



THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU DÂN CƯ KHÓM 1, 2, 3
PHƯỜNG CHÂU PHÚ A – THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
(Kèm theo Quyết định số...../QĐ-UBND ngày..... tháng..... năm 2024
của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc)



Công ty TNHH Tư vấn thiết kế Quy hoạch và Xây dựng Đại Hùng

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU DÂN CƯ KHÓM 1, 2, 3
PHƯỜNG CHÂU PHÚ A – THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
(Kèm theo Quyết định số...../QĐ-UBND ngày..... tháng..... năm 2024
của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc)

<p><u>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT</u> ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC Ngày.....tháng.....năm 2024</p>	
<p><u>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</u> PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ TP. CHÂU ĐỐC Ngày.....tháng.....năm 2024</p>	<p><u>CƠ QUAN THỎA THUẬN</u> SỞ XÂY DỰNG TỈNH AN GIANG Ngày.....tháng.....năm 2024</p>
<p><u>CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH</u> PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ TP. CHÂU ĐỐC Ngày.....tháng.....năm 2024</p>	<p><u>TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH</u> CTY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ QUY HOẠCH VÀ XÂY DỰNG ĐẠI HÙNG Ngày.....tháng.....năm 2024</p>

MỤC LỤC

I. MỞ ĐẦU.....	1
I.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư Khóm 1,2,3, phường Châu Phú A.....	1
I.1.1. Tổng quan về thành phố Châu Đốc và phường Châu Phú A.....	1
I.1.2. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư Khóm 1,2,3	3
I.2. Các căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch	4
I.2.1. Các căn cứ pháp lý	4
I.2.2. Các quyết định, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, tỉnh An Giang và thành phố Châu Đốc	4
I.2.3. Các cơ sở lập quy hoạch.....	6
I.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch.....	6
I.3.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng	6
I.3.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp	7
I.4. Mục tiêu và nhiệm vụ đồ án	8
I.4.1. Mục tiêu đồ án	8
I.4.2. Nhiệm vụ đồ án	8
II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG	9
II.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên	9
II.1.1. Vị trí địa lý	9
II.1.2. Khí hậu	9
II.1.3. Địa hình	10
II.1.4. Địa chất công trình.....	11
II.1.5. Đặc điểm thủy văn	11
II.2. Đánh giá hiện trạng khu dân cư	11
II.2.1. Hiện trạng dân số, lao động và các hoạt động.....	11
II.2.2. Hiện trạng sử dụng đất.....	13
II.2.3. Hiện trạng hình thái không gian đô thị	16
II.2.4. Hiện trạng hình thái kiến trúc	16
II.2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường.....	19
II.2.6. Đánh giá đồ án được duyệt và công tác thực hiện quy hoạch	25
III. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT	34
III.1. Quan điểm nghiên cứu, nguyên tắc thiết kế.....	34
III.1.1. Quan điểm nghiên cứu.....	34
III.1.2. Nguyên tắc thiết kế	34
III.2. Mục tiêu phát triển.....	34
III.3. Tính chất và chức năng	34
III.4. Dự báo dân số, lao động	34
III.5. Các khu chức năng chính.....	35
III.6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật	35
IV. Ý TƯỞNG CẤU TRÚC ĐÔ THỊ	38
IV.1. Tầm nhìn	38
IV.2. Cấu trúc đô thị của khu dân cư Khóm 1,2,3	38
IV.2.1. Cấu trúc lưu thông.....	38
IV.2.2. Các khu chức năng:	38

V. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT	39
V.1. Dự kiến cơ cấu quỹ đất	39
V.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố.....	40
V.3. Những nội dung thay đổi so với quy hoạch được duyệt năm 2007	54
V.4. Phân kỳ đầu tư, xác định các danh mục ưu tiên đầu tư	61
VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN.....	62
VI.1. Quan điểm tổ chức không gian	62
VI.2. Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan	63
VI.3. Nguyên tắc	63
VI.4. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan	63
VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ	66
VII.1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi công trình	66
VII.2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn.....	66
VII.2.1. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm.....	66
VII.2.2. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính	66
VII.2.3. Các khu vực không gian mở	71
VII.2.4. Các công trình điểm nhấn	72
VII.2.5. Khu vực các ô phố.....	73
VIII. YÊU CẦU QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN	77
VIII.1. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhóm nhà ở (ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang).....	77
VIII.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình cơ quan, trụ sở; công trình dịch vụ.....	78
VIII.3. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình y tế, giáo dục.....	79
VIII.4. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình hạ tầng kỹ thuật.....	81
VIII.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công viên cây xanh.....	81
VIII.5.1. Cây xanh trên vỉa hè	82
VIII.5.2. Công viên cây xanh.....	83
VIII.5.3. Dải cây xanh dọc theo các kênh rạch	84
IX. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	84
IX.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng ...	84
IX.2. Chuẩn bị kỹ thuật.....	94
IX.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước	99
IX.4. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng	102
IX.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	106
IX.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn	110
IX.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường	115
X. TỔNG HỢP NHU CẦU VỐN, ĐỀ XUẤT NGUỒN LỰC THỰC HIỆN	124
XI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	126
XI.1. Kết luận.....	126
XI.2. Kiến nghị.....	126

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1–Sơ đồ vị trí TP. Châu Đốc trong định hướng phát triển không gian của QHXD vùng tỉnh An Giang đến năm 2030.....	1
Hình 2– Sơ đồ phạm vi ranh giới hành chính Thành phố Châu Đốc	2
Hình 3– Phạm vi nghiên cứu mở rộng trong tổng thể thành phố Châu Đốc	7
Hình 4–Phạm vi nghiên cứu trực tiếp.....	8
Hình 5–Sơ đồ phân tích địa hình	10
Hình 6–Sơ đồ hiện trạng đất ở.....	12
Hình 7–Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan.....	15
Hình 8–Sơ đồ hiện trạng công trình cơ quan trụ sở, giáo dục, y tế, dịch vụ, tôn giáo	18
Hình 9–Sơ đồ hiện trạng giao thông.....	21
Hình 10–Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	24
Hình 11– Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã phê duyệt năm 2007	29
Hình 12–Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.....	53
Hình 13–Các vị trí thay đổi giữa QHCT được duyệt năm 2007 và điều chỉnh QHPK năm 2024	60
Hình 14–sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	65
Hình 15–Sơ đồ khung hướng dẫn thiết kế đô thị.....	74
Hình 16–Sơ đồ quy định mật độ xây dựng.....	75
Hình 17–Sơ đồ quy định tầng cao xây dựng	76
Hình 18–Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.....	93
Hình 19–Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	98
Hình 20–Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.....	101
Hình 21–Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng.....	105
Hình 22–Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động	109
Hình 23–Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn	113
Hình 24–Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	114

DANH MỤC BẢNG BIỂU

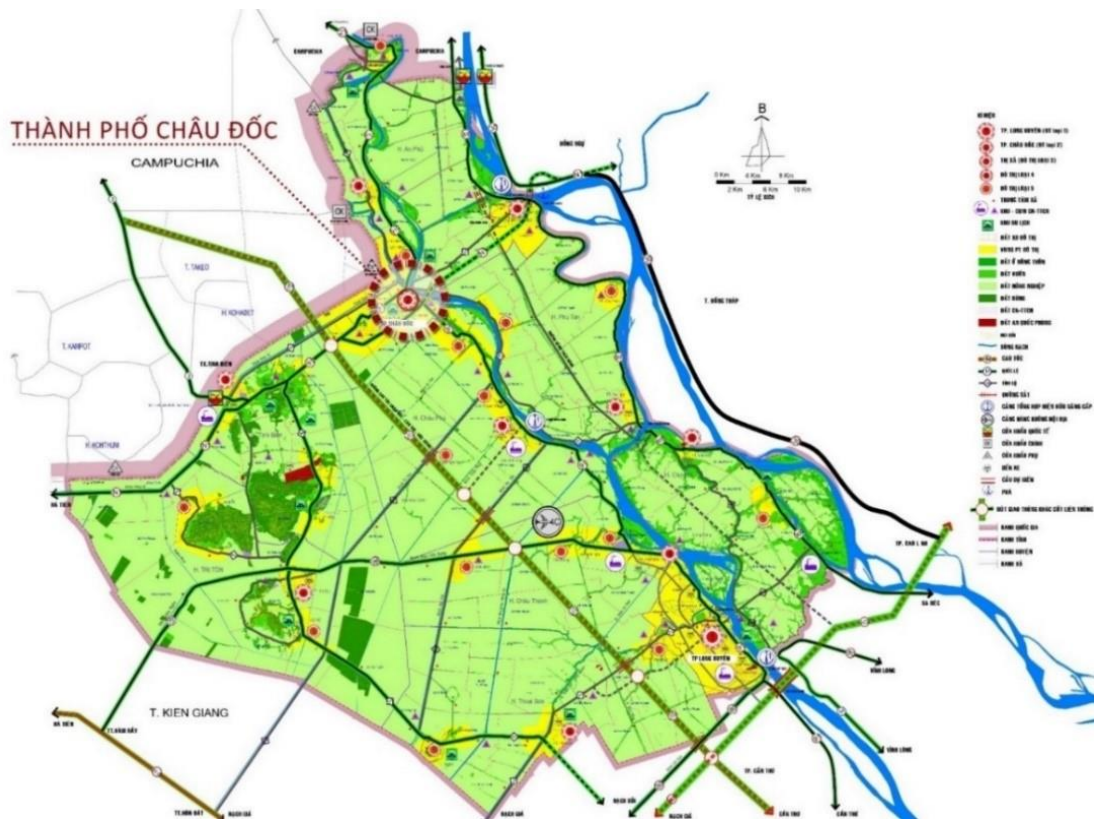
Bảng 1–Thống kê hiện trạng sử dụng đất.....	13
Bảng 2–Bảng thống kê hiện trạng các công cơ quan trụ sở, giáo dục, y tế, dịch vụ, tôn giáo	18
Bảng 3–Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt năm 2007	28
Bảng 4–Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản	36
Bảng 5–Cơ cấu sử dụng đất.....	39
Bảng 6–Chỉ tiêu sử dụng đất công trình nhóm nhà ở.....	40
Bảng 7–Chỉ tiêu sử dụng đất công trình giáo dục; công trình đào tạo, nghiên cứu	43
Bảng 8–Chỉ tiêu sử dụng đất công trình dịch vụ.....	43
Bảng 9–Chỉ tiêu sử dụng đất công trình y tế; công trình cơ quan, trụ sở.....	44
Bảng 10–Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh sử dụng công cộng.....	45
Bảng 11–Các chỉ tiêu sử dụng đất di tích, tôn giáo; đất quốc phòng, đất hạ tầng kỹ thuật ..	46
Bảng 12–Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.....	46
Bảng 13–So sánh chỉ tiêu NVQH và chỉ tiêu đồ án điều chỉnh QHPK KDC Khóm 1,2,3 ...	47
Bảng 14–Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất năm 2007 và phương án đề xuất điều chỉnh ...	50
Bảng 15–Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất phương án điều chỉnh so với	51
Bảng 16–Bảng thống kê hệ thống giao thông	90
Bảng 17–Bảng tổng hợp phụ tải điện toàn khu	102
Bảng 18–Bảng tính toán thiết bị thuê bao dự kiến	106
Bảng 19–Bảng thống kê lưu lượng nước thải.....	110
Bảng 20–Bảng phân tích tác động môi trường của phương án quy hoạch đối với quy hoạch các phân khu chức năng.....	119
Bảng 21–Bảng thống kê khối lượng và kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật	124

I. MỞ ĐẦU

I.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư Khóm 1,2,3, phường Châu Phú A

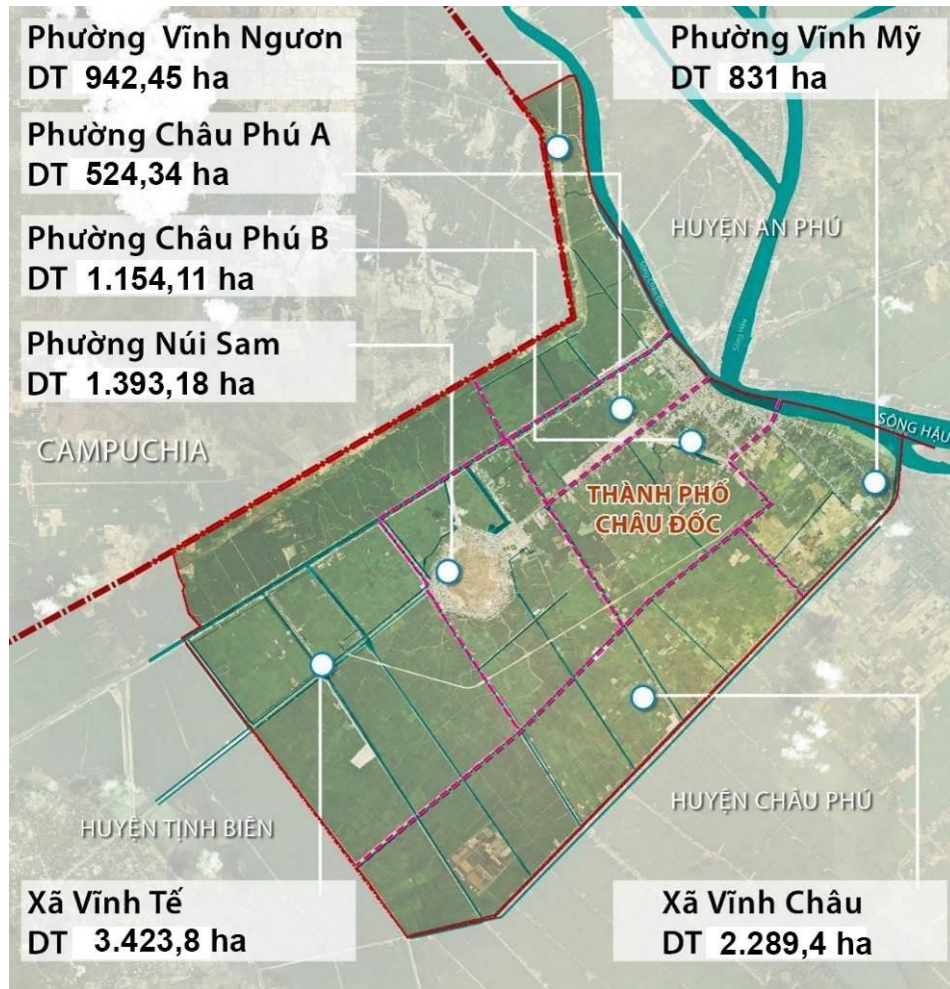
I.1.1. Tổng quan về thành phố Châu Đốc và phường Châu Phú A

Thành phố Châu Đốc là đô thị loại II trực thuộc tỉnh An Giang, giáp biên giới với Vương quốc Campuchia. Nằm trên trục hành lang kinh tế quốc tế, quốc gia, cách thành phố Hồ Chí Minh 235 km, cách thủ đô PhnômPênh (vương quốc Campuchia) 155 km và cách thành phố Cần Thơ 105 km, thành phố Long Xuyên 54km (theo trục Quốc lộ 91). Châu Đốc có vị trí địa lý khá đặc biệt, nằm ở ngã ba sông Hậu và sông Châu Đốc; giữa 6 cửa khẩu kinh tế sầm uất gồm cửa khẩu quốc tế Tịnh Biên, Vĩnh Xương, Cảng Mỹ Thới (thành phố Long Xuyên), cửa khẩu quốc gia Khánh Bình, Vĩnh Hội Đông, cửa khẩu phụ Bắc Đại (huyện An Phú). Châu Đốc là cửa ngõ giao thương quan trọng của tỉnh An Giang, vùng Đồng bằng sông Cửu Long và cả nước qua hệ thống giao thông đường bộ và đường thủy.



Hình 1– Sơ đồ vị trí TP. Châu Đốc trong định hướng phát triển không gian của QHXD vùng tỉnh An Giang đến năm 2030.

Thành phố có diện tích tự nhiên khoảng 105,58 km², với 7 đơn vị hành chính bao gồm 5 phường (phường Châu Phú A, Châu Phú B, Vĩnh Mỹ, Núi Sam, Vĩnh Ngon) và 2 xã (Vĩnh Tế, Vĩnh Châu). Thành phố Châu Đốc có hệ thống giao thông đường bộ (quốc lộ 91, 91C, đường tuần tra biên giới), đường thủy (sông Hậu, kênh Vĩnh Tế) kết nối thuận lợi với các đô thị trong vùng đồng bằng sông Cửu Long và vùng biên giới Campuchia. Châu Đốc giàu tiềm năng về văn hoá, đất đai, nguồn nước, thủy sản, thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội.



Hình 2– Sơ đồ phạm vi ranh giới hành chính Thành phố Châu Đốc

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng Đồng bằng sông Cửu Long và Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh An Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt: thành phố Châu Đốc là đô thị hạt nhân của tiểu vùng 3 (Tiểu vùng phát triển kinh tế phía Tây của tỉnh); trung tâm kinh tế, đô thị du lịch, thương mại dịch vụ vùng biên giới Tây Nam và là đô thị lớn thứ 2 của tỉnh; trung tâm du lịch nổi tiếng của vùng, có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của vùng biên giới Tây Nam Tổ quốc.

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035 đã được duyệt năm 2020 (theo Quyết định số 3093/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang) cũng đã xác định: phát triển thành phố Châu Đốc là đô thị du lịch cảnh quan, văn hóa tâm linh khu vực Bảy Núi và hướng tới tầm nhìn là một đô thị động lực trung tâm kiến tạo vùng phát triển của tỉnh và vùng đồng bằng sông Cửu Long.

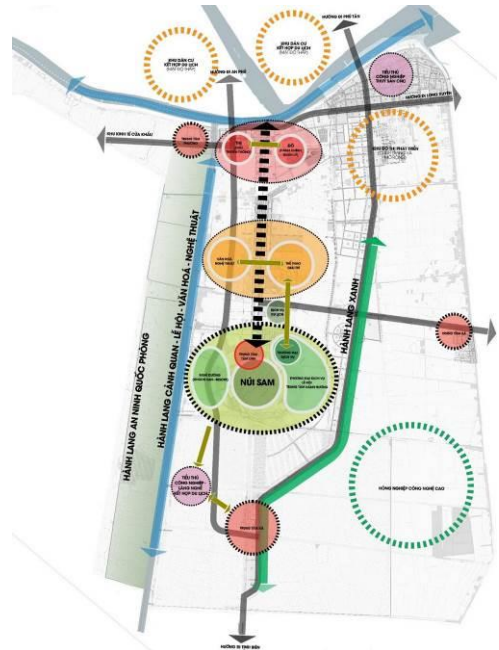
Phường Châu Phú A nằm ở trung tâm thành phố Châu Đốc, diện tích tự nhiên khoảng 524,34 ha. Phía Đông giáp huyện An Phú với ranh giới là sông Châu Đốc, phía Tây giáp phường Núi Sam, phía Nam giáp phường Châu Phú B với ranh giới là đường Tân Lộ Kiều Lương và đường Nguyễn Văn Thoại, phía Bắc giáp phường Vĩnh Ngươn với ranh giới là kênh Vĩnh Tế. Hệ thống giao thông tập trung phát triển ở khu vực phía Đông, là nơi giáp với sông Châu Đốc, dân cư khá đông đúc. Trên địa bàn phường có quốc lộ 91C kết nối với TP. Long Xuyên và cửa khẩu Khánh Bình. Các tuyến như đường Nguyễn Văn Thoại, Tân Lộ Kiều Lương, Louis Pasteur, Vĩnh Phú là các trục kết nối chính của khu vực này. Có sông Hậu, kênh Vĩnh Tế thuận lợi phát triển giao thương kinh tế với các vùng trong và ngoài tỉnh.

I.1.2. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư Khóm 1,2,3

Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035 và định hướng Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh An Giang đã được phê duyệt: cấu trúc đô thị bao gồm khu vực nội thị là Đô thị trung tâm hành chính, ưu tiên phát triển Thương mại – dịch vụ - du lịch và khu vực ngoại thị bảo vệ sinh thái nông nghiệp, phát triển dịch vụ du lịch và tiểu thủ công nghiệp.

Hướng phát triển cho thành phố theo cấu trúc 3 trung tâm chính, 01 trục cảnh quan đô thị và 2 vành đai.

- Ba trung tâm chính: Trung tâm hành chính hiện hữu, trung tâm Văn hóa - Nghệ thuật – TĐTT và trung tâm du lịch văn hóa - tâm linh Núi Sam, hình thành nên chuỗi các chức năng đa dạng kết nối với nhau thông qua trục cảnh quan chính của đô thị - Tân Lộ Kiều Lương.
- Phát triển thêm 02 vành đai: vành đai cảnh quan, hành lang xanh phía Đông Thành phố (ven tuyến tránh quốc lộ 91) và Hành lang cảnh quan – Lễ hội – Văn hóa – Nghệ thuật (trên cơ sở tuyến kênh Vĩnh Tế hiện hữu).
- Tổ chức thêm các trung tâm phụ trợ với chức năng đa dạng đảm bảo khả năng khai thác hiệu quả và phát triển kinh tế - xã hội bền vững.



Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết khu dân cư khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, có quy mô khoảng 51 ha đã được phê duyệt theo Quyết định số 2697/QĐ-UBND ngày 04/10/2007 của UBND tỉnh An Giang. Đây là khu vực trung tâm đô thị cũ – chợ Châu Đốc dân cư đã tập trung dày đặc, với mật độ cao, sinh sống ổn định và lâu dài. Đồ án QHCT Khu dân cư khóm 1,2,3, phường Châu Phú A, TP.Châu Đốc đã được phê duyệt từ năm 2007 đến nay 17 năm. Tuy nhiên qua quá trình quản lý, phát triển đô thị, phát triển kinh tế xã hội cũng như thực tế phát triển, quản lý đô thị, quản lý thực hiện quy hoạch đã phát sinh và tồn tại một số bất cập, những điểm chưa hợp lý, cũng như tình trạng không thể thực hiện theo quy hoạch được duyệt (do nhiều nguyên nhân).

Trục Thủ Khoa Nghĩa, Cù Trì, Trần Hưng Đạo,...được hình thành khá rõ nét nhưng chưa tạo được điểm nhấn, chưa khai thác hiệu quả giá trị sử dụng đất, chưa tạo được cảnh quan đặc sắc cho trục đường nói riêng và đô thị nói chung.

Năm 2015, TP. Châu Đốc được công nhận là đô thị loại II trực thuộc tỉnh An Giang đánh dấu giai đoạn mới, phát triển vượt bậc của thành phố. Đến nay, các chỉ tiêu và chức năng sử dụng đất của khu vực trong đồ án Khu dân cư khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A cần bổ sung cập nhật theo thực tế phát triển địa phương và đáp ứng các quy chuẩn, quy định mới trong công tác quản lý xây dựng hiện hành.

Cần rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, tình hình thực hiện các dự án dân cư, các dự án hạ tầng kỹ thuật trong khu vực để điều chỉnh, giải quyết các bất cập, khó khăn, vướng mắc,... , nhằm điều chỉnh quy hoạch các khu chức năng mang tính khả thi cao, phù hợp với tình hình thực tế và bối cảnh phát triển mới của tỉnh An Giang và TP. Châu Đốc. Vì vậy việc lập điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, TP. Châu Đốc là rất cần thiết và cấp bách, làm cơ sở để thu hút các dự án đầu tư,

góp phần phát triển thành phố Châu Đốc là đô thị loại I giai đoạn 2030, trung tâm du lịch, thương mại dịch vụ vùng biên giới Tây Nam, đô thị phát triển cân bằng và bền vững.

I.2. Các căn cứ pháp lý và cơ sở lập quy hoạch

I.2.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 77/2015/QH13 ngày 19/06/2015; Luật số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Luật Xây dựng sửa đổi 2020 số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 sửa đổi Luật Xây dựng năm 2014 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.
- Luật quy hoạch đô thị hợp nhất số 16/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Chính phủ.
- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/05/2019 quy định chi tiết một số nội dung của Luật Quy hoạch;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị Định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về Nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;
- Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/2/2016 của Bộ Xây Dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật (mã số QCVN 07:2016/BXD).
- Thông tư số 13/2020/TT-BGDĐT ngày 26/05/2020 của Bộ Giáo dục và Đào tạo ban hành Quy định tiêu chuẩn cơ sở vật chất các trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, trung học phổ thông và trường phổ thông có nhiều cấp học;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD;
- Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ Tài nguyên môi trường về việc Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

I.2.2. Các quyết định, chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, tỉnh An Giang và thành phố Châu Đốc

- Quyết định số 792/QĐ-UBND ngày 05/05/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2025.
- Công văn số 1835/SXD-QH ngày 15/8/2016 của Sở Xây dựng về việc hướng dẫn trình tự lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và các khu chức năng đặc thù;
- Quyết định số 1265/QĐ-UBND ngày 26/04/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt “Điều chỉnh quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Châu Đốc đến năm 2025, định hướng đến năm 2030”.
- Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 01/07/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển ngành du lịch tỉnh An Giang từ năm 2014 đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030;
- Quyết định số 2274/QĐ-UBND ngày 27/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh An Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 449/QĐ-TTg ngày 15/04/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc công nhận thành phố Châu Đốc là đô thị loại II trực thuộc tỉnh An Giang.
- Quyết định số 68/QĐ-TTg, ngày 15/01/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 2697/QĐ-UBND ngày 04/10/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư nhóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang
- Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang;
- Báo cáo số 1971/BC-SXD ngày 24/6/2020 của Sở Xây Dựng về việc rà soát quy hoạch đô thị và xây dựng khu chức năng đặc thù trên đại bàn tỉnh năm 2019-2020.
- Văn bản số 740/UBND-KTN ngày 14/7/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc nguồn vốn và danh mục lập, điều chỉnh quy hoạch đô thị xây dựng khu chức năng trên đại bàn tỉnh giai đoạn 2020-2021.
- Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND tỉnh An Giang ngày 23/12/2020 về việc “Ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang”.
- Quyết định số 3093/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035.
- Căn cứ Quyết định số 1849/QĐ-QLĐT ngày 22/12/2020 của Phòng Quản lý Đô thị về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí khảo sát điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Nhóm 1; 2; 3, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;
- Căn cứ Báo cáo số 08/BC-UBND ngày 18/01/2020 của Ủy ban nhân dân Phường Châu Phú A về việc lấy ý kiến nhân dân điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Nhóm 1; 2; 3, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;

- Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 11/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;
- Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của UBND thành phố Châu Đốc Ban hành Kế hoạch thực hiện Đề án Chống ngập thích ứng biến đổi khí hậu, kết hợp vệ sinh môi trường trên địa bàn thành phố Châu Đốc giai đoạn 2021-2025;
- Quyết định số 1238^A/QĐ-UBND ngày 27/07/2023 của UBND tỉnh An Giang ban hành Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;
- Quyết định số 1369/QĐ-TTg ngày 15/11/2023 của Thủ tướng Chính Phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Thông báo số 252-TB/TU ngày 30/08/2022 của Thành ủy Châu Đốc về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy thông qua điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A và điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Vành Đai, phường Châu Phú A, Châu Phú B.
- Công văn số 2310/UBND-KT ngày 02/06/2023 của UBND thành phố Châu Đốc về việc gia hạn thời gian thực hiện các đề án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn thành phố;
- Văn bản số 4412/SXD-QH ngày 22/11/2023 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc ý kiến đề án điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Khóm 1,2,3, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc.

I.2.3. Các cơ sở lập quy hoạch

- Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035.
- Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất thành phố Châu Đốc đến năm 2030.
- Kế hoạch sử dụng đất năm 2023-2024 của thành phố Châu Đốc.
- Các quy hoạch chuyên ngành của tỉnh An Giang và thành phố Châu Đốc: công nghiệp, du lịch, nông nghiệp và phát triển nông thôn, thương mại, giao thông vận tải, điện lực, cấp nước, thoát nước, quản lý chất thải rắn,....
- Các dự án đang triển khai trên khu vực nghiên cứu và các khu vực giáp ranh;
- Số liệu thống kê của phường Châu Phú A và niên giám thống kê của thành phố Châu Đốc năm 2023.
- Các kết quả điều tra, khảo sát, các số liệu, tài liệu về khí tượng, thủy văn, địa chất, hiện trạng kinh tế, xã hội, lịch sử và các số liệu, tài liệu khác có liên quan.
- Bản đồ đo đạc hiện trạng địa hình khu đất quy hoạch tỷ lệ 1/2.000, được các cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

I.3. Phạm vi và ranh giới nghiên cứu quy hoạch

I.3.1. Phạm vi nghiên cứu mở rộng

Phạm vi nghiên cứu mở rộng trong tổng thể thành phố Châu Đốc.



Hình 3– Phạm vi nghiên cứu mở rộng trong tổng thể thành phố Châu Đốc

I.3.2. Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

- Khu vực lập quy hoạch có quy mô 50,54 ha thuộc khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc. (Ranh giới lập quy hoạch được xác lập trên cơ sở quy hoạch chung thành phố Châu Đốc đến năm 2035 được duyệt năm 2020).

Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc : giáp kênh Vĩnh Tế.
- Phía Tây Nam : giáp đường Cử Trị.
- Phía Đông Nam : giáp đường Sương Nguyệt Anh.
- Phía Đông Bắc : giáp sông Châu Đốc.



Hình 4–Phạm vi nghiên cứu trực tiếp

I.4. Mục tiêu và nhiệm vụ đề án

I.4.1. Mục tiêu đề án

- Cụ thể hóa đề án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035 được duyệt;
- Xây dựng khu dân cư nhóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A trở thành khu dân cư đô thị hiện đại, đồng bộ, tiện nghi, thân thiện môi trường và cảnh quan thiên nhiên xung quanh. Tôn trọng và kế thừa các cấu trúc đô thị điển hình đã được xây dựng trong khu vực thiết kế. Tạo mối liên hệ hợp lý và hài hòa giữa các khu vực đã và đang xây dựng phát triển.
- Quy hoạch, định hướng phát triển kinh tế xã hội đối với khu dân cư nhóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A; cập nhật tất cả các quy hoạch ngành, lĩnh vực, các điều chỉnh cục bộ quy hoạch thuộc khu vực quy hoạch; nghiên cứu để khai thác hiệu quả tiềm năng và lợi thế kinh tế xã hội của khu vực; tổ chức các khu chức năng đặc thù trong khu vực.
- Quy hoạch xác định các khu chức năng khu dân cư nhóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, cập nhật, rà soát, tính toán đảm bảo yêu cầu quy hoạch định hướng phát triển có xem xét cải tạo chỉnh trang đô thị gắn với cải tạo, nâng cấp trên cơ sở rà soát các quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và tình hình thực tế phát triển đô thị hiện hữu.
- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị đồng bộ, đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường sinh thái, hướng tới phát triển bền vững.
- Làm cơ sở để triển khai dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch đô thị được duyệt.

I.4.2. Nhiệm vụ đề án

- Quy hoạch các khu chức năng, hệ thống hạ tầng xã hội, kỹ thuật gắn kết chặt chẽ với các khu vực xung quanh, đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững.

- Phát triển theo hướng khu dân cư chỉnh trang và xây mới kết hợp dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, kết nối trung tâm hành chính, đô thị thương mại dịch vụ phát triển mới.
- Hoàn chỉnh các công trình dịch vụ công cộng, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh tạo mỹ quan cho khu dân cư. Bố cục không gian toàn khu, các tuyến trục, các điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng trên trục đường Trần Hưng Đạo, Nguyễn Đình Chiểu, Thủ Khoa Nghĩa.
- Tổ chức các không gian công cộng, khu ở hiện hữu và xây dựng mới, các công trình tôn giáo, cây xanh, không gian mở. Kết nối không gian với khu đô thị truyền thống ở phía Nam, khu trung tâm phường Vĩnh Ngươn ở phía Bắc, khu dân cư phát triển mới ở phía Tây.
- Khai thác tối đa các điều kiện tự nhiên, bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái khu vực, tạo lập một môi trường sống chất lượng cao.
- Đảm bảo tính hiệu quả về đầu tư, phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu, phát triển theo đúng định hướng quy hoạch chung thành phố Châu Đốc.

II. ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

II.1. Phân tích các điều kiện tự nhiên

II.1.1. Vị trí địa lý

Khu vực lập quy hoạch có quy mô khoảng 50,54 ha thuộc khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc. Ranh giới được xác định cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc : giáp kênh Vĩnh Tế.
- Phía Tây Nam : giáp đường Cử Trị.
- Phía Đông Nam : giáp đường Sương Nguyệt Anh.
- Phía Đông Bắc : giáp sông Châu Đốc.

II.1.2. Khí hậu

- Khu vực nghiên cứu quy hoạch nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa chung của vùng đồng bằng sông Cửu Long, nền nhiệt cao và ổn định quanh năm, ít bão. Lượng mưa tương đối lớn và phân bố theo mùa.

a. Nhiệt độ

- Nhiệt độ trung bình năm 25 - 29°C. Nhiệt độ bình quân cao nhất 36 - 38°C, thấp nhất dưới 18°C.

b. Mưa

- Chế độ mưa bị phân hóa thành 2 mùa rõ rệt. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 11, do ảnh hưởng của gió mùa Tây Nam và lượng mưa tập trung từ tháng 7 – 10. Mùa khô bắt đầu từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau. Lượng mưa trung bình hàng năm khoảng 1500mm.
- Khí hậu, thời tiết thành phố Châu Đốc có nhiều điều kiện thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp, thích nghi với các loại cây trồng; đặc biệt là lúa và hoa màu. Thành phố ít chịu ảnh hưởng của gió bão nhưng chịu sự tác động mạnh của chế độ thủy văn gây nên hiện tượng ngập lụt, sạt lở đất bờ sông...

c. Năng

- Số giờ nắng tương đối cao và đều. Bình quân 6,30 giờ/ngày trong năm. Số giờ nắng trung bình năm 2.400 giờ.

d. Lượng bốc hơi

- Mùa khô lượng bốc hơi rất lớn thường chiếm 2/3 lượng bốc hơi cả năm.
- Lượng bốc hơi cao nhất vào tháng 02, 03, 04 (120mm – 160mm), nhỏ nhất vào tháng 09 và tháng 10 là tháng có mưa nhiều và độ ẩm lớn (50mm – 90mm).
- Lượng bốc hơi cả năm tại Châu Đốc nói chung vào khoảng 1.300mm.

e. Độ ẩm không khí

- Mùa khô độ ẩm tương đối thấp (70% - 76%).
- Mùa mưa tương đối cao (lớn hơn 80%, cá biệt có tháng 90%).

