

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG**  
**THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/2000 KHU DU**  
**LỊCH BÚNG BÌNH THIÊN, HUYỆN AN PHÚ, TỈNH AN GIANG**

*(Ban hành kèm theo quyết định số: 2542/QĐ-UBND  
ngày 13 tháng 9 năm 2016 của Chủ tịch UBND tỉnh An Giang)*

**PHẦN I:**  
**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý thực hiện:**

**1.1.** Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân ở nước ngoài có liên quan đến hoạt động quy hoạch xây dựng trong phạm vi đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang đã được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 2542/QĐ-UBND ngày 13 tháng 9 năm 2016.

**1.2.** Căn cứ vào hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bảng quy định này, UBND huyện An Phú chỉ đạo tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn, trách nhiệm được giao thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp giấy phép xây dựng theo phân cấp, hướng dẫn việc triển khai các dự án đầu tư, thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch cho các công trình cải tạo và xây dựng theo đúng quy hoạch và pháp luật.

**Điều 2. Ranh giới, quy mô, tính chất, dân số khu vực lập quy hoạch:**

**2.1. Ranh giới:** Khu vực quy hoạch thuộc xã Khánh Bình và một phần các xã Nhơn Hội, Quốc Thái, huyện An Phú, tỉnh An Giang, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc và phía Tây giáp sông Bình Di;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp đường phía Đông Búng (nối QL91C với ĐT957) và Quốc lộ 91C.

**2.2. Qui mô:**

- Đất đai: 706,82 ha.
- Dân số: khoảng 8.000 người.

**2.3. Tính chất:**

- Là khu du lịch với các hoạt động về văn hóa, thể thao, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cho du khách trong và ngoài nước.

- Là khu bảo tồn và phát triển tài nguyên nước, thảm thực vật và là hồ chứa, dự trữ nước ngọt phục vụ cho sinh hoạt, sản xuất nông nghiệp trong tình huống biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

- Là nơi tập trung bảo tồn, tái tạo lịch sử, gìn giữ và phát huy bản sắc văn hóa truyền thống của dân tộc tại khu vực.

- Là khu ở, khu tái định cư và một phần dân cư hiện hữu cải tạo xây chen, khu làng nghề truyền thống, đồng thời kết hợp một số công trình dịch vụ thương mại với các sản phẩm đặc trưng địa phương.

**Điều 3. Quy định về không gian, kiến trúc đối với từng ô phố, từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch:**

**3.1. Quy định chung:**

- Việc xây dựng, cải tạo, chỉnh trang các công trình kiến trúc tại các khu vực cảnh quan đặc thù, chuyên biệt (nếu có) trong khu vực quy hoạch cần hạn chế tối đa việc làm thay đổi địa hình và bảo đảm sự phát triển bền vững của môi trường tự nhiên.

- Đối với những khu vực có cảnh quan gắn với di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, khu vực bảo tồn phải căn cứ Luật Di sản văn hóa và các quy định hiện hành để tổ chức nghiên cứu, đánh giá về giá trị trước khi đề xuất giải pháp bảo tồn và khai thác phù hợp.

- Không gian, kiến trúc cảnh quan cần được kiểm soát chặt chẽ, xác định lộ trình, trình tự xây dựng để đảm bảo tính thống nhất, hài hoà, tương thích với chức năng của các công trình, phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng, phù hợp với từng giai đoạn phát triển theo kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch khi xây dựng mới, cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp phải phù hợp với đồ án quy hoạch và các quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch này.

- Đối với các công trình xây dựng được cấp phép xây dựng mới có liên quan đến các khu vực bảo tồn, các khu vực đã được công nhận là di sản văn hóa phải nghiên cứu hình thức kiến trúc phù hợp, sử dụng vật liệu tương đồng, hài hòa về màu sắc, chất liệu với công trình di sản của khu vực.

- Mặt ngoài công trình kiến trúc không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông,...

**3.2. Các khu chức năng, các công trình kiến trúc cần kiểm soát về không gian, kiến trúc cảnh quan.**

*a. Đối với các khu phát triển mới:*

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án. Tầng cao xây dựng trong các khu ở, nhóm ở cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa với nhịp điệu, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Các công trình xây dựng phải có hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu tuân thủ theo quy định, các công trình ứng dụng công nghệ mới, thân thiện môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh.

