

- Trục cảnh quan rạch Ông Chưởng là trục giao thông đường thủy đối nội quan trọng của đô thị.

#### *\* Các khu vực quảng trường và tượng đài:*

- Quảng trường trung tâm đô thị Chợ Mới đã được xây dựng tại vị trí phía trước khu hành chính của huyện, là không gian để đô thị tổ chức các sự kiện ngoài trời, đồng thời cũng là không gian cộng đồng đô thị.

*\* Xác định công trình điểm nhấn:*

- + Tổ hợp các công trình UBND huyện hiện hữu.
- + Tổ hợp các công trình trung tâm văn hóa và trung tâm TĐTT.
- + Tổ hợp công trình trung tâm thương mại.
- + Tổ hợp các công trình công cộng đơn vị ở, trường học...

### **8.3. Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:**

- Hệ thống cây xanh công viên tập trung đô thị:
  - + Khu cây xanh công viên TĐTT trung tâm đô thị.
  - + Khu cây xanh công viên phía Đông;
  - + Khu cây xanh công viên phía Tây khu đô thị trung tâm Chợ Mới;
  - + Khu cây xanh công viên phía Tây gần với phà Thuận Giang;
  - + Khu cây xanh công viên phía Nam;
- Hệ thống cây xanh vườn hoa các khu ở.
- Hệ thống cây xanh theo trục tuyến:
  - + Với các trục giao thông cần phải trồng cây xanh theo tuyến và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây liên tục và hoàn chỉnh.
  - + Với các trục không gian mặt nước rạch Ông Chường, kênh Long Điền A,B,... sử dụng những loại cây tầm trung lá mềm rủ kết hợp với bồn hoa...
- Hệ thống mặt nước: bao gồm toàn bộ hệ thống mặt nước tự nhiên của đô thị như sông Tiền, rạch Ông Chường, kênh ranh xã, ...

### **9. Quy hoạch sử dụng đất:**

Diện tích đất tự nhiên toàn đô thị là 1.929,37 ha được định hướng sử dụng đất theo giai đoạn ngắn hạn năm 2025 và dài hạn năm 2035 như sau:

Bảng quy hoạch sử dụng đất đô thị Chợ Mới:

TT	Danh mục đất	Quy hoạch đến 2025			Quy hoạch đến 2035		
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /ng	Tỷ lệ %	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu m <sup>2</sup> /ng	Tỷ lệ %
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>	<b>1.929,37</b>			<b>1.929,37</b>		
<b>I</b>	<b>ĐẤT KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẬP TRUNG</b>	<b>482,35</b>		<b>25,00</b>	<b>1.929,37</b>		<b>100,00</b>
<b>I.1</b>	<b>Đất xây dựng (A+B)</b>	<b>248,40</b>	<b>110,47</b>	<b>51,50</b>	<b>845,29</b>	<b>153,69</b>	<b>43,81</b>
<b>A</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>188,54</b>	<b>83,8</b>	<b>37,02</b>	<b>476,83</b>	<b>86,7</b>	<b>24,71</b>
a1	Đất đơn vị ở	144,32	57,7	29,92	390,26	71,0	20,23
a2	Đất công cộng	10,69	4,75	2,22	21,65	3,94	1,12
a3	Đất cây xanh công viên	5,32	3,22	1,10	13,75	2,50	0,71
a4	Đất giao thông nội bộ	28,21	12,55	5,85	51,17	9,30	6,05
<b>B</b>	<b>Đất ngoài dân dụng</b>	<b>59,86</b>		<b>14,48</b>	<b>368,46</b>		<b>19,1</b>
	Đất cơ quan, trụ sở	2,28		0,47	2,28		0,12
	Đất dịch vụ - hỗn hợp	26,28		5,45	41,16		4,87
	Đất trung tâm TĐTT	1,92		0,40	1,92		0,10
	Đất trường THPT, dạy nghề	1,78		0,37	1,78		0,09
	Đất cây xanh cách ly	1,37		0,28	5,13		0,27
	Đất Tiểu thủ công nghiệp, làng nghề	5,79		1,20	10,74		0,56
	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,5		0,31	2,01		0,10
	Đất nghĩa trang	2,13		0,44	5,71		0,30
	Đất di tích tôn giáo, tín ngưỡng	5,31		1,10	6,9		0,36
	Đất an ninh quốc phòng	0,90		0,19	22,57		1,17
	Đất giao thông đối ngoại	10,6		2,20	41,03		2,13
	Đất dự trữ phát triển	0			227,26		11,78
<b>I.2</b>	<b>Đất khác</b>	<b>233,95</b>		<b>48,50</b>	<b>1.084,08</b>		<b>56,19</b>
	Đất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản,...	177,93		36,89	638,31		33,08
	Đất kênh mương, mặt nước	56,02		11,61	293,76		15,23
<b>II</b>	<b>ĐẤT KHU VỰC DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ</b>	<b>1.447,02</b>		<b>75,00</b>			
<b>II.1</b>	<b>Đất các công trình tạo thị</b>	<b>275,70</b>		<b>14,29</b>			
	Đất ở hiện trạng cải tạo	228,35					
	Đất công trình công cộng tạo thị (Y tế, VH, GDĐT,...)	4,83					
	Đất an ninh quốc phòng	21,67					
	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	1,57					
	Đất giao thông	12,63					
	Đất công trình đầu mối hạ tầng	0,64					
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	1,18					
<b>II.2</b>	<b>Đất khác</b>	<b>1.171,33</b>		<b>60,71</b>			
	Nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, ....	933,59					
	Kênh mương mặt nước	237,74					



## **10. Định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:**

### **10.1. Định hướng phát triển hệ thống giao thông:**

#### **10.1.1. Giao thông đối ngoại:**

##### *a) Giao thông đường bộ:*

- Quốc lộ 80B: Nâng cấp từ đường tỉnh 942 đoạn qua khu vực lập quy hoạch và các tuyến đường tỉnh còn lại (ĐT 952, Đường huyện Kênh Thần Nông – huyện Phú Tân), tuyến có điểm đầu tại ranh Đồng Tháp, điểm cuối cửa khẩu quốc tế Vĩnh Xương. Tuyến được quy hoạch tối thiểu đường cấp III.

- Đường tỉnh 946: Có điểm đầu tại xã An Hòa, điểm cuối giao ĐT 942 (đô thị Chợ Mới), tuyến được định hướng quy hoạch thành đường cấp IV với mặt đường 7,0m, nền đường 9,0m, lộ giới 29,0m. Giai đoạn đến 2030 sẽ nâng cấp toàn tuyến đạt tiêu chuẩn cấp III.

- Tuyến Nguyễn Hữu Cảnh nối dài: Điểm đầu giao ĐT 946, bố trí cầu vượt sông Ông Chưởng kết nối tuyến ĐH 23 (đường kênh Thần Nông nối dài) ở phía Nam. Quy hoạch tuyến ngoài đô thị đạt cấp IV với mặt đường 7,0m, nền đường 9,0m, lộ giới 29,0m.

- Khu vực xã Kiến An: Quy hoạch mới tuyến đường kết nối từ đường ven kênh Sò No nối ra QL80B và định hướng kết nối với ĐH23 (đường kênh Thần Nông nối dài) với quy mô cấp V (mặt đường 5,5m, nền đường 7,5m, lộ giới 27,5m)

##### *b) Bến xe:*

- Bến xe Chợ Mới: Di chuyển bến xe ra khu vực xã Long Điền A, ngoài ranh giới nghiên cứu đô thị Chợ Mới.

- Bến xe tải: Dài hạn di chuyển ra khỏi khu vực nội thị.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe bán kính 500-1000m.

##### *c) Giao thông đường thủy:*

- Sông Tiền: tuyến giao thông thủy quan trọng của quốc gia đạt cấp đặc biệt. Đoạn đi qua TT Chợ Mới là nhánh cù lao Tây sông Tiền.

- Sông Vàm Nao: cấp đặc biệt, kết nối sông Tiền và sông Hậu.

- Rạch Ông Chưởng: đạt cấp III. Là tuyến có ý nghĩa quan trọng về giao thông thủy và cảnh quan của đô thị Chợ Mới.

- Nạo vét khai thông dòng chảy các tuyến kênh rạch phục vụ cho việc vận chuyển hàng hóa, vật liệu xây dựng, đồng thời tạo nên trục giao thông đường thủy phục vụ du lịch, cảnh quan thị trấn.

- Cảng: Xây dựng 01 cảng Chợ Mới thuộc xã Long Điền A, để thuận lợi cung cấp, trung chuyển hàng hoá. Công suất thiết kế: 150.000 tấn/năm.

#### **10.1.2. Giao thông đô thị:**

##### *a) Đường chính đô thị:*

- Quốc lộ 80B (mặt cắt 1-1): Lộ giới 29m (3-7-1-7-3), dải phân cách 1m, vỉa hè 3m x2, khoảng lùi 4m x2.

- Đường tỉnh 942 cũ (mặt cắt 3-3): Lộ giới 19m (3-6-1-6-3), dải phân cách 1m, vỉa hè 3m x2.

- Đường tỉnh 946 (mặt cắt 6'-6'): Lộ giới 15,5m (4-7,5-4), vỉa hè 4m x2.
- Đường Nguyễn Hữu Cảnh (mặt cắt 3-3): Lộ giới 19m (3-6-1-6-3), dải phân cách 1m, vỉa hè 3m x2.
- Trục dọc kết nối từ ĐT 946 đến ĐT 942 cũ, kết hợp cầu qua sông Tiên (mặt cắt 4-4): Lộ giới 18,5m (4-10,5-4), vỉa hè 4m x2.

*b) Đường liên khu vực, chính khu vực và khu vực*

Gồm hệ thống các đường kết nối giữa các tuyến đường trục chính đô thị, liên kết giữa các khu chức năng chính của đô thị tạo thành hệ thống giao thông đô thị hoàn chỉnh.

- Đường song hành phía Nam QL80B (mặt cắt 5-5): Lộ giới 17m (5-7-5), vỉa hè 5m x2
- Đường cặp kênh Ranh Xã (mặt cắt 9'-9'): Lộ giới 15m (3-7-5), vỉa hè phía giáp kênh 3m, vỉa hè còn lại 5m.
- Trục dọc kết nối từ khu vực bến xe đến ĐT 946 (mặt cắt 2'-2'): Lộ giới 24m (4-7-2-7-4), vỉa hè 4m x2.

- Đường Nguyễn Huệ (mặt cắt 10-10): Lộ giới 11,5m (3-5,5-3) vỉa hè 3m x2.