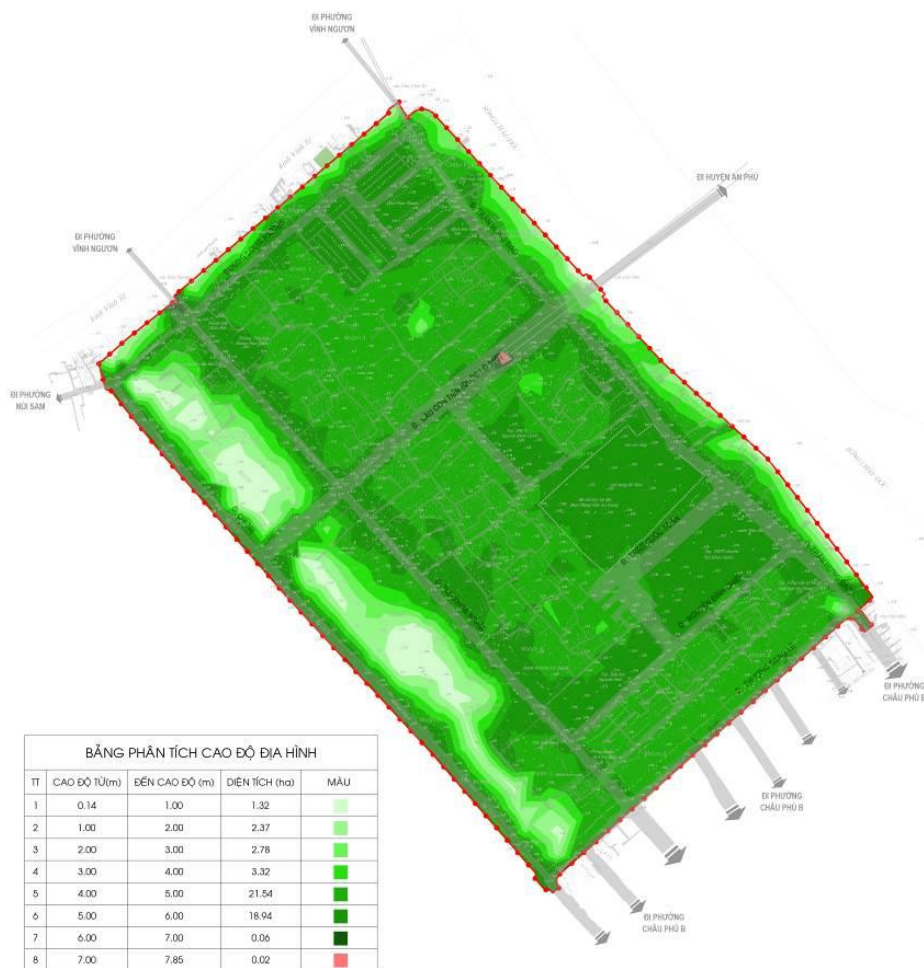
f. Gió

- Chế độ gió khá đồng nhất, từ tháng 5 đến tháng 10 phổ biến gió mùa Tây Nam, từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau phổ biến gió mùa Đông Bắc. Tốc độ gió bình quân khoảng 3m/s.

g. Bão

- Rất ít xảy ra, thường chỉ ảnh hưởng bão từ xa, gây mưa nhiều và kéo dài vài ngày.
(Nguồn: Niên giám thống kê năm 2022-2023).

II.1.3. Địa hình



Hình 5–Sơ đồ phân tích địa hình

- Thành phố Châu Đốc thuộc địa hình bán sơn địa (vừa có núi vừa có đồng bằng). Địa hình của toàn thành phố có cao độ thấp dần theo hướng Đông Bắc - Tây Nam, cao độ trung bình từ 0,9 - 1,3m (khu vực đồng bằng).
- Nơi có địa hình thấp nhất tập trung chủ yếu thuộc địa bàn xã Vĩnh Tế, có nơi cao độ rất thấp khoảng 0,6m.
- Địa hình cao nhất tập trung chủ yếu thuộc địa bàn phường Núi Sam, khu vực núi có nơi cao độ lên đến khoảng 108m. Ở trung tâm có Núi Sam cao 284m so với mực nước biển.
- Khu dân cư nhóm 1,2,3 là khu dân cư đô thị hiện hữu đô thị cao độ trung bình $\geq +4.50m$. Cao độ địa hình biến thiên từ -0.55m đến +5,92m.

II.1.4. Địa chất công trình

- Phần lớn đất đai của Châu Đốc rất màu mỡ, có độ thích nghi để canh tác, phù hợp với nhiều loại cây lương thực, cây ăn trái, một số cây công nghiệp nhiệt đới và một phần diện tích có khả năng dành cho chăn nuôi.
- Theo đặc điểm thổ nhưỡng, Châu Đốc có 6 nhóm đất chính; trong đó nhóm phù sa ngọt và phù sa có phèn chiếm 72% diện tích tự nhiên.

II.1.5. Đặc điểm thủy văn

- Phía Đông có sông Châu Đốc và sông Hậu chảy theo hướng Bắc - Nam. Phía Tây có kênh Vĩnh Tế chạy song song với biên giới Campuchia, nối liền với thành phố Hà Tiên.



- Trữ lượng nguồn nước của thành phố khá dồi dào, có thể khai thác và phục vụ sản xuất công nghiệp, sinh hoạt. Châu Đốc nằm ở ngã ba sông Hậu, được sử dụng nguồn nước ngọt của hệ thống sông Mê Kông từ Campuchia chảy qua theo hướng từ Tây Bắc xuống Đông Nam. Lưu lượng trung bình năm của hệ thống sông này là 13.800 m³/s với lưu lượng mùa lũ có khi lên tới 24.000 m³/s và mùa cạn xuống còn 5.020 m³/s.
- Khu vực quy hoạch chịu sự chi phối trực tiếp của chế độ thủy văn sông Cửu Long. Mực nước lũ hàng năm thường dâng cao.

II.2. Đánh giá hiện trạng khu dân cư

II.2.1. Hiện trạng dân số, lao động và các hoạt động

a. Hiện trạng dân số và lao động

a.1. Dân số

- Hiện nay dân số khu vực quy hoạch khoảng 10.000 người, tập trung mật độ cao trên các trục đường chính như đường Doãn Uẩn, Trần Hưng Đạo, Thủ Khoa Nghĩa, Cử Trị, Louis Pasteur, Nguyễn Đình Chiểu, Sương Nguyệt Anh.
- Mật độ phân bố dân cư trung bình khoảng 19.607 người/km².
- Tốc độ tăng trưởng dân số trung bình khoảng 1,1%.

a.2. Lao động

- Dân số trong độ tuổi lao động khoảng 6.500 người, chiếm 65% dân số.
- Tổng lao động đang làm việc trong các ngành kinh tế khoảng 5.525 người, chiếm khoảng 85% số lao động trong độ tuổi.
- Thành phần lao động chủ yếu là thương mại dịch vụ, nông nghiệp.
- Chất lượng nguồn nhân lực còn thấp, lao động chưa đào tạo nghề còn nhiều, lao động có trình độ tay nghề chưa cao, đội ngũ cán bộ quản lý chưa đáp ứng yêu cầu thực tiễn, thiếu các cơ sở đào tạo chuyên ngành có quy mô và chất lượng để đáp ứng yêu cầu cho nền kinh tế phát triển.

b. Hiện trạng các hoạt động kinh tế

- Thương mại dịch vụ: chủ yếu tập trung trên đường Doãn Uẩn, Trần Hưng Đạo, Thủ Khoa Nghĩa, Cử Trị, Louis Pasteur, Nguyễn Đình Chiểu, Sương Nguyệt Anh góp phần tạo động lực phát triển cho khu đô thị.
- Nông nghiệp: Đất nông nghiệp chiếm tỷ lệ rất thấp, chủ yếu là trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản xen kẽ trong đất ở.



Hình 6– Sơ đồ hiện trạng đất ở



Hình thái không gian ở khu vực quy hoạch

II.2.2. Hiện trạng sử dụng đất

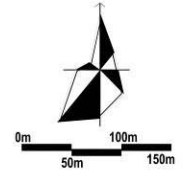
- Khu vực quy hoạch có diện tích khoảng 50,54 ha.
- Đất nhóm nhà ở là chủ yếu tập trung dọc theo đường Doãn Uẩn, Trần Hưng Đạo, Thủ Khoa Nghĩa, Cử Trị, Louis Pasteur, Nguyễn Đình Chiểu, Sương Nguyệt Anh.
- Đất cơ quan, trụ sở bao gồm văn phòng khóm 4, văn phòng khóm 2, văn phòng khóm Châu Thạnh, khóm 1, Phòng Giáo dục đào tạo.
- Đất giáo dục bao gồm trường THPT chuyên Thủ Khoa Nghĩa, THCS Nguyễn Đình Chiểu, tiểu học Nguyễn Huệ, Hoàng Hoa Thám, trường mẫu giáo Hương Dương.
- Đất đào tạo, nghiên cứu có trường Trung cấp kỹ thuật An Giang
- Đất y tế bao gồm Phòng khám đa khoa Bình An, trạm y tế, hội chữ thập đỏ.
- Đất hạ tầng kỹ thuật là trạm cấp nước.
- Đất quốc phòng là Ban Chỉ huy bộ đội biên phòng tỉnh An Giang.
- Đất dịch vụ bao gồm khách sạn Thuận Lợi, chợ Châu Thạnh.
- Đất di tích, tôn giáo bao gồm chùa Phật Mẫu, miếu Bảy Bà, thánh thất Cao Đài, miếu Hàn Lâm.
- Đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản rải rác, xen kẽ trong đất ở.
- Đất sông, kênh, rạch tập trung ở phía Tây Nam, giáp khu dân cư trên đường Cử Trị.

Bảng 1–Thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Tên loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)
	Dân số (người):	10000		
1	Đất nhóm nhà ở	27,83	55,07	27,83
2	Đất cơ quan, trụ sở	0,07	0,14	
3	Đất giáo dục	3,43	6,79	3,43
	<i>Đất trường THPT</i>	<i>1,57</i>	<i>3,11</i>	
	<i>Đất trường THCS, tiểu học, mầm non</i>	<i>1,86</i>	<i>3,68</i>	
4	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,22	0,44	
5	Đất y tế	0,05	0,10	0,05
6	Đất di tích, tôn giáo	0,66	1,31	
7	Đất quốc phòng	2,2	4,35	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,01	0,02	

9	Đất dịch vụ	0,41	0,81	0,41
10	Đất nuôi trồng thủy sản	1,83	3,62	
11	Đất trồng cây lâu năm	0,45	0,89	
12	Sông, kênh, rạch	3,11	6,15	
13	Đất giao thông	10,27	20,31	10,27
Tổng		50,54	100,00	

PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÓM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC, CẢNH QUAN



BẢNG THÔNG KẾ HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH

STT	TÊN CÔNG TRÌNH
1	TRỤ SỞ VĂN PHÒNG KHÓM 4
2	TRỤ SỞ VĂN PHÒNG KHÓM 2
3	TRỤ SỞ VĂN PHÒNG KHÓM CHÂU THÀNH
4	TRỤ SỞ VĂN PHÒNG KHÓM 1
5	TRƯỜNG TRUNG CẤP KỸ THUẬT AN GIANG
6	TRƯỜNG THPT CHUYÊN THỦ KHOA NGHĨA
7	TRƯỜNG THCS NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU
8	TRƯỜNG TIỂU HỌC NGUYỄN HUỆ
9	TRƯỜNG TIỂU HỌC HOÀNG HOA THÁM
10	TRƯỜNG MẪU GIÁO HƯƠNG DƯƠNG
11	CHÙA PHÁT MẪU
12	MIEU BẢY BÀ HAI CẦU
13	THÀNH THẮT CAO ĐÀI
14	MIEU HẠN LÂM
15	PHÙ THỜ
16	PHÒNG KHÁM ĐA KHOA BÌNH AN
17	TRẠM Y TẾ PHƯỜNG CHÂU PHÚ A
18	HỘI CHỨ THÁP ĐỒ
19	TRẠM CẤP NƯỚC
20	BCH BỘ ĐỘI BIÊN PHÒNG TỈNH AN GIANG
21	KHÁCH SẠN THUAN LỢI
22	CHỢ CHÂU THÀNH
23	BÁCH HÓA XANH
24	CẢNG VU ĐƯỜNG THỦY NỘI ĐỊA KHU VỰC IV
25	CÔNG TY CỔ PHẦN XNK NÔNG SẢN THỰC PHẨM AN GIANG
26	TRỤ SỞ VĂN PHÒNG KHÓM 3
27	TRẠM THỦ Y TP. CHÂU ĐỐC
28	BÁCH HÓA XANH

BẢNG THÔNG KẾ HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Tên loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
10000				
1	Đất nhóm nhà ở	27,83	55,07	27,83
2	Đất cơ quan, trụ sở	0,07	0,14	
3	Đất giao dịch	3,43	6,79	3,43
<i>Đất trường THPT</i>		1,57	3,11	
<i>Đất trường THCS, tiểu học, mầm non</i>		1,86	3,68	
4	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,22	0,44	
5	Đất y tế	0,05	0,10	0,05
6	Đất di tích, tôn giáo	0,66	1,31	
7	Đất quốc phòng	2,2	4,35	
8	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,01	0,02	
9	Đất dịch vụ	0,41	0,81	0,41
10	Đất nuôi trồng thủy sản	1,83	3,62	
11	Đất trồng cây lâu năm	0,45	0,89	
12	Sông, kênh, rạch	3,11	6,15	
13	Đất giao thông	10,27	20,31	10,27
Tổng		50,54	100,00	

KÝ HIỆU :

- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở
- ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
- ĐẤT DỊCH VỤ
- ĐẤT ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU
- ĐẤT TRƯỜNG THPT
- ĐẤT TRƯỜNG THCS, TIỂU HỌC, MẦM NON
- ĐẤT Y TẾ
- ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO
- ĐẤT QUỐC PHÒNG
- ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
- ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM
- ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
- SÔNG, KÊNH, RẠCH
- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
- RANH LẠP QUY HOẠCH

Hình 7–Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan

II.2.3. Hiện trạng hình thái không gian đô thị

- Hiện trạng hình thái không gian đô thị chủ yếu hình thành theo các tuyến giao thông.

- Khu đô thị chủ yếu phát triển dọc theo trục đường Doãn Uẩn, Trần Hưng Đạo, Thủ Khoa Nghĩa, Cù Trị, Louis Pasteur, Nguyễn Đình Chiểu, Sương Nguyệt Anh. Dân cư tập trung dày đặc trên các trục đường. Bao gồm nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ và nhà vườn, mật độ xây dựng cao, tầng cao trung bình từ 1-3 tầng. Đất nông nghiệp khá ít (chiếm 4,45%) nên thiếu quỹ đất để xây dựng mới các khu chức năng. Nhìn chung nhà ở chưa được quản lý chặt chẽ, xây dựng tự phát, hình thức kiến trúc đơn giản, chưa tạo được các vách phố đồng bộ và vẻ mỹ quan.



- Hình thái không gian công cộng: có một số công trình tạo được điểm nhấn như trường THPT chuyên Thủ Khoa Nghĩa, trường THCS Nguyễn Đình Chiểu, trường tiểu học Nguyễn Huệ, trường mẫu giáo Hướng Dương, Ban Chỉ huy bộ đội biên phòng tỉnh An Giang. Còn lại nhìn chung các công trình có quy mô nhỏ.

II.2.4. Hiện trạng hình thái kiến trúc

a. Công trình cơ quan, trụ sở:

- Văn phòng khóm 4, văn phòng khóm 2, văn phòng khóm Châu Thạnh, khóm 1, Phòng Giáo dục đào tạo.

b. Công trình giáo dục:

- Trường trung cấp kỹ thuật An Giang, trường THPT chuyên Thủ Khoa Nghĩa, THCS Nguyễn Đình Chiểu, tiểu học Nguyễn Huệ, Hoàng Hoa Thám, trường mẫu giáo Hướng Dương.

c. Công trình y tế:

- Phòng khám đa khoa Bình An, trạm y tế, hội chữ thập đỏ.

d. Công trình dịch vụ

- Chợ Châu Thạnh.

e. Công trình di tích, tôn giáo

- Chùa Phật Mẫu, miếu Bảy Bà, thánh thất Cao Đài, miếu Hàn Lâm.






BCH bộ đội biên phòng tỉnh An Giang

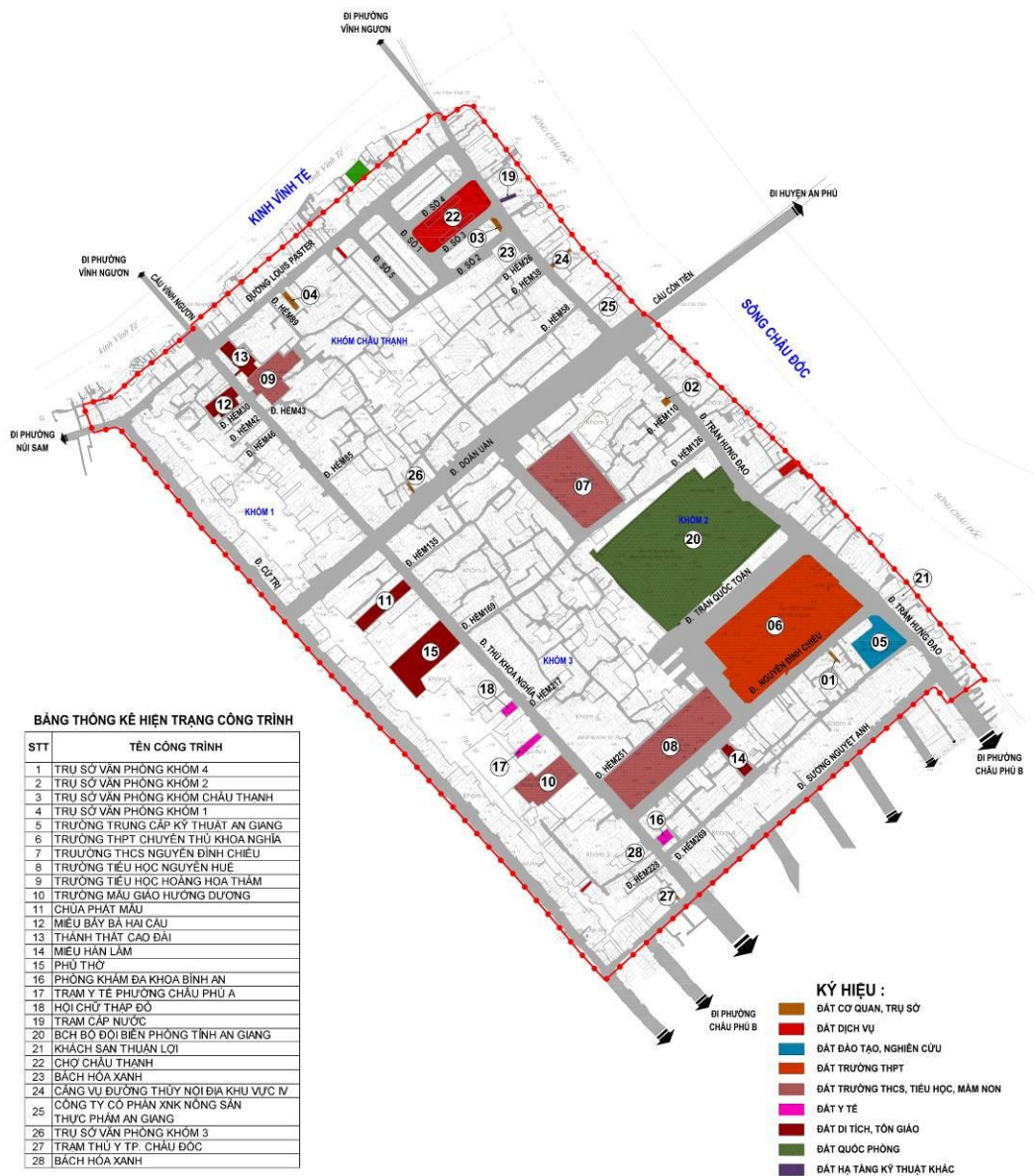


Văn phòng khóm Châu Thạnh



Cảng vụ đường thủy nội địa

		
Phòng công chứng số 2	Văn phòng xóm 2	Văn phòng xóm 1
		
Chùa Châu Thới	Điện thờ Đức Phật Mẫu	Hàn Lâm Miêu
		
Phòng khám đa khoa Bình An	Hội chữ thập đỏ	Trạm y tế phường Châu Phú A
		
Bách hóa xanh	Chợ Châu Thạnh	



Hình 8–Sơ đồ hiện trạng công trình cơ quan trụ sở, giáo dục, y tế, dịch vụ, tôn giáo

Bảng 2–Bảng thông kê hiện trạng các công cơ quan trụ sở, giáo dục, y tế, dịch vụ, tôn giáo

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	DIỆN TÍCH (m ²)
1	Trụ sở văn phòng nhóm 4	63,87
2	Trụ sở văn phòng nhóm 2	80,76
3	Trụ sở văn phòng nhóm Châu Thạnh	118,45
4	Trụ sở văn phòng nhóm 1	159,68
5	Trường trung cấp kỹ thuật An Giang	2166,38
6	Trường THPT Chuyên Thủ Khoa Nghĩa	15731,00
7	Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu	6230,16
8	Trường tiểu học Nguyễn Huệ	8106,14
9	Trường tiểu học Hoàng Hoa Thám	2069,93

10	Trường mẫu giáo Hướng Dương	2165,62
11	Chùa phật mẫu	1137,44
12	Miếu bảy bà hai cậu	829,47
13	Thánh thất cao đài	916,92
14	Miếu hàn lâm	537,05
15	Phủ thờ	3177,59
16	Phòng khám đa khoa Bình An	211,34
17	Trạm y tế phường Châu Phú A	302,94
18	Hội chữ thập đỏ	193,17
19	Trạm cấp nước	96,95
20	BCH bộ đội biên phòng tỉnh An Giang	2,20
21	Khách sạn Thuận Lợi	416,93
22	Chợ Châu Thạnh	3637,16
23	Bách hóa xanh	710,92
24	Cảng vụ đường thủy nội địa khu vực IV	141,56
25	Công ty cổ phần XNK nông sản thực phẩm An Giang	268,18
26	Trụ sở văn phòng nhóm 3	55,33
27	Trạm thú y tp. Châu Đốc	70,24
28	Bách hóa xanh	447,65

II.2.5. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường

a. Chuẩn bị kỹ thuật

- Địa hình tương đối thấp. Trong khu vực đô thị hiện hữu cao độ trung bình $\geq +4.50m$. Cao độ địa hình biến thiên từ $-0.55m$ đến $+5,92m$.
- Khu vực có hệ thống thoát nước chung trên các trục đường chính: đường Thủ Khoa Nghĩa, đường Louis Paster,...
- Các khu vực còn lại nước mưa thoát theo địa hình về khu vực trũng.

b. Giao thông

b.1. Đường bộ

Hệ thống giao thông trong khu đất còn kém phát triển, chưa đồng bộ. Chỉ có một số trục đường lớn, đóng vai trò là các trục đường chính của đô thị như đường Doãn Uẩn, đường Louis Pasteur, Cử Trị là các trục kết nối chính của khu vực này. Có sông Châu Đốc, kênh Vĩnh Tế thuận lợi phát triển giao thương kinh tế với các vùng trong và ngoài tỉnh.

- **Giao thông đối ngoại**

- + Đường Doãn Uẩn: kết nối thành phố Châu Đốc với huyện An Phú.
- + Đường Trần Hưng Đạo: kết nối với đường Tuy Biên, đường Lê Lợi hướng đi khu trung tâm hành chính hiện hữu của TP. Châu Đốc và kết nối với TP. Long Xuyên.

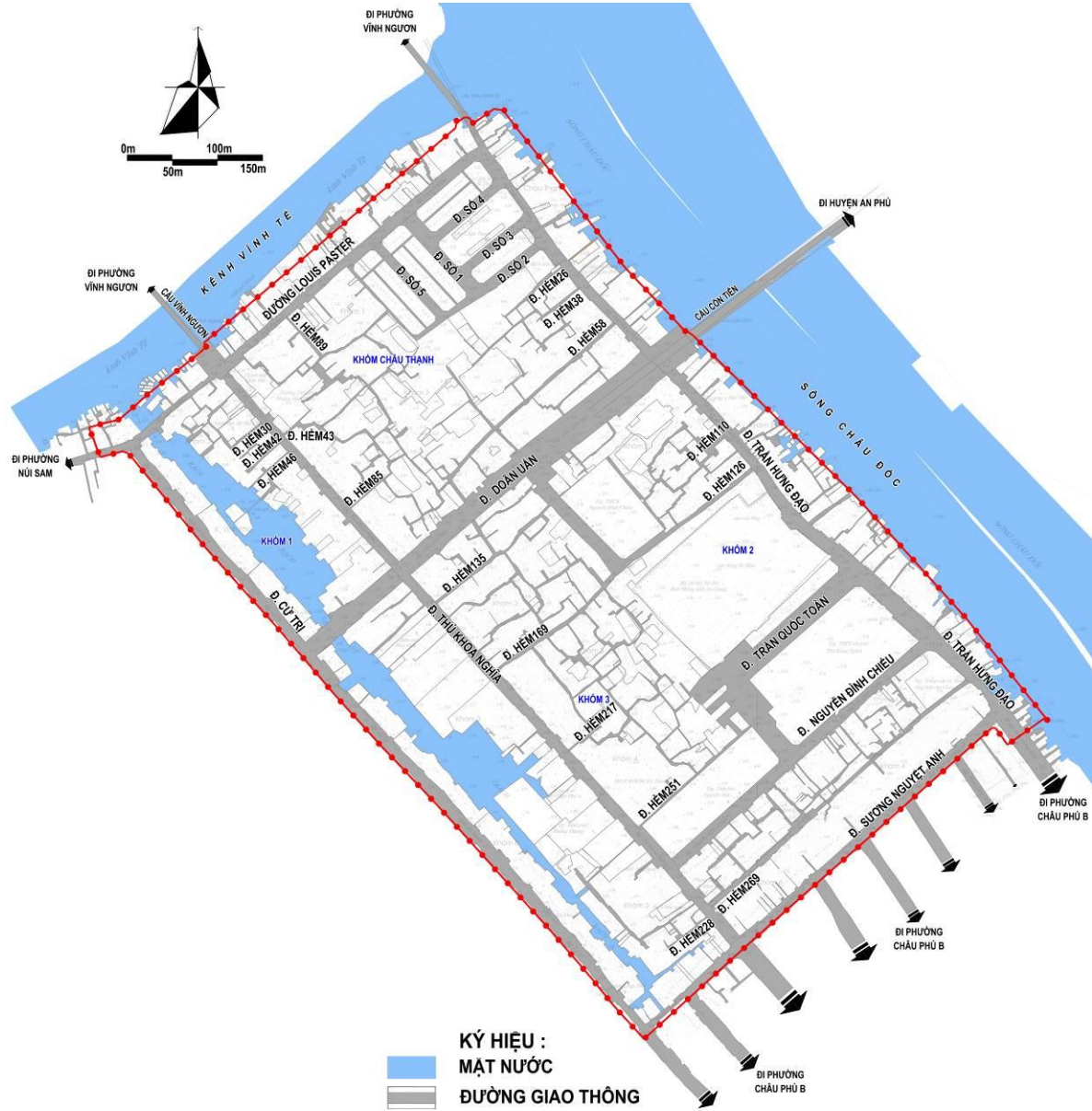
- **Giao thông đô thị**

- + Đường Thủ Khoa Nghĩa: nối từ đường Nguyễn Văn Thoại đến đường Louis Pasteur và nối dài đến đường Vành Đai hướng đi biên giới Campuchia.
- + Đường Louis Pasteur: nối dài đến đường Vĩnh Phú, quốc lộ N1 hướng đi TP. Hà Tiên.
- + Đường Nguyễn Đình Chiểu: nối từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Thủ Khoa Nghĩa.
- + Đường Sương Nguyệt Anh: nối từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Cử Trị.
- + Ngoài ra còn các tuyến đường trong các khu dân cư, có lộ giới nhỏ và窄, chưa tạo thành các trục giao thông liên tục kết nối các khu chức năng.



b.2. Đường thủy

- Sông Châu Đốc: dài khoảng 15 km, là đường thủy thuận lợi giữa tỉnh An Giang và tỉnh Takeo (Campuchia). Khu vực quy hoạch nằm gần ngã ba sông Hậu và sông Châu Đốc nên thuận lợi về giao thông đường thủy.
- Kênh Vĩnh Tế: là tuyến đường thủy quan trọng kết nối TP. Châu Đốc với các khu vực khác của tỉnh An Giang và Kiên Giang.



Hình 9–Sơ đồ hiện trạng giao thông

c. Cấp điện

c.1. Nguồn điện

- Thành phố Châu Đốc được cấp điện từ trạm 110/22KV Châu Đốc.

c.2. Lưới điện

- Tuyến 22KV: Toàn Thành phố có hơn 70km đường dây 22KV.
- Lưới điện trung thế: đã phủ kín trên toàn bộ địa bàn Thành phố và 100% hộ dân cư đã được nhận điện từ lưới điện quốc gia. Lưới điện trung thế chủ yếu là lưới điện trên không, sử dụng cấp điện áp 22kV, vận hành theo chế độ trung tính nối đất trực tiếp thuộc hệ 3 pha 4 dây. Toàn bộ các lộ xuất tuyến trung thế sau các trạm 110kV đều kết nối lưới hỗ trợ qua lại lẫn nhau. Tuy nhiên vẫn còn tồn tại nhiều chủng loại dây khác nhau, nhiều nhánh rẽ trung áp có tiết diện còn nhỏ nên khả năng tải ở mức độ trung bình.
- Lưới điện hạ thế: Lưới điện hạ áp được xây dựng chủ yếu với kết cấu trục chính là 3 pha 4 dây, các nhánh rẽ với kết cấu đa dạng gồm 3 pha 4 dây và 1 pha 2 dây. Lưới điện nổi dùng cáp vặn xoắn ABC, với tiết diện dây dẫn từ 35- 95mm².
- Lưới điện chiếu sáng: Toàn bộ các tuyến đường trục chính đô thị đều đã có hệ thống chiếu sáng đèn đường, sử dụng dây nổi, lõi đồng bọc cách điện PVC, tiết diện dây từ 6mm² – 10mm². Đèn chiếu sáng sử dụng đèn cao áp thủy ngân công suất từ 150W – 250W được gắn trên cột bê tông ly tâm 10m. Phần lớn các tuyến đường nội bộ trong các khu dân cư vẫn chưa được bố trí đèn đường chiếu sáng công cộng.
- Trạm biến áp lưới: Các trạm biến thế phân phối chủ yếu là các trạm treo vận hành ở cấp điện áp 22KV. Các trạm biến thế phân phối trong khu vực chủ yếu cấp điện cho phụ tải sinh hoạt, công trình cơ quan trụ sở, giáo dục, y tế, dịch vụ, tôn giáo.
- 100% số hộ dân đô thị được cấp điện sinh hoạt từ mạng lưới điện Quốc gia. Các cơ quan hành chính, các công trình cơ quan trụ sở, giáo dục, y tế, dịch vụ, tôn giáo, các cơ sở sản xuất, kinh doanh đều được cung cấp đủ điện theo yêu cầu sử dụng.

d. Cấp nước

- Nguồn cấp nước: Nhà máy nước Châu Đốc
 - + NMN số 1: Được xây dựng từ năm 1961, với công suất ban đầu là 1.000 m³/ngày. Hiện khai thác với tổng công suất 15.500 m³/ngày, vượt công suất thiết kế 4.500 m³/ngày.
 - + NMN số 2: Khánh thành tháng 05/2012. Công suất 20.000 m³/ngày.
 - + Nguồn nước thô được khai thác từ một nhánh sông Hậu.
- Tỷ lệ dân cư được cấp nước sạch thông qua hệ thống mạng lưới đạt 99.5%.
- Mạng lưới đường ống cấp nước chủ yếu là ống PVC có đường kính từ D150 đến D40.

e. Thông tin liên lạc

- Khu vực quy hoạch sử dụng nguồn thông tin từ bưu điện TP.Châu Đốc.
- Các tuyến cáp được đi chung với tuyến trụ điện 0,4kV của điện lực.

f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

f.1. Hiện trạng thoát nước thải

- Nhà máy
 - + Nhà máy xử lý nước thải thành phố Châu Đốc đi vào hoạt động từ tháng 6/2016 với công suất xử lý giai đoạn 1 là 5.000 m³/ngày. Xử lý nước thải bằng phương pháp tự nhiên qua các hồ sinh học.

- + Trong thời gian tới, nhà máy tiếp tục thi công giai đoạn 2 với công suất xử lý nước thải là 6500 m³/ngày.đêm, nâng tổng công suất xử lý nước thải của nhà máy lên thành 11.500 m³/ ngày.đêm, để xử lý nước thải cho toàn địa bàn thành phố.
- Hệ thống cống thoát nước thải
 - + Khu vực đô thị hiện hữu có hệ thống thoát nước chung, bằng cống BTCT có đường kính D400 ÷ D1500.
 - + Có các giếng tách, trạm bơm tăng áp.