*b. Đối với các khu vực hiện hữu ổn định cải tạo, chỉnh trang:*

- Cần đảm bảo tính liên hệ, kết nối chặt chẽ về không gian, cảnh quan cho hài hòa giữa các khu chức năng, giữa khu xây dựng mới và khu hiện hữu ổn định, cải

tạo chỉnh trang; tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trên khu vực trong đồ án.

*c. Đối với khu vực bảo tồn:*

Khu vực bảo tồn có trong danh mục bảo tồn hoặc do cơ quan có thẩm quyền quy định phải đảm bảo các yêu cầu sau:

- Không gian khu vực bảo tồn phải được giữ gìn, phát huy giá trị đặc trưng của không gian, kiến trúc, cảnh quan của khu vực.

- Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

- Trong khu vực bảo tồn, chiều cao tối đa của công trình xây mới phải tuân theo các quy định kiểm soát chiều cao theo đồ án quy hoạch này được phê duyệt; mặt đứng các hướng, hình thức, vật liệu, màu sắc của mái, cổng, tường, rào,.. cần được duy trì hình thức kiến trúc và cảnh quan vốn có của khu vực.

- Cần đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng mới, sửa chữa, tôn tạo, với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

- Các di tích lịch sử - văn hóa, công trình có giá trị kiến trúc tiêu biểu, truyền thống trong khu vực phải được bảo vệ theo quy định của Luật Di sản văn hóa và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

*d. Đối với các khu vực khác trong đồ án:*

- Tại các khu vực có tính chất đặc thù như: du lịch, tâm linh, văn hóa,.. phải thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo hài hòa về tổ chức không gian, cảnh quan và phù hợp chức năng sử dụng đất.

- Tại các khu vực xung quanh Búng Lớn, Búng Nhỏ; khu quảng trường trung tâm, khu TĐTT dưới nước,.. trong khu vực quy hoạch phải giữ được tính đặc trưng, mỹ quan, môi trường và đảm bảo phát triển bền vững.

*e. Đối với kiến trúc các công trình:*

- Đối với công trình:

+ Đối với tổ hợp kiến trúc hoặc nhóm công trình kiến trúc trong khu vực quy hoạch, cần có mối liên hệ chặt chẽ, đồng bộ về công năng, hài hòa về hình thức kiến trúc giữa các hạng mục công trình:

+ Chiều dài, tầng cao tối đa của tổ hợp kiến trúc, nhóm công trình phải tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, phù hợp cảnh quan khu vực.

+ Công trình xây dựng mới tại góc đường phố phải đảm bảo tầm nhìn, an toàn, thuận lợi cho người tham gia giao thông.

- Đối với nhà ở:

+ Nhà ở xây dựng mới không đồng thời thì các nhà xây sau ngoài việc phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt còn phải căn cứ vào cao độ nền, chiều cao tầng 1, chiều cao ban công, chiều cao và độ vron của ô văng, màu sắc của nhà trước đó đã được cấp phép xây dựng để tạo sự hài hòa, thống nhất cho toàn tuyến.

- Đối với công trình đặc thù:

+ Những công trình kiến trúc mang ý nghĩa lịch sử, văn hóa quốc gia hoặc của địa phương, công trình tôn giáo, tín ngưỡng, tượng đài danh nhân, những biểu tượng văn hóa khu vực thì phải có quy định quản lý riêng và là một nội dung quy định trong Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc toàn khu vực quy hoạch.

+ Các công trình mang tính đặc thù khác như đài phun nước, tiểu cảnh, trang trí trong vườn hoa, công viên ... phải có quy mô, hình dáng, chất liệu phù hợp với cảnh quan, điều kiện thực tế và thể hiện được đặc trưng văn hóa của khu vực.

- Đối với những loại công trình kiến trúc khác:

+ Nhà công sở, trường học, chợ, y tế xây dựng mới trong khu vực quy hoạch phải tuân thủ đồ án quy hoạch này được duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) hoặc Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc, khi cấp giấy phép xây dựng phải căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng.

+ Bản quảng cáo độc lập ngoài trời hoặc gắn với các công trình kiến trúc phải tuân thủ quy định của pháp luật về quảng cáo.