*c) Đường khu vực:*

- Đường Lê Lợi gồm 2 đoạn:
  - + Đoạn từ Nguyễn Hữu Cảnh đến Nguyễn Thái Học (mặt cắt 7-7): Lộ giới 13m (3-7-3) vỉa hè 3m x2
  - + Đoạn còn lại từ (mặt cắt 11-11): Lộ giới 11,5m (2,5-6-3) vỉa hè bên phải 3m, bên trái 2,5m.
- Đường Trần Hưng Đạo gồm 2 đoạn:
  - + Đoạn từ sân vận động đến đường Nguyễn Hữu Cảnh (mặt cắt 4A-4A): Lộ giới 28m (5-8-2-8-5), dải phân cách 2m, vỉa hè 5m x2.
  - + Đoạn còn lại (mặt cắt 10-10): Lộ giới 11,5m (3-5,5-3), vỉa hè 3m x2.
- Đường song hành phía Nam QL80B, cặp kênh Ranh Xã (Mặt cắt 5-5): Lộ giới 17m (5-7-5), vỉa hè 5m x2.
- Các tuyến đường cặp kênh Cầu Cống, kênh Sò No, kênh Xà Niều: được quy hoạch với lộ giới từ 12,0m÷13,0m.

*d) Đường phân khu vực:*

- Quy hoạch các tuyến đường phân khu vực có lộ giới từ 12,0m÷17,0m.

**10.1.3. Giao thông công cộng:**

- Hệ thống giao thông công cộng cho đô thị Chợ Mới chủ yếu là xe bus. Được tổ chức theo nguyên tắc đảm bảo bán kính phục vụ trung bình 250m.
- Bổ sung các điểm trung chuyển hệ thống xe Bus tại bến xe khách, các khu đô thị mới và các điểm thu hút người dân qua lại.

**10.2. Định hướng cao độ nền, thoát nước mặt (Chuẩn bị kỹ thuật):**

*a) Quy hoạch cao độ nền:*

Giải pháp quy hoạch: tổ chức đắp nền những khu vực xây dựng nằm trên nền đất có cao trình tự nhiên  $H < +3,8\text{m}$  hoặc san gạt cục bộ phù hợp theo hướng dốc tự nhiên của nền địa hình đối với những khu vực có cao trình  $H \geq +3,8\text{m}$ .

Cao độ nền xây dựng lựa chọn:  $H_{xd} \geq +3,8\text{m}$  (Hệ cao độ VN2000).

Cao độ thiết kế đường chọn:  $H_{gt} = +3,8\text{m}$  (đối với khu vực mở rộng có cao trình tự nhiên  $H < +3,8\text{m}$ );  $H_{gt} \geq +3,8\text{m}$  với khu vực còn lại đảm bảo độ dốc đường theo tiêu chuẩn hiện hành. Riêng đối với đường có độ dốc dọc  $i = 0,00\%$ , độ dốc ngang  $i = 0,02\%$  kết hợp với rãnh rãnh cửa 2 bên đường để giảm chi phí đắp nền và thoát nước đường tốt.

Trong các lô đất, hướng dốc san nền được đồ dòn ra các tuyến đường bao quanh, độ dốc san nền trong các lô dao động từ  $0,2\% \div 0,4\%$ , san nền bằng cát hệ số đầm chặt  $K = 0,9$

#### *b) Quy hoạch thoát nước mặt:*

Hệ thống: lựa chọn hệ thống thoát nước mưa nửa riêng (thoát nước chung đối với những tuyến đường đã có công hiện còn hoạt động tốt, thoát nước riêng đối với những tuyến công cải tạo và xây dựng mới), tiến tới dần dần xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn.

- Hướng thoát: nước mưa trong khu vực dân cư tập trung của toàn đô thị trấn sẽ được thoát chủ yếu theo 03 trục tiêu chính là: sông Tiền, sông Ông Chưởng, sông Vàm Nao.

- Lưu vực: Toàn thị trấn dự kiến sẽ phân chia thành 03 lưu vực thoát nước chính để thoát về 03 trục tiêu chính nêu trên.

+ Khu vực trung tâm đô thị và một phần xã Long Điền A (phía Bắc ĐT942 mới): Nước mưa được thu gom qua hệ thống đường cống và thoát ra sông Tiền theo hướng Nam – Bắc.

+ Khu vực phía Nam đô thị và một phần xã Long Điền B, xã Kiến Thành: Nước mưa được thu gom và thoát ra kênh Ranh Xã, kênh Mương Lớn rồi đổ ra sông Ông Chưởng.

+ Khu vực xã Kiến An: ĐT942 là trục phân lưu, nước mưa được thu gom và thoát ra hệ thống kênh rạch tự nhiên rồi đổ ra sông Tiền, sông Vàm Nao.

- Kết cấu: sử dụng cống bê tông cốt thép đúc sẵn đặt ngầm trong khu vực dân cư công qua đường; mương nắp đan bằng bê tông cốt thép khu vực công viên, TĐTT.

- Dốc cống: đối với đường có độ dốc dọc  $i_{dọc} = 0,0\%$  chọn  $i_{cống} = 0,2\%$  nếu chiều dài đoạn cống (tuyến cống) quá lớn thì chọn  $i_{cống} \geq 1/D$ ; Các tuyến đường có độ dốc dọc  $i_{dọc} \geq 4,0\%$  chọn  $i_{cống} \leq 3\%$ .

- Giếng thu nước mưa được bố trí với khoảng cách dao động từ  $30\text{m} \div 50\text{m}$  một giếng và bố trí để nước mưa không chảy tràn qua nút giao thông.

- Độ sâu chôn cống: trên đường  $h \geq 0,7\text{m}$ ; trên vỉa hè, trong công viên, khu cây xanh  $h \geq 0,5\text{m}$ .

### **10.3. Định hướng cấp nước:**

a) Nguồn nước: Tiếp tục sử dụng nguồn nước mặt sông Tiền làm nguồn nước thô cấp cho nhà máy nước hiện nay của đô thị.

b) Công trình đầu mối:

- Giai đoạn 2018-2025: Cải tạo nâng công suất khai thác nhà máy nước thị trấn hiện nay từ 4.000 m<sup>3</sup> /ngày lên 8.000 m<sup>3</sup> /ngày. Cải tạo nâng công suất công trình thu và khai thác nước thô lên công suất tương ứng.

- Giai đoạn 2026-2035: Mở rộng, cải tạo nâng công suất khai thác nhà máy nước thị trấn từ 8.000 m<sup>3</sup> /ngày lên 12.000 m<sup>3</sup> /ngày. Cải tạo nâng công suất công trình thu và khai thác nước thô lên công suất tương ứng.

- Cấp nước chữa cháy: Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính D110 đặt tại các ngã ba, ngã tư với khoảng cách theo quy định.

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 12.000 m<sup>3</sup>/ngày,đêm.

#### **10.4. Định hướng cấp điện:**

- *Nguồn điện.* Nguồn cấp cho khu vực là trạm 110/22kV Chợ Mới, trực tiếp cấp điện qua các tuyến 22kV hiện trạng (Theo Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh An Giang trạm 110kV Chợ Mới sẽ được nâng công suất lên 2x100MVA).

- *Tổng phụ tải điện dài hạn là 17,5 MVA.*

- *Lưới điện.*

+ Lưới trung áp 22kV (Xem xét hạ ngầm khi có điều kiện).

+ Di dời các tuyến 22kV trong ranh giới thiết kế chạy hoàn toàn theo trục đường giao thông.

+ Tiếp tục sử dụng 3 lộ 22kV để cung cấp cho khu vực nghiên cứu và cải tạo sử dụng cáp đồng XLPE-3x240.

- *Mạng lưới chiếu sáng*

+ Lắp đặt hệ thống chiếu sáng mới và hoàn thiện toàn bộ mạng lưới chiếu sáng hiện trạng.

+ Thiết kế hệ thống chiếu sáng đảm bảo độ rọi cũng như mỹ quan cho đô thị.

#### **10.5. Định hướng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:**

a) Quy hoạch thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải là hệ thống thoát thải riêng, bao gồm hệ thống cống thoát nước, trạm bơm thoát nước và các tuyến ống áp lực.

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải khoảng: 7.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

- Cống thoát nước thải có tiết diện D300÷D400 xây dựng trên hè đường quy hoạch thu gom nước thải từ công trình dọc hai bên đường về khu xử lý nước thải của thị trấn.

b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường:

- Nhu cầu thu gom, xử lý chất thải rắn khoảng 57 tấn/ngày đêm.

- Chất thải rắn được phân loại tại nguồn gồm nhóm các chất có thể thu hồi tái sử dụng, tái chế và nhóm các chất phải xử lý chôn lấp, tiêu huỷ theo quy định.

- Giải pháp thu gom: Bố trí một số điểm tập kết chất thải rắn tại các khu vực khuôn viên cây xanh, khu vực công cộng, sau đó được vận chuyển đến khu xử lý CTR bố trí tại phía tây bắc thị trấn Mỹ Luông.

c) Quy hoạch nghĩa trang:

- Xây dựng nghĩa trang mới tại phía đông nam đô thị. Khuyến khích người dân đô thị sử dụng hỏa táng; cải tạo, trồng cây xanh, vệ sinh môi trường thành "vườn nghĩa trang".

#### **10.6. Định hướng quy hoạch thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp: Khu vực nhận tín hiệu trong hệ thống BC-VT của huyện Chợ Mới, lưu lượng 18.000 Lines.

- Truyền dẫn: Sử dụng tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch Long Xuyên đến Tuyến cáp quang này sử dụng loại FLX-600A (Quang), hạ ngầm trên vỉa hè, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành.

- Mạng ngoại vi: Hoàn thiện hệ thống công, bể cáp và hầm cáp trên vỉa hè; Hệ thống sử dụng cáp quang đi ngầm.

- Mạng Internet: Truy nhập Internet băng rộng sẽ được phát triển theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

#### **10.7. Đánh giá môi trường chiến lược:**

- Khu vực phục hồi chất lượng MT: Cải thiện môi trường đô thị đặc biệt là hệ thống kênh mương như Rạch Ông Chường; Nâng cấp, cải tạo đồng bộ hạ tầng; kiểm soát rủi ro sạt lở ven sông Tiền, sông Vàm Nao; di dời chuyển đổi hoạt động cơ sở SXCN nhỏ lẻ; Đóng cửa, cải tạo môi trường tại bãi rác TT.Chợ Mới

- Khu vực kiểm soát phát triển mới: Kiểm soát các vấn đề thu gom xử lý chất thải; lồng ghép giải pháp phát triển đô thị xanh; nên phát triển theo cụm để hỗ trợ thoát nước và đảm bảo hạ tầng đồng bộ.