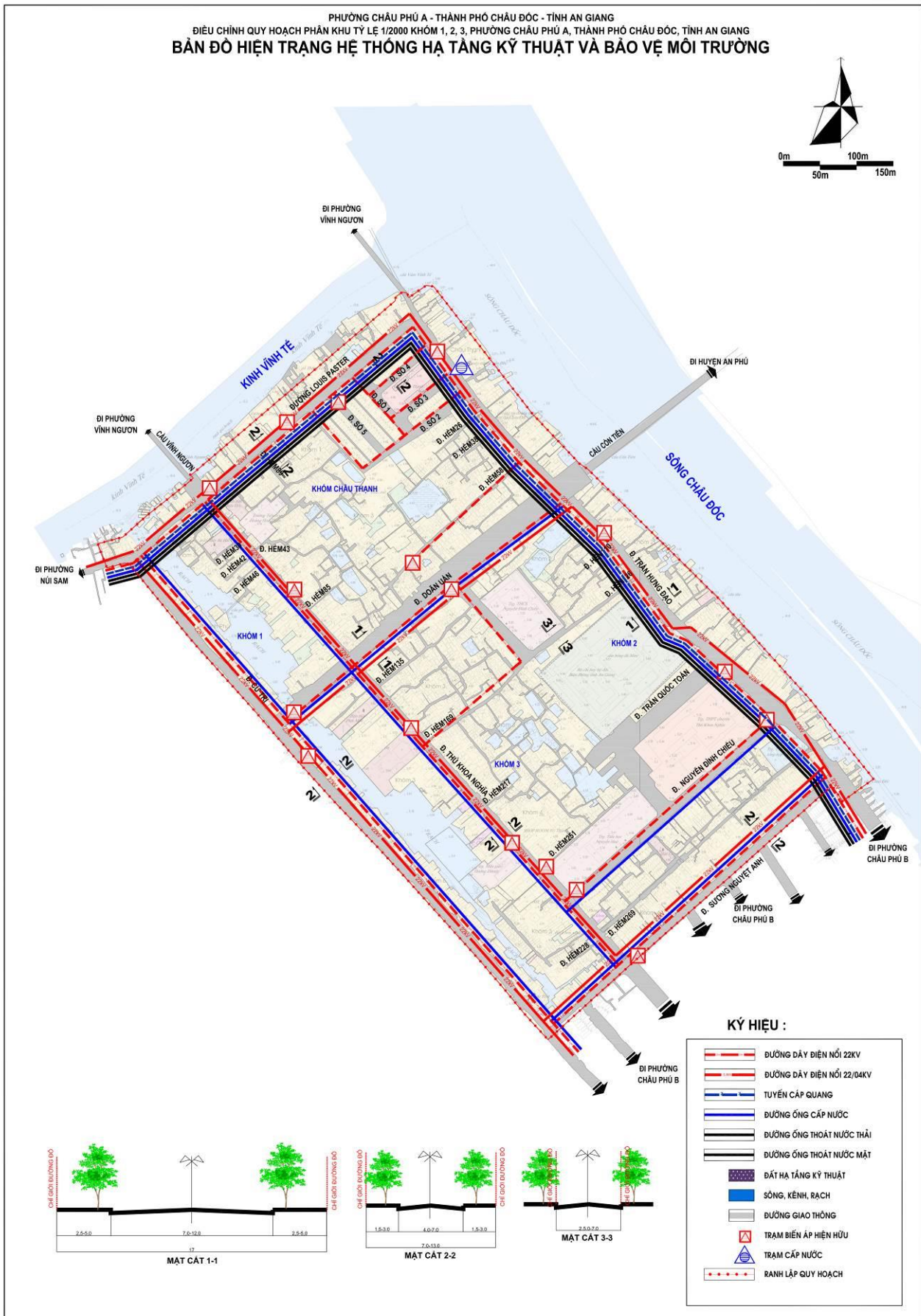
f.2. Quản lý CTR

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom hàng ngày và vận chuyển đến Bãi rác (chất thải rắn) Kênh 10 để xử lý. Còn lại được người dân thu gom và tự xử lý bằng cách chôn lấp và đốt tại vườn.
- Bãi rác (chất thải rắn) Kênh 10 được thiết kế đạt công suất 30 tấn.

f.3. Nghĩa trang

- Trong khu vực quy hoạch không có đất nghĩa trang.

PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
 ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÓM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
BẢN ĐỒ HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG



Hình 10–Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

II.2.6. Đánh giá đồ án được duyệt và công tác thực hiện quy hoạch

a. Các yêu cầu, định hướng chính của khu vực lập điều chỉnh quy hoạch trong Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035

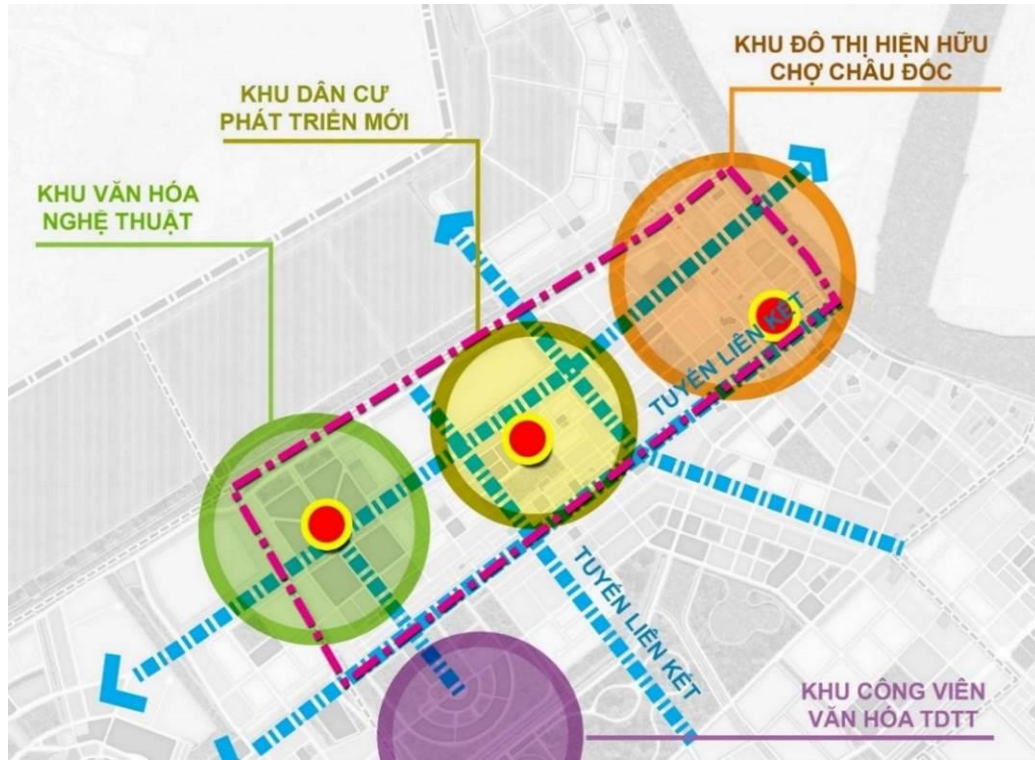
Khu vực lập điều chỉnh quy hoạch thuộc phường Châu Phú A. Theo định hướng quy hoạch các khu vực phát triển phường Châu Phú A là Khu đô thị Trung tâm lịch sử hiện hữu:

a.1. Tính chất

- Là khu trung tâm hành chính lâu đời của TP. Châu Đốc.
- Tạo diện mạo mới cho khu đô thị lịch sử – với trung tâm là khu vực chợ Châu Đốc.
- Phát triển mới khu đô thị văn hóa nghệ thuật tại khu vực tiếp giáp với Phường Núi Sam. Khu này đối xứng với khu thể thao, giải trí du lịch bên phường Châu Phú B.
- Đồng thời, khu đô thị văn hóa nghệ thuật kết hợp với không gian du lịch tâm linh Núi Sam, du lịch sinh thái phường Châu Phú B hình thành nên quần thể các điểm du lịch đa dạng và hấp dẫn.
- Phát triển dân cư theo cấu trúc tế bào với hạt nhân là các công trình cơ quan trụ sở, giáo dục, y tế, dịch vụ, tôn giáo và công viên cây xanh.
- Phát triển các loại hình du lịch đô thị, du lịch sinh thái sông – kênh với mô hình nổi trội là làng nổi du lịch và cấu trúc phố chợ.

a.2. Định hướng cấu trúc đô thị

- Quy mô diện tích: 524 ha.
- Dự báo quy mô dân số:
 - + Dân số dự kiến đến năm 2025: 30.200 người.
 - + Dân số dự kiến đến năm 2035: 35.000 người.
- Chức năng và cấu trúc đô thị:
 - + Phát triển đô thị theo tuyến, lấy hạt nhân là 02 Trung tâm đô thị: Khu trung tâm đô thị cũ – Chợ Châu Đốc kết nối với hạt nhân mới là Khu đô thị Văn hóa – Nghệ thuật nằm đối xứng với khu TDDT của phường B.
 - + Phát triển dân cư đô thị kết nối 2 trung tâm này thông qua các tuyến cảnh quan chính bao gồm trục Tân lộ Kiều Lương, tuyến đường Cầu Cồn Tiên và tỉnh lộ 956.
 - + Bên cạnh đó khai thác các giá trị cảnh quan đặc sắc ven sông Hậu và kênh Vĩnh Tế, hình thành và phát triển các loại hình du lịch sinh thái kết hợp cấu trúc làng nổi và khu phố chợ ven sông.
 - + Tăng cường kết nối với mặt nước qua công viên ven sông Châu Đốc, chợ Châu Đốc và hình thành khu chợ nổi ven sông, tạo dựng hình ảnh đô thị sông nước; Đồng thời mở rộng hướng tiếp cận với kênh Vĩnh Tế của khu đô thị văn hóa nghệ thuật, tạo bộ mặt hiện đại kết nối với dòng kênh lịch sử.



Sơ đồ cấu trúc phát triển không gian Phường Châu Phú A.

a.3. Quy hoạch sử dụng đất

- Dự kiến đến năm 2035 diện tích đất xây dựng đô thị vào khoảng 457,44 ha, chiếm 87,30% diện tích tự nhiên của phường, đạt chỉ tiêu khoảng 130m²/người. Trong đó:
 - + Đất dân dụng: 418,27 ha, đạt chỉ tiêu 119m²/người; bao gồm:
 - o Đất các đơn vị ở: 161,52 ha, đạt chỉ tiêu khoảng 6m²/người.
 - o Đất công trình công cộng: 58,75 ha, đạt chỉ tiêu khoảng 16m²/người.
 - o Đất công viên cây xanh: 38 ha, đạt chỉ tiêu khoảng 10 m²/người.
 - o Đất hỗn hợp: 59,10 ha, chiếm khoảng 11,28%.
 - o Đất giao thông đối nội: khoảng 100,90 ha, chiếm khoảng 19,26%.
 - + Đất ngoài dân dụng: 39,17 ha, chiếm tỷ lệ 7,47 %.
 - o Các loại đất khác: 66,56 ha, chiếm tỷ lệ 12,70 %.

a.4. Định hướng phát triển không gian kiến trúc cảnh quan

- Chính trang cải tạo và hình thành khu phố cũ với hạt nhân là Chợ Châu Đốc, Đền thờ Nguyễn Hữu Cảnh, các di sản kiến trúc, không gian đô thị đậm tính dân gian để thu hút khách du lịch.
- Hình thành không gian cảnh quan và dịch vụ du lịch bờ sông với nhiều không gian đặc sắc biến đổi bám theo không gian chợ - ngã ba kênh Vĩnh Tế, sông Châu Đốc – dọc kênh Vĩnh Tế.
- Chú trọng phát triển các công trình văn hóa tại khu vực đô thị mới dọc kênh Vĩnh Tế, liên kết với trung tâm thể thao bằng trục đô thị xuyên suốt, kết nối Tân Lộ Kiều Lương. Mở rộng không gian bằng khu công viên kết nối không gian này với dòng kênh.

- Thành lập các thư viện, trung tâm văn hoá, bảo tàng để nâng cao văn hóa của khu vực, vùng ven sông sẽ có không khí nghệ thuật hơn.
- Cảnh quan tự nhiên mặt nước dòng sông châu Đốc là điểm cảm thụ không gian cho khách du lịch cũng như là thế mạnh của miền sông nước miền Tây.
- Trục ẩm thực ven sông bố trí theo tuyến sông kênh Vĩnh Tế được tạo bởi các nhà liền kề có chiều cao tối đa 2 tầng. Không gian streetfood chung cho khu vực bố trí trước sông tạo view thoáng đãng nhìn ra sông. Bố trí đa dạng nguồn thức ăn của miền Tây và nguồn thức ăn cao cấp cho du khách thưởng thức.

a.5. Quản lý mật độ và tầng cao xây dựng

- Mật độ xây dựng:
 - + Khu vực có mật độ cao (tối đa 60-80% tùy theo chức năng công trình) chủ yếu tập trung tại khu vực trung tâm hiện hữu và một phần khu đô thị mới ven sông Châu Đốc.
 - + Mật độ xây dựng chuyển dần từ trung bình đến thấp bố trí linh hoạt để tạo tính đa dạng cho khu vực.
 - + Khu vực mật độ trung bình (40-70% tùy theo chức năng công trình) chủ yếu tập trung tại các khu dân cư mới và khu trung tâm công cộng
 - + Đối với khu vực dân cư xây mới khuyến khích xây dựng với mật độ thấp (dưới 40%) phát triển theo hướng sinh thái, các biệt thự.
 - + Khu vực mật độ rất thấp (20-30% tùy theo chức năng công trình) chủ yếu tập trung tại các khu đất du lịch, resort hướng núi hay nhà vườn.
 - + Khu vực dân cư nông thôn, mật độ xây dựng thay đổi từ trung bình đến thấp tùy thuộc vào khu vực chức năng, tuy nhiên cần hạn chế xây dựng mật độ cao.
 - + Đối với khu vực vùng đệm, vùng cảnh quan Núi rừng cần được bảo vệ, hạn chế xây dựng các công trình.
- Tầng cao xây dựng:
 - + Phân bố tầng cao tạo tính nhịp điệu cho đô thị, xác định các khu trung tâm đô thị và các khu vực ngoại ô.
 - + Bố trí các công trình cao tầng (tối đa 7 tầng) tại khu vực trung tâm văn hoá-nghệ thuật, thể thao tạo điểm nhấn cho đô thị trung tâm.
 - + Bố trí các khu vực trung tầng (tối đa 5 tầng) tại khu vực công cộng khu đô thị mới và đô thị trung tâm hiện hữu cải tạo.
 - + Khu vực dân cư đô thị: tầng cao linh hoạt từ 2 đến 5 tầng đối với các dãy nhà phố, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ,... và tầng cao từ 1 - 3 tầng đối với các dãy nhà ở thuần, nhà ở ven sông, nhà vườn, nhà ở sinh thái...

b. Đánh giá Quy hoạch chi tiết khu dân cư nhóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang được phê duyệt năm 2007 (theo Quyết định số 2697/QĐ-UBND ngày 04/10/2007 của UBND tỉnh An Giang)

b.1. Tính chất của khu vực nghiên cứu

- Là khu dân cư chỉnh trang kết hợp xây dựng mới, dịch vụ công cộng, có hạ tầng đồng bộ.

b.2. Quy mô:

- Diện tích: 51 ha
- Dân số: 20.000 người

b.3. Phân khu chức năng

Phát triển giới hạn bởi các đường Cừ Trị, Sương Nguyệt Anh, sông Châu Đốc, kênh Vĩnh Tế. Với các chức năng như sau:

- Đất dân cư cải tạo.
- Đất dân cư mới và tái định cư.
- Đất công trình công cộng.
- Đất công viên cây xanh.
- Đất quân đội.
- Đất giao thông.

b.4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng 3–Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đã phê duyệt năm 2007

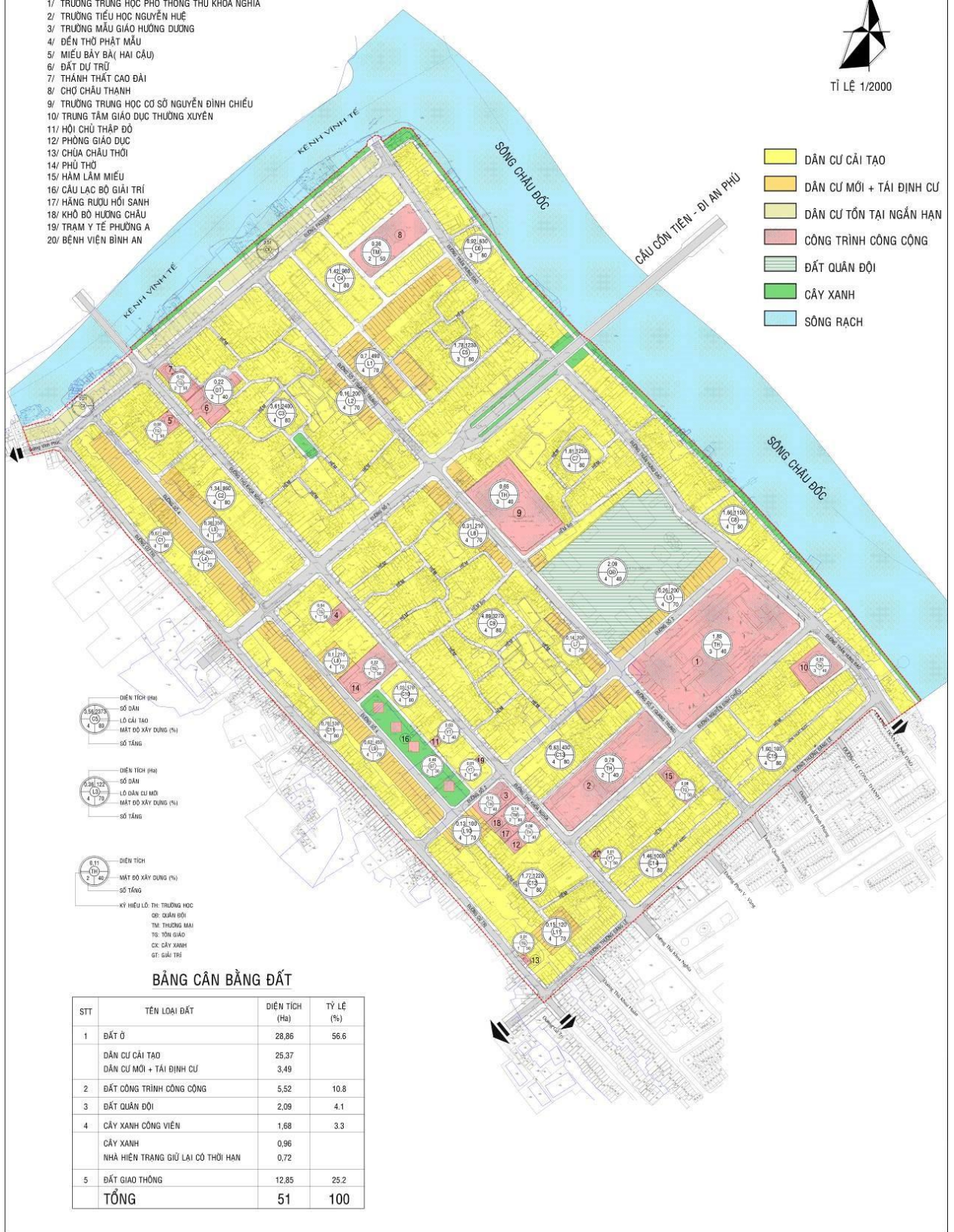
STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	28,86	56,6
-	<i>Đất dân cư hiện hữu, cải tạo</i>	<i>24,19</i>	
-	<i>Đất dân cư mới, tái định cư</i>	<i>4,67</i>	
2	Đất công trình công cộng	5,52	10,80
3	Đất công viên cây xanh	1,68	3,30
4	Đất quân đội	2,09	4,10
5	Đất giao thông	12,85	25,20
Tổng cộng		51	100

THỊ XÃ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
 QUI HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ KHÓM 1, 2, 3 PHƯỜNG CHÂU PHÚ A
BẢN ĐỒ QUI HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

- GHI CHÚ
- 1/ TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG THỦ KHOA NGHĨA
 - 2/ TRƯỜNG TIỂU HỌC NGUYỄN HỮU
 - 3/ TRƯỜNG MẪU GIÁO HƯỚNG DƯƠNG
 - 4/ ĐỀN THỜ PHÁT MẪU
 - 5/ MIẾU BẢY BÀ (HAI CẦU)
 - 6/ ĐẤT DỰ TRỮ
 - 7/ THÀNH THẮT CAO ĐÀI
 - 8/ CHỢ CHÂU THANH
 - 9/ TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ NGUYỄN ĐÌNH CHIỂU
 - 10/ TRUNG TÂM GIÁO DỤC THƯỜNG XUYÊN
 - 11/ HỘI CHỦ THẬP ĐỎ
 - 12/ PHÒNG GIÁO DỤC
 - 13/ CHÙA CHÂU THỜI
 - 14/ PHÙ THỜ
 - 15/ HẦM LÂM MIẾU
 - 16/ CẦU LẠC BỘ GIẢI TRÍ
 - 17/ HẰNG RƯỢU HỒI SANH
 - 18/ KHÔ BÒ HƯƠNG CHÂU
 - 19/ TRẠM Y TẾ PHƯỜNG A
 - 20/ BỆNH VIỆN BÌNH AN



- DÂN CƯ CẢI TẠO
- DÂN CƯ MỚI + TÁI ĐỊNH CƯ
- DÂN CƯ TỒN TẠI NGẮN HẠN
- CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
- ĐẤT QUÂN ĐỘI
- CÂY XANH
- SÔNG RẠCH



- DIỆN TÍCH (HÀ)
 SỐ DÂN
 LỖ CẢI TẠO
 MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
 SỐ TẦNG
- DIỆN TÍCH (HÀ)
 SỐ DÂN
 LỖ DÂN CƯ MỚI
 MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
 SỐ TẦNG
- DIỆN TÍCH (HÀ)
 MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)
 SỐ TẦNG
- KÝ HIỆU LỖ TH: TRƯỜNG HỌC
 QĐ: QUÂN ĐỘI
 TM: THƯƠNG MẠI
 TG: TÔN GIÁO
 CK: CÂY XANH
 GT: GIẢI TRÍ

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (Hà)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ồ	28,86	56,6
	DÂN CƯ CẢI TẠO	25,37	
	DÂN CƯ MỚI + TÁI ĐỊNH CƯ	3,49	
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	5,52	10,8
3	ĐẤT QUÂN ĐỘI	2,09	4,1
4	CÂY XANH CÔNG VIÊN	1,68	3,3
	CÂY XANH	0,96	
	NHÀ HIỆN TRẠNG GIỮ LẠI CÓ THỜI HẠN	0,72	
5	ĐẤT GIAO THÔNG	12,85	25,2
	TỔNG	51	100

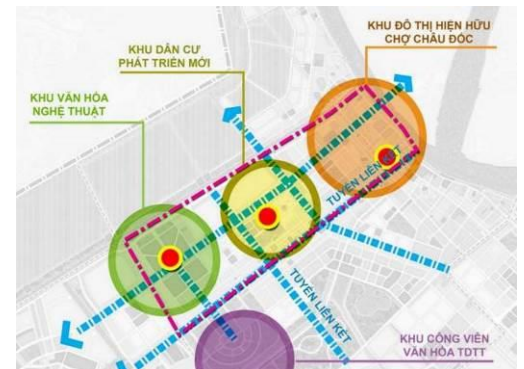
Hình 11– Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã phê duyệt năm 2007

c. Phân tích, đánh giá công tác thực hiện quy hoạch

- Quy hoạch chi tiết khu dân cư nhóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang đã được phê duyệt năm 2007, đáp ứng cho công tác quản lý đô thị và triển khai các dự án trên địa bàn trong thời gian qua. Sau hơn 17 năm thực hiện từ năm 2007 – 2024 trong khu vực quy hoạch, triển khai rất ít dự án đầu tư.
- Nhìn chung các tuyến đường trục chính của khu dân cư, các khu nhà ở xây mới, tái định cư; công viên cây xanh ven sông Châu Đốc, kênh Vĩnh Tế, công viên cây xanh trong nhóm ở chưa được triển khai đầu tư xây dựng. Dân cư phát triển chủ yếu trên các trục đường chính khá lộn xộn, mật độ cao, hình thức kiến trúc chưa tạo được sự đồng bộ, mỹ quan đô thị.
- Các công trình tôn giáo là điểm nhấn nổi bật của khu đô thị, là điều kiện thuận lợi để phát triển du lịch văn hóa, tham quan các di tích lịch sử.

d. Những nội dung xem xét và lý do điều chỉnh

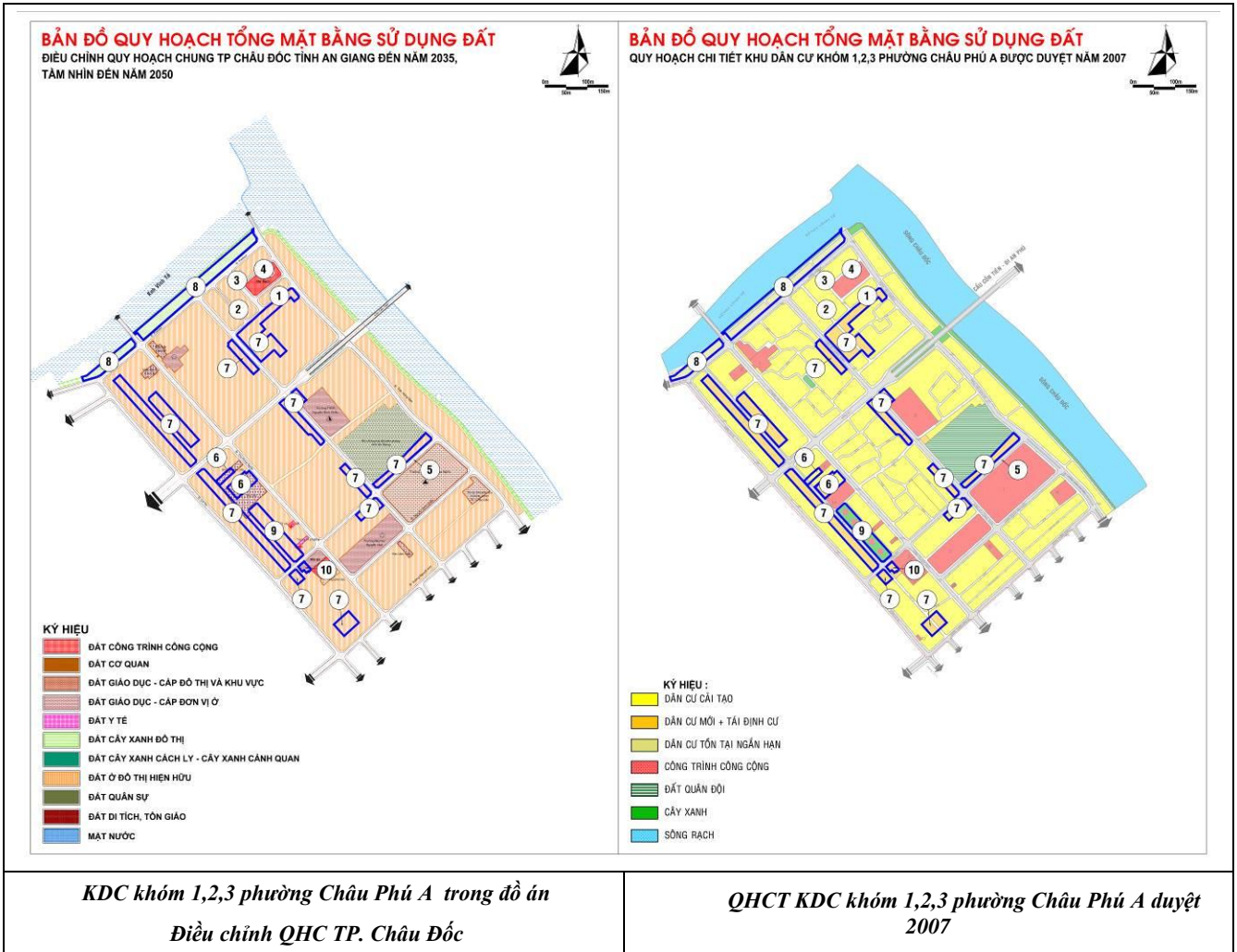
- Trên cơ sở định hướng phát triển không gian đô thị của đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Châu Đốc đến năm 2035.
- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng giao thông; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch ngành, lĩnh vực có liên quan đến khu vực quy hoạch, cập nhật tình hình quản lý sử dụng đất công, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực quy hoạch.
- Theo định hướng quy hoạch chung, khu dân cư nhóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A nằm trong tổng thể khu đô thị hiện hữu chợ Châu Đốc, với các trục cảnh quan chính là tuyến đường Doãn Uẩn, Trần Hưng Đạo, Thủ Khoa Nghĩa, Cử Trị. Khai thác các giá trị cảnh quan đặc sắc ven sông Hậu và kênh Vĩnh Tế.
- Xây dựng khu dân cư nhóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A thành khu dân cư đô thị hiện đại, sinh thái, có bản sắc về cảnh quan sông nước (sông Hậu, kênh Vĩnh Tế). Kết hợp tính đa dạng của khu phố truyền thống với không gian đặc sắc chợ Châu Đốc kế cận và không gian mặt nước sông, kênh xung quanh. Tôn trọng và kế thừa các cấu trúc đô thị điển hình đã được xây dựng trong khu vực thiết kế. Tạo mối liên hệ hợp lý và hài hòa giữa các khu vực đã và đang xây dựng phát triển.
- Rà soát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, tình hình thực tế sử dụng đất, thực hiện các dự án dân cư, các dự án hạ tầng kỹ thuật trong khu vực. Đánh giá thực trạng phát triển đô thị hiện nay để đề xuất phương án quy hoạch phù hợp hiện trạng, điều kiện phát triển của khu đô thị, mang tính tính khả thi cao, giải quyết các hạn chế, bất cập trong quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch trong khu vực.
- Đề xuất chuyển đổi chức năng sử dụng đất của một số khu vực cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, chỉ tiêu cho từng lô đất



chức năng về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí, quy mô theo chức năng và định hướng quy hoạch.

- Rà soát, khớp nối hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông trong khu dân cư nhóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A với các khu vực lân cận như Trung tâm hành chính ở phía Nam, khu trung tâm phường Vĩnh Ngươn ở phía Bắc, khu dân cư phát triển mới ở phía Tây và định hướng quy hoạch chung thành phố Châu Đốc đến năm 2035.
- Đề xuất các giải pháp tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý và thực hiện quy hoạch.
- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập, quản lý các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.
- Lập quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu.
- So sánh nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư nhóm 1, 2, 3, phường Châu Phú A phê duyệt năm 2007 và định hướng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035, có sự thay đổi về các định hướng lớn:
 - + Phân khu và các chức năng sử dụng đất.
 - + Hệ thống khung giao thông chính đô thị, khu vực, phân khu vực và đường nội bộ trong các khu dân cư hiện hữu chưa khớp về hướng tuyến và thay đổi mặt cắt lộ giới. Các vị trí khớp nối với các trục giao thông xung quanh chưa trùng nhau.
- Cần có sự điều chỉnh lại các định hướng về quy mô và chức năng trong khu vực quy hoạch.
- ***Đánh giá đây là đồ án điều chỉnh tổng thể.***

STT	Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Châu Đốc tỉnh An Giang đến năm 2035 (phê duyệt năm 2020)	Đồ án QHCT tỷ lệ 1/2000 khu dân cư nhóm 1,2,3 phường Châu Phú A, TP Châu Đốc được phê duyệt năm 2007
Giao thông		
1	Lộ giới 11 m	Lộ giới 6 m
2	Lộ giới 10 m	Lộ giới 6 m
3	Lộ giới 17 m	Lộ giới 6 m
4	Lộ giới 10 m	Lộ giới 6 m
5	Lộ giới 14 m	Lộ giới 13 m
	Hiện trạng lớn hơn 20m	
Chức năng sử dụng đất		
6	Đất tôn giáo	Đất ở cải tạo, đất ở xây dựng mới
7	Đất ở hiện hữu	Đất ở xây dựng mới
8	Đất cây xanh cảnh quan	Đất ở ngắn hạn
9	Đất ở hiện hữu	Đất công viên cây xanh, đất công trình công cộng
10	Đất giáo dục	Đất ở xây dựng mới



e. Đánh giá tổng quan (phân tích SWOT)

❖ Điểm mạnh:

- Khu vực quy hoạch có vị trí quan trọng trong không gian cảnh quan đô thị thành phố Châu Đốc, có hệ thống giao thông thuận lợi như đường Doãn Uẩn, đường Thủ Khoa Nghĩa, đường Cử Trị, đường Trần Hưng Đạo, đường Sương Nguyệt Anh, đường Louis Paster,... kết nối trực tiếp với khu trung tâm TP Châu Đốc và khu du lịch Núi Sam, tạo động lực phát triển kinh tế cho khu đô thị.
- Kết nối thuận lợi với hệ thống hạ tầng đô thị hiện tại và trong tương lai.
- Địa hình khá bằng phẳng, địa hình thuận lợi cho xây dựng hạ tầng kỹ thuật và công trình.
- Cảnh quan thiên nhiên đẹp, có hệ thống kênh, rạch khá phong phú, thuận lợi để hình thành các không gian xanh, hình ảnh đặc trưng cho khu ở và phát triển du lịch sinh thái.
- Thuận lợi về nguồn cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc,... và các đầu mối hạ tầng kỹ thuật khác.

❖ Điểm yếu:

- Khu vực quy hoạch có dân cư sinh sống khá dày đặc.
- Hệ thống giao thông gồm nhiều hẻm nhỏ, lộ giới 1– 4m. Chưa đảm bảo được các yêu cầu về cung cấp hạ tầng tối thiểu cho khu dân cư.