#### **Điều 4. Các khu chức năng trong khu vực quy hoạch:**

##### **Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:**

<b>STT</b>	<b>Tên loại đất</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1</b>	<b>Đất dân cư</b>	<b>150,72</b>	<b>21,32</b>
	- Đất dân cư mật độ cao hiện hữu chính trang	58,55	
	- Đất dân cư tái định cư	5,89	
	- Đất ở hỗn hợp	50,94	
	- Đất ở mật độ thấp (biệt thự vườn)	7,67	
	- Đất dân cư mật độ thấp hiện hữu chính trang	27,67	
<b>2</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>11,20</b>	<b>1,58</b>
	- Đất giáo dục	5,45	
	- Đất công trình công cộng khác	5,75	
<b>3</b>	<b>Đất công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp</b>	<b>20,41</b>	<b>2,89</b>
<b>4</b>	<b>Đất sinh hoạt cộng đồng – làng văn hóa dân tộc</b>	<b>14,40</b>	<b>2,04</b>
<b>5</b>	<b>Đất khu tái tạo lịch sử</b>	<b>4,18</b>	<b>0,59</b>
<b>6</b>	<b>Đất tôn giáo</b>	<b>0,88</b>	<b>0,12</b>
<b>7</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>58,22</b>	<b>8,24</b>
	- Đất cây xanh quảng trường	10,00	
	- Đất công trình TDTT + cây xanh	8,75	
	- Đất sinh thái nông nghiệp phục vụ du lịch	21,31	
	- Đất cây xanh công cộng	16,16	
	- Điểm vọng cảnh	2,00	
<b>8</b>	<b>Đất canh tác hỗn hợp</b>	<b>237,31</b>	<b>33,57</b>
<b>9</b>	<b>Đất mặt nước</b>	<b>151,80</b>	<b>21,48</b>
<b>10</b>	<b>Đất giao thông hạ tầng</b>	<b>57,70</b>	<b>8,16</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>706,82</b>	<b>100,00</b>

## PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

### **Điều 5. Quy định về các khu ở:**

Các khu ở diện tích: 150,72 ha, được quy định như sau:

#### **5.1. Nhà ở hiện hữu chính trang:** ký hiệu (A1, A2,... A13 và E1, E2,... E7)

- Tổng diện tích đất ở hiện trạng : 86,22 ha.

- Mật độ xây dựng theo Quy chuẩn xây dựng như sau:

+ 40m<sup>2</sup> - 80m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 100%

+ >80m<sup>2</sup> - 100m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 90%

+ >100m<sup>2</sup> - 200m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 80%

+ >200m<sup>2</sup>/lô đất : MĐXD 70%

- Tầng cao tối đa:

+ 5 tầng.

+ 2 tầng (đối với nhà có diện tích dưới 40m<sup>2</sup>, có chiều rộng mặt tiền ≤ 3m và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng ≤ 3m).

- Chỉ giới xây dựng: Trùng chỉ giới đường đỏ, khuyến khích xây dựng nhà có khoảng lùi tạo sân phơi (*sân chơi*) và cây xanh.

#### **5.2. Nhà ở tái định cư:** ký hiệu (B)

- Tổng diện tích : 5,89 ha.

- Tầng cao tối đa : 3 tầng

- Mật độ xây dựng : 80%

- Chỉ giới xây dựng :

+ Trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Cách ranh đất phía sau: ≥ 1m.

#### **5.3. Nhà ở hỗn hợp:** ký hiệu (C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7)

- Tổng diện tích : 50,94 ha.

- Tầng cao tối đa : 3 tầng

- Mật độ xây dựng : 60%

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ (khuyến khích công trình xây dựng có khoảng lùi)

+ Cách ranh đất phía sau: ≥ 2m.

#### **5.4. Nhà ở mật độ thấp (biệt thự vườn):** ký hiệu (D1, D2)

- Diện tích : 7,67 ha.

- Mật độ xây dựng tối đa : 50%.

- Tầng cao xây dựng tối đa : 3 tầng.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ : ≥ 4m (đối với các đường Số 7, số 8, số 9).

+ Cách ranh đất phía sau : ≥ 2m (chỉ với ranh đất phía sau nhà).

## **Điều 6. Quy định về trường học, cơ quan, công trình công cộng:**

**6.1. Đất giáo dục:** Diện tích 5,45 ha.

**6.1.1. Trường mầm non, mẫu giáo:** Ký hiệu (MG1) diện tích 0,44 ha; ký hiệu (MG2) diện tích 0,12 ha.

**6.1.2. Trường tiểu học:** Ký hiệu (TH1) diện tích 0,34 ha; ký hiệu (TH2) diện tích 0,07 ha; ký hiệu (TH3) diện tích 0,17 ha; ký hiệu (TH4) diện tích 0,1 ha; ký hiệu (TH5) diện tích 0,28 ha.