- Khu vực kiểm soát phát triển CN: Kiểm soát thu gom xử lý chất thải công nghiệp; chuyển đổi mô hình công nghiệp sang công nghiệp xanh, phục hồi môi trường sau khai thác, Di dời các cơ sở SX – KD ven sông Tiền về khu phát triển CN tập trung.

- Khu vực bảo vệ sinh thái nông nghiệp ven sông và hệ sinh thái lúa nước: Vùng đệm, tăng sức chịu tải môi trường, bảo vệ nguồn nước; tạo thêm các không gian lưu chứa nước và điều hòa vi khí hậu cho đô thị.

- Khu vực rủi ro ven sông: Giảm thiểu ảnh hưởng rủi ro sạt lở đất (sông Vàm Nao và sông Tiền)– phục hồi không gian tự nhiên, xanh ven sông, kiểm soát phát triển, hạn chế xây dựng.

#### **11. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

- Cần tập trung ưu tiên cho các chương trình, dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Vì đây là vấn đề hết sức cốt lõi để làm tiền đề cho phát triển đô thị. Ưu tiên cho các dự án có thể mạnh, động lực, tiềm năng cho phát triển kinh tế của địa phương.

*Bảng lộ trình thực hiện quy hoạch, dự án ưu tiên của đô thị Chợ Mới*

TT	Tên dự án	Kế hoạch	Nguồn vốn
----	-----------	----------	-----------

		2017 -2025	2025 -2035	
<b>I</b>	<b>Quy hoạch chi tiết</b>			
1	Lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm đô thị Chợ Mới	x		NSNN
2	Lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị nông nghiệp dịch vụ Kiến An		x	NSNN
<b>II</b>	<b>Dự án ưu tiên đầu tư</b>			
<b>1</b>	<b>Giao thông</b>			
	Nâng cấp, mở rộng ĐT 942 đoạn qua khu vực thị trấn với quy mô mặt cắt theo quy hoạch 19m.	x		
	Tiếp tục xây dựng hoàn thiện QL 80B các đoạn ngoài thị trấn thành trục chính phát triển đô thị với quy mô mặt cắt theo quy hoạch với lộ giới 21m, khoảng lùi hai bên 2x4m.	x		NSNN+DN
	Xây dựng một số trục ngang phía Nam QL80B để mở rộng phạm vi phát triển đô thị về phía Nam.		x	NSNN
<b>2</b>	<b>Cơ quan, hành chính</b>			
	Cải tạo, nâng cấp khu trung tâm hành chính huyện	x		NSNN
<b>3</b>	<b>Công cộng, thương mại - dịch vụ, du lịch</b>			
	Trung tâm thương mại kênh Ranh xã	x		DN
	Trung tâm TMDV cửa ngõ phía Đông đô thị	x	x	DN
	Trung tâm văn hóa – thiếu nhi	x		NSNN
	Khu TTTM phía Nam lộ òng cung gần Khu trung tâm y tế Chợ Mới	x	x	DN
<b>5</b>	<b>Công viên cây xanh TDTT</b>	x	x	NSNN+DN
<b>6</b>	<b>Cụm TTCN phía nam đô thị</b>	x	x	NSNN+DN

- Với nguồn vốn ngân sách ngày càng giảm nên cần phải có các giải pháp cụ thể để huy động nguồn lực từ tư nhân, chính quyền chỉ nên đầu tư các công trình công ích, các công trình khác nên huy động nguồn vốn ngoài ngân sách đầu tư theo các chính sách thông thoáng nhiều ưu đãi.

**Điều 2.** Quyết định phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035 này thay thế cho Đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới được phê duyệt năm 2008 và Quyết định số 1844/QĐ.UB ngày 16/9/2008 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới tỉnh An Giang.

**Điều 3.** Ban hành kèm theo quyết định này là bản Quy định quản lý theo Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035.

**Điều 4.** Giao cho Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới:

1. Tổ chức công bố Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035, để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Chỉ đạo việc thực hiện Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035. Phối hợp chặt chẽ với các ban ngành thực hiện theo đúng quy hoạch và pháp luật.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch & Đầu tư, Giám đốc Sở Tài nguyên & Môi trường, Chủ tịch UBND huyện Chợ Mới, Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

*Nơi nhận :*

- Như điều 5;
- TT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Dk**

**Lê Văn Nung**

## **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

### **Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035**

- 1) (Ban hành kèm theo Quyết định số 3192/QĐ/UBND ngày 14 tháng 12 năm 2018
- 2) của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

## **CHƯƠNG I**

### **QUI ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý:**

1.1. Bản quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035.

1.2. Ngoài những quy định trong bản quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

1.3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

1.4. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035 được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Sở Xây dựng An Giang là cơ quan đầu mối giúp Tỉnh thực hiện việc quản lý quy hoạch, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang, UBND huyện Chợ Mới, UBND đô thị Chợ Mới là cơ quan phối hợp thực hiện; các Chủ đầu tư dự án trong khu quy hoạch là cơ quan thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

1.5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án cho phép.

#### **Điều 2. Quy định về quy mô diện tích và dân số của đô thị**

##### **2.1. Phạm vi ranh giới:**

Phạm vi quản lý: Xác định trên cơ sở diện tích toàn thị trấn hiện hữu và một phần các xã Long Điền A (lấy ấp Long Hòa 2 và một phần ấp Long Hòa 1), xã Long Điền B (lấy ấp Long Phú 2), xã Kiến Thành (lấy các ấp: Long Hạ, Long Bình, Hòa Hạ, ấp Long Thượng, một phần Phú Thượng 1, ấp Phú Thượng 2, ấp Hòa Trung, ấp Hòa Thượng) và xã Kiến An (lấy đến các ấp: Phú Hạ 1, một phần ấp Kiến Quới 1, Phú Hạ 2), và được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp sông Tiền;



- Phía Tây: giáp sông Vàm Nao;
- Phía Nam và phía Đông: Đoạn qua xã Kiến An giáp đường TL942 một phần ấp Phú Thượng 1, 2; Đoạn qua xã Kiến Thành đến tuyến đường liên xã rồi dọc lên kênh Mương Lớn ra rạch Ông Chưởng; Đoạn qua xã Long Điền B từ rạch Ông Chưởng lên kênh Nhà Thờ thẳng ra khu vực kênh Quới 1; Đoạn qua xã Long Điền A từ kênh Quới 1 kéo thẳng lên Khu vực chùa Long Hòa, nhà máy tôn Thiên Tân ra sông Tiền.

## 2.2. Quy mô diện tích:

Diện tích lập quy hoạch khoảng 1.929,37ha.

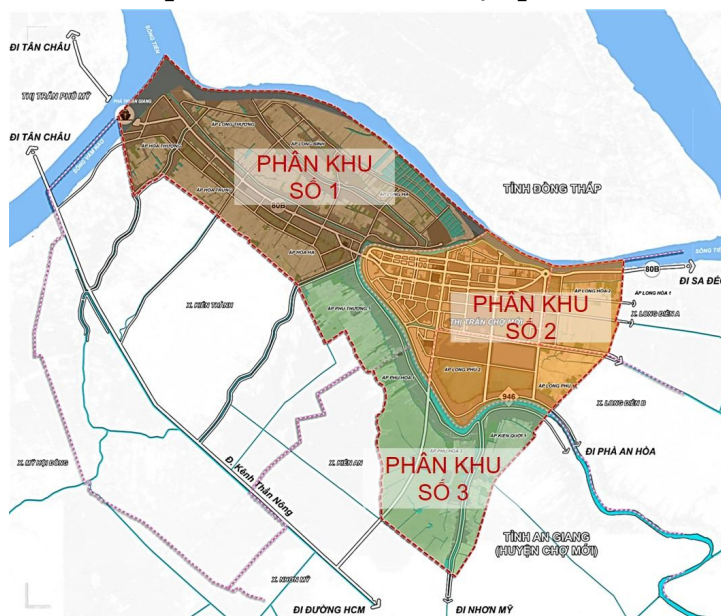
## 2.3. Quy mô dân số:

Dân số đến năm 2035 khoảng 55.000 người.

## Điều 3: Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị:

### 3.1. Tổng thể chung toàn đô thị

#### Sơ đồ phân khu các Khu vực phát triển



- Khu Đô thị nông nghiệp dịch vụ Kiến An:

Gìn giữ không gian sinh thái nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản. Cải tạo các khu dân cư hiện hữu, chỉnh trang nâng cấp chất lượng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Phát triển thêm 02 khu ở mới trong đó chủ yếu nhà ở mật độ thấp đồng thời tại các trục chính ưu tiên xây dựng nhà liền kề kết hợp dịch vụ thương mại. Phát triển các chứng năng thương mại, dịch vụ để khai thác lợi thế đầu mối giao thông đồng thời góp phần cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan. Gìn giữ, cải tạo hệ thống kênh rạch để khai thác giá trị đặc trưng và bổ sung quỹ đất công viên cây xanh cho đô thị.

- Khu đô thị trung tâm Chợ Mới:

Là khu vực trung tâm đô thị Chợ Mới với các chức năng quan trọng của huyện Chợ Mới và thị trấn Chợ Mới đã hình thành (hành chính, văn hóa, y tế, giáo dục, thương mại dịch vụ và TDTT). Để phát huy vai trò đô thị trung tâm, ngoài cải

tao, chỉnh trang, nâng cấp sẽ phát triển thêm quỹ đất để phát huy chức năng về thương mại dịch vụ, các khu ở mới đồng bộ hiện đại. Đối với hệ thống các công trình cơ quan, trụ sở hành chính của huyện và thị trấn Chợ Mới được giữ nguyên như hiện tại. Riêng với công trình Công an huyện Chợ Mới hiện tại sẽ được chuyển đổi thành đất trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp và bố trí tại khu vực mới ở phía Nam tuyến đường lộ vòng cung. Đối với hệ thống các công trình Y tế, giáo dục, văn hóa, TDTT và công viên cây xanh trung tâm sẽ được giữ như vị trí hiện tại và tiếp tục được chỉnh trang, nâng cấp. Các khu dân cư hiện hữu giữ ổn định, cải tạo nâng cấp. Phát triển mới khu TTCN mới tại phía Nam tuyến Kênh ranh xã. Phát triển các khu ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, các khu thương mại dịch vụ hỗn hợp kết hợp ở dọc theo các trung đường. Hình thành các trục không gian xanh, không gian công cộng dọc bờ sông Tiền, rạch Ông Chưởng và kênh ranh xã.