- Chưa khai thác tối đa không gian mặt nước kênh, rạch để tạo cảnh quan đặc trưng.
- Hạ tầng khung giao thông chưa kết nối hoàn chỉnh, còn nhiều đường cụt, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội chưa được đầu tư đồng bộ, là trở ngại lớn cho quá trình phát triển.
- Thiếu hệ thống công viên cây xanh, công trình giáo dục phục vụ đơn vị ở.
- Công tác quản lý và triển khai quy hoạch, xây dựng còn nhiều bất cập, hạn chế.

❖ **Cơ hội:**

- Định hướng tương lai là đô thị loại 1, khu vực có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại, phát triển theo hướng kiến trúc xanh, bền vững.
- Khai thác và nâng cao giá trị quỹ đất, bảo tồn cảnh quan đặc trưng kênh, rạch.
- Thu hút đầu tư phát triển các công trình dịch vụ quy mô lớn cấp khu vực và vùng.
- Nâng cao chất lượng sống và cơ hội việc làm của người dân địa phương.

❖ **Thách thức:**

- Công tác đền bù giải tỏa.
- Mở rộng các lộ giới hẻm khó khăn do dân cư hiện trạng khá dày đặc.
- Hình thành được không gian cảnh quan sau quy hoạch.
- Công tác quản lý đô thị, quản lý kiến trúc cảnh quan. Phát triển đô thị và bảo vệ môi trường sinh thái bền vững.

III. TÍNH CHẤT, DỰ BÁO VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT

III.1. Quan điểm nghiên cứu, nguyên tắc thiết kế

III.1.1. Quan điểm nghiên cứu

- Tuân thủ, cập nhật các định hướng chính của các quy hoạch đã được phê duyệt (quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch chung thành phố, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch ngành, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, ..), các dự án trọng điểm, các chương trình, kế hoạch, các chỉ đạo chiến lược.
- Rà soát các QHCT đã được duyệt, các quy hoạch điều chỉnh cục bộ, cập nhật tình hình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất, các hoạt động kinh tế. Đánh giá thực trạng phát triển đô thị hiện nay để đề xuất phương án quy hoạch phù hợp hiện trạng, điều kiện phát triển của khu đô thị, mang tính tính khả thi cao, giải quyết các hạn chế, bất cập trong quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch trong khu vực. Đề xuất chuyển đổi chức năng sử dụng đất của một số khu vực cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Đề ra các giải pháp nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý và thực hiện quy hoạch.
- Đảm bảo tính khả thi và phát triển bền vững, phát triển theo đúng định hướng quy hoạch chung thành phố Châu Đốc.

III.1.2. Nguyên tắc thiết kế

- Tránh phá vỡ, di chuyển, đặc biệt là hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Bảo vệ môi trường cảnh quan.
- Bố cục quy hoạch các khu chức năng hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ.
- Cải tạo kết hợp chặt chẽ với xây dựng mới.

III.2. Mục tiêu phát triển

- Cụ thể hóa chiến lược quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội thành phố Châu Đốc; Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Châu Đốc đến năm 2035.
- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch xây dựng, phát triển đô thị về sử dụng đất đai, kiến trúc cảnh quan và bảo vệ môi trường; xác định các dự án đầu tư xây dựng trong đô thị và lập quy hoạch chi tiết. Đảm bảo phát triển hòa nhập và kết nối với không gian chung.
- Làm cơ sở để lập kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cấp đất và cấp phép xây dựng;
- Xây dựng Khu vực quy hoạch trở thành, khu dân cư hiện đại, đồng bộ, tiện nghi, thân thiện môi trường và cảnh quan thiên nhiên xung quanh. Tạo mối liên hệ hợp lý và hài hòa giữa các khu vực đã và đang xây dựng phát triển.

III.3. Tính chất và chức năng

- Là khu dân cư trung tâm thành phố, khu ở chính trang và xây dựng mới, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hình thành môi trường sống chất lượng cao.
- Khu đô thị hiện đại, có bản sắc về cảnh quan sông nước.

III.4. Dự báo dân số, lao động

- Quy mô đất đai: khoảng 50,54 ha.
- Quy mô dân số:

- Hiện trạng năm 2023: khoảng 10.000 người.
- Dự báo đến năm 2035: khoảng 16.000 - 20.000 người.

III.5. Các khu chức năng chính

- Khu nhóm nhà ở: Ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang
- Công trình dịch vụ; giáo dục cấp đô thị và đơn vị ở.
- Công trình cơ quan, trụ sở; y tế cấp đơn vị ở.
- Công viên cây xanh cấp đô thị và cấp đơn vị ở.
- Công trình di tích, tôn giáo
- Công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Công trình quốc phòng.
- Không gian mặt nước: sông, kênh, rạch.

III.6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

- Chỉ tiêu hạ tầng xã hội: tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng, QCVN 01:2021/BXD ban hành kèm theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được xác định theo chỉ tiêu của đô thị loại II và định hướng đô thị loại I.
- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật này sẽ được xem xét cụ thể trong quá trình triển khai lập quy hoạch để phù hợp với điều kiện thực tế và nhu cầu phát triển của từng khu vực theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.
- *Khu vực quy hoạch có quy mô 50,54 ha (ranh giới lập quy hoạch được xác lập trên cơ sở quy hoạch chung thành phố Châu Đốc đến năm 2035 được duyệt).*

Bảng 4–Bảng thống kê các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU QH
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1.1	Đất dân dụng bình quân toàn đô thị	m ² /người	45 - 60
1.2	Đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	15 - 28
1.3	Chỉ tiêu về đất cây xanh		
-	Cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở).	m ² /người	≥ 6
-	Cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	m ² /người	≥ 2
II	Hạ tầng xã hội		
2.1	Công trình công cộng cấp đơn vị ở	m ² /người	≥ 2
2.2	Sân luyện tập TDTT cấp đơn vị ở	m ² /người	≥ 0,5
2.3	Công trình giáo dục		
-	Trường mầm non	cháu/1000 dân m ² /cháu	50 12
-	Trường tiểu học	học sinh/1000 người m ² /học sinh	65 10
-	Trường THCS	học sinh/1000 người m ² /học sinh	55 10
-	Trường THPT	học sinh/1000 người m ² /học sinh	40 10
2.5	Công trình y tế (trạm y tế) cấp đơn vị ở	m ² /trạm	≥ 500
2.6	Công trình thương mại (Chợ) cấp đơn vị ở	m ² /công trình	≥ 2.000
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
3.1	Các tiêu chuẩn về giao thông		
-	Tỷ lệ đất giao thông so với đất XD đô thị	%	23 - 25
-	Tỷ lệ đất giao thông trong đất XD đô thị (Tính để đường khu vực)		≥ 13
-	Diện tích bãi đỗ xe trong khu dân dụng	m ² /người	2,5
3.2	Cấp nước		
-	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/ng-ngđ	≥ 80
-	Nước cho công cộng và dịch vụ	% nước sinh hoạt	≥ 10

-	Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	≥ 8
-	Nước cho sản xuất nhỏ, TTCN	% nước sinh hoạt	≥ 8
-	Nước thất thoát, rò rỉ	% tổng lượng nước	≤ 15
-	Nước bản thân nhà máy	% tổng lượng nước	≥ 4
-	Nước chữa cháy: theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD ban hành kèm theo Thông tư 01/2020/TT-BXD ngày 06/4/2020		
3.3.	Thoát nước thải		
-	Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	≥ 80
3.4	Rác thải sinh hoạt		
-	Lượng CTR sinh hoạt phát sinh	kg/ng-ngđ	1,3
-	Tỷ lệ thu gom	%	100
3.5	Cấp điện		
-	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng.năm	1.100 – 2.100
-	Phụ tải điện sinh hoạt	(w/người)	450 - 700
-	Điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	40

IV. Ý TƯỞNG CẤU TRÚC ĐÔ THỊ

IV.1. Tầm nhìn

- Là khu dân cư trung tâm thành phố, khu ở chính trang và xây dựng mới, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, hình thành môi trường sống chất lượng cao.
- Khu đô thị hiện đại, có bản sắc về cảnh quan sông nước.

IV.2. Cấu trúc đô thị của khu dân cư Khóm 1,2,3

IV.2.1. Cấu trúc lưu thông

- Trục dọc chính: đường Sương Nguyệt Anh là trục dọc phía Đông, đường Louis Pasteur là trục dọc phía Tây, đường Doãn Uẩn là trục dọc trung tâm, kết nối với Khu du lịch Núi Sam, Miếu Bà Chúa Xứ.
- Trục ngang chính: đường Trần Hưng Đạo, đường số 2 Quang Trung, đường Thủ Khoa Nghĩa và đường Cử Trị, kết nối với trung tâm phường Vĩnh Ngươn và phường Châu Phú B.
- Trục cảnh quan: đường Louis Pasteur là tuyến đường gắn kết với không gian cảnh quan tự nhiên của Kênh Vĩnh Tế, hướng nhìn qua khu trung tâm phường Vĩnh Ngươn, và đường Doãn Uẩn là tuyến đường cảnh quan chính – LGQH 22m, hướng kết nối đi huyện An Phú, qua Cầu Cồn Tiên bắt qua sông Châu Đốc về phía Đông Bắc và hướng đi Miếu Bà Chúa Xứ - Núi Sam về phía Tây Nam.

IV.2.2. Các khu chức năng:

Định hướng phát triển không gian khu vực lập quy hoạch điều chỉnh, gồm:

- Nhóm nhà ở bao gồm: Khu ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang;
- Công trình dịch vụ.
- Công trình giáo dục; y tế;, cơ quan, trụ sở.
- Công viên cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị và cấp đơn vị ở.
- Công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Khai thác tối đa các lợi thế và tiềm năng sẵn có, tôn trọng hiện trạng, xem xét đến tính khả thi cao phù hợp với tình hình thực tế phát triển của địa phương, nâng cấp một số công trình hiện có.
- Cập nhật định hướng chính của các quy hoạch đã được phê duyệt như quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch chung, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch ngành, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, nước,...) của tỉnh và thành phố; các định hướng, chương trình kế hoạch, các chỉ đạo chiến lược của địa phương. Cập nhật nội dung điều chỉnh cục bộ của các QHCT, các dự án mang tính chiến lược trong khu vực quy hoạch.
- Kế thừa, chỉnh trang hệ thống giao thông hiện hữu. Mở rộng, nâng cấp các trục đường và gắn kết với định hướng quy hoạch chung tạo thành khung giao thông hoàn chỉnh, rõ ràng.
- Bố trí các công trình: trường học, công viên cây xanh trong các đơn vị ở tạo môi trường sống hiện đại, sinh thái cho người dân.

V. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

- Khu vực quy hoạch có dân số 16.000 dân được tổ chức thành một đơn vị ở với cơ cấu chức năng: ở, y tế, giáo dục, dịch vụ cấp đô thị và cấp đơn vị ở, công viên cây xanh cấp đô thị và cấp đơn vị ở, giao thông... có các chỉ tiêu sử dụng đất được quy định như sau:

V.1. Dự kiến cơ cấu quỹ đất

Bảng 5–Cơ cấu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu (m ² /người)
			Ha	%	m ² /người
	Dân số (người)	16000			
1	Đất nhóm nhà ở (ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang)	OCT	23,84	47,17	29,48
2	Đất giáo dục		4,05	8,01	2,53
-	Đất trường THPT	GD1	1,86	3,68	
-	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD2	2,19	4,33	
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	ĐTNC	0,21	0,42	
4	Đất dịch vụ	DV	0,46	0,91	
5	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT	0,07	0,14	0,04
6	Đất cơ quan, trụ sở cấp đơn vị ở	CQ	0,08	0,16	
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng		3,60	7,12	
-	Đất cây xanh cấp đô thị	CX1	1,19	2,35	
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2	2,41	4,77	2,1 m ² /người (Cộng thêm 0,94ha quy đổi từ 50% diện tích mặt nước)
8	Đất di tích, tôn giáo	TG	0,52	1,03	
9	Đất quốc phòng	QP	2,10	4,16	
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,01	0,02	
11	Sông, kênh, rạch		1,87	3,70	
12	Đất giao thông		13,73	27,16	
	Tổng		50,54	100,00	

Khu vực quy hoạch có quy mô 50,54 ha (ranh giới lập quy hoạch được xác lập trên cơ sở quy hoạch chung thành phố Châu Đốc đến năm 2035 được duyệt).

V.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô phố

V.2.1. Nhóm nhà ở (OCT):

- Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang có quy mô 23,84ha, chiếm 47,17% diện tích toàn khu. Quy mô dân số 16.000 người, 4.000 hộ. Tập trung hầu hết các trục đường chính như: đường Doãn Uẩn, đường Thủ Khoa Nghĩa, đường Trần Hưng Đạo, đường Louis Paster, đường Cử Trị, đường Sương Nguyệt Anh,... Cải tạo chỉnh trang mặt đứng, hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có, đảm bảo đời sống ổn định cho người dân. Mật độ xây dựng của nhóm nhà ở (OCT) tối thiểu 60%, tối đa 80%, tầng cao tối đa 5 tầng.
- Đối với trường hợp cải tạo, chỉnh trang nhà ở: Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, khoảng lùi: giữ nguyên theo hiện trạng.
- Đối với trường hợp xây dựng mới nhà ở: Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) tuân thủ theo QCVN 01/2021/BXD.

Bảng 6–Chỉ tiêu sử dụng đất công trình nhóm nhà ở

STT	Hạng mục	Ký hiệu lô	Diện tích Ha	Mật độ xây dựng		Tầng cao xây dựng		HSSDD tối đa	Số người
				%		Tầng			
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa		
DÂN SỐ (người)			16000						(người)
A	Đất nhóm nhà ở (ở hiện hữu cải tạo, chỉnh trang)	OCT	23,84	60	80	1	5	4,00	16000
1	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-1	0,31	60	80	1	5	4,00	210
2	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-2	0,37	60	80	1	5	4,00	251
3	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-3	0,37	60	80	1	5	4,00	251
4	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-4	0,36	60	80	1	5	4,00	251
5	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-5	0,37	60	80	1	5	4,00	258
6	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-6	0,02	60	80	1	5	4,00	14
7	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-7	0,47	60	80	1	5	4,00	319
8	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-8	0,82	60	80	1	5	4,00	563
9	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-9	0,59	60	80	1	5	4,00	407
10	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-10	0,33	60	80	1	5	4,00	224
11	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-11	0,29	60	80	1	5	4,00	204
12	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-12	0,69	60	80	1	5	4,00	475
13	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	OCT-13	0,6	60	80	1	5	4,00	407

14	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-14	0,04	60	80	1	5	4,00	27
15	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-15	0,43	60	80	1	5	4,00	292
16	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-16	0,45	60	80	1	5	4,00	305
17	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-17	0,48	60	80	1	5	4,00	326
18	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-18	0,33	60	80	1	5	4,00	224
19	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-19	0,2	60	80	1	5	4,00	136
20	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-20	0,29	60	80	1	5	4,00	197
21	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-21	0,18	60	80	1	5	4,00	122
22	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-22	0,39	60	80	1	5	4,00	263
23	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-23	0,26	60	80	1	5	4,00	170
24	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-24	0,59	60	80	1	5	4,00	400
25	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-25	0,59	60	80	1	5	4,00	400
26	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-26	0,73	60	80	1	5	4,00	490
27	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-27	0,12	60	80	1	5	4,00	80
28	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-28	0,12	60	80	1	5	4,00	80
29	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-29	0,11	60	80	1	5	4,00	70
30	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-30	0,31	60	80	1	5	4,00	200
31	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-31	0,37	60	80	1	5	4,00	220
32	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-32	0,28	60	80	1	5	4,00	190
33	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-33	0,45	60	80	1	5	4,00	300
34	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-34	0,3	60	80	1	5	4,00	200
35	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-35	0,19	60	80	1	5	4,00	120
36	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-36	1,17	60	80	1	5	4,00	790
37	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-37	0,4	60	80	1	5	4,00	270
38	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-38	0,34	60	80	1	5	4,00	230
39	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-39	0,35	60	80	1	5	4,00	230
40	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-40	0,3	60	80	1	5	4,00	200
41	Đất ở hiện hữu, cải tạo	OCT-41	0,16	60	80	1	5	4,00	100

	chính trang								
42	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-42	0,47	60	80	1	5	4,00	300
43	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-43	0,68	60	80	1	5	4,00	460
44	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-44	0,63	60	80	1	5	4,00	420
45	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-45	0,62	60	80	1	5	4,00	420
46	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-46	0,32	60	80	1	5	4,00	200
47	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-47	0,31	60	80	1	5	4,00	200
48	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-48	0,18	60	80	1	5	4,00	120
49	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-49	0,25	60	80	1	5	4,00	170
50	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-50	0,72	60	80	1	5	4,00	480
51	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-51	0,85	60	80	1	5	4,00	550
52	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-52	0,05	60	80	1	5	4,00	34
53	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-53	0,15	60	80	1	5	4,00	100
54	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-54	0,42	60	80	1	5	4,00	280
55	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-55	0,63	60	80	1	5	4,00	420
56	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-56	0,45	60	80	1	5	4,00	300
57	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-57	0,58	60	80	1	5	4,00	370
58	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-58	0,35	60	80	1	5	4,00	240
59	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-59	0,36	60	80	1	5	4,00	260
60	Đất ở hiện hữu, cải tạo chính trang	OCT-60	0,3	60	80	1	5	4,00	210

V.2.2. Đất giáo dục; Đất đào tạo, nghiên cứu

- Đất giáo dục có tổng quy mô 4,05ha, chiếm 8,01% trên tổng diện tích toàn khu, bao gồm:
 - + Đất trường THPT: là công trình trường THPT Thủ Khoa Nghĩa hiện hữu. Quy mô 1,86ha. Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 4 tầng.
 - + Đất trường THCS, tiểu học, mầm non: quy mô 2,19ha. Bao gồm các công trình hiện hữu: Trường Tiểu học Nguyễn Huệ, trường Tiểu học Hoàng Hoa Thám, trường mầm non Hướng Dương có mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng; trường mầm non xây dựng mới có mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 40%; tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng; trường THCS Nguyễn Đình Chiểu mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 1 tầng và tối đa 4 tầng.

- Đất đào tạo, nghiên cứu (trường Trung cấp kỹ thuật tổng hợp An Giang): Quy mô 0,21ha, chiếm 0,42% trên tổng diện tích toàn khu . Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 5 tầng.

Bảng 7–Chỉ tiêu sử dụng đất công trình giáo dục; công trình đào tạo, nghiên cứu

STT	Hạng mục	Ký hiệu lô	Diện tích	Mật độ xây dựng		Tầng cao xây dựng		HSSDD tối đa
			Ha	%		Tầng		
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
B	Đất giáo dục		4,05					
1	Đất trường THPT	GD1	1,86	30	60	1	4	2,40
-	Trường THPT chuyên Thủ Khoa Nghĩa	GD1	1,86	30	60	1	4	2,40
2	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD2	2,19	30	60	1	4	2,40
	Đất trường THCS		0,62	30	60	1	4	2,40
-	Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu	GD2-1	0,62	30	60	1	4	2,40
	Đất trường tiểu học		1,04	30	60	1	3	1,80
-	Trường Tiểu học Nguyễn Huệ	GD2-2	0,83	30	60	1	3	1,80
-	Trường Tiểu học Hoàng Hoa Thám	GD2-3	0,21	30	60	1	3	1,80
	Đất trường mầm non		0,53	30	60	1	3	1,80
-	Trường mầm non Hướng Dương	GD2-4	0,17	30	60	1	3	1,80
-	Trường mầm non xây dựng mới	GD2-5	0,36	30	40	1	3	1,20
C	Đất đào tạo, nghiên cứu	ĐTNC	0,21	30	60	1	5	3,00
1	Trường Trung cấp kỹ thuật tổng hợp An Giang	ĐTNC	0,21	30	60	1	5	3,00

V.2.3. Đất dịch vụ

- Đất công trình dịch vụ quy mô 0,46ha, chiếm khoảng 0,91% tổng diện tích toàn khu. Bao gồm: Chợ Châu Thạnh, Khách sạn và 01 công trình dịch vụ xây dựng mới. Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối đa 5 tầng.

Bảng 8–Chỉ tiêu sử dụng đất công trình dịch vụ

STT	Hạng mục	Ký hiệu lô	Diện tích	Mật độ xây dựng		Tầng cao xây dựng		HSSDD tối đa
			Ha	%		Tầng		
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	

D	Đất dịch vụ	DV	0,46	30	60	1	5	3,00
-	Chợ Châu Thạnh	DV-1	0,29	30	60	1	5	3,00
-	Đất công trình dịch vụ xây dựng mới	DV-2	0,14	40	60	1	5	3,00
-	Khách sạn	DV-3	0,03	30	60	1	5	3,00

V.2.4. Đất y tế cấp đơn vị ở; Đất cơ quan, trụ sở

- Đất y tế cấp đơn vị ở: quy mô 0,07ha, chiếm khoảng 0,14% tổng diện tích toàn khu. Bao gồm các công trình y tế hiện hữu như: Phòng khám đa khoa Bình An có mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 2 tầng, tối đa 5 tầng; trạm y tế phường Châu Phú A và Hội Chữ Thập Đỏ có mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 4 tầng.
- Đất cơ quan, trụ sở cấp đơn vị ở: Bao gồm các công trình trụ sở văn phòng khóm, trạm thú y, Cảng vụ đường thủy nội địa khu vực IV hiện hữu. Quy mô 0,08ha, chiếm 0,16% trên tổng diện tích toàn khu. Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 1 tầng, tối đa 5 tầng.

Bảng 9–Chỉ tiêu sử dụng đất công trình y tế; công trình cơ quan, trụ sở

Stt	Hạng mục	Ký hiệu lô	Diện tích Ha	Mật độ xây dựng		Tầng cao xây dựng		HSSDD tối đa
				%		Tầng		
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
E	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT	0,07	30	60	1	5	3,00
	Phòng Khám Đa khoa Bình An	YT-1	0,02	30	60	2	5	3,00
	Trạm y tế phường Châu Phú A	YT-2	0,03	30	60	1	4	2,40
	Hội Chữ thập đỏ	YT-3	0,02	30	60	1	4	2,40
F	Đất cơ quan, trụ sở	CQ	0,08	30	60	1	5	3,00
-	Trụ sở văn phòng khóm 4	CQ-1	0,01	30	60	1	5	3,00
-	Trụ sở văn phòng khóm 2	CQ-2	0,01	30	60	1	5	3,00
-	Cảng vụ đường thủy nội địa khu vực IV	CQ-3	0,01	30	60	1	5	3,00
-	Trụ sở văn phòng khóm Châu Thạnh	CQ-4	0,01	30	60	1	5	3,00
-	Trụ sở văn phòng khóm 1	CQ-5	0,02	30	60	1	5	3,00
-	Trụ sở văn phòng khóm 3	CQ-6	0,01	30	60	1	5	3,00
-	Trạm thú y Tp. Châu Đốc	CQ-7	0,01	30	60	1	5	3,00

V.2.5. Đất cây xanh sử dụng công cộng

Đất cây xanh sử dụng công cộng có tổng quy mô 3,60ha, chiếm khoảng 7,12% tổng diện tích toàn khu. Bao gồm:

- Đất cây xanh cấp đô thị: quy mô 1,19 ha, chiếm tỷ lệ 2,35% tổng diện tích toàn khu. Bố trí công viên cây xanh theo định hướng trong điều chỉnh QHC thành phố Châu Đốc đến năm 2035.
- Đất cây xanh cấp đơn vị ở: quy mô 2,41ha, chiếm tỷ lệ khoảng 4,77% tổng diện tích toàn khu và một phần diện tích quy đổi từ 50% diện tích mặt nước là 0,94ha; chỉ tiêu cây xanh đơn vị ở là 2,10m²/người.

Bảng 10–Chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh sử dụng công cộng

STT	Hạng mục	Ký hiệu lô	Diện tích	Mật độ xây dựng		Tầng cao xây dựng		HS SDD tối đa
			Ha	%		Tầng		
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
G	Đất cây xanh sử dụng công cộng		3,60					
1	Đất cây xanh cấp đô thị	CX1	1,19	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đô thị	CX1-1	0,11	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đô thị	CX1-2	0,14	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đô thị	CX1-3	0,94	0	5	0	1	0,05
2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2	2,41	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-1	0,51	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-2	0,31	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-3	0,16	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-4	0,03	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-5	0,37	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-6	0,32	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-7	0,05	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-8	0,18	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-9	0,12	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-10	0,03	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-11	0,02	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-12	0,12	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-13	0,11	0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2-14	0,08	0	5	0	1	0,05

V.2.6. Đất khác

- Đất di tích, tôn giáo: quy mô 0,52ha, chiếm tỷ lệ khoảng 1,03% tổng diện tích toàn khu. Bao gồm các công trình tôn giáo hiện hữu như: Miếu Hàn Lân, Miếu Bảy Bà Hai Cậy, Phủ Thờ, Điện thờ Phật Mẫu, Thánh Thất Châu Đốc. Mật độ xây dựng tối thiểu 10%, tối đa 40%. Tầng cao xây dựng tối thiểu 1 tầng, tối đa 3 tầng.
- Đất quốc phòng: quy mô 2,10ha, chiếm tỷ lệ khoảng 4,16% tổng diện tích toàn khu. Đây là công trình Bộ Chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh An Giang. Mật độ xây dựng tối thiểu 30%, tối đa 60%. Tầng cao xây dựng tối thiểu 1 tầng, tối đa 4 tầng.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: trạm cấp nước: quy mô 0,01ha. Mật độ xây dựng tối thiểu 10%, tối đa 15%. Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng.
- Sông, kênh, rạch: quy mô 1,87ha.
- Đất giao thông: quy mô 13,73ha, chiếm tỷ lệ khoảng 27,16% tổng diện tích toàn khu.

Bảng 11–Các chỉ tiêu sử dụng đất di tích, tôn giáo; đất quốc phòng, đất hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng mục	Ký hiệu lô	Diện tích Ha	Mật độ xây dựng		Tầng cao xây dựng		HS SDD tối đa
				%		Tầng		
				Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
H	Đất di tích, tôn giáo	TG	0,52	10	40	1	3	1,20
-	Miếu Hàn Lâm	TG-1	0,07	10	40	1	3	1,20
-	Phủ Thờ	TG-2	0,19	10	40	1	3	1,20
-	Điện Thờ Phật Mẫu	TG-3	0,09	10	40	1	3	1,20
-	Miếu Bảy Bà Hai Cậu	TG-4	0,08	10	40	1	3	1,20
-	Thánh Thất Châu Đốc	TG-5	0,09	10	40	1	3	1,20
K	Đất quốc phòng	QP	2,10	30	60	1	4	2,4
-	Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh An Giang	QP	2,1	30	60	1	4	2,4
L	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	0,01	10	15	0	1	0,15
-	Trạm cấp nước	HTKT	0,01	10	15	0	1	0,15
M	Sông, kênh, rạch		1,87	-	-	-	-	-
N	Đất giao thông		13,73	-	-	-	-	-

Bảng 12–Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng		Tầng cao xây dựng		HS SDD tối đa
			Ha	%	m ² /người	%		Tầng		
						Tối thiểu	Tối đa	Tối thiểu	Tối đa	
	Dân số (người)	16000								
1	Đất nhóm nhà ở (ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang)	OCT	23,84	47,17	29,48	60	80	1	5	4,00
2	Đất giáo dục		4,05	8,01	2,53					
-	Đất trường THPT	GD1	1,86	3,68		30	60	1	4	2,40
-	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	GD2	2,19	4,33		30	60	1	4	2,40

3	Đất đào tạo, nghiên cứu	ĐTNC	0,21	0,42		30	60	1	5	3,00
4	Đất dịch vụ	DV	0,46	0,91		30	60	1	5	3,00
5	Đất y tế cấp đơn vị ở	YT	0,07	0,14	0,04	30	60	1	5	3,00
6	Đất cơ quan, trụ sở cấp đơn vị ở	CQ	0,08	0,16		30	60	1	5	3,00
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng		3,60	7,12						
-	Đất cây xanh cấp đô thị	CX1	1,19	2,35		0	5	0	1	0,05
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	CX2	2,41	4,77	2,1 m ² /người (Cộng thêm 0,94ha quy đổi từ 50% diện tích mặt nước)	0	5	0	1	0,05
8	Đất di tích, tôn giáo	TG	0,52	1,03		10	40	1	3	1,20
9	Đất quốc phòng	QP	2,10	4,16		30	60	1	4	2,40
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	0,01	0,02		10	15	0	1	0,15
11	Sông, kênh, rạch		1,87	3,70						
12	Đất giao thông		13,73	27,16						
	Tổng		50,54	100						

Bảng 13–So sánh chỉ tiêu NVQH và chỉ tiêu đồ án điều chỉnh QHPK KDC Khóm 1,2,3

Tt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QH theo NVQH được duyệt	Chỉ tiêu QH theo đồ án ĐC QHPK 1/2000	Ghi chú
I	Chỉ tiêu sử dụng đất				
1.1	Đất dân dụng bình quân toàn đô thị	m ² /người	45 - 60	28,78	Chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị tuân thủ theo QHC TP. Châu Đốc được duyệt và được tính toán cho toàn đô thị.