**6.1.3. Trường Trung học cơ sở:** Ký hiệu (CS) diện tích 1,19ha.

**6.1.4. Trường Trung học phổ thông:** ký hiệu (PT) diện tích 2,74 ha.

- Tầng cao xây dựng tối đa:

+ 3 tầng: Đối với Trường mầm non, mẫu giáo và Trường tiểu học

+ 4 tầng: Đối với Trường THCS và THPT.

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

- Tỷ lệ cây xanh tối thiểu : 30%.

- Chỉ giới xây dựng (đối với công trình chính):

+ Cách chỉ giới đường đỏ :  $\geq 6m$ ;

+ Cách ranh đất lân cận :  $\geq 2m$ .

- Bố trí có sân vườn rộng kết hợp sân chơi, phong cách kiến trúc sinh động.

- Tổ chức chỗ đậu xe đảm bảo cho phụ huynh đưa rước con đúng quy định.

**6.2. Đất công trình công cộng khác:** Diện tích 5,75 ha.

**6.2.1. Công trình công cộng:** Ký hiệu (Cc), gồm 2 khu.

- Tổng diện tích : 3,73 ha.

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%

- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ :  $\geq 6m$ , đối với các đường phía Bắc, đường phía Đông Búng, đường số 10 (khu 1) và đường số 6 (khu 2).

+ Cách chỉ giới đường đỏ :  $\geq 3m$ , đối với đường số 7, đường số 8 (khu 2).

+ Cách ranh đất tiếp giáp :  $\geq 2m$ .

**6.2.2. UBND xã Khánh Bình:** Ký hiệu (UB).

- Tổng diện tích : 0,73 ha.

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%

- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ:  $\geq 6m$  (đối với đường tỉnh 957 và đường số 6).

+ Cách ranh đất tiếp giáp:  $\geq 2m$ .

**6.2.3. Trạm y tế xã Quốc Thái:** Ký hiệu (YT).

- Tổng diện tích : 0,13 ha.

- Tầng cao tối đa : 4 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%

- Chỉ giới xây dựng:

+ Cách chỉ giới đường đỏ :  $\geq 4m$  (đối với đường số 12).

+ Cách ranh đất tiếp giáp :  $\geq 2m$ .

**6.2.4. Trạm cấp nước xã Quốc Thái:** Ký hiệu (CN).

- Tổng diện tích : 0,13 ha.
- Tầng cao tối đa : 4 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%
- Chỉ giới xây dựng : Theo hiện trạng.

**6.2.5. Bến xe:** Ký hiệu (BX).

- Tổng diện tích : 1,03 ha.
- Tầng cao tối đa : 3 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Chỉ giới xây dựng:
  - + Cách chỉ giới đường đỏ:  $\geq 3\text{m}$  (đối với đường phía Bắc và đường số 7).
  - + Cách ranh đất tiếp giáp:  $\geq 2\text{m}$ .

**Điều 7. Đất công trình Thương mại - Dịch vụ hỗn hợp:** Ký hiệu (TM)

- Diện tích : 20,41 ha.
- Tầng cao xây dựng : 1 – 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 60%.
- Chỉ giới xây dựng : Lùi tối thiểu 6m (so với chỉ giới đường đỏ).

**Điều 8. Đất công trình sinh hoạt cộng đồng – làng văn hóa dân tộc:**

- Ký hiệu (CD).
- Diện tích : 14,4 ha.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 2 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 30%.
- Chỉ giới xây dựng : Lùi tối thiểu 6m (so với chỉ giới đường đỏ).

**Điều 9. Đất khu tái tạo lịch sử:** Ký hiệu (LS).

- Diện tích : 4,18ha.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 4 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa : 30%.
- Chỉ giới xây dựng : Theo hiện trạng.