#### - Khu nông nghiệp dịch vụ Kiến Thành

Là khu vực dân cư mật độ thấp; định hướng cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng cho phân khu vực, phát triển và bảo vệ khu vực cảnh quan sinh thái nông nghiệp. Giữ gìn không gian sinh thái nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản; tuy nhiên cần áp dụng khoa học công nghệ để nâng cao chất lượng và phát huy giá trị. Các khu dân cư hiện hữu sẽ cải tạo, chỉnh trang nâng cấp chất lượng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và xã hội theo hướng bổ sung cây xanh, vườn hoa, sân chơi,... Các công trình công cộng, hạ tầng xã hội hiện hữu (chợ, trường học,...) được giữ như hiện tại chỉ tập trung cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp.

### **3.2. Các trục không gian chính:**

- Đối với trục đường chính ĐT 942, ĐT 946 hiện hữu, đây là trục đường hiện hữu có mật độ xây dựng khá dày đặc, đa phần là các công trình nhà ở và một số có kết hợp thương mại dịch vụ, tầng cao trung bình từ 2 – 4 tầng, có bộ mặt kiến trúc lộn xộn và chưa được quản lý xây dựng theo đúng lộ giới tuyến đường. Vì vậy cần phải có giải pháp quản lý chỉ giới xây dựng đồng bộ theo lộ giới quy hoạch là 19 m với ĐT 942 và 15m với ĐT 946, cải tạo chỉnh trang mặt tiền các công trình xuống cấp, ốp lát hè đường và trồng cây xanh theo tuyến, tăng cường các tiện ích đô thị còn thiếu... Hạn chế xây dựng các công trình cao tầng dọc hai bên trục này.

- Đối với trục đường chính lộ vòng cung (tuyến tránh đường tỉnh 942) đây là trục đường mới được xây dựng do đó chưa nhiều các công trình được xây dựng vì vậy cần quản lý xây dựng chặt chẽ theo đúng lộ giới tuyến đường là 21m, tổ chức hoàn thiện mặt lát hè đường kết hợp trồng cây xanh và các tiện ích đô thị để hoàn thiện cảnh quan trục đường. Quỹ đất hai bên trục đường ưu tiên phát triển loại hình hỗn hợp, thương mại dịch vụ và nhà ở kết hợp kinh doanh thương mại (shophouse) để tạo thành tuyến và nhịp điệu cho toàn tuyến, các công trình khi xây dựng đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 3m với hình thức kiến trúc hiện đại.

- Đối với trục đường trung tâm đô thị (trục đường Nguyễn Hữu Cảnh) đây là trục đường hiện hữu có mật độ xây dựng khá dày, đa phần là các công trình nhà ở và một số có kết hợp thương mại dịch vụ, tầng cao trung bình từ 2 – 4 tầng, có

bộ mặt kiến trúc lộn xộn và chưa được quản lý xây dựng theo đúng lộ giới tuyến đường. Vì vậy cần phải có giải pháp quản lý chỉ giới xây dựng đồng bộ theo lộ giới quy hoạch là 19 m, cải tạo chỉnh trang mặt tiền các công trình xuống cấp, ốp lát hè đường và trồng cây xanh theo tuyến, tăng cường các tiện ích đô thị còn thiếu... Hạn chế xây dựng các công trình cao tầng dọc hai bên trục này.

- Đối với trục đường chính mới trên cơ sở nối dài tuyến đường từ cầu Tân Long về phía Nam Khu đô thị trung tâm Chợ Mới sẽ quản lý lộ giới toàn tuyến 18,5m, vỉa hè hai bên 4m sẽ hoàn thiện mặt lát kết hợp trồng cây xanh theo tuyến và bố trí các tiện ích đô thị đầy đủ cho người đi bộ. Các công trình khi xây dựng đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 3m, ưu tiên xây dựng các công trình có hình thức kiến trúc hiện đại.

- Đối với trục đường chính mới phía Đông Khu đô thị trung tâm Chợ Mới sẽ quản lý lộ giới toàn tuyến 24m, vỉa hè hai bên 4m sẽ hoàn thiện mặt lát kết hợp trồng cây xanh theo tuyến và bố trí các tiện ích đô thị đầy đủ cho người đi bộ; giải bulva giữ tổ chức trồng cây xanh và chiếu sáng tạo cảnh quan. Các công trình khi xây dựng đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 5m, ưu tiên xây dựng các công trình có hình thức kiến trúc hợp khối, hiện đại tạo nhịp điệu không gian trên toàn tuyến.

- Đối với trục cảnh quan sông Tiền và sông Vàm Nao: đây là trục giao thông đường thủy quan trọng của tỉnh, của quốc gia vì vậy cần bảo đảm hành lang quản lý theo đúng quy định. Hiện tại ở khu vực Khu đô thị trung tâm Chợ Mới các công trình hiện trạng đã xây dựng với mật độ khá dày, tầng cao trung bình từ 1-3 tầng nên việc quản lý và chỉnh trang cần được ưu tiên: Tổ chức kè chống sạt lở, khai thác các quỹ đất còn trống ven sông để tổ chức công viên cây xanh vườn hoa tạo không gian mở và tầm nhìn ra sông. Đối với các công trình hiện hữu bám dọc hai bên Kênh cần chỉnh trang mặt tiền thống nhất về hình khối, sử dụng các gam màu sơn mặt tiền sặc sỡ sẽ làm tăng giá trị về cảnh quan. Đối với công trình xây dựng mới cần tạo thành tổ hợp công trình hiện đại tạo điểm nhấn không gian, khi xây dựng đảm bảo không cản trở tầm nhìn hướng ra sông và hòa nhập với không gian xanh ven sông.

- Đối với trục cảnh quan rạch Ông Chưởng đây là trục giao thông đường thủy đối nội quan trọng của đô thị, do hai bên mật độ công trình đã xây dựng khá dày nên việc quản lý và chỉnh trang hai bên mặt tiền Kênh cần phải được ưu tiên: Cần nạo vét khai thông dòng chảy, kè bờ kênh rạch chống sạt lở, tận dụng các ô đất còn trống hoặc có công trình nhưng đã xuống cấp để xây dựng thành công viên, vườn hoa tạo không gian mở ra Kênh. Đối với các công trình hiện hữu bám dọc hai bên Kênh cần chỉnh trang mặt tiền thống nhất về hình khối, sử dụng các gam màu sặc sỡ sẽ làm tăng giá trị về cảnh quan hai bên Kênh.

3. Quy định về quy mô khu vực bảo tồn, các khu vực hạn chế phát triển, khu vực không được phép xây dựng:

Trên địa bàn đô thị Chợ Mới hiện có các công trình có giá trị lịch sử, văn hoá, tín ngưỡng như: Chùa Long Phước, Hưng Điền Tự, Đình Nguyễn Hữu Cảnh... thuộc các công trình có giá trị bảo tồn, di tích lịch sử văn hóa phải giữ nguyên ranh giới, diện tích theo quy hoạch được duyệt;

- Việc chỉnh trang, cải tạo, mở rộng phải được thực hiện theo đúng luật di sản và các luật có liên quan nhằm bảo tồn phát huy giá trị vốn có về văn hóa, không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo toàn được các công trình cổ, đối với các công trình khác, tiện ích đô thị phải phù hợp với cảnh quan chung của khu vực có di tích.

#### **Điều 4: Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội:**

Phát triển cơ sở hạ tầng xã hội phải xây dựng theo mô hình phân cấp phù hợp với mục tiêu phát triển và tính chất theo hồ sơ Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035 được duyệt và các quy hoạch ngành: giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao...

##### *a) Cơ quan, công sở:*

- Các cơ quan hành chính cấp Huyện như: Khu UBND Huyện, công an Huyện, kho bạc, chi cục thuế... được xây dựng, hoàn thiện trên cơ sở cải tạo, nâng cấp và chỉnh trang tại vị trí hiện hữu.

- Riêng công trình công an huyện được chuyển sang vị trí mới gần khu tạm giữ phương tiện giao thông hiện nay.

##### *b) Công trình giáo dục - đào tạo:*

- Hệ thống giáo dục phổ thông: Đến năm 2035 toàn đô thị Chợ Mới có tổng số học sinh phổ thông các cấp là 11.550 học sinh. Do vậy, nhu cầu đất dành cho xây dựng trường học khoảng 17,32ha.

*c) Công trình y tế, chăm sóc sức khỏe:* Mở rộng quy mô trung tâm y tế huyện Chợ Mới lên 2,5ha và tăng quy mô số giường bệnh lên 200 giường.

##### *d) Công trình văn hóa – TDTT và cây xanh:*

- Cải tạo, chỉnh trang và xây mới công trình văn hóa - TDTT nhằm đáp ứng toàn diện yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội và nhu cầu hưởng thụ văn hóa ngày càng cao của người dân và du khách. Xây dựng thêm trung tâm văn hóa thiếu nhi huyện Chợ Mới tại khu vực phía Nam bến xe khách huyện Chợ Mới.

- Quy hoạch hệ thống cây xanh hợp lý, hướng tới phát triển đô thị xanh.

##### *e) Thương mại - dịch vụ - du lịch*

- Nâng cấp và chỉnh trang chợ Chợ Mới và chợ Kiến An xây dựng chợ văn minh thương mại. Đồng thời tiếp tục phát triển quỹ đất phía trước chợ Chợ Mới thành trung tâm thương mại, mua sắm cho người dân đô thị.

- Phát triển mới trung tâm thương mại gắn với trục đường lộ vòng cung và tuyến đường nối từ bến xe Chợ Mới xuống kênh ranh xã và phát triển khu TTMM trên cơ sở chuyển đổi bến xe Chợ Mới hiện hữu.

- Phát triển mới trung tâm thương mại gắn với trục đường lộ vòng cung và tuyến đường nối từ bến xe Chợ Mới xuống kênh ranh xã.

- Khuyến khích phát triển các loại hình thương mại kết hợp ở lô phố trên các tuyến đường chính.

- Khuyến khích các thành phần kinh tế cùng tham gia thương mại vào các lĩnh vực có tiềm năng, lợi thế, mở rộng giao lưu hàng hóa, phát triển thị trường nông thôn.

- Khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư xây dựng siêu thị, trung tâm thương mại, cửa hàng tiện dụng trên địa bàn.

f) *Công nghiệp – TTCN*: Từng bước di dời các cơ sở sản xuất nhỏ gần các khu dân cư tập trung, không đảm bảo về cảnh quan và môi trường. Kêu gọi các nhà đầu tư, đầu tư vào các ngành nghề TTCN truyền thống như đồ thủ công mỹ nghệ, chế biến nông sản thực phẩm, cơ khí dân dụng... tập trung phát triển tại cụm TTCN phía Nam đô thị.

g) *Nông – lâm – ngư nghiệp*

- Đẩy mạnh việc cơ giới hóa vào đồng ruộng từ khâu gieo xạ đến thu hoạch bảo quản nông sản, xuống giống đúng lịch thời vụ.

- Ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật vào đồng ruộng, để nâng cao năng suất, giảm giá thành sản xuất.

### **Điều 5: Các quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

- Việc xây dựng đường giao thông theo quy hoạch phải tiến hành đồng thời với việc xây dựng tuy nèn, hào kỹ thuật.

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuy nèn, hào kỹ thuật. Việc xây dựng tuy nèn, hào kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất; an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

- Việc đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật phải bảo đảm đồng bộ theo quy hoạch và tiến độ triển khai thực hiện các dự án.

#### **5.1. Quy định về giao thông**

Hệ thống giao thông đối ngoại: Phải dành đủ quỹ đất và đảm bảo hành lang an toàn theo quy định đối với hệ thống giao thông đối ngoại đã được xác định trong đồ án. Có kế hoạch cắm mốc giới để quản lý hành lang an toàn theo quy định.

Hệ thống đường giao thông đô thị: Phải tuân thủ các yêu cầu quản lý đối với hệ thống đường đô thị theo quy định hiện hành. Có kế hoạch lập, thẩm định, và phê duyệt hồ sơ cắm mốc các tuyến đường giao thông đô thị để tổ chức cắm mốc ngoài hiện trường, phục vụ công tác quản lý xây dựng, chống lấn chiếm.

Đối với các tuyến đường quy hoạch đi qua khu dân cư hiện có hiện có, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

##### *5.1.1. Giao thông đối ngoại:*

d) *Giao thông đường bộ:*

- Quốc lộ 80B: Nâng cấp từ đường tỉnh 942 đoạn qua khu vực lập quy hoạch và các tuyến đường tỉnh còn lại (ĐT 952, Đường huyện Kênh Thần Nông –

huyện Phú Tân), tuyến có điểm đầu tại ranh Đồng Tháp, điểm cuối cửa khẩu quốc tế Vĩnh Xương. Tuyến được quy hoạch tối thiểu đường cấp III.

- Đường tỉnh 946: Có điểm đầu tại xã An Hòa, điểm cuối giao ĐT 942 (đô thị Chợ Mới), tuyến được định hướng quy hoạch thành đường cấp IV với mặt đường 7,0m, nền đường 9,0m, lộ giới 29,0m. Giai đoạn đến 2030 sẽ nâng cấp toàn tuyến đạt tiêu chuẩn cấp III.

- Tuyến Nguyễn Hữu Cảnh nội dài: Điểm đầu giao ĐT 946, bố trí cầu vượt sông Ông Chưởng kết nối tuyến ĐH 23 (đường kênh Thần Nông nội dài) ở phía Nam. Quy hoạch tuyến ngoài đô thị đạt cấp IV với mặt đường 7,0m, nền đường 9,0m, lộ giới 29,0m.

- Khu vực xã Kiên An: Quy hoạch mới tuyến đường kết nối từ đường ven kênh Sò No nối ra QL80B và định hướng kết nối với ĐH23 (đường kênh Thần Nông nội dài) với quy mô cấp V (mặt đường 5,5m, nền đường 7,5m, lộ giới 27,5m)

*e) Bến xe:*

- Bến xe Chợ Mới: Di chuyển bến xe ra khu vực xã Long Điền A, ngoài ranh giới nghiên cứu đô thị Chợ Mới.

- Bến xe tải: Dài hạn di chuyển ra khỏi khu vực nội thị.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe bán kính 500-1000m.

*f) Giao thông đường thủy:*

- Sông Tiền: tuyến giao thông thủy quan trọng của quốc gia đạt cấp đặc biệt. Đoạn đi qua TT Chợ Mới là nhánh cù lao Tây sông Tiền.

- Sông Vàm Nao: cấp đặc biệt, kết nối sông Tiền và sông Hậu.

- Rạch Ông Chưởng: đạt cấp III. Là tuyến có ý nghĩa quan trọng về giao thông thủy và cảnh quan của đô thị Chợ Mới.

- Nạo vét khai thông dòng chảy các tuyến kênh rạch phục vụ cho việc vận chuyển hàng hóa, vật liệu xây dựng, đồng thời tạo nên trục giao thông đường thủy phục vụ du lịch, cảnh quan thị trấn.

- Cảng: Xây dựng 01 cảng Chợ Mới thuộc xã Long Điền A, để thuận lợi cung cấp, trung chuyển hàng hoá. Công suất thiết kế: 150.000 tấn/năm.

*5.1.2. Giao thông đô thị:*

*e) Đường chính đô thị:*

- Quốc lộ 80B (mặt cắt 1-1): Lộ giới 29m (3-7-1-7-3), dải phân cách 1m, vỉa hè 3m x2, khoảng lùi 4m x2.

- Đường tỉnh 942 cũ (mặt cắt 3-3): Lộ giới 19m (3-6-1-6-3), dải phân cách 1m, vỉa hè 3m x2.

- Đường tỉnh 946 (mặt cắt 6'-6'): Lộ giới 15,5m (4-7,5-4), vỉa hè 4m x2.

- Đường Nguyễn Hữu Cảnh (mặt cắt 3-3): Lộ giới 19m (3-6-1-6-3), dải phân cách 1m, vỉa hè 3m x2.

- Trục dọc kết nối từ ĐT 946 đến ĐT 942 cũ, kết hợp cầu qua sông Tiền (mặt cắt 4-4): Lộ giới 18,5m (4-10,5-4), vỉa hè 4m x2.

*f) Đường liên khu vực, chính khu vực và khu vực*

Gồm hệ thống các đường kết nối giữa các tuyến đường trục chính đô thị, liên kết giữa các khu chức năng chính của đô thị tạo thành hệ thống giao thông đô thị hoàn chỉnh.

- Đường song hành phía Nam QL80B (mặt cắt 5-5): Lộ giới 17m (5-7-5), vỉa hè 5m x2

- Đường cặp kênh Ranh Xã (mặt cắt 9'-9'): Lộ giới 15m (3-7-5), vỉa hè phía giáp kênh 3m, vỉa hè còn lại 5m.

- Trục dọc kết nối từ khu vực bến xe đến ĐT 946 (mặt cắt 2'-2'): Lộ giới 24m (4-7-2-7-4), vỉa hè 4m x2.

- Đường Nguyễn Huệ (mặt cắt 10-10): Lộ giới 11,5m (3-5,5-3) vỉa hè 3m x2.

*g) Đường khu vực:*

- Đường Lê Lợi gồm 2 đoạn:

+ Đoạn từ Nguyễn Hữu Cảnh đến Nguyễn Thái Học (mặt cắt 7-7): Lộ giới 13m (3-7-3) vỉa hè 3m x2

+ Đoạn còn lại từ (mặt cắt 11-11): Lộ giới 11,5m (2,5-6-3) vỉa hè bên phải 3m, bên trái 2,5m.

- Đường Trần Hưng Đạo gồm 2 đoạn:

+ Đoạn từ sân vận động đến đường Nguyễn Hữu Cảnh (mặt cắt 4A-4A): Lộ giới 28m (5-8-2-8-5), dải phân cách 2m, vỉa hè 5m x2.

+ Đoạn còn lại (mặt cắt 10-10): Lộ giới 11,5m (3-5,5-3), vỉa hè 3m x2.

- Đường song hành phía Nam QL80B, cặp kênh Ranh Xã (Mặt cắt 5-5): Lộ giới 17m (5-7-5), vỉa hè 5m x2.

- Các tuyến đường cặp kênh Cầu Cống, kênh Sò No, kênh Xà Niều: được quy hoạch với lộ giới từ 12,0m÷13,0m.

*h) Đường phân khu vực:*

- Quy hoạch các tuyến đường phân khu vực có lộ giới từ 12,0m÷17,0m.

*5.1.3. Giao thông công cộng:*

- Xây dựng, bố trí các tuyến giao thông công cộng (xe buýt); đi thị trấn Chợ Mới, TP Long Xuyên dựa trên các tuyến giao thông chính.

- Vị trí điểm dừng cho xe buýt: Khoảng cách giữa hai trạm lấy khách khoảng 400 -500 m (khu vực trung tâm), khu vực ngoại thị: 700-800m.

**5.2. Quy định về chuẩn bị kỹ thuật:**

a) Quy hoạch cao độ nền:

Cần tuân thủ cốt cao độ với từng ô phố đã quy định tại bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.

Đối với những khu vực có sự chênh cao về cao độ giữa nền công trình, nền đường giao thông với khu vực xung quanh, cần có giải pháp ổn định mái dốc bằng taluy hoặc tường chắn tránh sự cố sạt lở khi công trình đi vào thi công và vận hành.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

Quản lý tốt hệ thống thoát nước theo thiết kế như: việc lựa chọn hệ thống thoát nước, hướng tiêu thoát nước và phân lưu vực thoát nước mặt...đảm bảo thoát nước mặt được nhanh chóng và an toàn.

Cần nạo vét định kỳ đối với các trục tiêu chính là các kênh như: sông Rạch Ông Chuông, ...tránh tình trạng bùn đất lắng đọng lâu ngày làm hẹp tiết diện lòng rạch, giảm khả năng thoát nước của các trục tiêu này.

Cần gia cố bờ kênh thuộc thị trấn, tránh tình trạng sạt lở, bồi tụ hoặc lấn chiếm làm hẹp lòng chảy.

### **5.3. Quy định về cấp nước:**

a) Nguồn nước: Tiếp tục sử dụng nguồn nước mặt sông Tiên làm nguồn nước thô cấp cho nhà máy nước hiện nay của đô thị.

b) Công trình đầu mối:

- Giai đoạn 2018-2025: Cải tạo nâng công suất khai thác nhà máy nước thị trấn hiện nay từ 4.000 m<sup>3</sup> /ngày lên 8.000 m<sup>3</sup> /ngày. Cải tạo nâng công suất công trình thu và khai thác nước thô lên công suất tương ứng.

- Giai đoạn 2026-2035: Mở rộng, cải tạo nâng công suất khai thác nhà máy nước thị trấn từ 8.000 m<sup>3</sup> /ngày lên 12.000 m<sup>3</sup> /ngày. Cải tạo nâng công suất công trình thu và khai thác nước thô lên công suất tương ứng.

- Cấp nước chữa cháy: Các họng cứu hỏa được đầu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính D110 đặt tại các ngã ba, ngã tư với khoảng cách theo quy định.

- Tổng nhu cầu cấp nước khoảng 12000 m<sup>3</sup>/ngày,đêm.

### **5.4. Quy định về cấp điện**

Quản lý không gian công trình điện: lưới điện trung thế, hạ thế trong phạm vi đô thị từng bước hạ ngầm.