1.2	Đất đơn vị ở bình quân	m ² /người	15 - 28	29,48	<i>Chỉ tiêu đất ĐVO bình quân tuân thủ theo QHC TP. Châu Đốc được duyệt và được tính toán cho toàn đô thị.</i>
1.3	Chỉ tiêu về đất cây xanh:				
-	Cây xanh sử dụng công cộng trong đô thị (không bao gồm cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở)	m ² /người	≥6	0,74	Theo đồ án Điều chỉnh QHC TP. Châu Đốc, tỉnh An Giang trong khu vực quy hoạch chỉ bố trí cây xanh ven sông Châu Đốc và kênh Vĩnh Tế
-	Cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở	m ² /người	≥2	2,1 m ² /người (Cộng thêm 0,94ha quy đổi từ 50% diện tích mặt nước)	Đảm bảo
II	Hạ tầng xã hội				
2.1	Công trình công cộng cấp đơn vị ở	m ² /người	≥2	-	QCVN 01/2021 không quy định chỉ tiêu cho đất công trình công cộng cấp đơn vị ở
2.2	Sân luyện tập TDTT cấp đơn vị ở	m ² /người	≥0,5	-	Được phân bổ theo đơn vị hành chính cấp phường.
2.3	Trung tâm VH-TDTT cấp đơn vị ở	m ² /công trình	5.000	-	
2.4	Công trình giáo dục:				
-	Trường mầm non	cháu/1.000 dân	≥50		Do khu vực quy hoạch là khu ở hiện hữu, mật độ dân cư cao, quỹ đất trống hạn hẹp nên chỉ tiêu đất giáo dục mầm non đạt khoảng 50% chỉ tiêu quy định.
		m ² /1 cháu	≥12	6,63	
-	Trường tiểu học	Học sinh/1.000 dân	≥65		Đảm bảo
		m ² /1 học	≥10	10,00	

		sinh			
		Học sinh/1.000 dân	≥ 55		
-	Trường THCS	m ² /1 học sinh	≥ 10	7,05	Do khu vực quy hoạch là khu ở hiện hữu, mật độ dân cư cao, quỹ đất trống hạn hẹp nên chỉ tiêu đất giáo dục THCS đạt khoảng 50% chỉ tiêu quy định.
		Học sinh/1.000 dân	≥ 40		Đảm bảo
-	Trường THPT	m ² /1 học sinh	≥ 10	29,06	Đảm bảo
2.5	Công trình y tế (trạm y tế) cấp đơn vị ở	m ² /trạm	≥ 500	700	Đảm bảo
2.6	Công trình thương mại (Chợ) cấp đơn vị ở	m ² /công trình	≥ 2.000	2900	Đảm bảo
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị				
3.1	Các tiêu chuẩn về giao thông:				
-	Tỷ lệ đất giao thông so với đất XD đô thị	%	23 - 25	27,16%	Đảm bảo
-	Tỷ lệ đất giao thông trong đất XD đô thị tính đến đường khu vực	%	≥ 13	14,27%	Đảm bảo
-	Diện tích bãi đỗ xe trong khu dân dụng	m ² /người	2,5		Diện tích bãi đậu xe đối với các dự án xây dựng như y tế, giáo dục, đào tạo nghiên cứu, dịch vụ, cơ quan trụ sở trong khu đô thị phải tự bố trí bãi đỗ đáp ứng đủ nhu cầu của chính công trình đó.
3.2	Cấp nước				
-	Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt	lít/ng-ngđ	≥ 80	150	Đảm bảo
-	Nước cho công cộng và dịch vụ	% nước sinh hoạt	≥ 10	15%	Đảm bảo
-	Nước tưới cây, rửa đường	% nước	≥ 8	8%	Đảm bảo

		sinh hoạt			
-	Nước cho sản xuất nhỏ, TTCN	% nước sinh hoạt	≥ 8	15%	Đảm bảo
-	Nước thất thoát, rò rỉ	% tổng lượng nước	≥ 15		
-	Nước chữa cháy: theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD ban hành kèm theo Thông tư 01/2020/TT-BXD ngày 06/04/2020			cấp nước phòng cháy chữa cháy 20 lít/s, số đám cháy đồng thời là 2 đám cháy	Đảm bảo
3.3	Thoát nước thải				
-	Chỉ tiêu phát sinh nước thải	% chỉ tiêu cấp nước	≥ 80	100%	Đảm bảo
3.4	Rác thải sinh hoạt				
-	Lượng CTR sinh hoạt phát sinh	kg/ng-ngđ	1,3	1,3	Đảm bảo
-	Tỷ lệ thu gom	%	100	100	Đảm bảo
3.5	Cấp điện				
-	Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt	Kwh/ng.n ăm	1.100- 2.100	1500	Đảm bảo
-	Điện công trình công cộng	% phụ tải điện sinh hoạt	40	40%	Đảm bảo

Bảng 14–Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất năm 2007 và phương án đề xuất điều chỉnh

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)			Chênh lệch QHPK so với QH được duyệt 2007
		Hiện trạng 2023	QH 2007	QH ĐIỀU CHỈNH	
1	Đất nhóm nhà ở	27,81	28,86	23,84	-5,02
-	Đất ở hiện hữu, cải tạo chỉnh trang	27,81	24,19	23,84	-0,35
-	Đất ở xây dựng mới	-	4,67		-4,67
2	Đất giáo dục	3,43	3,47	4,05	0,58
-	Đất trường THPT	1,57	1,83	1,86	0,03
-	Đất trường THCS, tiểu học, mầm non	1,86	1,64	2,19	0,55
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	0,22	0,19	0,21	0,02

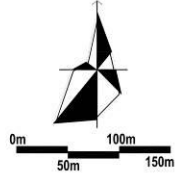
4	Đất dịch vụ	0,41	1,32	0,46	-0,86
5	Đất y tế cấp đơn vị ở	0,05	0,05	0,07	0,02
6	Đất cơ quan, trụ sở cấp đơn vị ở	0,07		0,08	0,08
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	-	1,68	3,60	1,92
-	Đất cây xanh cấp đô thị	-		1,19	1,19
-	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	-		2,41	2,41
8	Đất di tích, tôn giáo	0,66	0,54	0,52	-0,02
9	Đất quốc phòng	2,2	2,09	2,10	0,01
10	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	0,01		0,02	0,02
11	Sông, kênh, rạch	3,11		1,87	1,87
12	Đất giao thông	10,27	12,85	13,73	0,88
	Tổng	50,54	51	50,54	-0,46

Bảng 15–Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất phương án điều chỉnh so với QCVN 01/2021

STT	Công trình	Phân loại	Hiện trạng sử dụng đất 2023	Nhu cầu sử dụng đất tối thiểu theo QCVN 01/2021		Phương án điều chỉnh QHSDD	Ghi chú
			-	CHỈ TIÊU SDD TỐI THIỂU	16000 người	16000 người	
			Diện tích (m ²)	Theo QCVN 01/2021	Diện tích (m ²)	Diện tích (m ²)	
A	Công trình giáo dục		36469,23		35.200,00	40.429,60	
	Trường THPT	Cấp đơn vị ở	15731,00	40 chỗ/1000 người 10 m ² /1 học sinh	6400	18.563,75	12.163,75
	<i>Trường THPT Thủ Khoa Nghĩa</i>	<i>Cấp đô thị</i>	<i>15731,00</i>		-	<i>18.563,75</i>	-
	Trường THCS	Cấp đơn vị ở	6230,16	55 chỗ/1000 người 10 m ² /1 học sinh	8800	6.220,80	-2.579,20
	<i>Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>	<i>6230,16</i>		-	<i>6.220,80</i>	-
	Trường tiểu học	Cấp đơn vị ở	10176,07	65 chỗ/1000 người 10 m ² /1 học sinh	10400	10392,93	-7,07
	<i>Trường TH Nguyễn Huệ</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>	<i>8106,14</i>		-	<i>8307,13</i>	-
	<i>Trường TH Hoàng Hoa Thám</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>	<i>2069,93</i>		-	<i>2085,8</i>	-
	Trường mầm non	Cấp đơn vị ở	2165,62	50 chỗ/1000 người 12 m ² /1 cháu	9600	5252,12	-4.347,88

	<i>Trường mầm non Hướng Dương</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>	2165,62		-	1.677,73	-
	<i>Trường mầm non xây dựng mới</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>				3.574,39	
B	Trường trung cấp kỹ thuật tổng hợp An Giang	Cấp đô thị	2166,38		-	2.146,30	-
C	Công trình y tế					-	-
	Trạm y tế	Cấp đơn vị ở	707,45	500 m²/trạm	500	713,31	213,31
	<i>Phòng khám đa khoa Bình An</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>	211,34		-	213,69	
	<i>Hội chữ thập đỏ</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>	193,17		-	197,23	-
	<i>Trạm y tế phường Châu Phú A</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>	302,94		-	302,39	-
D	Công trình dịch vụ					-	-
	Chợ	Cấp đơn vị ở	3637,16	1 ha/công trình	10000	2944,05	-7055,95
	<i>Chợ Châu Thạnh</i>	<i>Cấp đô thị</i>	3637,16		-	2944,05	-
E	Cây xanh cấp đơn vị ở	Cấp đơn vị ở		2 m²/người	32000	22945,77	-9054,23
F	Công trình cơ quan, trụ sở		0		0	656,23	-
	<i>Trụ sở văn phòng nhóm 4</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>			-	65,58	-
	<i>Trụ sở văn phòng nhóm 2</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>			-	56,10	-
	<i>Cảng vụ đường thủy nội địa khu vực IV</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>			-	121,37	-
	<i>Trụ sở văn phòng nhóm Châu Thạnh</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>			-	115,67	-
	<i>Trụ sở văn phòng nhóm 1</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>			-	168,08	-
	<i>Trụ sở văn phòng nhóm 3</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>			-	58,04	-
	<i>Trạm thú y Tp. Châu Đốc</i>	<i>Cấp đơn vị ở</i>			-	71,39	-
G	Công trình di tích, tôn giáo		6598,47		0	5258,42	-1340,05
	<i>Miếu Hàn Lâm</i>	-	537,05		-	657,75	-
	<i>Phủ Thờ</i>	-	3177,59		-	1915,41	-
	<i>Điện thờ Phật Mẫu</i>	-	1137,44		-	980,97	-
	<i>Miếu Bảy Bà Hai Cậ</i>	-	829,47		-	797,71	-
	<i>Thánh Thất Châu Đốc</i>	-	916,92		-	906,58	-

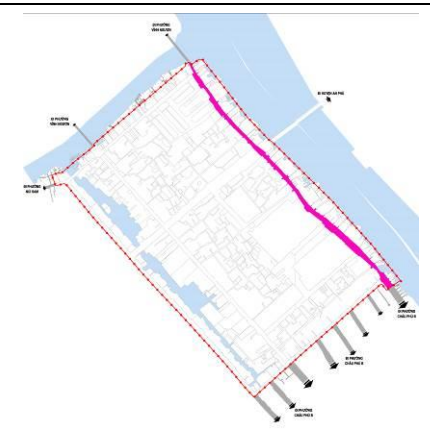
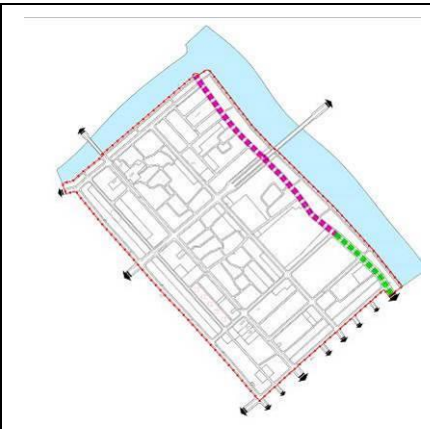
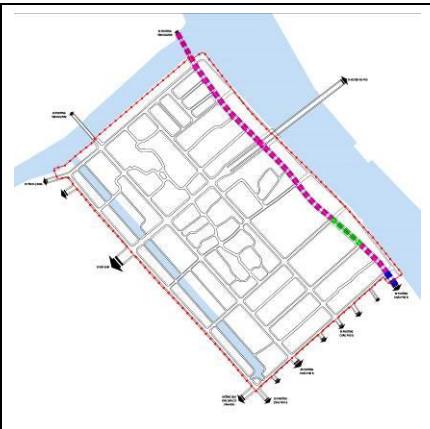
PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÓM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

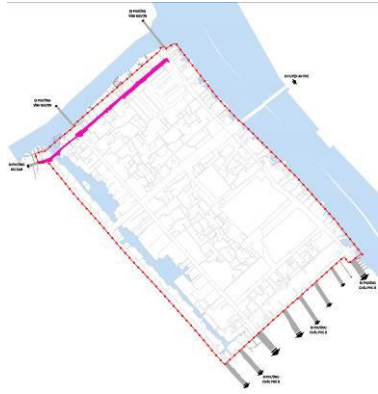
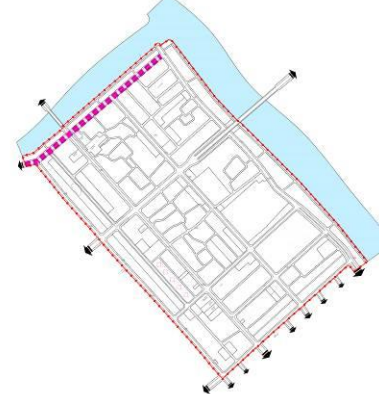
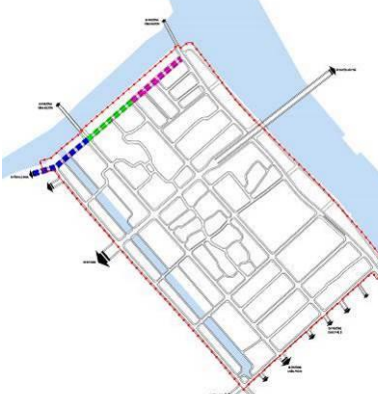
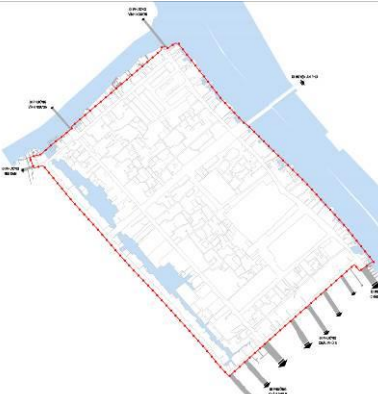
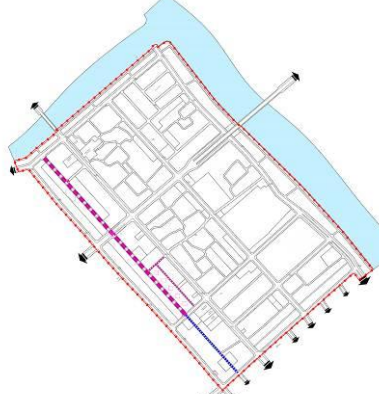
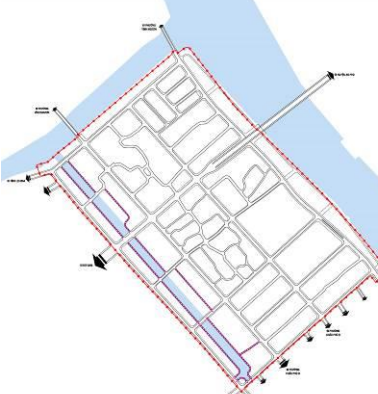


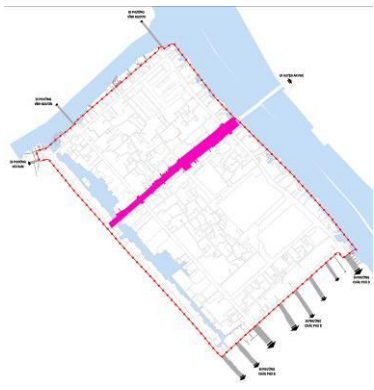
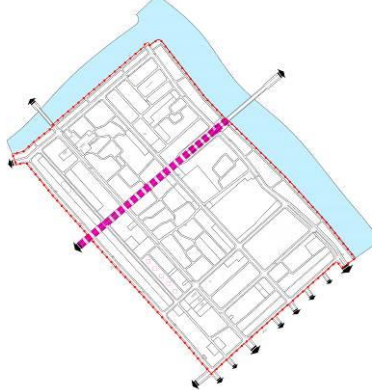
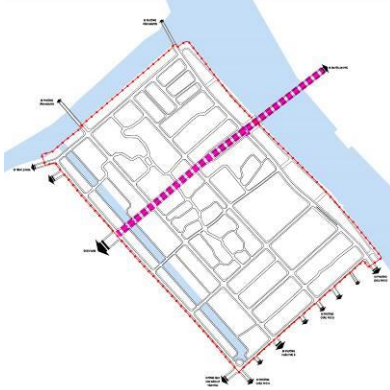
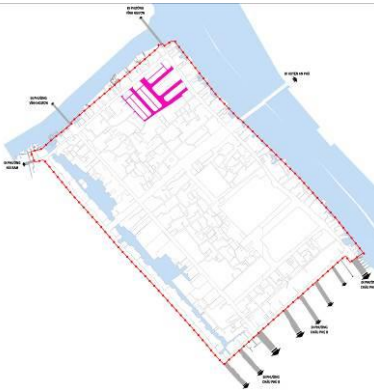
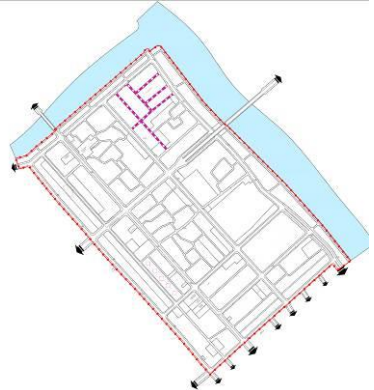
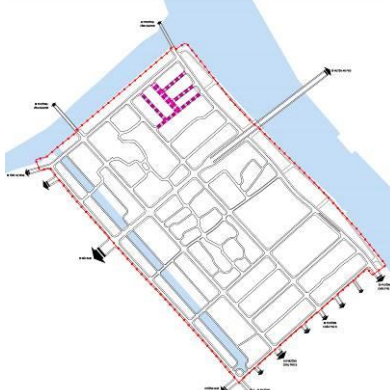
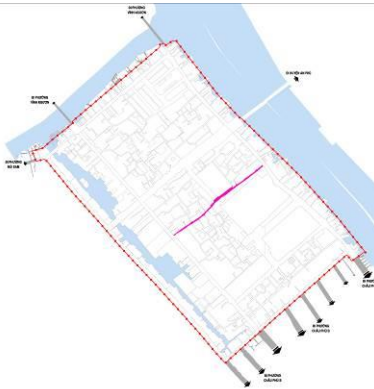
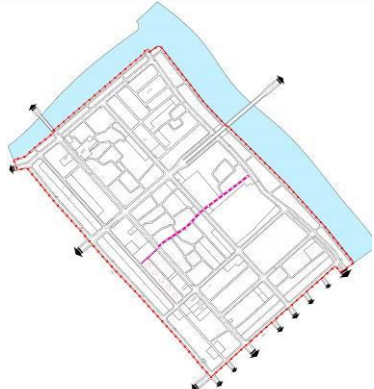
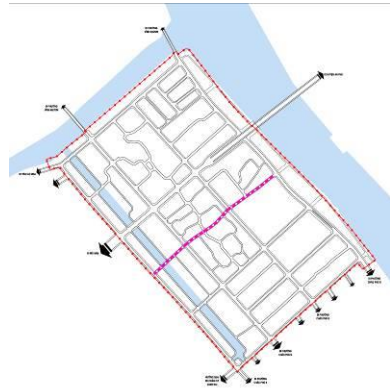
Hình 12–Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

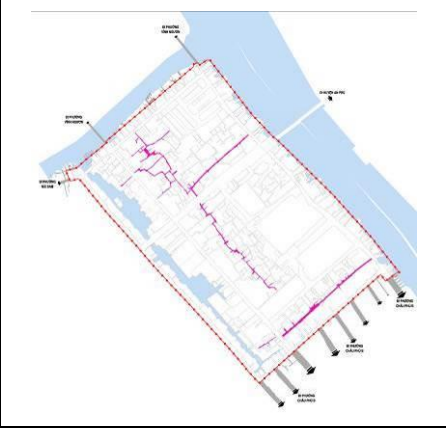
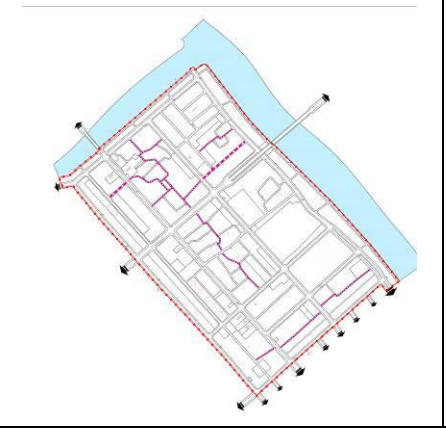
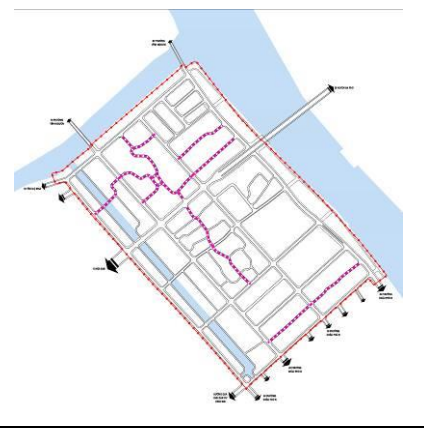
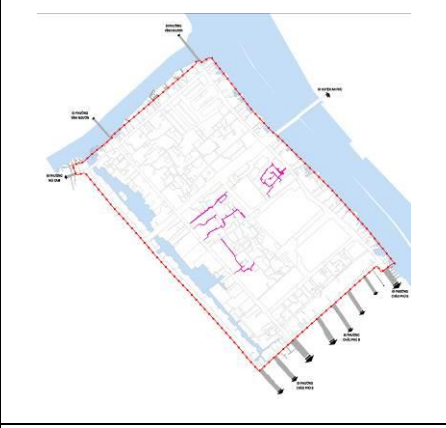
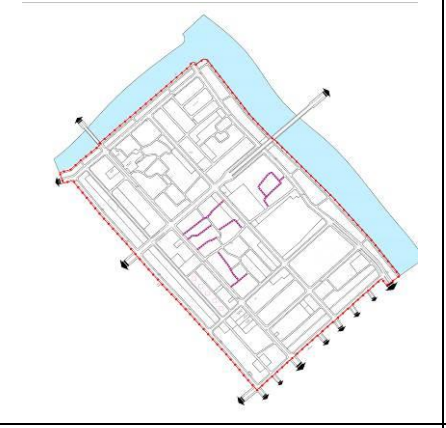
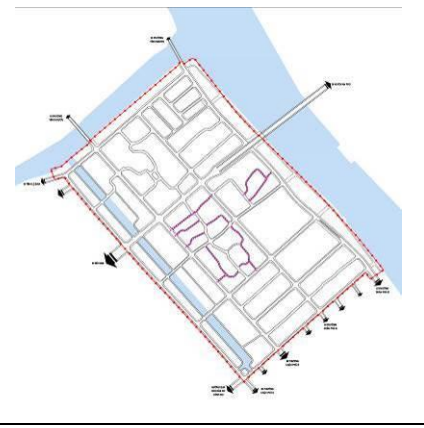
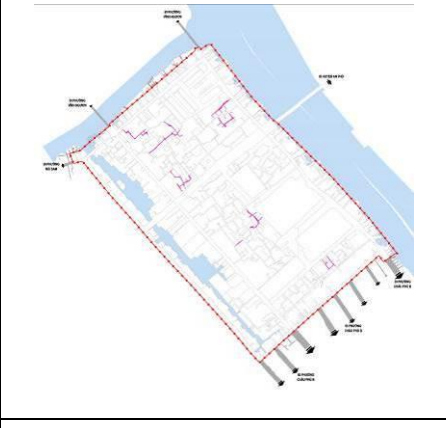
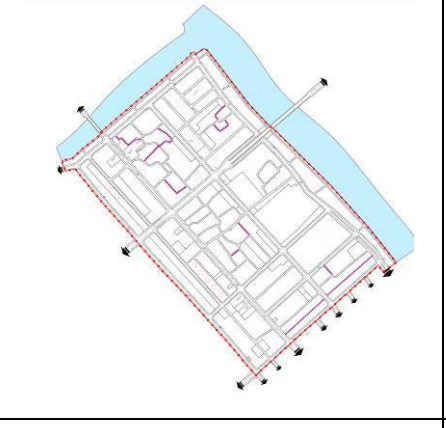
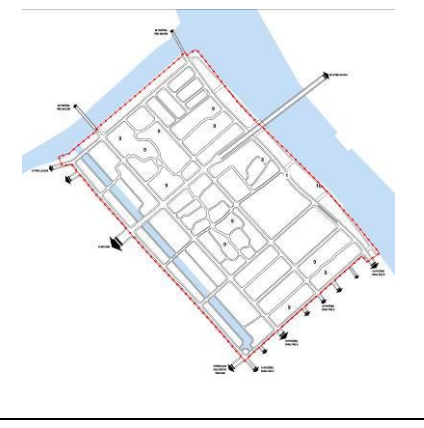
V.3. Những nội dung thay đổi so với quy hoạch được duyệt năm 2007

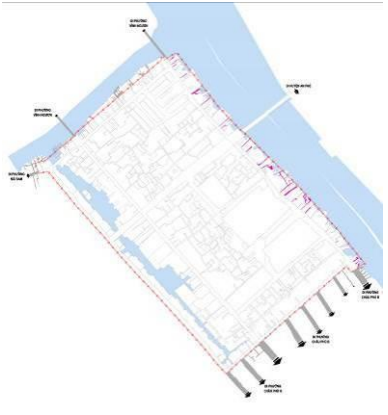
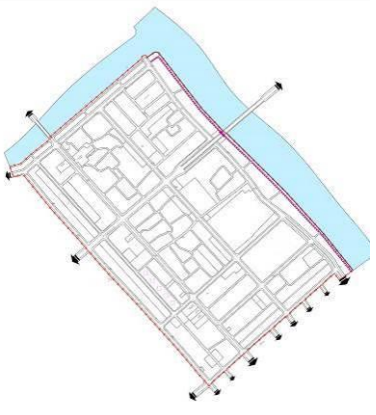
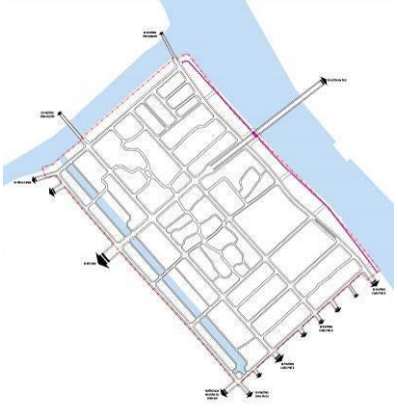
- Đồ án Quy hoạch chi tiết (nay là quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt theo quyết định số 2697/QĐ-UBND ngày 04/10/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang và đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung tp Châu Đốc đến năm 2035 được phê duyệt năm 2020. Đến nay, tình hình kinh tế - xã hội địa phương đã có nhiều thay đổi. Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đã có các đề xuất về giao thông và sử dụng đất thay đổi so với đồ án được duyệt năm 2007. Có 15 nội dung chính thay đổi so với bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất Khu dân cư Khóm 1, 2, 3 phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc đã được phê duyệt năm 2007.

STT	Hiện trạng năm 2021	Đồ án QHPK được duyệt năm 2007	Đồ án điều chỉnh QHPK
A – VỀ GIAO THÔNG			
1	 <p>Đường Trần Hưng Đạo lộ giới 16m-22m.</p>	 <p>Lộ giới đường Trần Hưng Đạo: + LG 23m (từ đường số 2 đến hết ranh phía Nam). + LG 17m (từ đường số 2 đến cầu Vàm Vĩnh Tế)</p>	 <p>Lộ giới đường Trần Hưng Đạo: + LG 19,5m (từ đường Nguyễn Đình Chiểu đến đường N3A). + LG 19m (từ đường Sương Nguyệt Anh đến hết ranh phía Nam). + LG 17m (từ đường Sương Nguyệt Anh đến cầu Vàm Vĩnh Tế)</p>

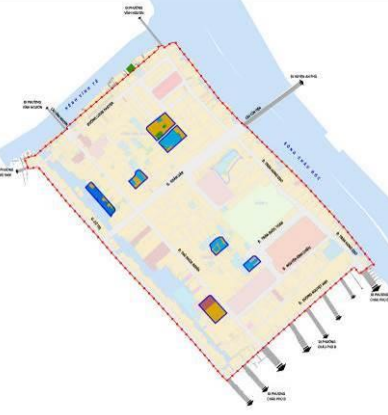


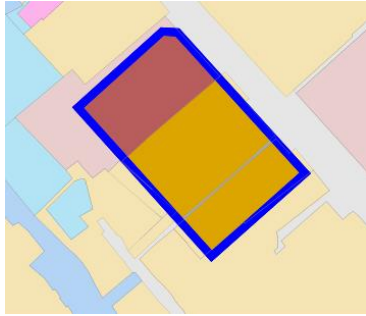

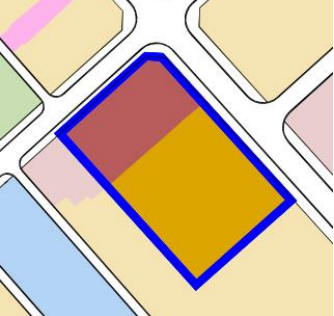
2			
	<p>Đường Louis Paster lộ giới 4m-13m.</p>	<p>Lộ giới đường Louis Paster: 16,5m (4,5m-9m-3m)</p>	<p>Lộ giới đường Louis Paster: + LG 17m (từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Quang Trung) + LG 13m (từ đường Quang Trung đến đường Thủ Khoa Nghĩa) + LG 14m (từ đường Thủ Khoa Nghĩa đến đường Củ Trì)</p>
3			
	<p>Kênh Ông Cò, phía sau đất ở không có đường giao thông tiếp cận.</p>	<p>Lắp kênh Ông Cò mở đường số 4 lộ giới 11m (2,5m-6-2,5m) từ đường Louis Paster đến đường số 2. Lộ giới hẻm 6m từ đường số 2 đến đường Sương Nguyệt Anh.</p>	<p>Giữ lại kênh Ông Cò, làm kênh điều tiết và thoát nước cho đô thị, mở đường cặp kênh lộ giới 4m làm hành lang bảo vệ kênh.</p>

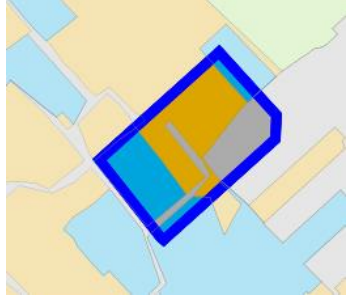

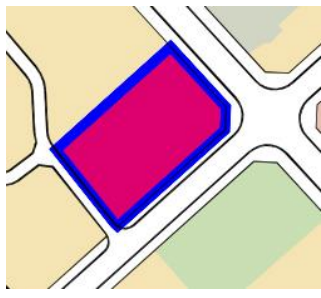

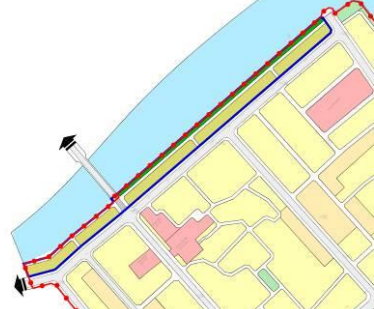
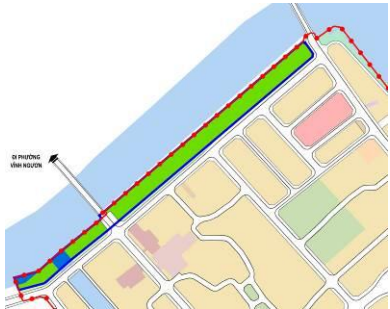
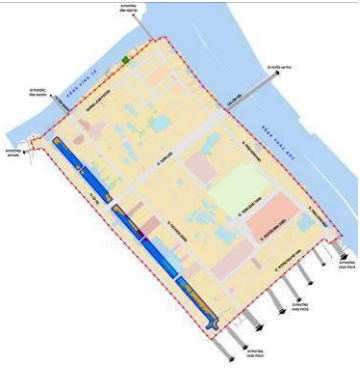
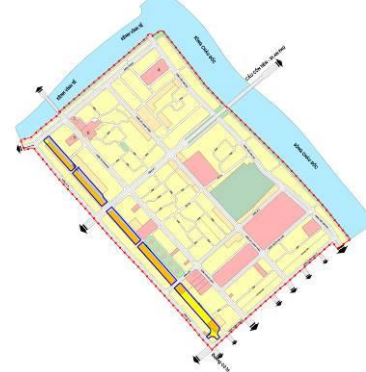




4			
	Đường Doãn Uẩn lộ giới 19m – 35m.	Đường Doãn Uẩn - LGQH 22m.	Đường Doãn Uẩn - LGQH 22m; điều chỉnh tim đường theo hiện trạng, đầu nối với đoạn đường Còn Tiên LGQH 35m.
5			
	Lộ giới đường khu dân cư chợ Châu Thạnh: + Đường số 1: LG 17m + Đường số 2, 3, 4, 5: LG 10m	Lộ giới đường khu dân cư chợ Châu Thạnh: 6m.	Lộ giới đường khu dân cư chợ Châu Thạnh: + Đường số 1: LG 17m (4-9-4) + Đường số 2, 3, 4, 5: LG 10m (3-4-3)
6			
	Hẻm 169 lộ giới 3m – 5m.	Lộ giới hẻm 6m.	Mở rộng hẻm 169 lộ giới 9m (1,5-6-1,5) và nối dài hẻm đến đường Cử Trị.

7			
	Lộ giới hẻm 2m – 4m.	Lộ giới hẻm 4m, 6m.	Mở rộng lộ giới hẻm chính lên 7m. Điều chỉnh tim đường hẻm theo hiện trạng.
			
8	Lộ giới hẻm 2m – 4m.	Lộ giới hẻm phụ 4m.	Giữ nguyên lộ giới 4m, điều chỉnh hướng tuyến theo tim đường hiện trạng.
9			
	Lộ giới hẻm 1,5m – 3m.	Lộ giới hẻm phụ 3m, 4m.	Không quy hoạch đường hẻm tại những vị trí này. Quản lý theo hiện trạng.

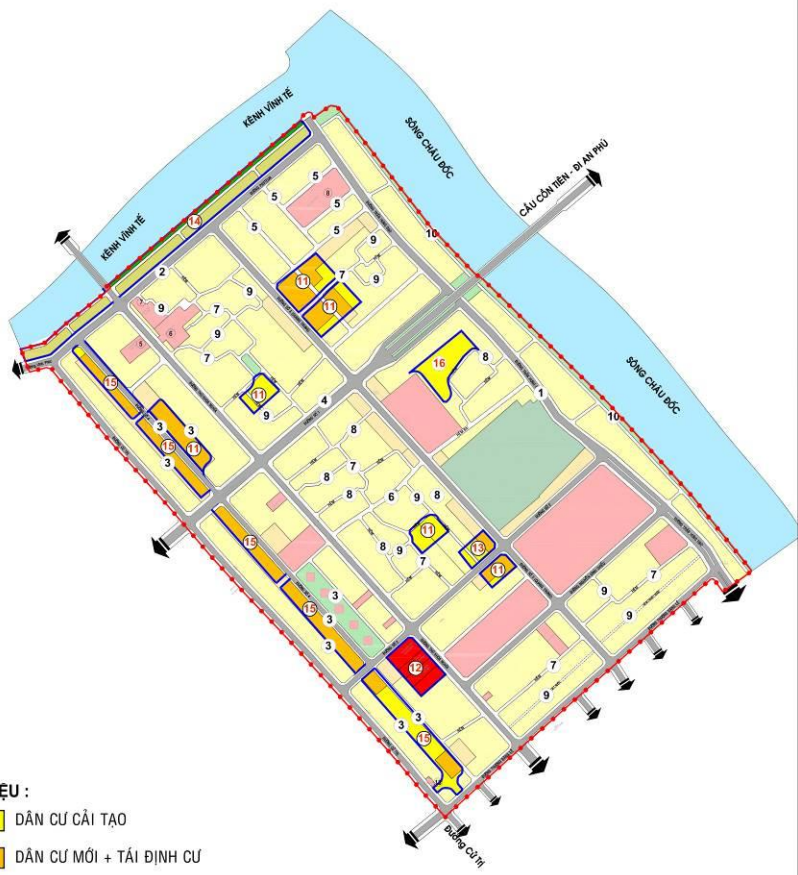
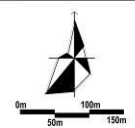
10			
	Không có đường cặp sông Châu Đốc.	Đường cặp sông Châu Đốc lộ giới 4m.	Đường cặp sông Châu Đốc lộ giới 4m. Điều chỉnh hướng tuyến đường.