**Điều 10. Công trình khác:**

**10.1. Đất tôn giáo:** Ký hiệu (TG1), diện tích 0,44 ha; Ký hiệu (TG2), diện tích 0,44 ha. Công trình theo hiện trạng.

**10.2. Đất cây xanh sử dụng công cộng:** Diện tích 58,22 ha. Bao gồm:

- Cây xanh – quảng trường: Ký hiệu (VH) diện tích 10,0 ha.
- Công trình TDDT + cây xanh: Ký hiệu (TT) diện tích 8,75 ha.
- Sinh thái nông nghiệp phục vụ du lịch: Ký hiệu (ST) diện tích 21,31 ha.
- Cây xanh công cộng: Ký hiệu (CX1) diện tích 16,16 ha.
- Điểm vọng cảnh diện tích 2 ha.

**10.3. Đất giao thông - hạ tầng:** Diện tích 57,7 ha.

**10.4. Đất canh tác hỗn hợp:** Ký hiệu (CT) diện tích 237,31 ha.

**10.5. Đất mặt nước:** Diện tích 151,8 ha.

### **Điều 11. Quy định về cây xanh:**

- Hệ thống cây xanh đường phố: trồng trên toàn bộ vỉa hè các tuyến phố là loại cây bóng mát tán tròn, không gây mùi và nhựa độc hại ra môi trường, chủng loại cây và khoảng cách bố trí phù hợp để tạo sự thống nhất trên các tuyến đường.

- Khu công viên cây xanh kết hợp khu vui chơi giải trí của thiếu niên – nhi đồng, tạo nơi sinh hoạt của đủ các lứa tuổi; đồng thời đây cũng là điểm nhấn, là mảng xanh cho khu quy hoạch.

- Trồng cây xanh phải đảm bảo an toàn giao thông, không làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm. Không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ), không làm ảnh hưởng đến vệ sinh môi trường (không trồng các loại cây có tiết ra chất độc hại hoặc hấp dẫn côn trùng).

- Việc tổ chức hệ thống cây xanh đô thị phụ thuộc vào điều kiện tự nhiên, khí hậu, môi trường, cảnh quan thiên nhiên, điều kiện vệ sinh, bố cục không gian kiến trúc, quy mô tính chất cũng như cơ sở kinh tế kỹ thuật của khu đất quy hoạch.

- Trong công viên cây xanh cần có đủ các thiết bị cấp, thoát nước, chiếu sáng cũng như công trình phục vụ, ngoài ra bố trí các sân chơi, sân tập luyện thể thao cho người dân,...

### **Điều 12. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

- Việc đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung, 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.

- 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.

#### **12.1. San nền - Thoát nước mưa:**

a/. **San nền:** Cao trình san lấp  $\geq +5.86\text{m}$  (so với hệ cao độ quốc gia).

b/. **Thoát nước mưa:** Thu gom qua hệ thống mương công dọc 02 bên lề đường thoát ra Búng Bình Thiên với hệ thống cống BTCT D500, D600, D800, D1000.

#### **12.2. Giao thông đô thị:**

- Hệ thống các trục đường chính trong khu quy hoạch có vai trò rất lớn trong việc giải quyết nhu cầu đi lại trong khu và kết nối với đường tỉnh 956, 957. Trong đó chủ yếu là trục đường phía Bắc Búng kéo dài từ Đông sang Tây kết nối các khu chức năng trong khu quy hoạch.

\* **Đường bộ:** Quy hoạch hệ thống giao thông gồm các tuyến đường sau. Mặt cắt đường được thể hiện và thống kê cụ thể trong bảng vẽ quy hoạch giao thông.



**Bảng thống kê đường trong khu quy hoạch**

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng		
					Lề	Lòng	Lề
<b>A</b>	<b>Giao thông đối ngoại</b>	<b>5.303</b>					
1	Quốc lộ 91C (qua khu QH)	1.286	1-1	29	4	9,5-2-9,5	4
2	Đường tỉnh 957	4.017	1-1	29	4	9,5-2-9,5	4
<b>B</b>	<b>Giao thông nội bộ</b>	<b>20.458</b>					
1	Đường số 1	440	1-1	29	4	9,5-2-9,5	4
2	Đường số 2	1.088	2-2	16	4	8	4
3	Đường số 3	613	2-2	16	4	8	4
4	Đường số 4	150	2-2	16	4	8	4
5	Đường số 5	150	2-2	16	4	8	4
6	Đường số 6 (gồm 2 đoạn)						
	Đoạn từ Đ.số 2 đến ĐT 957	572	2-2	16	4	8	4
	Đoạn từ ĐT 957 đến đường phía Đông Búng.	184	1-1	29	4	9,5-2-9,5	4
7	Đường số 7	829	5-5	13	3	7	3
8	Đường số 8	521	5-5	13	3	7	3
9	Đường số 9	383	5-5	13	3	7	3
10	Đường số 10	945	2-2	16	4	8	4
11	Đường số 11	159	2-2	16	4	8	4
12	Đường số 12	155	7-7	12	3	6	3
13	Đường số 13	166	1-1	29	4	9,5-2-9,5	4
14	Đường phía Bắc Búng	4.083	2-2	16	4	8	4
15	Đường phía Nam Búng	3.444	3-3	13	3	7	3
16	Đường phía Đông Búng	1.869	6-6	20	4	12	4
17	Đường cặp sông Bình Di	4.707	4-4	16	4	8	4
	<b>Tổng cộng</b>	<b>25.761</b>					