Quản lý hành lang cách ly đường điện, công trình điện phải tuân thủ theo Nghị định “Quy định chi tiết thi hành luật điện lực về an toàn điện” số 14/2014/NĐ-CP và thông tư “ Quy định chi tiết một số nội dung về an toàn điện” số 31/2014/TT-BCT đồng thời đáp ứng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008.

Chiếu sáng đô thị:

- Yêu cầu: Nâng cao chất lượng lưới đèn chiếu sáng chức năng, tiết kiệm năng lượng, đảm bảo hiệu quả thẩm mỹ và tiện nghi đô thị.

### **5.5. Quy định về thông tin liên lạc:**

- Nguồn cấp: Khu vực nhận tín hiệu trong hệ thống BC-VT của huyện Chợ Mới, lưu lượng 18.000 Lines.



- Truyền dẫn: Sử dụng tuyến cáp quang từ trạm chuyển mạch Long Xuyên đến Tuyến cáp quang này sử dụng loại FLX-600A (Quang), hạ ngầm trên vỉa hè, đảm bảo tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành.

- Mạng ngoại vi: Hoàn thiện hệ thống công, bể cáp và hầm cáp trên vỉa hè; Hệ thống sử dụng cáp quang đi ngầm.

- Mạng Internet: Truy nhập Internet băng rộng sẽ được phát triển theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

Quy định về hệ thống viễn thông và công nghệ thông tin: ứng dụng công nghệ mới để tích hợp với các thiết bị viễn thông nhằm cung cấp đa dịch vụ, đảm bảo an toàn thông tin, bảo vệ an ninh quốc phòng. Hướng tới hệ thống điều hành chính quyền điện tử, xã hội tin học. Đảm bảo hạ tầng thông tin liên lạc có tính thống nhất, đồng bộ với các hạ tầng kỹ thuật khác.

Công trình thông tin – liên lạc công cộng: được ưu tiên sử dụng không gian xây dựng. Các đường cáp thông tin, đường dây thuê bao được kết hợp bố trí trong công trình

Trạm thu phát sóng: khi xây dựng trạm thu phát sóng (BTS) cần phải đảm bảo đầy đủ thủ tục cũng như tiêu chuẩn hiện hành của bộ xây dựng và bộ thông tin- truyền thông. Đặc biệt là tiêu chuẩn TCVN 3718-1-2005 về an toàn bức xạ sóng radio

Đối CNTT: Nên ứng dụng công nghệ mới để tích hợp với các thiết bị viễn thông nhằm cung cấp đa dịch vụ.

### **5.6. Quy định về thoát nước thải, vệ sinh môi trường:**

#### **a) Nước thải sinh hoạt:**

- Sơ đồ quản lý chung hệ thống thoát nước thải: Bể tự hoại → công thoát nước → trạm bơm → trạm xử lý nước thải → hồ chứa để kiểm soát ô nhiễm, tái sử dụng, (tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa) → xả ra nguồn.

- Các khu vực đã có hệ thống thoát nước chung, tiếp tục sử dụng hệ thống công hiện có, thay thế các tuyến công cũ không đủ tiết diện, tiêu chuẩn. Xây dựng các tuyến công bao, giếng tách nước thải về trạm xử lý tập trung.

- Các khu vực phát triển mới, xây dựng hệ thống thoát nước thải và các trạm xử lý riêng.

- Công tự chảy dùng công BTCT đúc sẵn, công áp lực sử dụng ống gang. Sử dụng trạm bơm chìm kiểu nhúng để tiết kiệm diện tích và hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Các trạm XLNT quy mô lớn sẽ xây dựng hợp khối hoặc có nhiều đơn nguyên phù hợp với phân đợt xây dựng giảm chi phí xây dựng, chi phí quản lý. Mỗi trạm XLNT đều có hồ chứa nước thải sau xử lý để kiểm soát ô nhiễm và tái sử dụng.

- Khu vực nông thôn sử dụng hệ thống thoát nước chung, tận dụng hệ thống kênh, mương nội đồng; ao, hồ sẵn có ngoài đồng để xử lý sinh học làm sạch tự nhiên. Tái sử dụng nước thải sau xử lý để phục vụ nông nghiệp.

- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt các tiêu chuẩn Việt Nam có hiệu lực: QCVN 08:- 2008 “Chất lượng nước - Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt”; TCVN 7222 – 2002 “Yêu cầu chung về môi trường, các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung; và đạt QCVN: 14:2008/BTN-MT ở khu vực chưa có trạm xử lý nước thải tập trung..

Nước thải công nghiệp:

- Nước thải từ các xí nghiệp trong cụm công nghiệp tập trung cần được xử lý theo hai bước: Bước 1: XLNT cục bộ trong xí nghiệp. Bước 2: Làm sạch nước thải tại trạm XLNT tập trung của cụm công nghiệp.

- Nước thải từ các nhà máy xí nghiệp phân tán, độc lập phải có công trình XLNT riêng trong nhà máy đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Chất lượng nước thải công nghiệp sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN: 24-2009, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

Nước thải y tế:

Mỗi bệnh viện, các cơ sở y tế lớn thu gom và xử lý nước thải riêng đạt QCVN 14: 2008/BTN-MT trước khi xả ra hệ thống thoát nước đô thị.

b) Quy định về quản lý chất thải rắn (CTR):

- 100% CTR được thu gom, vận chuyển đến nhà máy xử lý CTR của đô thị. CTR hữu cơ tận dụng sản xuất phân hữu cơ của tỉnh. CTR vô cơ thu hồi các phế liệu có thể sử dụng được để tái chế hoặc sử dụng lại.

- CTR không sử dụng được vào mục đích trên sẽ chôn lấp hợp vệ sinh.

- CTR y tế và CTR công nghiệp nguy hại thu gom và xử lý riêng tại khu xử lý CTR của tỉnh.

- Để thống nhất quản lý, chủ các nguồn thải phải ký hợp đồng với công ty môi trường đô thị có đủ năng lực thu gom, vận chuyển và xử lý CTR đạt yêu cầu môi trường.

c) Quy định về quản lý nghĩa trang:

Các chỉ tiêu tính toán lấy theo QCXD 01/2008; Quy chuẩn VN: 07/2010/BXD. Khu vực đô thị sử dụng nghĩa trang tập trung, ưu tiên hình thức hỏa táng.

### **Điều 6: Các quy định chung về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị**

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ kênh, rạch, hồ. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, trạm xử lý nước thải, các cụm tiểu thủ công nghiệp ...

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất nông nghiệp.

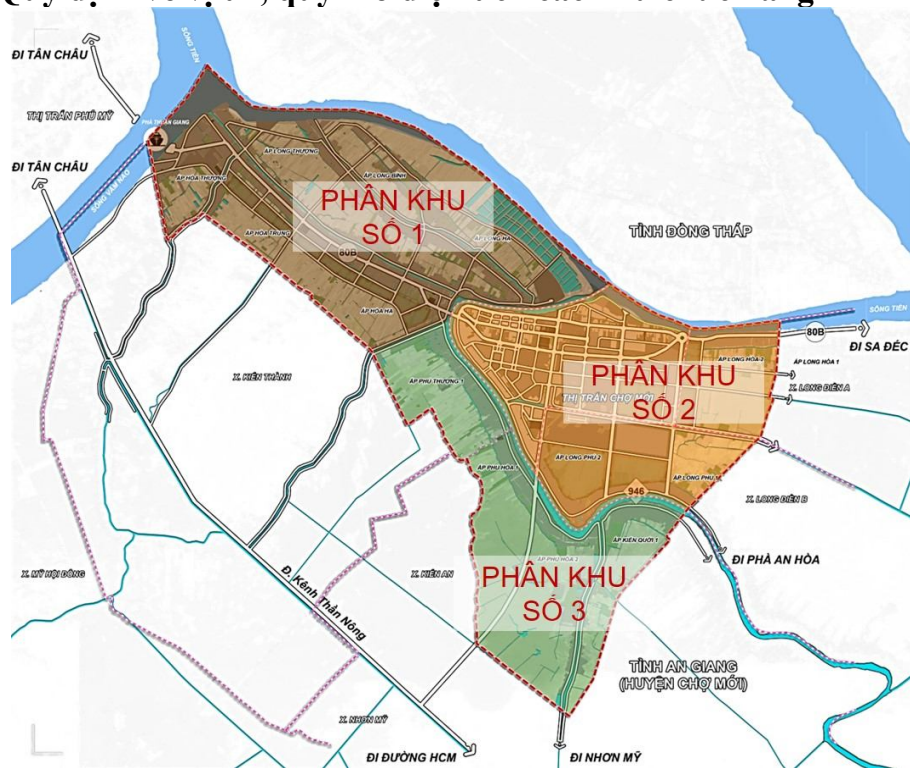
- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường:

- Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thị Trấn phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

## Chương II QUI ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 7: Quy định về vị trí, quy mô diện tích các khu chức năng

Các khu chức năng phải thực hiện đúng chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch (ký hiệu QH05) được UBND tỉnh An



1. Khu đô thị nông nghiệp dịch vụ Kiến An
2. Khu đô thị trung tâm Chợ Mới

Giang phê 3. Khu nông nghiệp dịch vụ Kiến Thành duyệt.