B – VỀ SỬ DỤNG ĐẤT

11			
	Đất ở hiện hữu; Đất mặt nước; Đất trồng cây lâu năm; Giao thông.	Đất ở cải tạo; Đất ở xây dựng mới + tái định cư.	Đất cây xanh cấp đơn vị ở.
12			
	Đất giáo dục (trường mẫu giáo Hướng Dương); Đất ở hiện hữu chính trang.	Đất công trình công cộng.	Đất giáo dục (trường mẫu giáo Hướng Dương) Đất nhóm nhà ở (ở hiện hữu chính trang)

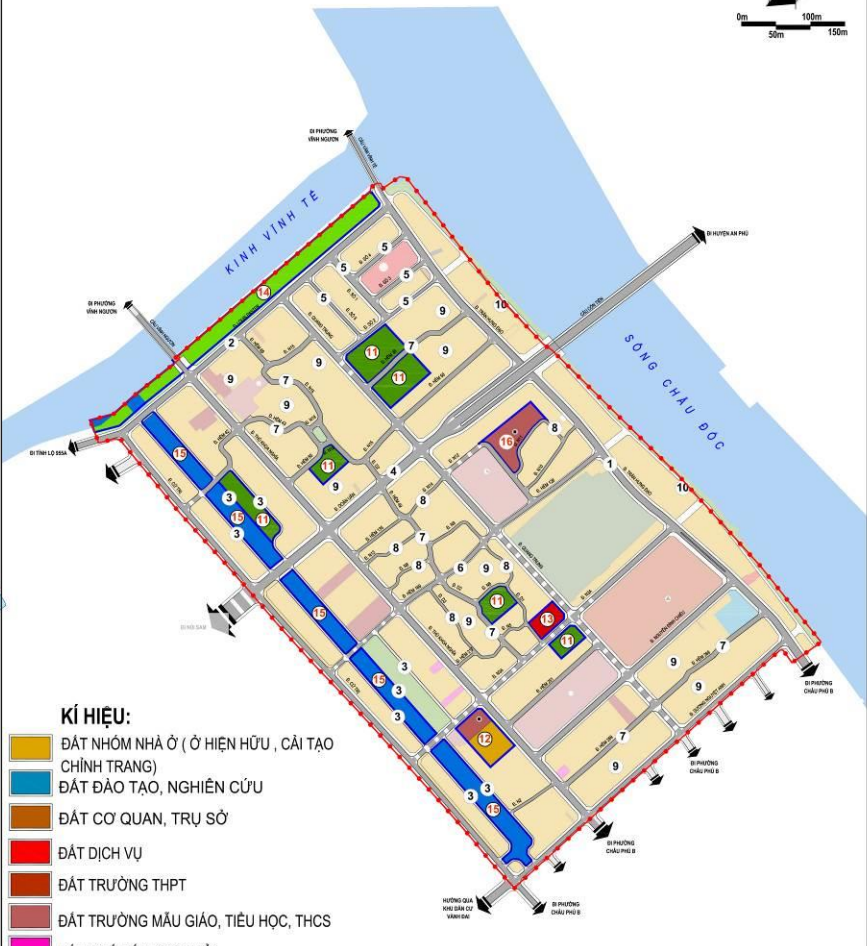
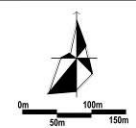
13			
	Đất mặt nước; Giao thông.	Đất ở cải tạo; Đất ở xây dựng mới + tái định cư.	Đất công trình dịch vụ
14			
	Đất ở hiện hữu; Đất mặt nước; Đất trồng cây lâu năm; Giao thông.	Đất ở tồn tại ngắn hạn; Đất cây xanh; Giao thông.	Đất cây xanh cấp đô thị. Sông, kênh, rạch; Giao thông
15			
	Đất mặt nước (kênh Ông Cò); Đất ở hiện hữu; Đất tôn giáo;	Đất ở cải tạo; Đất ở xây dựng mới + tái định cư; Đường giao thông.	Kênh, rạch (giữ lại và cải tạo kênh Ông Cò) và một phần cây xanh đơn vị ở
16			
	Đất nuôi trồng thủy lợi; Đất trồng cây lâu năm; Đất ở hiện hữu	Đất dân cư cải tạo	Đất giáo dục

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT
 QUY HOẠCH CHI TIẾT KHU DÂN CƯ KHÓM 1,2,3 PHƯỜNG CHÂU PHÚ A ĐƯỢC DUYỆT NĂM 2007



- KÝ HIỆU :**
- DÂN CƯ CẢI TẠO
 - DÂN CƯ MỚI + TÁI ĐỊNH CƯ
 - DÂN CƯ TỒN TẠI NGẮN HẠN
 - CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG
 - ĐẤT QUÂN ĐỘI
 - CÂY XANH
 - SÔNG RẠCH

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT
 ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÓM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG



- KÍ HIỆU:**
- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở (Ở HIỆN HỮU , CẢI TẠO CHỈNH TRANG)
 - ĐẤT ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU
 - ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ
 - ĐẤT DỊCH VỤ
 - ĐẤT TRƯỜNG THPT
 - ĐẤT TRƯỜNG MẪU GIÁO, TIỂU HỌC, THCS
 - ĐẤT Y TẾ CẤP ĐƠN VỊ Ở
 - ĐẤT CÂY XANH CẤP ĐÔ THỊ
 - ĐẤT CÂY XANH CẤP ĐƠN VỊ Ở
 - ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO
 - ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
 - ĐẤT QUỐC PHÒNG
 - SÔNG, KÊNH, RẠCH
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG HIỆN HỮU, NÂNG CẤP
 - ĐƯỜNG GIAO THÔNG DỰ KIẾN QUY HOẠCH
 - RANH QUY HOẠCH

Hình 13–Các vị trí thay đổi giữa QHCT được duyệt năm 2007 và điều chỉnh QHPK năm 2024

V.4. Phân kỳ đầu tư, xác định các danh mục ưu tiên đầu tư

V.4.1. Quan điểm phân kỳ đầu tư

- Phân kỳ đầu tư trên cơ sở xác định danh mục dự án đầu tư được tổng hợp từ quy hoạch phân khu được duyệt làm cơ sở thực hiện theo chương trình, mục tiêu đầu tư nâng cấp, chỉnh trang đô thị, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, kêu gọi đầu tư theo danh mục dự án đầu tư được duyệt, xác định kế hoạch thực hiện dự án làm cơ sở quản lý đô thị, cấp phép xây dựng có thời hạn. Phân kỳ đầu tư cũng làm cơ sở để lập các dự án đầu tư, xác định tổng mức đầu tư, phân khai danh mục dự án đầu tư theo kế hoạch, danh mục dự án đầu tư hàng năm và trung hạn.
- Phân kỳ đầu tư hợp lý theo chương trình, định hướng phát triển, chỉnh trang đô thị theo các giai đoạn phù hợp và đồng bộ giữa chỉnh trang đô thị, đầu tư các công trình hạ tầng xã hội, chỉnh trang, đầu tư xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, kêu gọi đầu tư.
- Dự kiến phân kỳ đầu tư thành 2 giai đoạn cụ thể: giai đoạn 2025 – 2030 và giai đoạn 2031 – 2035.

V.4.2. Các giai đoạn đầu tư:

a. Giai đoạn 2025 – 2030:

- Lập kế hoạch, hồ sơ cấm mốc giới quy hoạch và triển khai cấm mốc giới quy hoạch phân khu.
- Hoàn chỉnh các tiện ích, hạ tầng kỹ thuật trên các trục đường chính như: đường Doãn Uẩn, đường Trần Hưng Đạo, đường Thủ Khoa Nghĩa, đường Quan Trung, đường Cử Trị,... nhằm hình thành khung giao thông chính tạo bộ mặt khang trang cho khu dân cư, hấp dẫn các dự án đầu tư
- Cải tạo chỉnh trang các khu nhà ở hiện hữu trên các trục đường chính. Chỉnh trang mặt đứng, hạn chế tối đa việc phá vỡ cấu trúc dân cư hiện có, đảm bảo đời sống ổn định cho người dân, tạo thành các vách phố đồng bộ và nâng cao mỹ quan đô thị. Trên các trục đường chính, nhà ở hiện hữu chỉnh trang kết hợp thương mại tạo cảnh quan sầm uất cho khu vực quy hoạch.
- Nâng cấp chỉnh trang các trường hiện hữu: trường THPT Thủ Khoa Nghĩa, trường THCS Nguyễn Đình Chiểu, Trường Tiểu học Nguyễn Huệ, trường Tiểu học Hoàng Hoa Thám, trường mầm non Hướng Dương đảm bảo đáp ứng nhu cầu học tập trong khu vực.
- Nâng cấp, cải tạo các công trình di tích, tôn giáo trong khu dân cư Khóm 1,2,3: Miếu Hàn Lâm, Miếu Bảy Bà Hai Cậu, Phủ Thờ, Điện thờ Phật Mẫu, Thánh Thất Châu Đốc nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, tín ngưỡng của người dân.
- Mở rộng và xây dựng các trục đường chính theo định hướng quy hoạch chung tp. Châu Đốc đến năm 2035, kết nối với các khu lân cận, tạo động lực phát triển khu trung tâm.
- Đầu tư xây dựng các công trình y tế, dịch vụ (chợ Châu Thạnh), cơ quan, trụ sở phục vụ cho dân cư, đảm bảo đáp ứng nhu cầu sử dụng.

b. Giai đoạn 2031 – 2035 và sau năm 2035:

- Tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường còn lại bằng nguồn vốn Nhà nước và xã hội hóa, phát huy giá trị kinh tế hiệu quả của các trục đường.

- Hoàn chỉnh các khu nhà ở hiện hữu, với hạ tầng đồng bộ kết hợp hài hòa với công viên vườn hoa, nhằm đa dạng phong phú các loại hình nhà ở và tăng vẻ đẹp cho khu vực quy hoạch.
- Xây dựng mới trường mầm non nhằm đáp ứng nhu cầu học tập trong khu quy hoạch.
- Xây dựng các công trình dịch vụ đảm bảo tiện ích đô thị cho người dân.
- Xây dựng công viên cây xanh cấp đô thị và cấp đơn vị ở, tạo cảnh quan đẹp và cải thiện vi khí hậu cho toàn khu.

V.4.3. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- Nâng cấp các tuyến đường, hẻm trong khu dân cư.
- Chính trang các điểm trường THPT và THCS, tiểu học, mầm non.
- Xây dựng các công viên cây xanh trong đơn vị ở và khu công viên cây xanh cấp đô thị để tạo cảnh quan đẹp, không gian mở cho khu trung tâm đô thị.

V.4.4. Nguồn lực thực hiện

- Nguồn vốn để xây dựng và phát triển khu đô thị được huy động từ mọi nguồn lực trong và ngoài nước. Nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước được tập trung đầu tư cho các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khung, có tác dụng thúc đẩy sự phát triển chung thành phố Châu Đốc hoặc các công trình phúc lợi công cộng thiết yếu.
- Vốn ngân sách đầu tư công viên cây xanh, nâng cấp trường học hiện hữu.
- Thu hút vốn ODA, vốn thu từ quỹ đất để xây dựng hệ thống thoát nước và vệ sinh môi trường, hệ thống lưới điện, đường giao thông,....
- Thu hút nguồn vốn từ các doanh nghiệp, cá nhân trong nước và nước ngoài đầu tư vào các lĩnh vực: khu dịch vụ, các công trình xây dựng mới, giao thông và một số cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Xã hội hóa các công trình giáo dục dự kiến.
- Huy động sự đóng góp của nhân dân vào một số dự án như chỉnh trang đường nội bộ khu dân cư, cây xanh vườn hoa,...
- Để đáp ứng được nhu cầu vốn đầu tư cần phải có hệ thống các cơ chế chính sách, biện pháp huy động vốn một cách tích cực và cụ thể, trong đó nguồn nội lực là chủ yếu, huy động tối đa nguồn vốn từ quỹ đất để phát triển đô thị, chú trọng thu hút vốn từ các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh, xã hội hoá trong các lĩnh vực giáo dục, dịch vụ công cộng...
- Để đáp ứng được nhu cầu vốn đầu tư như trên cần phải có hệ thống các cơ chế chính sách, biện pháp huy động vốn một cách tích cực và cụ thể, trong đó nguồn nội lực là chủ yếu, huy động tối đa nguồn vốn từ quỹ đất để phát triển đô thị, chú trọng thu hút vốn từ các thành phần kinh tế ngoài quốc doanh, xã hội hoá trong các lĩnh vực giáo dục, dịch vụ...

VI. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

VI.1. Quan điểm tổ chức không gian

- Tổ chức không gian phải gắn kết, hài hòa giữa không gian ở và không gian sinh hoạt, tạo sự sống động cho khu nhà ở, nhất là các khu vực tiếp giáp công viên xanh và trục chính đô thị.

- Đảm bảo phù hợp chiến lược và cấu trúc phát triển chung của toàn đô thị, đảm bảo khớp nối về mặt tổ chức không gian và hạ tầng kỹ thuật giữa khu vực lập quy hoạch và các khu vực lân cận, đảm bảo tính hiệu quả, đồng bộ và bền vững.
- Nhấn mạnh và khai thác tối đa yếu tố cảnh quan khu cây xanh, khu hành chính, công cộng, dịch vụ, giáo dục.
- Hình thành các trục không gian chính và phụ cho toàn khu vực, quan tâm yếu tố giao thông bộ, các trục kết nối không gian mở ở nhiều cấp độ từ nhóm nhà đến toàn khu.
- Bảo đảm môi trường sống thân thiện, gần gũi thiên nhiên.
- Sử dụng màu sắc chất liệu công trình thân thiện với môi trường, hài hòa, tiết kiệm năng lượng, phù hợp khí hậu khu vực.

VI.2. Yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan

- Đề tạo được cảnh quan, bộ mặt và nét đặc trưng riêng cho khu dân cư, cần phải có sự quản lý chặt chẽ của các cơ quan chức năng trong công tác quản lý quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết 1/500, xây dựng các công trình kiến trúc, đảm bảo tuân thủ theo các quy chuẩn quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan.
- Ngoài ra, việc kêu gọi thu hút đầu tư với các dự án quy mô lớn, tránh việc đầu tư manh mún là điều kiện tiên quyết để hình thành một khu đô thị được xây dựng đồng bộ, hiện đại.

VI.3. Nguyên tắc

- Tuân thủ theo đồ án Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Châu Đốc đến năm 2035 được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang phê duyệt năm 2020 để thống nhất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật toàn khu, đảm bảo hình thành các không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa.
- Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng đô thị, đảm bảo các thông số kỹ thuật tính toán hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, cây xanh,...
- Căn cứ các quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đã được phê duyệt nhằm kết nối với khu vực xung quanh.
- Giữ lại hệ thống rạch trong khu vực quy hoạch nhằm tôn tạo cảnh quan thiên nhiên, cải tạo môi trường sống, quan tâm vấn đề môi trường khí hậu đô thị đặc trưng vùng nhiệt đới và vấn đề biến đổi khí hậu toàn cầu.
- Bố trí quỹ đất các công trình công cộng, công viên cây xanh, giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, bảo đảm bán kính phục vụ hợp lý.
- Đảm bảo yêu cầu các dịch vụ kỹ thuật công trình như chỗ đậu xe, phòng chống cháy nổ, thuận tiện cho việc chữa cháy và đảm bảo vệ sinh môi trường.

VI.4. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan

- Khu ở phân bố đều trên toàn khu, chủ yếu là nhà ở hiện hữu cải tạo, xây chen.
- Chính trang mặt đứng nhà ở hiện hữu tạo bộ mặt tương đối đồng bộ về màu sắc, khoảng lùi, hình thức kiến trúc, phân vị ngang,.... tạo bộ mặt vách phố đồng bộ. Bố trí xen cài các vườn hoa, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật nhằm nâng cao chất lượng sống cho người dân và tạo mỹ quan đô thị.

- Giữ nguyên, nâng cấp các công trình cơ quan trụ sở, dịch vụ, y tế, giáo dục,...nằm trên các trục đường chính gắn kết với các khu nhà ở tạo không gian sầm uất, nhộn nhịp cho khu đô thị.
- Cải tạo các công trình hiện hữu, có mặt đứng và tầm nhìn đẹp về các trục đường chính, tạo cảnh quan hiện đại cho đô thị.
- Các công trình y tế, giáo dục tập trung trên các trục đường chính, hình thức kiến trúc hiện đại và hòa nhập với cảnh quan chung.



- Giữ gìn, tôn trọng các công trình di tích, tôn giáo hiện hữu như Miếu Hàn Lâm, Phủ Thờ, Điện thờ Phật Mẫu, Miếu Bảy Bà Hai Cật, Thánh Thất Châu Đốc, phục vụ nhu cầu sinh hoạt văn hóa tín ngưỡng của người dân trong khu vực.
- Khai thác tối đa cảnh quan thiên nhiên của kênh, rạch và quỹ đất trống để tổ chức các không gian công viên cây xanh phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân trong khu dân cư. Trồng thêm cây xanh đường phố, hoa, cây cảnh phía trước các khu nhà ở. Các mảng xanh này được liên kết với cây xanh trên các tuyến giao thông nội bộ và khu vực tạo thành hệ thống cây xanh gắn kết trong toàn khu.



PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
 ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÓM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



Hình 14–Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

VII. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

VII.1. Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi công trình

- Chỉ giới đường đỏ (CGĐĐ) của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/2000.
- Chỉ giới xây dựng (CGXD) được xác định trên cơ sở đánh giá hiện trạng cốt nền và kiến trúc cảnh quan, địa hình tự nhiên, tính chất và chức năng các tuyến đường chính, khoảng lùi tối thiểu công trình đối với đường quy hoạch được xác định như sau:

STT	Hạng mục	Khoảng lùi tối thiểu
1	Nhà ở cải tạo, xây chen	CGĐĐ trùng CGXD
2	Công trình cơ quan, trụ sở; công trình dịch vụ; công trình quốc phòng; công trình y tế; công trình giáo dục	Theo điều lệ quản lý
3	Công viên cây xanh sử dụng công cộng	Theo điều lệ quản lý

- Cấm mốc xây dựng: được lập trên bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2000 tại khu vực thiết kế.

VII.2. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm, dọc các trục chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn

VII.2.1. Cảnh quan đô thị khu vực trung tâm

- Khu vực trung tâm nằm phía Đông tuyến đường Doãn Uẩn, chủ yếu là các công trình hiện hữu, dân cư ở lâu năm, tập trung các công trình cơ quan, trụ sở, giáo dục, tôn giáo, công trình quốc phòng và các công viên cây xanh đơn vị ở như: trường Trung cấp kỹ thuật tổng hợp An Giang, trường THPT chuyên Thủ Khoa Huân, trường THCS Nguyễn Đình Chiểu, trường tiểu học Nguyễn Huệ, Phòng Khám Đa khoa Bình An, Trạm y tế phường Châu Phú A, Phú Thờ, Điện Thờ Phật Mẫu...
- Đối với các công trình nhà ở hiện hữu, chỉnh trang mặt đứng nhà ở hiện hữu tạo bộ mặt tương đối đồng bộ về màu sắc, khoảng lùi, hình thức kiến trúc, phân vị ngang,.... tạo bộ mặt vách phố đồng bộ. Giữ gìn, tôn trọng các công trình cơ quan, trụ sở, giáo dục, di tích, tôn giáo hiện hữu, cải tạo công trình phải đảm bảo giữ được nét kiến trúc cảnh quan đặc trưng của địa phương.

VII.2.2. Cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính

a. Cảnh quan dọc các trục đường

- Khu vực quy hoạch phát triển dựa trên hệ khung giao thông chính với các trục dọc theo hướng Bắc – Nam và các trục ngang theo hướng Đông – Tây, đồng thời lấy trục không gian sông Châu Đốc và kênh Vĩnh Tế làm trục cảnh quan xanh đặc trưng của khu dân cư.
- Trục đối ngoại:
 - + **Trục đường Doãn Uẩn:** là trục giao thông chính đi xuyên qua khu quy hoạch. Lộ giới quy hoạch 20m. Hướng đi Khu du lịch Miến Bà Chúa Xứ Núi Sam về phía Tây Nam và hướng đi huyện An Phú về phía Đông Bắc . Tuyến đường đi qua các khu vực ở hiện hữu, chỉnh trang kết hợp xây dựng mới.
 - + **Trục đường Trần Hưng Đạo:** là trục giao thông chính hiện hữu, đi dọc theo sông Châu Đốc, gắn kết các không gian công trình công cộng quan trọng của thành phố như: Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh An Giang, trường THPT chuyên Thủ Khoa

Nghĩa, Trường Trung cấp kỹ thuật tổng hợp An Giang, chợ Châu Thạnh và các khu vực dân cư hiện hữu. Lộ giới quy hoạch 17m.

- Trục khu vực:

- + **Đường Louis Paster:** là trục giao thông phía Tây của khu vực lập quy hoạch, hướng đi cầu Vàm Vĩnh Tế qua phường Vĩnh Ngươn về phía Đông Bắc và hướng đi tỉnh lộ 955A về phía Tây Nam. Lộ giới quy hoạch 16m (đoạn từ cầu Vàm Vĩnh Tế đến cầu Vĩnh Ngươn) và lộ giới 14m (đoạn từ cầu Vĩnh Ngươn hướng đi tỉnh lộ 955A). Tuyến đường đi qua khu cây xanh đô thị, kết nối với cảnh quan mặt nước tự nhiên của kênh Vĩnh Tế, các khu vực dân cư hiện hữu và Thánh Thất Châu Đốc.
- + **Đường số 3 (Quang Trung):** là trục giao thông định hướng theo đồ án điều chỉnh QHC tp. Châu Đốc đến năm 2035. Kết nối với đường Louis Paster và đường Sương Nguyệt Anh hiện hữu. Lộ giới quy hoạch 16m. Tuyến đường đi qua các khu vực công trình công cộng hiện hữu như: trường THPT chuyên Thủ Khoa Nghĩa, trường Tiểu học Nguyễn Huệ, Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh An Giang, trường THCS Nguyễn Đình Chiểu, các khu vực dân cư hiện hữu và các khu vực xây dựng mới như: khu vực nhà ở xã hội, công trình công cộng cấp đơn vị ở.
- + **Đường Thủ Khoa Nghĩa:** là trục giao thông định hướng theo đồ án điều chỉnh QHC tp. Châu Đốc đến năm 2035. Kết nối với đường Louis Paster và đường Sương Nguyệt Anh hiện hữu. Lộ giới quy hoạch 16m. Tuyến đường đi qua các khu vực dân cư hiện hữu, các khu công cộng như: trường tiểu học Nguyễn Huệ, trường mẫu giáo Hướng Dương, trường mẫu giáo Hoàng Hoa Thám, trạm y tế, Điện Thờ Phật Mẫu, Phủ Thờ, Miếu Bảy Bà Hai Cậu, Thánh Thất Châu Đốc.
- + **Đường Cử Trị:** là trục giao thông chính phía Tây Nam khu vực quy hoạch. Kết nối với đường Louis Paster và đường Sương Nguyệt Anh hiện hữu. Lộ giới quy hoạch 15m. Tuyến đường đi qua các khu dân cư hiện hữu.
- + **Trục cảnh quan:** cảnh quan theo tuyến dọc theo các không gian mặt nước hiện hữu như: sông Châu Đốc, kênh Vĩnh Tế,... góp phần cải tạo vi khí hậu khu vực. Giữ lại phần mặt nước kênh Ông Cò, cải tạo thành không gian mở kết hợp với đường đi bộ dọc theo kênh tạo thêm địa điểm vui chơi, giải trí, thư giãn ngắm cảnh cho người dân trong khu vực.

b. Cây xanh trên các trục đường

Căn cứ theo Thông tư 20/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị:

- Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn:

- + Đối với cây tiểu mộc có chiều cao tối thiểu từ 2,0 m trở lên và đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn từ 4,0 cm trở lên;
- + Đối với cây trung mộc và đại mộc có chiều cao tối thiểu từ 3,0 m trở lên và đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn từ 5,0 cm trở lên.
- + Tán cây cân đối, không sâu bệnh, thân cây thẳng.

- Các loại cây bóng mát trong đô thị

- + Loại 1 (cây tiểu mộc): là những cây có chiều cao trưởng thành nhỏ.
- + Loại 2 (cây trung mộc): là những cây có chiều cao trưởng thành trung bình.

- + Loại 3 (cây đại mộc): là những cây có chiều cao trưởng thành lớn.
- + Căn cứ vào cách phân loại này, các địa phương quy định việc phân loại cây xanh phù hợp với địa phương mình hoặc có thể tham khảo quy định phân loại cây trong Phụ lục 1. Danh mục cây bóng mát tham khảo Phụ lục 2 kèm theo Thông tư này.
- Trồng cây xanh đường phố
 - + Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5m nên trồng các cây loại 2 hoặc loại 3 theo quy định phân loại cây đô thị tại địa phương.
 - + Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phố từ 3m đến 5m nên trồng các cây loại 1 hoặc loại 2 theo quy định phân loại cây đô thị tại địa phương.
 - + Đối với các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3m, đường cải tạo, bị không chế về mặt bằng và không gian thì cần tận dụng những cây hiện có hoặc trồng tại những vị trí thừa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có, có thể trồng dây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây.
 - + Khoảng cách giữa các cây trồng được quy định tùy thuộc vào việc phân loại cây (tham khảo Phụ lục 1) hoặc theo từng vị trí cụ thể của quy hoạch trên khu vực, đoạn đường. Chú ý trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà phố, tránh trồng giữa công hoặc trước chính diện nhà dân đối với những nơi có chiều rộng hè phố dưới 5m.
 - + Khoảng cách các cây được trồng tính từ mép lề đường từ 0,6m đến 1,0m căn cứ theo tiêu chuẩn phân loại cây (tham khảo Phụ lục 1);
 - + Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố. Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường, phố có chiều dài dưới 2km. Trồng từ một đến ba loại cây đối với các tuyến đường, phố có chiều dài từ 2km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường.
 - + Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3m - 5m để đảm bảo an toàn giao thông.
 - + Cây xanh được trồng cách các góc phố 5m - 8m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông.
 - + Cây xanh được trồng cách các họng cứu hoả trên đường 2m - 3m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1m - 2m.
 - + Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 1m - 2m.
 - + Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.
- Ô đất trồng cây xanh đường phố
 - + Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường.

- + Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực sở hữu công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa có cao độ cùng với cao độ của hè phố nhằm giữ đất tránh làm bẩn hè phố hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí. Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị

c. Hướng dẫn thiết kế các tiện nghi đô thị

- Tiện nghi không gian đường phố và ven đường
 - + Lát gạch vỉa hè đường phố : Lót bằng loại gạch chịu được mưa nắng có màu sắc trang nhã. Có thể tổ chức các mảng xanh thay cho một phần gạch lát vỉa hè để gia tăng bề mặt thấm nước mưa, cách ly luồng bộ hành với giao thông dưới lòng đường. Bố trí các tiện ích cho người khuyết tật như đường dốc từ lòng đường lên vỉa hè, lát gạch có rãnh dọc trên vỉa hè, đường dốc trong công trình công cộng.
 - + Các bồn cây, bồn hoa: được xây dựng loại gạch hoặc đá có màu sắc phù hợp.
 - + Đèn tín hiệu giao thông: Đèn tín hiệu được treo ở mép ngoài mặt đường $\geq 0,5m$ (theo chiều ngang). Đối với đường có 4 làn xe trở lên thì đèn tín hiệu lắp ở phía trên chiều xe chạy. Sử dụng thiết bị cảm biến thụ động hoặc nút ấn đặt ở vị trí thuận lợi trên vỉa hè để trợ giúp người đi bộ, người khuyết tật.
 - + Đèn đường: Chiều cao trụ bằng bề rộng lòng đường. Khoảng cách giữa 2 trụ = 3,5-4 lần chiều cao trụ. Các loại đèn chiếu sáng giao thông chủ yếu là đèn cao áp sodium, natri, công suất từ 80-400W. Nên sử dụng đèn có 2 cấp công suất để tiết kiệm năng lượng.



Minh họa: Gạch lát vỉa hè

Minh họa: Đèn đường, đèn tín hiệu giao thông

- + Các loại đèn trang trí: được bố trí dọc trục cảnh quan, hoặc các khu vui chơi giải trí, công viên có khoảng cách từ 8 - 12m. Trụ đèn có tính thẩm mỹ cao, hoa văn đơn giản, không rườm rà. Trong khu vực các hồ nước, đài phun nước nên bố trí hệ thống đèn chiếu tạo màu sắc rực rỡ vào ban đêm.
- + Bảng chỉ dẫn: phải có sự thống nhất, đồng bộ về màu sắc, kiểu dáng, kích thước trên từng dãy phố, từng khu vực. Trong công viên, các công trình vui chơi giải trí nên dùng những vật liệu: gỗ, xi măng giả gỗ với hình dáng tự nhiên, đẹp mắt. Không làm hạn chế tầm nhìn, không gây khó khăn cho hoạt động phòng chống cháy, không làm xấu các công trình kiến trúc, cảnh quan khu vực.



+



+



Minh họa: Đèn trang trí

Minh họa: Bảng chỉ dẫn

- + Trạm dừng xe bus: Khoảng cách tối đa 700m, bố trí bảng quảng cáo bố trí bên ngoài, bảng thông tin và bản đồ tuyến xe bus bên trong. Thiết kế chiếu sáng ban đêm để dễ nhận biết. Sử dụng vật liệu nhẹ, bền như nhôm, sắt, inox,... Tại các trạm dừng xe buýt khi có sự thay đổi cao độ phải bố trí vệt dốc hay đường dốc và đặt các tấm lát nổi hoặc đánh dấu bằng các màu sắc tương phản trên đường chờ để người khuyết tật đến được các phương tiện giao thông. Tại khu vực dành cho người khuyết tật phải có biển báo, biển chỉ dẫn hoặc các dấu hiệu cảnh báo có thể nhận biết.
- + Ghế ngồi: Bố trí trong các công viên, không gian công cộng, hình thức hài hòa với công trình kiến trúc và cảnh quan chung. Khuyến khích cách điệu thành những mảng đá, gốc cây, ... được xếp đặt tạo sự ngẫu nhiên, lý thú.



Minh họa: Trạm dừng xe buýt

Minh họa: ghế ngồi

- + Hình thức hàng rào: Hàng rào không được phép xây dựng vượt ngoài ranh giới đất kê cả móng và có chiều cao tối đa 2,6m, phần xây dựng đặc không cao hơn 0,8m. Trường hợp có yêu cầu đặc biệt về bảo vệ an toàn, thì hàng rào được che kín lại bằng vật liệu nhẹ. Phần che kín chỉ được phép cao tối đa 1,8m. Khuyến khích sử dụng hàng rào cây cắt xén và tạo cảnh.
- + Các thùng rác: bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, không gian công cộng, khu thương mại dịch vụ, với khoảng cách từ 50 - 100 m (đề xuất 70 m). Đề xuất nên sử dụng thùng rác thông minh, có dán decal phản quang. Đây là loại thùng rác có chức năng lọc nước và trồng cây xanh với cấu tạo ruột gồm 4 tầng lọc, cây xanh sẽ được cung cấp nước và nuôi sống trong thời gian dài. Nhờ đó, chiếc thùng rác sẽ trông xanh mát, ưa nhìn và tăng tính thẩm mỹ cho không gian công cộng.
- + Nhà vệ sinh công cộng: được bố trí kết hợp với các công trình quản lý điều hành trong công viên, thương mại dịch vụ, vui chơi giải trí, dịch vụ công cộng.



Minh họa: Hình thức hàng rào

Nhà vệ sinh công cộng

Minh họa: Thùng rác

- Thiết kế chiếu sáng:

- + Ứng dụng công nghệ chiếu sáng led để tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường trong các công trình trang trí cảnh quan công cộng, chiếu sáng kiến trúc tòa nhà, đảo giao thông, bảng điện tử, dải đèn trang trí đường phố,...
- + Trên một số trục cảnh quan quan trọng của khu đô thị nên bố trí các dải đèn trang trí đường phố nhằm tạo bộ mặt hấp dẫn cho khu dân cư. Chú ý đến hiệu ứng ánh sáng vào ban đêm như sử dụng đèn màu, phản chiếu ánh sáng lên cây xanh và cảnh quan tự nhiên.
- + Chiếu sáng công trình điểm nhấn: tạo ấn tượng độc đáo bằng các nguồn sáng mạnh từ dưới lên phân bố đều hoặc cục bộ nhấn mạnh một số chi tiết quan trọng. Cần che dấu các đường dây điện và hệ thống đèn.



Minh họa: Hình thức thiết kế chiếu sáng

VII.2.3. Các khu vực không gian mở

- Xây dựng hệ thống cây xanh, không gian mở đóng một vai trò quan trọng trong việc phát triển và tạo mỹ quan đô thị, đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí, nghỉ ngơi thư giãn của người dân. Ngoài ra cây xanh còn có tác dụng kiểm soát giao thông, bao gồm xe cơ giới và người đi bộ. Các bụi thấp, đường viền cây xanh trong vườn hoa công viên vừa trang trí vừa định hướng cho người đi bộ. Hàng cây bên đường có tác dụng định hướng, nhất là vào ban đêm sự phản chiếu của các gốc cây được sơn vôi trắng là những tín hiệu chỉ dẫn cho người đi đường.
- Hệ thống không gian mở bao gồm:
 - + Các mảng không gian mở chính: công viên cây xanh, vườn hoa trong khu ở, cải thiện vi khí hậu và cảnh quan đẹp cho khu đô thị.
 - + Các tuyến không gian mở dọc theo các trục giao thông chính.
 - + Không gian mặt nước: Rạch cập đường Cử Trị (có điểm đầu nối với kênh Vĩnh Tế và điểm cuối kết thúc tại đường Sương Nguyệt Anh) trên cơ sở Đề án chống ngập thích ứng biến đổi khí hậu, kết hợp vệ sinh môi trường trên địa bàn thành phố Châu Đốc giai đoạn 2021-2025 được duyệt theo Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của

UBND thành phố Châu Đốc và trên cơ sở hiện trạng và nhu cầu thực tế tại địa phương nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường, tạo cảnh quan, điểm nhấn cho khu vực quy hoạch. Tại vị trí điểm cuối của kênh (đường Sương Nguyệt Anh) sẽ kết nối ra kênh Ông Cò.

- Trong các đơn vị ở, bố trí các vườn hoa – sân thể thao, sân chơi của trẻ em là không gian sinh hoạt cộng đồng thân thiện.
- Tại các công trình dịch vụ, thương mại dịch vụ, bố trí những khoảng không gian mở như vườn hoa, đài phun nước,... tạo sự liên kết về không gian xanh trong toàn khu, tạo điểm nhấn cho công trình, góp phần mỹ quan chung trong đô thị.
- Đối với các khu nhà ở nằm trên các tuyến đường chính, cần có khoảng lùi cố định phục vụ cho việc kinh doanh, đồng thời tạo bộ mặt đẹp cho đường phố. Đối với nhà ở nằm lùi sâu bên trong cần quy định khoảng trống để trồng cây xanh, góp phần tạo môi trường sống trong lành.