\* **Đường thủy:** Sông Nhơn Hội và sông Bình Di.

### **12.3. Cấp điện:**

a/ **Nguồn điện:** Nguồn cấp điện là lưới điện quốc gia thông qua trạm điện tại thị trấn An Phú theo tuyến dọc Quốc lộ 91C và đường tỉnh 957.

b./ **Phụ tải điện:**

- Tổng điện năng yêu cầu: 4,80 triệu kwh/năm.

- Tổng công suất điện yêu cầu: 1.500 kW.

#### **12.4. Cấp nước:**

- Sử dụng nguồn nước mặt lấy ở sông Bình Di kết hợp với hệ thống xử lý nước đạt tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

- Hệ thống cấp nước được xây dựng ngầm dưới vỉa hè và có hệ thống PCCC. các họng chữa cháy bố trí dọc tuyến ống với bán kính phục vụ  $\approx 150\text{m}$ .

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt : 100 lít/người/ng.đêm.

- Tổng nhu cầu dùng nước :  $Q_{\text{cấp}} \approx 1.200 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$ .

#### **12.5. Thoát nước thải:**

- Hệ thống thoát nước thải riêng biệt với thoát nước mưa và dùng hệ thống cống ngầm đặt dưới vỉa hè.

- Nước thải sinh hoạt từ các công trình trước khi thải vào hệ thống thoát nước của khu quy hoạch phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại xây dựng 3 ngăn theo đúng quy cách, sau đó được thu gom qua hệ thống cống ngầm D300, dẫn về khu xử lý nước thải tập trung bằng cống D400 tại khu vực cây xanh phía Đông Bắc khu quy hoạch. Nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường bên ngoài.

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 80% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt.

- Tổng lưu lượng nước thải toàn khu:  $Q = 950 \text{ m}^3/\text{ng.đêm}$ .

#### **12.6. Quản lý chất thải rắn - Vệ sinh môi trường:**

*a./ Quản lý chất thải rắn:*

- Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt: 0,8 kg/người/ngày.

- Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt là 6,0 tấn/ngày.

- Rác thải sinh hoạt tại các khu vực dân cư và các khu công trình công cộng được bố trí các thùng chứa rác và thu gom hàng ngày về khu xử lý rác của huyện.

*b./ Nghĩa trang:* sử dụng nghĩa trang tại các xã: Khánh Bình, Nhơn Hội, Quốc Thái.

Ngoài những qui định cụ thể nêu trên, các quy định khác chưa qui định trong quy định quản lý này thì tuân thủ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam: QCVN 01: 2008/BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

#### **12.7. Thông tin liên lạc:**

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu quy hoạch được cấp từ các công ty cung cấp dịch vụ viễn thông. Tín hiệu truyền thông cung cấp từ tổng đài huyện An Phú theo tuyến cáp dọc Quốc lộ 91C và đường tỉnh 957.

- Các tuyến cáp viễn thông (cáp truyền dữ liệu internet, ADSL, cáp truyền hình...) dự kiến xây dựng nối từ tủ cáp chính đến các tủ cáp phân phối dùng cáp quang hoặc cáp đồng luôn trong ống PVC đi trong hào cáp đặt ngầm trên vỉa hè.

- Mạng di động: khi tiến hành lắp đặt các trạm BTS, các nhà cung cấp nên sử dụng chung cơ sở hạ tầng và phải đảm bảo mỹ quan.

- Chỉ tiêu phát triển viễn thông: 20 máy/100 dân.