Đô thị  
Chợ Mới được  
chia thành 3  
phân khu chức  
năng, làm cơ  
sở quản lý theo  
từng phân khu  
chức năng như  
sau:

### 7.1. Phân khu 1: Khu đô thị nông nghiệp dịch vụ Kiến An:

a) Phạm vi: Phía Bắc giáp sông Tiền, phía Đông giáp rạch Ông Chương, phía Tây giáp sông Vàm Nao, phía Nam giáp xã Kiến Thành.

b) Quy mô diện tích: 940,19 ha.

c) Chỉ tiêu quản lý:

TT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (ha)	Mật độ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
<b>1.</b>	<b>Đất ở</b>					
<b>1a.</b>	Đất ở hiện trạng			<b>154,34</b>	<b>16,42</b>	
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.01	1,04	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.02	2,19	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.03	1,10	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.04	0,21	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.05	1,47	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.06	1,96	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.07	3,12	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.08	1,93	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.09	2,38	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.10	2,60	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.11	0,95	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.12	0,43	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.13	0,68	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.14	0,32	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.15	0,43	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.16	1,82	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.17	0,80	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.18	0,12	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.19	0,26	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.20	0,27	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.21	1,00	40	5

Đất ở hiện trạng	OHT	I.22	3,73	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.23	0,94	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.24	10,76	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.25	1,01	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.26	1,06	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.27	1,90	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.28	0,19	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.29	0,73	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.30	3,93	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.31	6,48	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.32	2,09	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.33	1,08	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.34	0,35	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.35	0,45	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.36	0,61	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.37	1,67	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.38	0,49	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.39	0,50	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.40	0,34	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.41	0,60	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.42	0,87	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.43	3,36	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.44	7,49	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.44	3,48	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.45	0,47	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.45	1,47	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.46	1,06	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.47	0,33	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.48	0,37	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.49	1,01	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.50	0,57	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.51	3,69	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.52	1,12	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.53	2,24	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.54	2,95	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.55	0,25	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.56	2,19	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.57	1,23	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.58	0,79	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.59	6,44	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.60	0,08	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.61	1,43	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.62	5,71	40	5
Đất ở hiện trạng	OHT	I.63	6,45	40	5

	Đất ở hiện trạng	OHT	I.64	6,31	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.65	4,31	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.66	4,71	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.67	2,41	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.68	0,90	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.69	0,06	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.70	0,62	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.71	0,85	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.72	2,03	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.73	0,55	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.74	2,54	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.75	2,88	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.76	0,41	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.77	0,20	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.78	0,88	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.79	0,71	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.80	0,58	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.81	1,13	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.82	0,86	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.83	1,49	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	I.84	0,87	40	5
<b>1b.</b>	<b>Đất ở mới</b>			<b>5,46</b>		
	Đất ở mới	I.01	OM	1,66	35	5
	Đất ở mới	I.02	OM	1,34	35	5
	Đất ở mới	I.03	OM	0,76	35	5
	Đất ở mới	I.04	OM	0,51	35	5
	Đất ở mới	I.05	OM	0,16	35	5
	Đất ở mới	I.06	OM	1,03	35	5
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>			<b>1,50</b>		
		CC	I.01	0,08	50	5
		CC	I.02	0,07	50	5
		CC	I.03	0,08	50	5
		CC	I.04	0,82	50	5
		CC	I.05	0,21	50	5
		CC	I.06	0,24	50	5
<b>3</b>	<b>Trường học</b>			<b>3,12</b>		
		I.01	TH	0,12	40	3÷4
		I.02	TH	0,06	40	3÷4
		I.03	TH	0,47	40	3÷4
		I.04	TH	0,81	40	3÷4
		I.05	TH	0,85	40	3÷4
		I.06	TH	0,81	40	3÷4

<b>4</b>	<b>Đất cây xanh công viên TĐTT</b>			<b>3,50</b>		
		CX	I.01	0,70	<b>5</b>	
		CX	I.02	0,25	<b>5</b>	
		CX	I.03	1,60	<b>5</b>	
		CX	I.04	0,95	<b>5</b>	
<b>5</b>	<b>Đất cơ quan, hành chính</b>			<b>0,30</b>		
		CQ	I.01	0,08	40	5
		CQ	I.02	0,11	40	5
		CQ	I.03	0,11	40	5
<b>6</b>	<b>Đất quân sự</b>			<b>10,28</b>		
		QS	I.01	9,55		
		QS	I.02	0,73		
<b>7</b>	<b>Đất di tích, tôn giáo</b>			<b>0,32</b>		
		TG	I.01	0,32		
<b>8</b>	<b>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</b>			<b>1,62</b>		
		NT	I.01	0,51		
		NT	I.02	0,18		
		NT	I.03	0,37		
		NT	I.04	0,18		
		NT	I.05	0,38		
<b>9</b>	<b>Đất đầu mối, HTKT</b>			<b>0,79</b>		
		HTKT	I.01	0,64		
		HTKT	I.02	0,15		
<b>10</b>	<b>Đất dự trữ</b>			<b>60,54</b>		
		DT	I.01	7,96		
		DT	I.02	17,04		
		DT	I.03	30,02		
		DT	I.04	5,52		
<b>11</b>	<b>Giao thông</b>			<b>72,77</b>		
	<b>Đất khác</b>			<b>625,65</b>		
1	Nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản			465,34		
2	Kênh mương mặt nước			160,31		
	<b>Tổng</b>			<b>940,19</b>		

## 7.2. Phân khu 2: Khu đô thị trung tâm Chợ Mới

a) Phạm vi: phía bắc giáp sông Tiền, phía tây và nam giáp rạch Ông Chường, phía đông giáp xã Long Điền A và xã Long Điền B

b) Quy mô diện tích: 616,38 ha.

c) Chỉ tiêu quản lý:

TT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
<b>1.</b>	<b>Đất ở</b>					
<b>1a.</b>	Đất ở hiện trạng			<b>122,64</b>	<b>19,90</b>	
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.01	1,71	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.02	0,74	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.03	0,76	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.04	1,34	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.05	1,00	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.06	1,83	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.07	1,06	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.08	2,19	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.09	2,06	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.10	0,23	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.11	0,74	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.12	0,50	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.13	0,29	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.14	0,48	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.15	1,85	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.16	1,02	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.17	3,68	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.18	2,90	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.19	2,79	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.20	1,69	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.21	1,50	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.22	2,62	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.23	1,02	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.24	6,78	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.25	0,29	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.26	0,51	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.27	0,53	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.28	0,55	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.29	0,37	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.30	0,74	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.31	0,35	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.32A	0,24	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.32B	0,34	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.33	1,61	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.34	5,04	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.35	1,48	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.36	0,30	40	5



	Đất ở hiện trạng	OHT	II.37	3,20	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.38	2,26	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.39	1,64	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.40	1,49	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.41	0,68	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.42	1,07	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.43	0,60	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.44	2,13	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.45	3,91	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.46	0,46	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.47	2.32	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.48	2,79	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.49	0,14	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.50	0,80	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.50	0,38	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.51	1,01	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.52	0,19	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.53	0,24	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.54	11,03	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.54	0,76	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.54	2,27	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.55	4,73	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.55	0,17	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.56	5,40	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.57	3,50	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.58	1,26	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.59	8,76	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.60	2,80	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	II.62	5,84	40	5
<b>1b.</b>	<b>Đất ở mới</b>			<b>33,81</b>	<b>5,49</b>	
	Đất ở mới	II.01	OM	0,29	35	5
	Đất ở mới	II.02a	OM	0,24	35	5
	Đất ở mới	II.02b	OM	0,22	35	5
	Đất ở mới	II.03	OM	0,49	35	5
	Đất ở mới	II.04	OM	0,49	35	5
	Đất ở mới	II.05	OM	0,59	35	5
	Đất ở mới	II.06	OM	0,60	35	5
	Đất ở mới	II.07	OM	0,60	35	5
	Đất ở mới	II.08	OM	0,78	35	5
	Đất ở mới	II.09	OM	0,78	35	5
	Đất ở mới	II.10	OM	0,51	35	5
	Đất ở mới	II.11	OM	0,99	35	5
	Đất ở mới	II.12	OM	1,46	35	5
	Đất ở mới	II.13	OM	1,32	35	5

	Đất ở mới	II.14	OM	1,32	35	5
	Đất ở mới	II.15	OM	0,70	35	5
	Đất ở mới	II.16	OM	0,73	35	5
	Đất ở mới	II.17	OM	0,32	35	5
	Đất ở mới	II.18	OM	0,62	35	5
	Đất ở mới	II.19	OM	0,63	35	5
	Đất ở mới	II.20	OM	0,75	35	5
	Đất ở mới	II.21	OM	0,67	35	5
	Đất ở mới	II.22	OM	0,65	35	5
	Đất ở mới	II.23	OM	0,47	35	5
	Đất ở mới	II.24	OM	1,22	35	5
	Đất ở mới	II.25	OM	1,22	35	5
	Đất ở mới	II.26	OM	0,64	35	5
	Đất ở mới	II.27	OM	0,64	35	5
	Đất ở mới	II.28	OM	0,74	35	5
	Đất ở mới	II.29	OM	0,74	35	5
	Đất ở mới	II.30	OM	0,73	35	5
	Đất ở mới	II.31	OM	0,67	35	5
	Đất ở mới	II.32	OM	1,00	35	5
	Đất ở mới	II.33	OM	0,92	35	5
	Đất ở mới	II.34	OM	0,92	35	5
	Đất ở mới	II.35	OM	0,95	35	5
	Đất ở mới	II.36	OM	0,89	35	5
	Đất ở mới	II.36	OM	0,88	35	5
	Đất ở mới	II.36	OM	0,98	35	5
	Đất ở mới	II.37	OM	2,14	35	5
	Đất ở mới	II.39	OM	2,31	35	5
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>			<b>5,37</b>		
		CC	II.01	0,43	50	5
		CC	II.02	0,71	50	5
		CC	II.03	0,71	50	5
		CC	II.04	1,27	50	5
		CC	II.05	1,50	50	5
		CC	II.06	0,75	50	5
<b>3</b>	<b>Trường học</b>			<b>4,96</b>		
		II.01	TH	0,42	40	3
		II.02	TH	0,20	40	3
		II.03	TH	0,77	40	3
		II.04	TH	0,97	40	3
		II.05	TH	0,37	40	3
		II.06	TH	0,54	40	3
		II.07	TH	1,42	40	3
		II.08	TH	0,27	40	3
<b>4</b>	<b>Đất Y tế</b>			<b>3,10</b>	40	6

		II.01	YT	3,10		
<b>5</b>	<b>Đất cây xanh công viên TDTT</b>			<b>12,04</b>		
		CX	II.01	0,94		
		CX	II.02	1,92		
		CX	II.03	1,11		
		CX	II.04	0,68		
		CX	II.05	0,66		
		CX	II.06	0,65		
		CX	II.07	0,40		
		CX	II.08	0,08		
		CX	II.08	0,25		
		CX	II.09	0,70		
		CX	II.10	1,00		
		CX	II.11	0,22		
		CX	II.11	0,44		
		CX	II.12	0,27		
		CX	II.13	0,86		
		CX	II.15	0,74		
		CX	II.16	1,12		
<b>6</b>	<b>Đất cây xanh cách ly</b>			<b>5,13</b>		
		II.01	CXCL	3,31		
		II.02	CXCL	0,50		
		II.03	CXCL	1,32		
<b>7</b>	<b>Đất cơ quan, hành chính</b>			<b>5,80</b>		
		CQ	II.01	1,15	50	5
		CQ	II.02	0,68	50	5
		CQ	II.03	0,51	50	5
		CQ	II.04	0,09	50	5
		CQ	II.05	0,05	50	5
		CQ	II.06	0,32	50	5
		CQ	II.07	0,19	50	5
		CQ	II.08	0,45	50	5
		CQ	II.09	0,09	50	5
		CQ	II.10	2,27	50	5
<b>8</b>	<b>Đất CN, tiểu thủ CN</b>			<b>10,74</b>		
		CN	II.01	0,44	60	3
		CN	II.02	0,44	60	3
		TTCN	II.03	9,86	60	3
<b>9</b>	<b>Đất quân sự</b>			<b>0,73</b>		
		QS	II.01	0,73		