- Đối với không gian mở dọc theo kênh Vĩnh Tế, sông Châu Đốc tổ chức các không gian công viên cây xanh phục vụ nhu cầu vui chơi, giải trí, sinh hoạt cộng đồng cho người dân trong khu dân cư.
- Tại các nút giao thông có thể bố trí các bảng hiệu quảng cáo vừa tạo được điểm nhấn đặc trưng cho khu vực, vừa tăng cảnh quan cho tuyến đường. Tuy nhiên việc bố trí bảng hiệu quảng cáo cần phải tuân thủ:
 - + Khuyến khích lắp đặt các biển quảng cáo có tính thẩm mỹ cao, các bảng cổ động chính trị, văn hóa tại các công viên, quảng trường và không che khuất tầm nhìn.
 - + Việc lắp đặt các bảng quảng cáo phải tuân thủ QCVN của Bộ Xây dựng về xây dựng và lắp đặt phương tiện quảng cáo ngoài trời và theo đúng các quy định hiện hành.
 - + Không được phép quảng cáo trên hàng rào, trong khuôn viên và trên công trình kiến trúc hành chính, cơ quan, công trình giáo dục và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, ngoại trừ trạm dừng xe buýt. Bảng quảng cáo không được che cửa đi, cửa sổ, phần trống của ban công, lô-gia, lối thoát hiểm, phòng cháy, chữa cháy. Đảm bảo an toàn về kết cấu chịu lực, an toàn điện và phòng cháy chữa cháy của bảng quảng cáo và công trình kiến trúc.
 - + Đối với các bảng quảng cáo được lắp dựng trên vỉa hè hoặc đường phố phải tuân thủ theo các nguyên tắc: Không làm che khuất tầm nhìn người tham gia giao thông, không lấn chiếm vỉa hè và phần lưu thông quy định dành cho người đi bộ, kích thước phải đảm bảo quy định chung đối với biển hiệu và biển quảng cáo ngoài trời của khu vực.

VII.2.4. Các công trình điểm nhấn

- Các công trình điểm nhấn hiện hữu như: Bộ chỉ huy Bộ đội biên phòng tỉnh An Giang, trường THPT chuyên Thủ Khoa Nghĩa, Trường Trung cấp kỹ thuật tổng hợp An Giang, chợ Châu Thạnh, trường Tiểu học Nguyễn Huệ, trường THCS Nguyễn Đình Chiểu, trường mẫu giáo Hướng Dương, trường mẫu giáo Hoàng Hoa Thám, trạm y tế, Điện Thờ

Phật Mẫu, Phủ Thờ, Miếu Bảy Bà Hai Cật, Thánh Thất Châu Đốc,... nằm trên các trục đường chính như đường Doãn Uẩn, đường Trần Hưng Đạo, đường Quan Trung, đường Thủ Khoa Nghĩa,... được giữ nguyên và chỉnh trang mặt đứng, tạo ấn tượng độc đáo, hấp dẫn.

- Các công trình điểm nhấn mới như: công trình dịch vụ cấp đơn vị ở, được bố trí gắn với các trục đường số 3 Quang Trung... Các công trình điểm nhấn có tầng cao tối đa 5 tầng.

VII.2.5. Khu vực các ô phố

a. Hình thức kiến trúc công trình

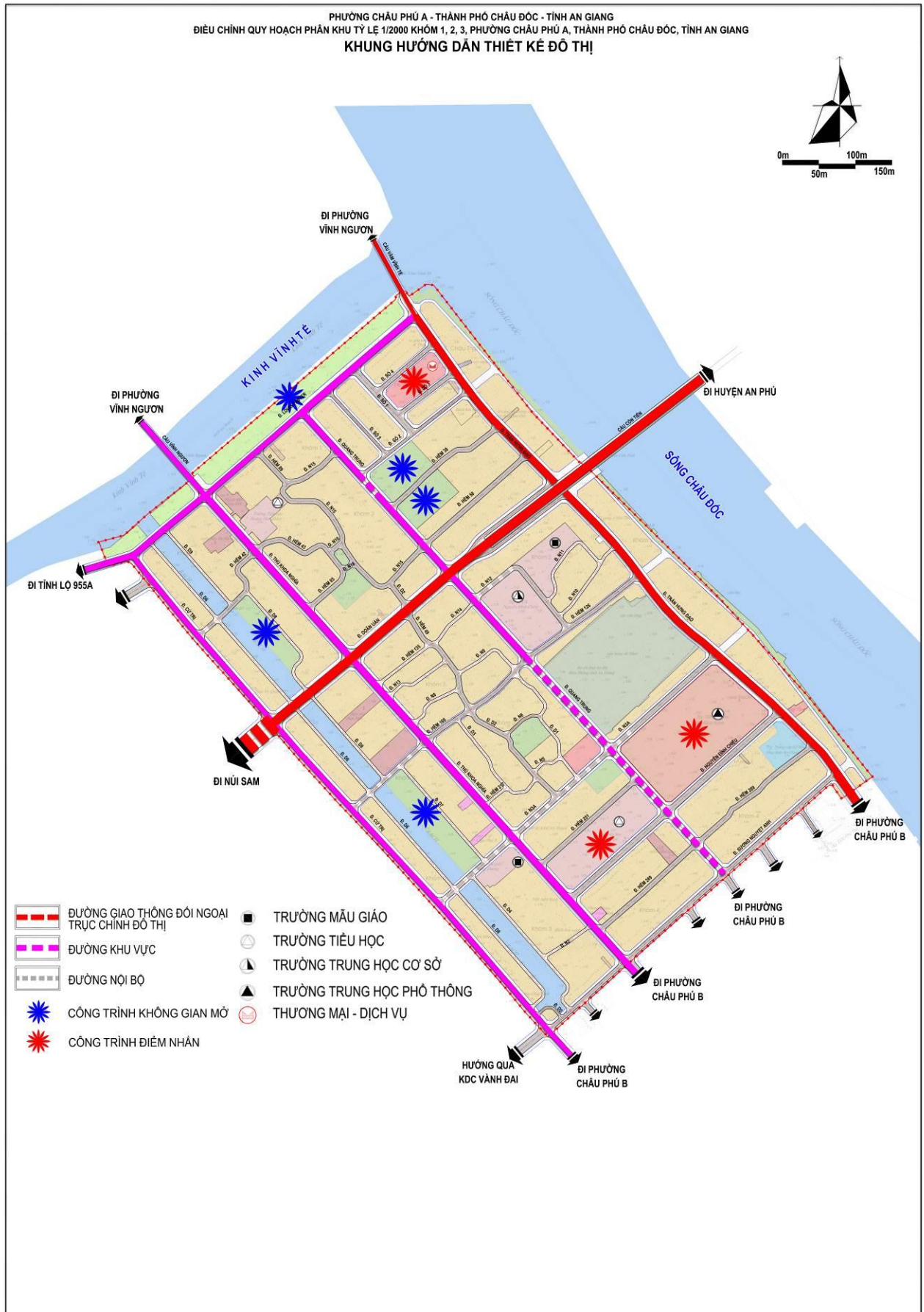
- Đối với các công trình xây dựng mới, hình thức kiến trúc theo hướng hiện đại nhưng vẫn đảm bảo hòa hợp với văn hóa đặc trưng và cảnh quan xung quanh của địa phương, khuyến khích sử dụng các vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường.
- Chọn gam màu sáng nhạt làm màu sắc chủ đạo cho tường ngoài các công trình trên tuyến.
- Thiết kế màu sắc cho mái nhà, tường ngoài và mặt đường toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu theo màu sắc chủ đạo.
- Thiết kế mặt bằng các công trình thông thoáng với các ô lấy gió và lấy sáng cho công trình.

b. Mật độ xây dựng

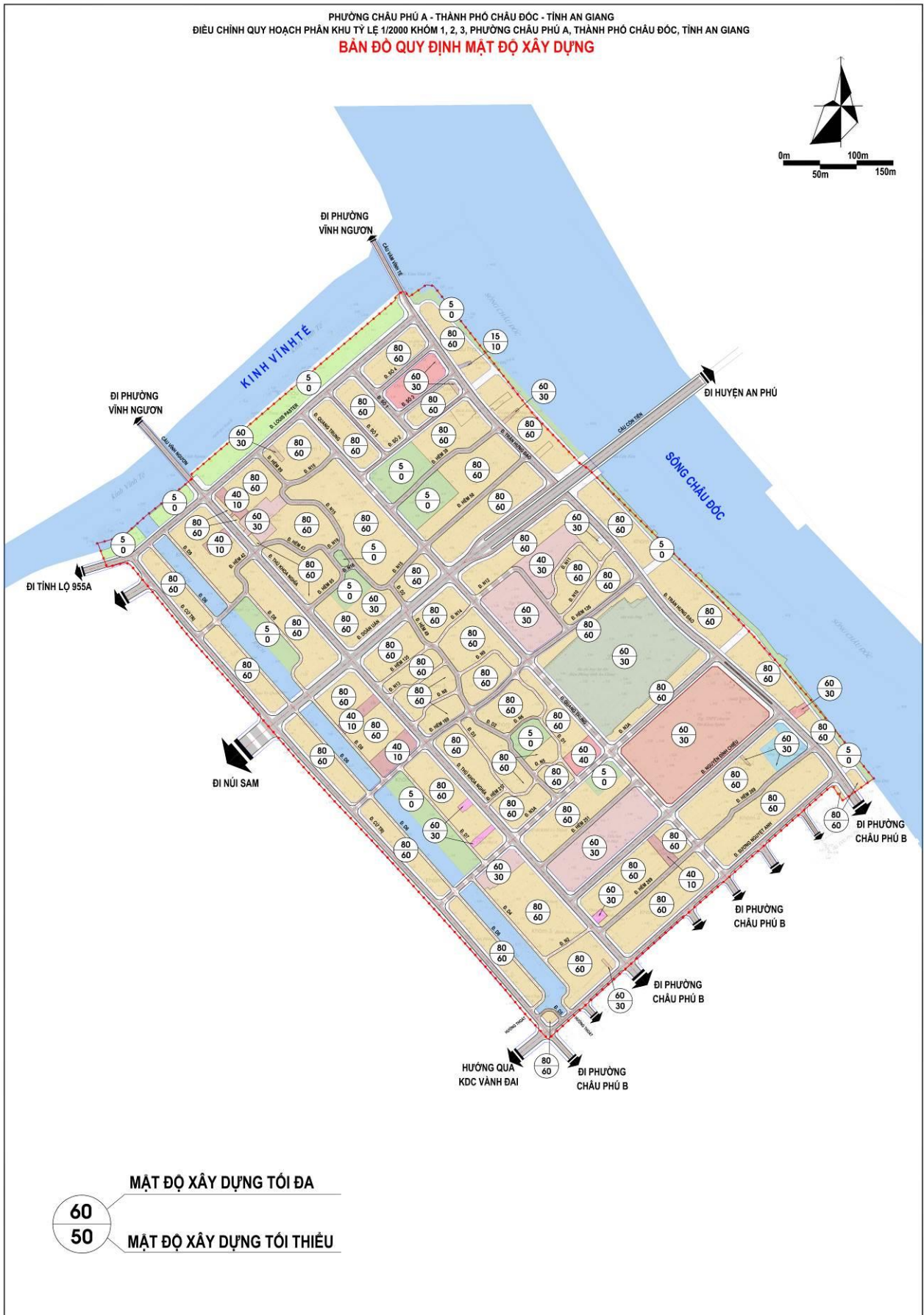
- Mật độ xây dựng tối đa 80%: đối với công trình nhóm nhà ở.
- Mật độ xây dựng tối đa 60%: đối với công trình hiện hữu: giáo dục; cơ quan, trụ sở; đào tạo nghiên cứu; công trình dịch vụ; công trình y tế; công trình quốc phòng
- Mật độ xây dựng tối đa 40%: đối với công trình di tích, tôn giáo; công trình giáo dục xây dựng mới.
- Mật độ xây dựng tối đa 15%: đối với công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Mật độ xây dựng tối đa 5%: đối với các công viên cây xanh cấp đô thị, cấp đơn vị ở.

c. Tầng cao xây dựng

- Tầng cao xây dựng tối đa 5 tầng: đối với công trình nhóm nhà ở; trường Trung cấp kỹ thuật tổng hợp An Giang; công trình y tế; công trình cơ quan, trụ sở, công trình dịch vụ.
- Tầng cao xây dựng tối đa 4 tầng: trường trung học phổ thông, trường trung học cơ sở; công trình quốc phòng.
- Tầng cao xây dựng tối đa 3 tầng: đối với công trình di tích, tôn giáo; trường mầm non, trường tiểu học.
- Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng: đối với công trình trong công viên cây xanh cấp đô thị và cấp đơn vị ở; công trình hạ tầng kỹ thuật.



Hình 15–Sơ đồ khung hướng dẫn thiết kế đô thị



Hình 16–Sơ đồ quy định mật độ xây dựng



Hình 17–Sơ đồ quy định tầng cao xây dựng

VIII. YÊU CẦU QUẢN LÝ KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

VIII.1. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với nhóm nhà ở

VIII.1.1. Đối với trường hợp cải tạo, chỉnh trang nhà ở

- Mật độ xây dựng: giữ nguyên theo hiện trạng.
- Tầng cao xây dựng: giữ nguyên theo hiện trạng
- Khoảng lùi: Chỉ giới đường đỏ trùng với chỉ giới xây dựng.
- Đối với những khu vực dân cư ở hẻm hiện trạng, khi xin cấp phép sửa chữa hoặc xây dựng lại thì tuân thủ khoảng cách từ công trình đến tim đường hiện trạng tối thiểu bằng 1/2 lộ giới hẻm và phải $\geq 2m$ (theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt tại Quyết định số 1238A/QĐ-UBND ngày 27/07/2023 của UBND tỉnh An Giang).
- Chỉ cho phép cải tạo, chỉnh trang, không xây dựng mới đối với các thửa đất dưới 15m², có chiều rộng hoặc chiều sâu của thửa đất dưới 3m (theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt tại Quyết định số 1238A/QĐ-UBND ngày 27/07/2023 của UBND tỉnh An Giang).
- Đối với nhà ở với hình thể lô đất có hình dạng phức tạp cần được xem xét kỹ trong quy hoạch chi tiết và phân tích cụ thể, khuyến khích hợp thửa để xây dựng cải tạo hoặc có kế hoạch xây dựng cải tạo chỉnh trang khu vực.
- Khuyến khích nhập các thửa đất nhỏ thành các lô đất lớn hơn và hợp khối các công trình kiến trúc có quy mô nhỏ để tổ chức bộ mặt kiến trúc khang trang hơn, bổ sung thêm không gian mở cho đô thị.
- Khoảng cách tối thiểu giữa các dãy nhà công trình nhà ở hiện hữu khi xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa phải đảm bảo các quy định tối thiểu về phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.
- Đối với công trình nhà ở, kiến trúc cổng không cao quá 1,5 lần chiều cao hàng rào. Chiều cao của kiến trúc cổng không quá 2 lần chiều cao hàng rào. Kiến trúc cổng cần hài hòa với kiến trúc công trình, hàng rào và kiến trúc đô thị khu vực kế cận, tỷ lệ với chiều rộng hè phố.
- Khuyến khích sử dụng tối đa 03 màu cho tường bên ngoài một công trình.

VIII.1.2. Đối với trường hợp xây dựng mới nhà ở

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ (nhà biệt thự, nhà ở liền kề, nhà ở độc lập) tuân thủ theo QCVN 01/2021/BXD như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40

* Lưu ý: Đối với các lô nền có diện tích không nằm trong bảng trên được phép nội suy giữa 2 giá trị gần nhất

- Tầng cao xây dựng tối đa: 05 tầng.
- Quy định cao độ tầng xây dựng:
 - + Chiều cao tầng trệt: 4,0m; Đối với nhà có tầng lửng thì chiều cao tầng một không nhỏ hơn 2,7m (mục 5.5.6 theo TCVN 9411:2012).

- + Chiều cao các tầng lầu: 3,6m.
- Quy định cao độ nền tầng trệt: +0,35m so với cao độ vỉa hè. Vị trí không có vỉa hè rõ ràng thì cao độ nền nhà phải cao hơn cao độ mặt đường: +0,35m đến +0,70m.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Chỉ giới xây dựng tuân thủ Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình trong QCVN 01/2021.
 - + Khoảng lùi: các khoảng lùi so với ranh đất phía sau: $\geq 1\text{m}$ (đối với các lô đất có diện tích $\geq 50\text{m}^2$, theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt tại Quyết định số 1238A/QĐ-UBND ngày 27/07/2023 của UBND tỉnh An Giang).
 - + Đối với hẻm có cơ hội phát triển đô thị, khuyến khích khi xây dựng lại đảm bảo chỉ giới xây dựng cách tim đường hiện trạng 3,5m (theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt tại Quyết định số 1238A/QĐ-UBND ngày 27/07/2023 của UBND tỉnh An Giang).
- Độ vưon ban công tối đa: áp dụng theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ra tối đa (m)
Dưới 7m:	
- Có dãy nhà liền kề 2 bên hẻm	0
- Có 01 dãy nhà ở 01 bên hẻm	0,6
$\geq 7\text{m}$	0,9

- Không làm ban công ở các hẻm có chiều rộng nhỏ hơn 7,0m và có dãy nhà liền kề ở hai bên hẻm. Trường hợp chỉ có một dãy nhà ở một bên hẻm thì được làm ban công có độ vưon ra tối đa là 0,6m (theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt tại Quyết định số 1238A/QĐ-UBND ngày 27/07/2023 của UBND tỉnh An Giang). Đối với các dãy nhà giáp các trục đường có lộ giới $\geq 7\text{m}$, độ vưon ban công tuân theo quy định tại TCVN 9411:2012.



Hình ảnh minh họa hình thức kiến trúc nhà ở

VIII.2. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình cơ quan, trụ sở; công trình dịch vụ

VIII.2.1. Công trình cơ quan, trụ sở cấp đơn vị ở:

- Mật độ xây dựng tối thiểu : 30%, tối đa : 60%.

- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0
- Chi giới xây dựng:
 - + Đối với trường hợp cải tạo, chỉnh trang công trình: giữ theo hiện trạng;
 - + Đối với trường hợp xây dựng mới công trình: Lùi $\geq 6m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; Lùi $\geq 2m$, so với ranh đất tiếp giáp công trình lân cận và khoảng cách giữa hai công trình phải $\geq 4m$.
- Khuyến khích hình thức kiến trúc hiện đại, thông thoáng và thân thiện với môi trường. Màu sắc công trình tươi sáng, khuyến khích sử dụng các tông màu nhạt, trung tính. Khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện môi trường vật liệu địa phương.

VIII.2.2. Công trình dịch vụ

- Đối với công trình Chợ Châu Thạnh, Khách sạn: Mật độ xây dựng tối thiểu : 30%, tối đa : 60%. Đối với công trình dịch vụ xây dựng mới có mật độ xây dựng tối thiểu: 40%, tối đa: 60%
- Tầng cao công trình dịch vụ tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0
- Chi giới xây dựng:
 - + Đối với trường hợp cải tạo, chỉnh trang công trình: giữ theo hiện trạng;
 - + Đối với trường hợp xây dựng mới công trình: Lùi $\geq 6m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; Lùi $\geq 2m$, so với ranh đất tiếp giáp công trình lân cận và khoảng cách giữa hai công trình phải $\geq 4m$.
- Khai thác tối đa cảnh quan, địa hình tự nhiên để bố cục các khu chức năng hợp lý và mang tính đặc trưng riêng của khu dân cư.
- Không gian thoáng rộng, đường nét kiến trúc kết hợp tính dân tộc và hiện đại, đảm bảo sự hài hòa trong cảnh quan kiến trúc khu vực và tạo không gian giao tiếp thân thiện xung quanh công trình. Khuyến khích sử dụng công nghệ cao, vật liệu xanh, tiết kiệm nhiên liệu và năng lượng.
- Các công trình được tích hợp đa chức năng, được thiết kế đồng bộ về hình thức kiến trúc đặc biệt nhằm tạo những điểm nhấn khu vực.



Hình ảnh minh họa hình thức kiến trúc công trình dịch vụ công cộng

VIII.3. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình y tế, giáo dục

VIII.3.1. Công trình y tế cấp đơn vị ở

- Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%, tối đa: 60%.

- Đối với phòng khám đa khoa Bình An: Tầng cao tối thiểu : 2 tầng, tối đa: 5 tầng. Đối với công trình trạm y tế, hội chữ thập đỏ: Tầng cao tối thiểu : 1 tầng, tối đa: 4 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: Đối với phòng khám đa khoa Bình An là 3,0. Đối với công trình trạm y tế, hội chữ thập đỏ là 2,4.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Đối với trường hợp cải tạo, chỉnh trang công trình: giữ theo hiện trạng;
 - + Đối với trường hợp xây dựng mới công trình: Lùi $\geq 6m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; Lùi $\geq 2m$, so với ranh đất tiếp giáp công trình lân cận và khoảng cách giữa hai công trình phải $\geq 4m$.
- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình y tế không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật.
- Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.

VIII.3.2. Công trình trung tâm nghiên cứu, đào tạo (Trường trung cấp kỹ thuật An Giang)

- Mật độ xây dựng tối thiểu : 30%, tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Đối với trường hợp cải tạo, chỉnh trang công trình: giữ theo hiện trạng;
 - + Đối với trường hợp xây dựng mới công trình: Lùi $\geq 6m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; Lùi $\geq 2m$, so với ranh đất tiếp giáp công trình lân cận và khoảng cách giữa hai công trình phải $\geq 4m$.

VIII.3.3. Công trình giáo dục

a. Công trình trường trung học phổ thông; trường trung học cơ sở

- Mật độ xây dựng tối thiểu : 30%, tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa: 4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 2,4
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Đối với trường hợp cải tạo, chỉnh trang công trình: giữ theo hiện trạng;
 - + Đối với trường hợp xây dựng mới công trình: Lùi $\geq 6m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; Lùi $\geq 2m$, so với ranh đất tiếp giáp công trình lân cận và khoảng cách giữa hai công trình phải $\geq 4m$.

b. Công trình trường tiểu học, mầm non

- Đối với công trình hiện hữu:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu : 30%, tối đa : 60%.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng

- + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8
- Đối với công trình xây dựng mới:
 - + Mật độ xây dựng tối thiểu : 30%, tối đa : 40%.
 - + Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng
 - + Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,20
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Đối với trường hợp cải tạo, chỉnh trang công trình: giữ theo hiện trạng;
 - + Đối với trường hợp xây dựng mới công trình: Lùi $\geq 6m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; Lùi $\geq 2m$, so với ranh đất tiếp giáp công trình lân cận và khoảng cách giữa hai công trình phải $\geq 4m$.
- Hình thức kiến trúc mới, hiện đại, cần xem xét hướng nắng (các công trình nên bố trí theo hướng Bắc Nam) và thông thoáng tự nhiên và thân thiện với môi trường, khuyến khích các công trình áp dụng các tiêu chuẩn thiết kế “ công trình xanh”, tiết kiệm và sử dụng năng lượng hiệu quả.
- Khuyến khích việc tổ chức các sân bãi, công trình thể thao đạt Tiêu chuẩn để sử dụng chung cho cụm trường học. Khuyến khích phương án thiết kế để trồng tầng trệt (một phần hoặc toàn bộ) làm sân chơi, sân tập.
- Khuyến khích trồng cây xanh trong sân trường, xung quanh khoảng cách ly, giáp hàng rào và khu vực ông. Trồng cây xanh không che khuất biển hiệu, biển báo trong khu vực trường học.
- Trên hàng rào và bề mặt ngoài của công trình trường học không cho phép mọi hình thức quảng cáo, chỉ được phép treo biển hiệu, biển báo, thông tin của trường học theo quy định pháp luật.
- Các biển hiệu gắn liền với công trình phải ở độ cao trên 3,5m tính từ vỉa hè đến mép dưới của biển hiệu.



Hình ảnh minh họa hình thức kiến trúc công trình giáo dục

VIII.4. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công trình hạ tầng kỹ thuật

- Mật độ xây dựng tối thiểu : 10%, tối đa : 15%.
- Tầng cao xây dựng : tối đa 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,15
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Đối với trường hợp cải tạo, chỉnh trang công trình: giữ theo hiện trạng;

- + Đối với trường hợp xây dựng mới công trình: Lùi $\geq 6m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; Lùi $\geq 2m$, so với ranh đất tiếp giáp công trình lân cận và khoảng cách giữa hai công trình phải $\geq 4m$.

VIII.5. Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đối với công viên cây xanh

Đối với các công viên sử dụng công cộng cấp đô thị; cấp đơn vị ở:

- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- Tầng cao xây dựng : tối đa 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05
- Chỉ giới xây dựng: Đối với đường quy hoạch: 6m; Đối với ranh đất: 4m.

VIII.5.1. Cây xanh trên vỉa hè

Căn cứ theo Thông tư 20/2009/TT-BXD của Bộ Xây dựng hướng dẫn quản lý cây xanh đô thị và Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 24/03/2015 của UBND tỉnh An Giang về danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang:

- Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo tiêu chuẩn:
 - + Đối với cây tiểu mộc có chiều cao tối thiểu từ 2,0 m trở lên và đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn từ 4,0 cm trở lên;
 - + Đối với cây trung mộc và đại mộc có chiều cao tối thiểu từ 3,0 m trở lên và đường kính thân cây tại chiều cao tiêu chuẩn từ 5,0 cm trở lên.
 - + Tán cây cân đối, không sâu bệnh, thân cây thẳng.
- Các loại cây bóng mát trong đô thị
 - + Loại 1 (cây tiểu mộc): là những cây có chiều cao trưởng thành nhỏ.
 - + Loại 2 (cây trung mộc): là những cây có chiều cao trưởng thành trung bình.
 - + Loại 3 (cây đại mộc): là những cây có chiều cao trưởng thành lớn.
 - + Căn cứ vào cách phân loại này, các địa phương quy định việc phân loại cây xanh phù hợp với địa phương mình hoặc có thể tham khảo quy định phân loại cây trong Phụ lục 1. Danh mục cây bóng mát tham khảo Phụ lục 2 kèm theo Thông tư này.
- Trồng cây xanh đường phố
 - + Đối với các tuyến đường lớn có chiều rộng hè phố trên 5m nên trồng các cây loại 2 hoặc loại 3 theo quy định phân loại cây đô thị tại địa phương.
 - + Đối với các tuyến đường trung bình có chiều rộng hè phố từ 3m đến 5m nên trồng các cây loại 1 hoặc loại 2 theo quy định phân loại cây đô thị tại địa phương.
 - + Đối với các tuyến đường nhỏ có chiều rộng hè phố hẹp dưới 3m, đường cải tạo, bị khống chế về mặt bằng và không gian thì cần tận dụng những cây hiện có hoặc trồng tại những vị trí thừa công trình, ít vướng đường dây trên không và không gây hư hại các công trình sẵn có, có thể trồng dây leo theo trụ hoặc đặt chậu cây.
 - + Khoảng cách giữa các cây trồng được quy định tùy thuộc vào việc phân loại cây (tham khảo Phụ lục 1) hoặc theo từng vị trí cụ thể của quy hoạch trên khu vực, đoạn đường. Chú ý trồng cây ở khoảng trước tường ngăn giữa hai nhà phố, tránh trồng giữa cổng hoặc trước chính diện nhà dân đối với những nơi có chiều rộng hè phố dưới 5m.

- + Khoảng cách các cây được trồng tính từ mép lề đường từ 0,6m đến 1,0m căn cứ theo tiêu chuẩn phân loại cây (tham khảo Phụ lục 1);
- + Cây xanh đường phố và các dải cây phải hình thành một hệ thống cây xanh liên tục và hoàn chỉnh, không trồng quá nhiều loại cây trên một tuyến phố. Trồng từ một đến hai loại cây xanh đối với các tuyến đường, phố có chiều dài dưới 2km. Trồng từ một đến ba loại cây đối với các tuyến đường, phố có chiều dài từ 2km trở lên hoặc theo từng cung, đoạn đường.
- + Đối với các dải phân cách có bề rộng dưới 2m chỉ trồng cỏ, các loại cây bụi thấp, cây cảnh. Các dải phân cách có bề rộng từ 2m trở lên có thể trồng các loại cây thân thẳng có chiều cao và bề rộng tán lá không gây ảnh hưởng đến an toàn giao thông, trồng cách điểm đầu giải phân cách, đoạn qua lại giữa hai giải phân cách khoảng 3m - 5m để đảm bảo an toàn giao thông.
- + Cây xanh được trồng cách các góc phố 5m - 8m tính từ điểm lề đường giao nhau gần nhất, không gây ảnh hưởng đến tầm nhìn giao thông.
- + Cây xanh được trồng cách các họng cứu hoả trên đường 2m - 3m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1m - 2m.
- + Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 1m - 2m.
- + Cây xanh được trồng dọc mạng lưới đường dây dẫn điện phải đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định của Luật Điện lực về bảo vệ an toàn công trình lưới điện cao áp.
- Ô đất trồng cây xanh đường phố
 - + Kích thước và loại hình ô đất trồng cây được sử dụng thống nhất đối với cùng một loại cây trên cùng một tuyến phố, trên từng cung hay đoạn đường.
 - + Xung quanh ô đất trồng cây trên đường phố hoặc khu vực sở hữu công cộng (có hè đường) phải được xây bó vỉa có cao độ cùng với cao độ của hè phố nhằm giữ đất tránh làm bẩn hè phố hoặc các hình thức thiết kế khác để bảo vệ cây và tạo hình thức trang trí. Tận dụng các ô đất trồng cây bố trí trồng cỏ, cây bụi, hoa tạo thành khóm xung quanh gốc cây hoặc thành dải xanh để tăng vẻ đẹp cảnh quan đô thị

VIII.5.2. Công viên cây xanh

- Mật độ xây dựng thấp; tạo không gian sinh hoạt cộng đồng phục vụ đời sống hàng ngày của người dân trong khu vực. Các công trình dịch vụ xây dựng thấp tầng. Các hồ nước, vòi phun nước phải được vệ sinh chăm sóc thường xuyên, tránh tình trạng gây ô nhiễm môi trường, phát sinh mầm bệnh cho con người.
- Các loại cây xanh trong công viên phải được nghiên cứu kỹ lưỡng cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá, Nên trồng cây thân thẳng, cao, tán lá rộng, giống cây khỏe, gỗ dai, khó gãy đổ, dáng và hoa đẹp, màu sắc thay đổi theo mùa, đảm bảo chức năng chống bụi, tiếng ồn và an toàn. Không trồng những loại cây ăn quả, có mùi thơm thu hút côn trùng, ... gây ảnh hưởng đến sức khỏe con người và môi trường xung quanh. Các loại cây tham khảo như dầu nước, muồng ngủ, bằng lăng bông tím, cau trắng, móng bò tím, keo tai tượng, Các loại cây thân mềm rủ trồng gần sông, hồ tạo cảnh quan đẹp như cây muồng hoa vàng, móng rồng, cây liễu, địa tùng, ...

- Hoa trang trí: nên chọn loại ra hoa quanh năm, màu sắc đẹp, không có mùi thu hút côn trùng. Hoa phải cắt xén thường xuyên và hạn chế độ cao từ 35 - 55 cm.
- Cây phủ đất : trồng cỏ đậu, thài lài tím,... tốc độ sinh trưởng nhanh, dễ trồng và chăm sóc.
- Khuyến khích kết nối không gian mở, không xây dựng hàng rào ngăn cách tạo điều kiện cho người dân dễ dàng tiếp cận.

VIII.5.3. Dải cây xanh dọc theo các kênh rạch

- Các dải cây xanh này được tổ chức dưới dạng vườn trũng, không gian xanh bán ngập với bề mặt thấm thấu để chứa, thấm và tiêu thoát được nước mưa, nước lũ. Khi mực nước trong kênh thấp thì các dải xanh này đóng vai trò là vườn hoa trong đô thị, tạo dựng các không gian sinh hoạt công đồng, nghỉ ngơi, thể dục thể thao cho người dân đô thị. Các dải cây xanh này cũng đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo sự liên tục của hệ sinh thái.
- Cần có các biện pháp quản lý nhằm kiểm soát, hạn chế sự phát triển của khu dân cư, chống xâm lấn hành lang xanh này.
- Có thể xây dựng các tuyến đường dạo nhỏ, mềm mại dọc kênh rạch với không gian xanh, tạo lối tiếp cận, tạo sự hấp dẫn cho khách du lịch.
- Đề xuất trồng các loại cây có tác dụng chống sạt lở đất, giữ đất, đồng thời khoảng cách giữa các cây vẫn phải đảm bảo cho việc thoát lũ, thoát nước khi có lũ lụt, úng ngập.

IX. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

IX.1. Quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

IX.1.1. Cơ sở thiết kế

- QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD.
- Đường đô thị - yêu cầu thiết kế TCXDVN 13592 - 2022.
- Quyết định số 3093/QĐ-UBND ngày 30/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035;
- Các số liệu tài liệu về điều kiện tự nhiên khu vực nghiên cứu quy hoạch.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Nhà nước.

IX.1.2. Nguyên tắc và chỉ tiêu thiết kế:

a. Nguyên tắc thiết kế:

- Hệ thống giao thông tuân thủ theo định hướng quy hoạch chung thành phố Châu Đốc – tỉnh An Giang đến năm 2035.
- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân đô thị.
- Các tuyến giao thông đảm bảo liên hệ với các tuyến đường đô thị qua các nút giao thông được xử lý bảo đảm an toàn giao thông.
- Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo phân khu chức năng đô thị hợp lý.