#### **Điều 13. Quy định về đánh giá môi trường chiến lược:**

Khu vực quy hoạch phải đối mặt với một số vấn đề môi trường như: ô nhiễm môi trường nước và suy thoái tài nguyên nước mặt, ô nhiễm do chất thải, nước thải sinh hoạt, ngập úng vào mùa mưa,...phải khắc phục và kiểm soát ô nhiễm môi trường.

**\* Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm và kiểm soát môi trường:**

*13.1. Môi trường khí hậu:*

- Thực hiện công tác kiểm soát, kiểm tra, kiểm kê và quan trắc môi trường không khí. Xây dựng kế hoạch hành động ứng phó biến đổi khí hậu;

- Thực hiện đúng quy hoạch, xây dựng hệ thống công thoát nước trên tất cả các tuyến đường;

- Xây dựng công viên cây xanh giúp tăng khả năng thoát nước của khu vực, và tăng cường khả năng điều hòa vi khí hậu.

*13.2. Môi trường không khí:*

- Che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi và tiếng ồn;

- Sử dụng trang thiết bị tiên tiến ít gây ô nhiễm và tiếng ồn;

- Điều phối lưu thông phù hợp đưa ra những quy định cụ thể về tải trọng xe, điều kiện lưu thông đối với từng loại phương tiện và từng tuyến đường, thường xuyên quét dọn đất cát và phun nước chống bụi ở các tuyến đường giao thông;

- Trồng cây xanh hai bên hè đường và cây xanh tại các khu công viên với diện tích lớn theo phương án quy hoạch để tránh khí thải từ các phương tiện giao thông, lọc bụi, giảm tiếng ồn và hấp thu các loại khí độc hại phát sinh trong quá trình thực hiện quy hoạch xây dựng gây ra.

*13.3. Môi trường nước:*

- Thực hiện đồng bộ cao độ nền xây dựng và hệ thống thoát nước, đảm bảo các tuyến cống có độ dốc phù hợp, không gây ứ đọng nước;

- Xây dựng hệ thống cống nước thải riêng thu gom về khu xử lý. Nước thải sinh hoạt được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Phải khai thông dòng chảy nhằm pha loãng chất ô nhiễm trong nước thải.

*13.4. Môi trường chất thải rắn:*

- Chất thải sinh hoạt phát sinh hàng ngày và chất thải xây dựng được thu gom về khu xử lý chất thải rắn của huyện.

- Kiện toàn hệ thống quản lý chất thải rắn của từ khâu thu gom, vận chuyển đến khu xử lý.

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 14. Quy định về tổ chức thực hiện:**

Căn cứ vào đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang được phê duyệt:

- Ủy ban nhân dân huyện An Phú thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đúng đồ án 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 giúp Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- UBND huyện An Phú, Sở Xây dựng và các Sở ngành có liên quan (được phân công giao nhiệm vụ theo chỉ đạo của UBND Tỉnh) cần xác định các khu vực phát triển, lập kế hoạch thực hiện trình cấp thẩm quyền phê duyệt và công bố công khai theo quy định, làm cơ sở tổ chức triển khai các dự án phát triển Khu du lịch Búng Bình Thiên theo từng giai đoạn.

### **Điều 15. Quy định về phân công trách nhiệm:**

- Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho UBND huyện An Phú phối hợp Sở Xây dựng và các Sở ngành có liên quan để xác định các khu trung tâm, khu di tích bảo tồn, khu vực tạo động lực phát triển, các tuyến giao thông, khu cảnh quan đặc biệt, khu vực đặc thù (nếu có) v.v... hoặc giao chủ đầu tư lập các quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu vực dự án được giao thuộc đồ án quy hoạch này trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch để phục vụ cho công tác quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, triển khai các dự án đầu tư trong khu vực.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện các dự án phát triển nhà ở theo đồ án quy hoạch này, cần kiểm soát phạm vi quy hoạch của đồ án để đảm bảo sự phù hợp các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đã được xác định trong nội dung đồ án.

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

### **Điều 16. Quy định về công bố thông tin:**

- Ủy ban nhân dân huyện An Phú có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch, 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, UBND huyện An Phú có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, lưu hồ sơ quy hoạch 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 quy hoạch.

### **Điều 17.**

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

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

- Đồ án đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang 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 An Phú;
- + Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện An Phú./.

**CHỦ TỊCH**

**Vương Bình Thạnh**