<b>10</b>	<b>Đất di tích, tôn giáo</b>			<b>2,61</b>		
		TG	II.01	0,21		
		TG	II.02	0,16		
		TG	II.03	0,26		
		TG	II.04	0,41		
		TG	II.05	0,23		
		TG	II.06	0,44		
		TG	II.07	0,90		
<b>11</b>	<b>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</b>			<b>3,86</b>		
		NT	II.01	0,38		
		NT	II.02	3,48		
<b>12</b>	<b>Đất đầu mối, HTKT</b>			<b>1,59</b>		
		HTKT	II.01	0,50		
		HTKT	II.02	0,56		
		HTKT	II.03	0,53		
<b>13</b>	<b>Đất dự trữ</b>			<b>149,78</b>		
		DT	II.01	4,70		
		DT	II.02	7,44		
		DT	II.03	12,59		
		DT	II.04	3,05		
		DT	II.05	2,35		
		DT	II.06	2,27		
		DT	II.07	17,07		
		DT	II.08	31,22		
		DT	II.09	19,06		
		DT	II.10	8,35		
		DT	II.11	41,68		
<b>14</b>	<b>Giao thông</b>			<b>55,22</b>		
	<b>Đất khác</b>			<b>199,00</b>		
1	Nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản			142,98		
2	Kênh mương mặt nước			56,02		
	<b>Tổng</b>			<b>616,38</b>		

### 7.3. Phân khu 3: Khu nông nghiệp dịch vụ Kiến Thành

a) Phạm vi: phía bắc giáp rạch Ông Chương, phía Tây và Nam giáp xã Kiến An, phía đông giáp xã Kiến Thành

b) Quy mô diện tích: 372,8 ha.

c) Chi tiêu quy hoạch:

TT	LOẠI ĐẤT	Ký hiệu	Số lô	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
<b>1.</b>	<b>Đất ở</b>					
	Đất ở hiện trạng			<b>69,80</b>		
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.01	3,21	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.02	17,56	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.03	7,91	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.04	7,24	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.05	4,80	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.06	4,01	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.07	2,26	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.08	3,37	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.09	1,40	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.10	2,66	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.11	2,46	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.12	0,97	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.13	2,21	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.14	0,58	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.15	2,03	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.16	7,63	40	5
	Đất ở hiện trạng	OHT	III.17	2,71	40	5
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>			<b>0,12</b>		
		CC	III.01	0,12	50	5
<b>3</b>	<b>Trường học</b>			<b>2,10</b>		
		III.01	TH	0,54	40	3÷4
		III.02	TH	0,75	40	3÷4
		III.03	TH	0,81	40	3÷4
<b>4</b>	<b>Đất cây xanh công viên TDTT</b>			<b>0,13</b>		
		CX	III.01	0,13		
<b>5</b>	<b>Đất di tích, tôn giáo</b>			<b>1,25</b>		
		TG	III.01	0,51		
		TG	III.02	0,18		
		TG	III.03	0,56		
<b>6</b>	<b>Đất nghĩa trang, nghĩa địa</b>			<b>0,23</b>		
		NT	III.01	0,23		
<b>7</b>	<b>Đất đầu mối, HTKT</b>			<b>0,13</b>		
		HTKT	III.01	0,13		
<b>8</b>	<b>Đất dự trữ</b>			<b>16,94</b>		
		DT	III.01	9,40		
		DT	III.02	7,54		

<b>9</b>	<b>Đất giao thông</b>			<b>34,39</b>		
	<b>Đất khác</b>			<b>247,71</b>		
1	Nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản			230,50		
2	Kênh mương mặt nước			17,21		
	<b>Tổng</b>			<b>372,8</b>		

### **Điều 8: Quy định kiểm soát không gian kiến trúc các khu chức năng**

8.1. Không gian, kiến trúc các khu chức năng đô thị phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị. Đối với những khu vực đô thị, tuyến phố chưa có quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị thì thực hiện việc quản lý theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

8.2. Việc phát triển các khu chức năng phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

8.3. Các nội dung cấm, hạn chế, khuyến khích phát triển trong khu vực:

- Các nội dung cấm phát triển:

+ Đầu tư xây dựng trái với quy hoạch được duyệt về chức năng sử dụng đất, chiều cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi;

+ Vi phạm các quy định về khoảng cách xây dựng các công trình cạnh theo được quy định trong quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về QH xây dựng;

+ Mặt ngoài công trình kiến trúc trong đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông; tại các trục phố chính không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá);

+ Vi phạm các quy định về hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ sông suối.

- Các nội dung hạn chế phát triển:

+ Thiết kế kiến trúc công trình không đồng bộ, chắp vá, lai tạp không mang tính bản địa của khu vực;

+ Chia nhỏ các lô đất công cộng, đất ở đô thị và nông thôn;

+ San gạt địa hình với khối lượng lớn làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của đô thị.

- Các nội dung khuyến khích phát triển:

+ Xây dựng công trình công cộng có quy mô lớn, hợp khối để tiết kiệm quỹ đất đô thị

+ Xây dựng nhà ở đô thị có mặt tiền lớn, đa dạng về hình thức; xây dựng nhà ở nông thôn theo mô hình nhà vườn, biệt thự;

+ Các khu vực phát triển cũ, có mật độ xây dựng cao khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông, không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng;

+ Khu vực có tính chất đặc thù như: Du lịch, thể dục - thể thao, văn hoá cần thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo cơ cấu không gian, phù hợp chức năng sử dụng;

+ Thi tuyển kiến trúc cho các thể loại công trình công cộng có quy mô lớn thuộc loại không bắt buộc phải thi tuyển

## **Điều 9: Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị và hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật chính**

### **9.1. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính:**

- Quốc lộ 80B (mặt cắt 1-1): Lộ giới 29m (3-7-1-7-3), dải phân cách 1m, vỉa hè 3m x2, khoảng lùi 4m x2.

- Tuyến Nguyễn Hữu Cảnh nối dài: Quy hoạch tuyến ngoài đô thị đạt cấp IV với mặt đường 7,0m, nền đường 9,0m, lộ giới 29,0m.

- Khu vực xã Kiến An: Quy hoạch mới tuyến đường kết nối từ đường ven kênh Sò No nối ra QL80B và định hướng kết nối với ĐH23 (đường kênh Thần Nông nối dài) với quy mô cấp V (mặt đường 5,5m, nền đường 7,5m, lộ giới 27,5m)

- Đường tỉnh 942 cũ (mặt cắt 3-3): Lộ giới 19m (3-6-1-6-3), dải phân cách 1m, vỉa hè 3m x2.

- Đường tỉnh 946 (mặt cắt 6'-6'): Lộ giới 15,5m (4-7,5-4), vỉa hè 4m x2.

- Đường Nguyễn Hữu Cảnh (mặt cắt 3-3): Lộ giới 19m (3-6-1-6-3), dải phân cách 1m, vỉa hè 3m x2.

- Trục dọc kết nối từ ĐT 946 đến ĐT 942 cũ, kết hợp cầu qua sông Tiền (mặt cắt 4-4): Lộ giới 18,5m (4-10,5-4), vỉa hè 4m x2.

### **9.2. Quy định về cốt xây dựng khống chế của đô thị:**

- Đối với khu vực xây mới: Khu vực xây dựng nhà ở, công trình xây dựng mới xung quanh khu vực núi Sập và núi đá. Cao độ khống chế san nền là: Hxd  $\geq$  +3,8m.

- Đối với khu vực cải tạo:

Khu vực nền hiện trạng thấp hơn 3,8m, khi xây dựng cải tạo cần tôn nền công trình tối thiểu là Hxd = +3,8m để tránh ngập úng và hài hoà với những công trình đã và sẽ xây dựng, không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước chung của khu vực xung quanh.

Các khu vực hiện trạng có nền cao hơn 3,8m không bị ngập úng cục bộ, cao độ nền khu vực xây dựng xen cấy bám sát theo cao độ hiện trạng.

### **9.3. Quy định hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật chính.**

- Hành lang an toàn đối với đường giao thông là toàn bộ lộ giới quy hoạch của đường đã được phê duyệt.

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (trạm cấp, đường ống), thoát nước mưa (đường ống, cửa xả), nước thải (trạm xử lý, đường ống, cửa xả), công trình cấp điện (trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm) phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. 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 quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt và phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình hào và tuynen kỹ thuật (QCVN 07-3:2016/BXD).

- Hành lang bảo đường điện trung thế, cao thế đi qua khu quy hoạch phải tuân thủ theo quy định về khoảng cách an toàn và theo quy định hiện hành của ngành điện. Không được xây dựng công trình hoặc trồng cây cao trong phạm vi hành lang bảo vệ đường điện.

- Hành lang bảo vệ kênh, rạch phải tuân thủ theo đồ án đã phê duyệt. Nghiêm cấm mọi hành vi lấn chiếm, làm ô nhiễm lòng sông kênh, rạch.

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **3) Điều 10. Quy định về tổ chức thực hiện:**

- Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đúng theo Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035 được duyệt và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về công tác thực hiện theo quy hoạch.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

#### **4) Điều 11. Quy định về phân công trách nhiệm:**

- Ủy ban nhân dân Tỉnh giao cho UBND huyện Chợ Mới căn cứ Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035 được phê duyệt, tổ chức hoặc giao Chủ đầu tư lập các quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án được giao thuộc đồ án quy hoạch chung này trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch và có sự thỏa thuận của Sở Xây dựng.



- Việc điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong đồ án quy hoạch chung được duyệt phải được phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu trình UBND tỉnh quyết định.

**5) Điều 12. Quy định công bố thông tin:**

- Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới có trách nhiệm tổ chức công bố Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035 trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

- Sở Xây dựng An Giang, Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới có trách nhiệm giúp UBND tỉnh, lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

**Điều 13. Quy định thi hành:**

- Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035 có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

- Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu trình UBND tỉnh quyết định, khi chưa có ý kiến của UBND tỉnh thì không được thay đổi.

**Điều 14.** Đồ án Quy hoạch chung đô thị Chợ Mới, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang đến năm 2035 và bản Quy định này được ấn hành và lưu trữ tại:

- Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.
- Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới;
- Ủy ban nhân dân thị trấn Chợ Mới, huyện Chợ Mới;
- Phòng Kinh tế Hạ tầng, huyện Chợ Mới./.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

**Lê Văn Nung**