- Tận dụng nền đường hiện có, cải tạo mở rộng đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị.

b. Các chỉ tiêu chính:

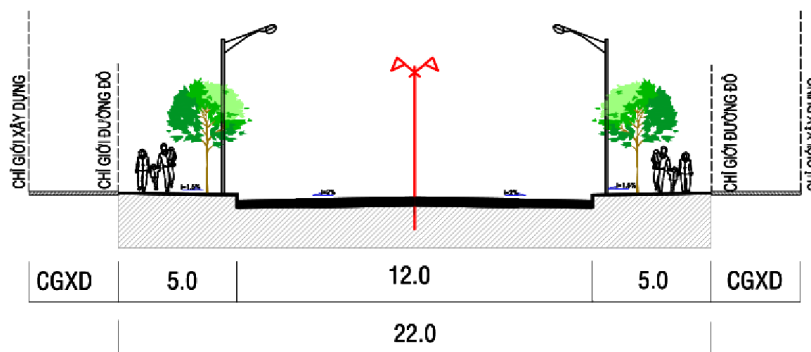
- Chiều rộng làn xe tính toán 3m –3,75m.
- Chiều rộng làn đi bộ tính toán 0,75m.
- Chỉ giới đường đỏ được xác định theo công thức: $B = 3,5N + 0,75M + C$.
- Trong đó: B : bề rộng chỉ giới đường đỏ (m).
 - + N: Số làn xe cơ giới (phụ thuộc lưu lượng xe, cấp hạng đường).
 - + M: Số làn đi bộ.
 - + C: Dải cây xanh, hệ thống kỹ thuật.
- Độ dốc dọc đường $i_{max}=4\%$.
- Độ dốc ngang mặt đường 2%.

IX.1.3. Quy hoạch:

a. Đường bộ:

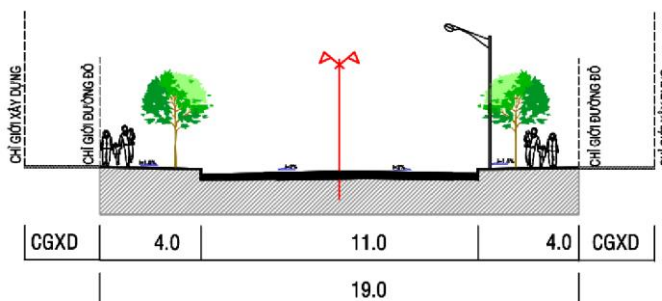
a.1. Giao thông đối ngoại, trục chính:

- Đường Doãn Uẩn là tuyến đường trục ngang chính kết nối khu vực quy hoạch với huyện An Phú. Đoạn tuyến đi qua khu vực có lộ giới 22,0m, mặt đường 12,0m, vỉa hè 5,0mx2, mặt cắt 1-1.

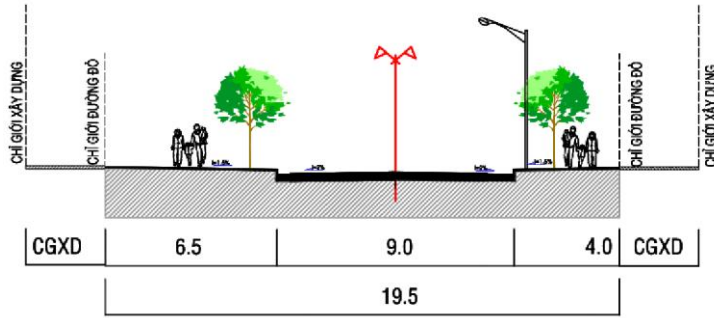


- Đường Trần Hưng Đạo:

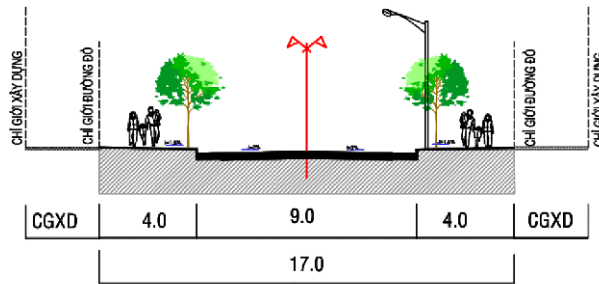
- + Đoạn từ ranh phía Đông Nam đến đường Sương Nguyệt Anh: lộ giới quy hoạch 19,0m, mặt đường 11,0m, vỉa hè 4,0mx2, mặt cắt 3-3.



- + Đoạn từ đường Sương Nguyệt Anh đến đường N3A: lộ giới quy hoạch 19,5m, mặt đường 9,0m, vỉa hè 6,5-4,0, mặt cắt 2-2.

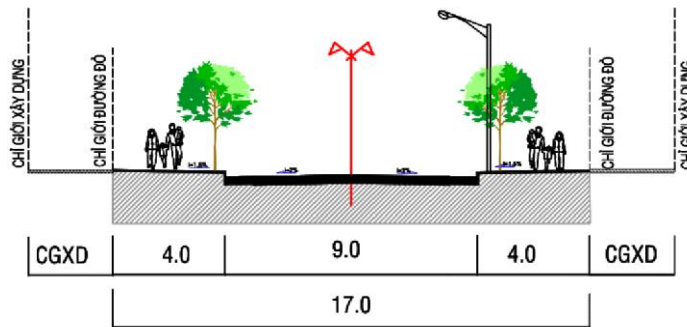


+ Đoạn từ đường N3A đến ranh quy hoạch phía Bắc: lộ giới quy hoạch 17,0m, mặt đường 9,0m, vỉa hè 4,0mx2 mặt cắt 4-4.

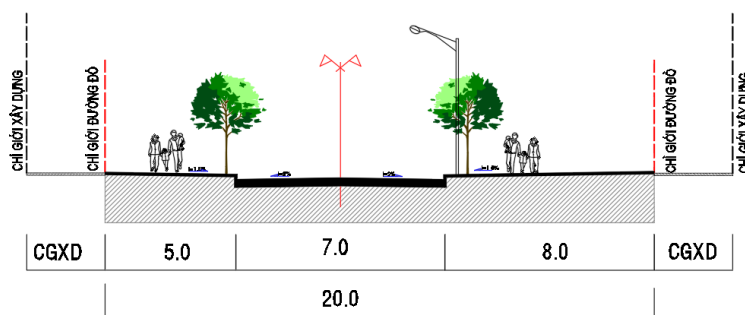


a.2. Đường khu vực:

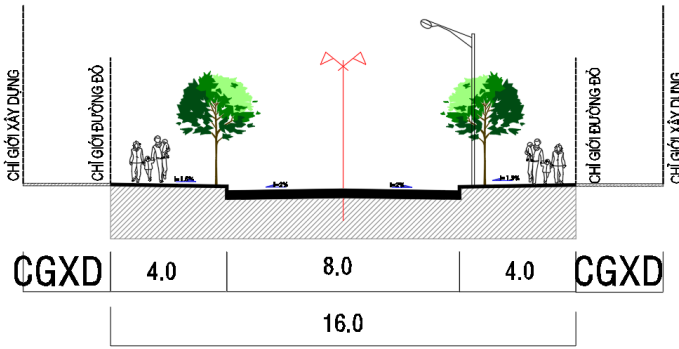
- Đường Số 1, đường Thủ Khoa Nghĩa (đoạn từ đường Sương Nguyệt Anh đến đường Louis Paster): Lộ giới quy hoạch 17,0m, mặt đường 9,0m, vỉa hè 4,0mx2 mặt cắt 4-4.



- Đường Thủ Khoa Nghĩa (đoạn từ đường Louis Paster đến cầu Vĩnh Nguơn): Lộ giới quy hoạch 20,0m, mặt đường 7,0m, vỉa hè 5,0m-8,0m mặt cắt 4A-4A.

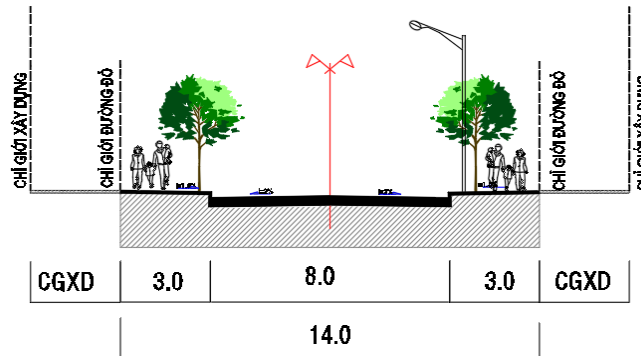


- Đường Quang Trung: Lộ giới quy hoạch 16,0m, mặt đường 8,0m, vỉa hè 4,0mx2 mặt cắt 6-6.

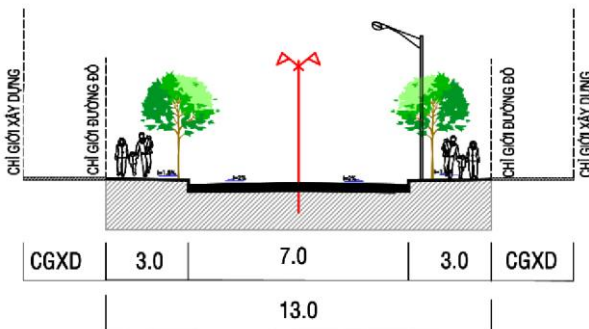


- Đường Louis Paster:

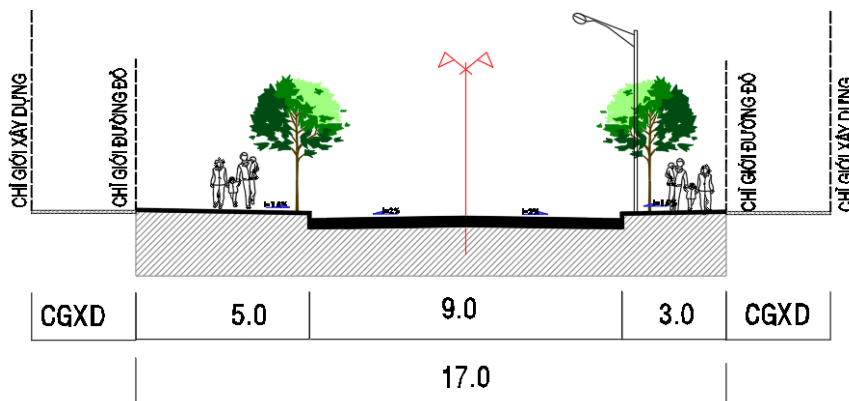
+ Đoạn từ đường Cử Trị đến đường Thủ Khoa Nghĩa: lộ giới quy hoạch 14,0m, mặt đường 8,0m, vỉa hè 3,0mx2, mặt cắt 8-8.



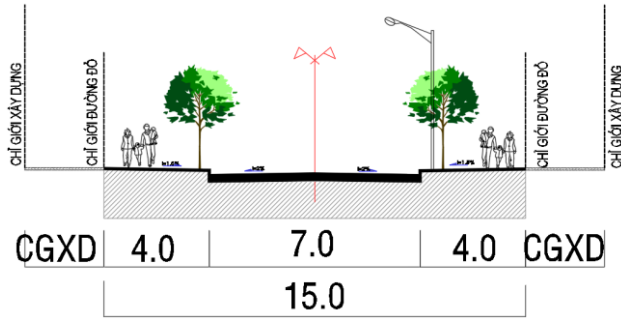
+ Đoạn từ đường Thủ Khoa Nghĩa đến đường Quang Trung: lộ giới quy hoạch 13,0m, mặt đường 7,0m, vỉa hè 3,0mx2, mặt cắt 9-9.



+ Đoạn từ đường Quang Trung đến đường Trần Hưng Đạo: lộ giới quy hoạch 17,0m, mặt đường 9,0m, vỉa hè 5,0m-3,0m, mặt cắt 5-5.

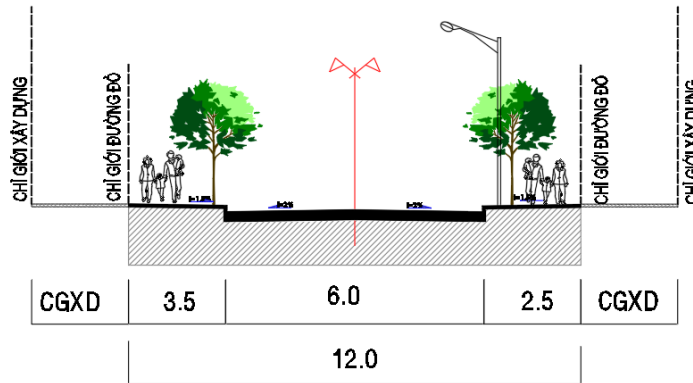


- Đường Cử Trị: Lộ giới quy hoạch 15,0m, mặt đường 7,0m, vỉa hè 4,0mx2 mặt cắt 7-7.

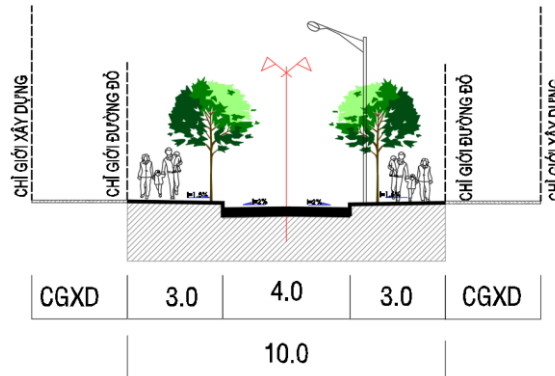


a.3. Đường nội bộ:

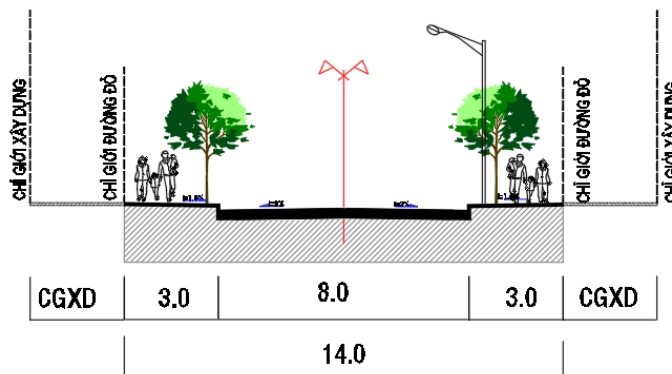
- Đường *Sương Nguyệt Anh*: Lộ giới quy hoạch 12,0m, mặt đường 6,0m, vỉa hè 3,5m-2,5m, mặt cắt 10-10.



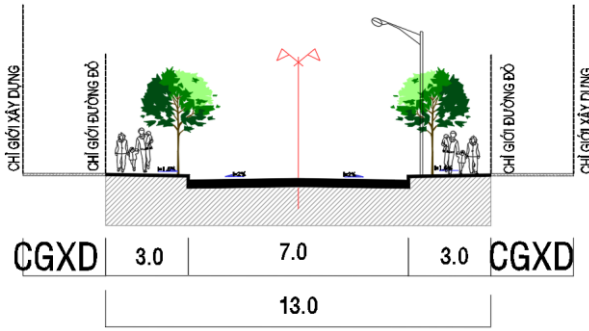
- Đường *Số 2, Số 5*: Lộ giới quy hoạch 10,0m, mặt đường 4,0m, vỉa hè 3,0mx2, mặt cắt 12-12.



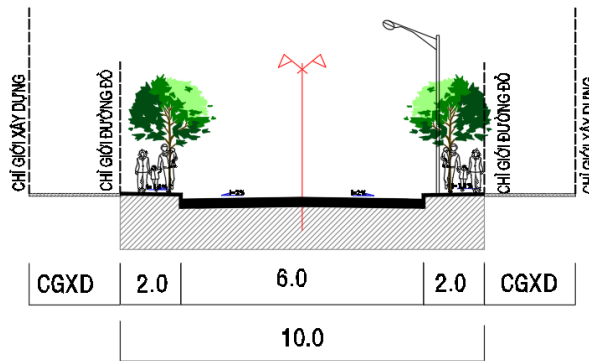
- Đường *Nguyễn Đình Chiểu*: Lộ giới quy hoạch 14,0m, mặt đường 8,0m, vỉa hè 3,0mx2, mặt cắt 8-8.



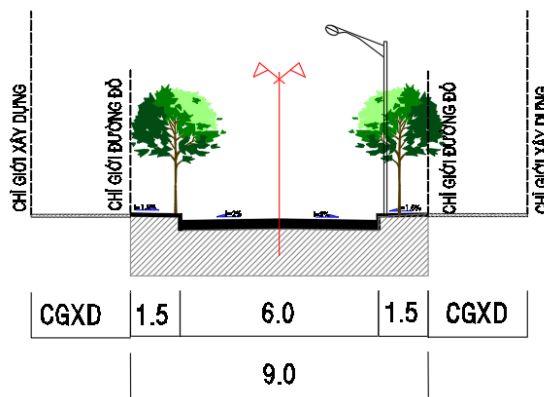
- Đường *N3A*: Lộ giới quy hoạch 13,0m, mặt đường 7,0m, vỉa hè 3,0mx2, mặt cắt 9-9.



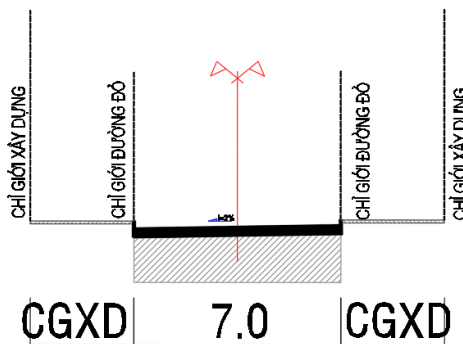
- Đường Số 3, Số 4: Lộ giới quy hoạch 10,0m, mặt đường 6,0m, vỉa hè 2,0mx2, mặt cắt 11-11.



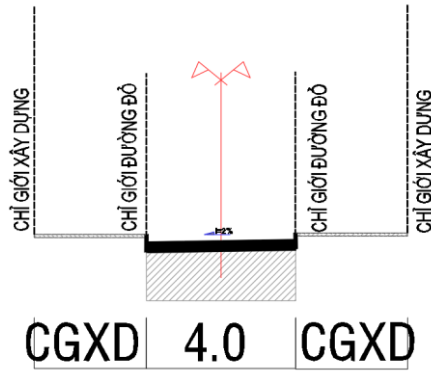
- Đường N7: Lộ giới quy hoạch 9,0m, mặt đường 6,0m, vỉa hè 1,5mx2, mặt cắt 13-13.



- Các tuyến đường nội bộ có lộ giới 7,0m, mặt đường 7,0m, mặt cắt 14-14.



- Các tuyến đường nội bộ có lộ giới 4,0m, mặt đường 4,0m, mặt cắt 15-15.



b. Đường thủy:

- Luồng tuyến: sông Châu Đốc, kênh Vĩnh Tế, đây vừa là một yếu tố tạo nên sự đa dạng về giao thông, vừa là một hình thức thúc đẩy du lịch cho thành phố. Nhưng bên cạnh đó cũng tạo ra những khó khăn nhất định cho người dân vào mùa nước lên, đặc biệt là khi quá trình biến đổi khí hậu đang tăng nhanh. Vậy nên, trong khoảng thời gian trước mắt, định hướng tiến hành nhanh các công tác:
 - + Tiến hành nạo vét toàn bộ hệ thống kênh rạch
 - + Đảm bảo hành lang an toàn đường thủy các tuyến sông, kênh, rạch.
 - + Tiến hành gia cố hệ thống kênh rạch nhằm tránh tình trạng sạt lở.

c. Bến, bãi đậu xe:

- Nhu cầu về đỗ xe trong đô thị được đáp ứng bởi các không gian sau:
 - + Không gian riêng (trong nhà riêng, sân cơ quan, trong tòa nhà).
 - + Không gian đường phố (lòng đường, hè phố công cộng).
 - + Không gian công cộng (điểm đỗ, bãi đỗ).
- Nguyên tắc bố trí quy hoạch bãi đỗ, điểm đỗ xe trong khu quy hoạch: Đối với các dự án xây dựng mới như công trình y tế, trường học, Trung tâm thương mại, khu hành chính,... trong các khu đô thị mới phải bố trí bãi đỗ đáp ứng đủ nhu cầu của chính công trình đó.
- **Khu vực quy hoạch là khu đô thị đã được hình thành từ lâu, khu vực cải tạo chỉnh trang.**

d. Thống kê giao thông và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Bảng 16–Bảng thống kê hệ thống giao thông

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)	Diện tích (m ²)
				Mặt đường	Vĩa hè	Phân cách		
1	Đường Doãn Uẩn	1-1	341	12,00	5,0x2	-	22	7.502
2	Đường Trần Hưng Đạo							
	+ Đoạn từ ranh phía Đông Nam đến đường Sương Nguyệt Anh	3-3	34	11,00	4,0x2	-	19	646
	+ Đoạn từ đường Sương Nguyệt Anh đến đường N3A	2-2	264	9,00	6,5-4,0	-	19,5	5.148

	+ Đoạn từ đường N3A đến ranh quy hoạch phía bắc	4-4	658	9,00	4,0x2	-	17	11.186
3	Đường số 1	4-4	122	9,00	4,0x2	-	17	2.074
4	Đường Thủ Khoa Nghĩa							
	+ Đoạn từ đường Suong Nguyệt Anh đến đường Louis Paster	4-4	900	9,00	4,0x2	-	17	15.300
	+ Đoạn từ đường Louis Paster đến cầu Vĩnh Ngươn	4A-4A	32,00	7,00	5,0-8,0	-	20,00	640,00
5	Đường Quang Trung	6-6	853	8,00	4,0x2	-	16	13.648
6	Đường Louis Paster							
	+ Đoạn từ Đ.Cử Trị đến Đ. Thủ Khoa Nghĩa	8-8	140	8,00	3,0x2	-	14	1.960
	+ Đoạn từ Đ. Thủ Khoa Nghĩa đến Đ. Quang Trung	9-9	174	7,00	3,0x2	-	13	2.262
	+ Đoạn từ Đ. Quang Trung đến Đ. Trần Hưng Đạo	5-5	204	9,00	5,0-3,0	-	17	3.468
7	Đường Cử Trị	7-7	878	7,00	4,0x2	-	15	13.170
8	Đường Nguyễn Đình Chiểu	8-8	386	8,00	3,0x2	-	14	5.404
9	Đường N3A	9-9	510	7,00	3,0x2	-	13	6.630
10	Đường Suong Nguyệt Anh	10-10	528	6,00	3,5-2,5	-	12	6.336
11	Đường số 3	11-11	99	6,00	2,0x2	-	10	990
12	Đường số 4	11-11	105	6,00	2,0x2	-	10	1.050
13	Đường số 2	12-12	189	4,00	3,0x2	-	10	1.890
14	Đường số 5	12-12	120	4,00	3,0x2	-	10	1.200
15	Đường N7	13-13	899	6,00	1,5x2	-	9	8.091
16	Đường N1	14-14	80	7,00	-	-	7	560
17	Đường N3	14-14	183	7,00	-	-	7	1.281
18	Đường N12	14-14	569	7,00	-	-	7	3.983
19	Đường N15	14-14	190	7,00	-	-	7	1.330
20	Đường N16	14-14	300	7,00	-	-	7	2.100
21	Đường N17	14-14	20	7,00	-	-	7	140
22	Đường N18	14-14	23	7,00	-	-	7	161
23	Đường N19	14-14	382	7,00	-	-	7	2.674
24	Đường D2	14-14	138	7,00	-	-	7	966
25	Đường D10	14-14	39	7,00	-	-	7	273
26	Đường N2	15-15	179	4,00	-	-	4	716
27	Đường N4	15-15	170	4,00	-	-	4	680
28	Đường D3	15-15	46	4,00	-	-	4	184
29	Đường N5	15-15	57	4,00	-	-	4	228
30	Đường N6	15-15	86	4,00	-	-	4	344
31	Đường N8	15-15	102	4,00	-	-	4	408
32	Đường N9	15-15	126	4,00	-	-	4	504

33	Đường N10	15-15	142	4,00	-	-	4	568
34	Đường N11	15-15	100	4,00	-	-	4	400
35	Đường N13	15-15	179	4,00	-	-	4	716
36	Đường N14	15-15	181	4,00	-	-	4	724
37	Đường D1	15-15	382	4,00	-	-	4	1.528
38	Đường D4	15-15	241	4,00	-	-	4	964
39	Đường D5	15-15	46	4,00	-	-	4	184
40	Đường D6	15-15	848	4,00	-	-	4	3.392
41	Đường D7	15-15	176	4,00	-	-	4	704
42	Đường D8	15-15	336	4,00	-	-	4	1.344
43	Đường D9	15-15	139	4,00	-	-	4	556
	Bù trừ giao lộ							1.093
	Tổng							137.300,00

Khu vực điều chỉnh quy hoạch là khu dân cư chính trang đã được hình thành từ lâu, đối với các hẻm nhỏ chính trang, mở rộng đề xuất tối thiểu 4m (đảm bảo các yêu cầu tối thiểu về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn).

e. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đạt được:

- Tổng diện tích đất giao thông : 13,73 ha, trong đó:
- Tỷ lệ đất giao thông so với đất XD đô thị : 27,16%
- Tổng chiều dài đường : 12,86km.

f. Hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:

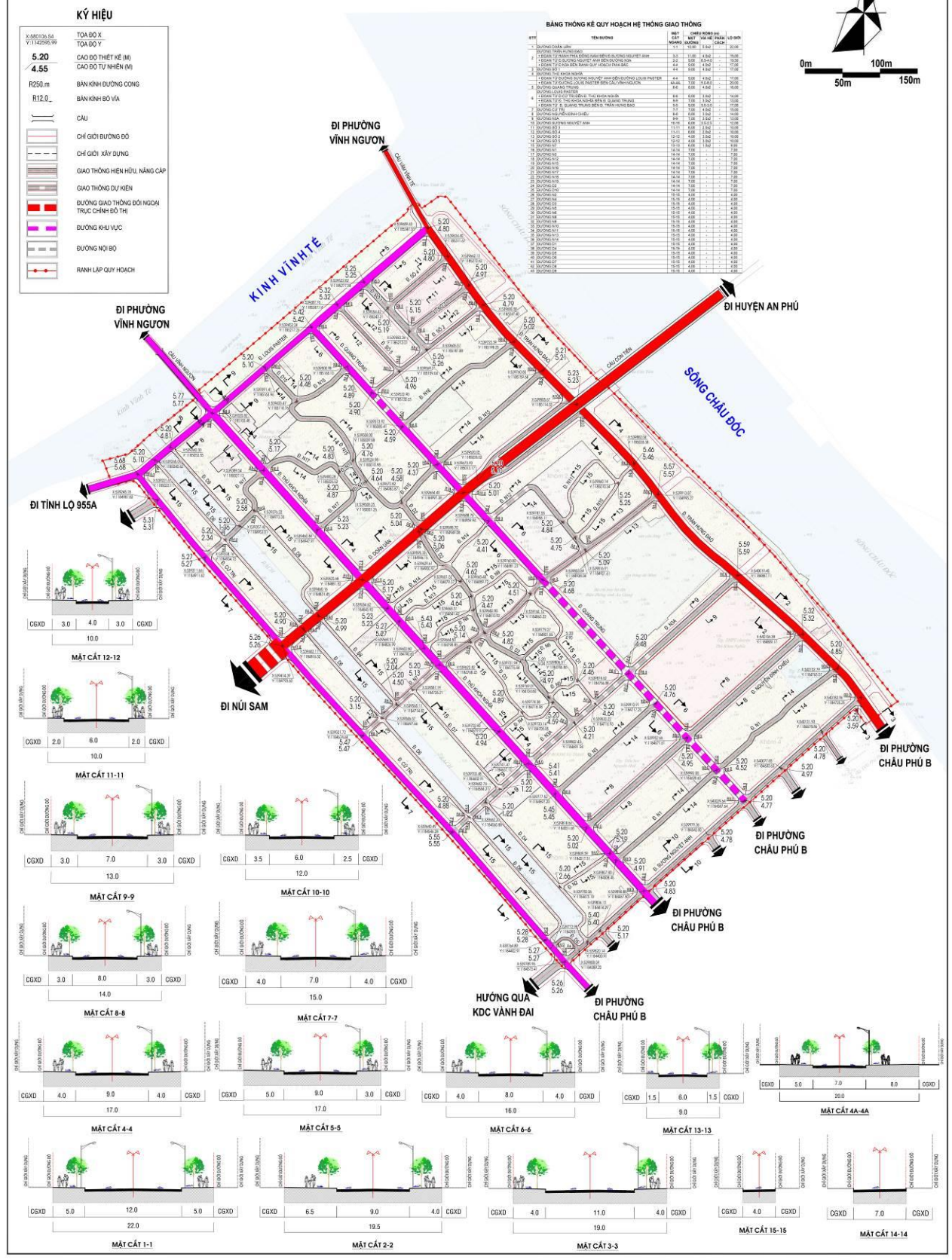
- Các tuyến đường được thiết kế cắm mốc tại các điểm giao nhau của tim tuyến đường. Tọa độ X, tọa độ Y và cao độ thiết kế được tính toán trên lưới tọa độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/2000.
- Cắm mốc xây dựng: được lập trên bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2000 tại khu vực thiết kế.
- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới đã được xác định và thể hiện trong bản đồ Quy hoạch hệ thống giao thông tỷ lệ 1/2000.
- Chỉ giới xây dựng phụ thuộc vào cấp hạng đường, tính chất, quy mô của công trình xây dựng dọc tuyến, khoảng lùi tối thiểu công trình đối với đường quy hoạch.
- Đối với công trình tồn tại có thời hạn (có thể tháo dỡ) như pa nô, biển quảng cáo, các công trình phụ trợ (tường rào, sân vườn, nhà bảo vệ,...) thì chỉ giới xây dựng tối thiểu có thể trùng với chỉ giới đường đỏ.

g. Khái toán kinh phí xây dựng hệ thống giao thông:

STT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
				(VNĐ)	(VNĐ)
1	Mặt đường	m ²	85978	1.500.000	128.967.000.000
2	Via hè	m ²	52422	600.000	31.453.200.000
Tổng cộng					160.420.200.000

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống giao thông khoảng 160,42 tỷ đồng.

PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
 ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHỐI 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
**BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG,
 CHỈ GIỚI ĐƯỜNG ĐỎ, CHỈ GIỚI XÂY DỰNG**



Hình 18–Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

IX.2. Chuẩn bị kỹ thuật

IX.2.1. Cơ sở thiết kế

Phương án chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng khu quy hoạch được nghiên cứu trên cơ sở các tài liệu, số liệu sau:

- Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND tỉnh An Giang ngày 23/12/2020 về việc “Ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang”.
- Quyết định số 3093/QĐ-UBND tỉnh An Giang ngày 30/12/2020 về việc “phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035”.
- Bản đồ địa hình hiện trạng khu vực quy hoạch.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/2000
- Tài liệu tự nhiên lấy tại khu vực quy hoạch.
- Các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành của Nhà nước.

IX.2.2. Quy hoạch chiều cao đất xây dựng

a. Địa hình tự nhiên:

- Địa hình tự nhiên có cao độ thấp nhất 0.14m.
- Cao độ cao nhất khoảng +7.58m (vị trí cục bộ).

b. Phương án san nền:

- Cao độ nền xây dựng được xác định trên cơ sở Tiêu chuẩn đô thị loại I:
 - + Đối với đất dân dụng, công nghiệp: $H_{min} \geq H + 0,3m (0,5m) + H_{bdkh}$.
 - + Đối với khu cây xanh, TDTT: $H_{min} \geq H$
- Theo quyết định số 56/2020/QĐ-UBND tỉnh An Giang ngày 23/12/2020 về việc “Ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang”.
 - + Khu vực đô thị hiện hữu: cao độ san lấp $\geq 5,0m$, cao độ thiết kế tại mép đường $\geq 5,0m$.
 - + Khu vực đô thị mới: cao độ san lấp $\geq 5,0m$, cao độ thiết kế tại mép đường $\geq 5,0m$.
- Theo đồ án “Điều chỉnh QHC TP.Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035”.
 - + Khu vực đô thị hiện hữu: cao độ san lấp $\geq 5,0m$.
 - + Khu vực đô thị mới: cao độ san lấp $\geq 5,0m$.
- Đề xuất cao độ cho khu đô thị như sau:
 - + Khu vực đô thị hiện hữu: giữ nguyên cao độ hiện trạng đối khu vực có cao độ $\geq 5,0m$, nâng dần các khu vực thấp hơn đạt đến cao trình +5,0m phù hợp với từng giai đoạn và tiến độ đầu tư.
 - + Khu vực đô thị mới: san lấp tạo mặt bằng xây dựng đến cao độ +5,00m.

IX.2.3. Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa

a. Lưu vực thoát nước:

Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 2 lưu vực thoát nước chính để thoát ra các khu vực thoát nước gần nhất.

- Lưu vực 1: lưu vực từ đường Trương Nguyệt Anh đến đường Doãn Uẩn. Nước mưa được thoát theo hệ thống cống tròn, thoát ra rạch phía Tây Nam của khu vực.
- Lưu vực 2: lưu vực từ đường Doãn Uẩn đến đường Louis Paster. Nước mưa được thoát theo hệ thống cống tròn, thoát ra khu vực kênh Vĩnh Tế, rạch phía Tây Nam của khu vực.

b. Hệ thống thoát nước:

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy.
- Bố trí các giếng thu gom nước mưa, nước mưa được thu gom tại các trục đường giao thông dẫn ra các cửa xả.
- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia ra nhiều lưu vực thoát nước để thoát ra các khu vực thoát nước gần nhất.
- Trên các trục đường sẽ xây dựng các tuyến cống tròn BTCT D600mm đến D1500mm để thu nước mặt đường, công trình chảy vào, sau đó được thoát trực tiếp ra các sông Châu Đốc và kênh Vĩnh Tế.

c. Độ dốc, độ sâu chôn cống:

- Độ dốc dọc các tuyến cống thoát nước mưa, lấy theo độ dốc dọc cùng tuyến của đường giao thông khi độ dốc dọc đường $\geq 1/D$.
- Độ dốc tối thiểu của tuyến cống thoát nước mưa $i \geq 1/D$.
- Độ sâu điểm đầu chôn cống BTCT: tính từ nền thiết kế đến đỉnh cống.
 - + Trên vỉa hè $h \geq 0,5m$.
 - + Dưới lòng đường $h \geq 0,7m$.
- Hệ thống thoát nước đảm bảo được xây dựng hoàn chỉnh và đồng bộ từ tuyến chính, tuyến phụ, giếng thu trực tiếp, giếng kỹ thuật, miệng xả.

d. Công thức tính toán thủy lực hệ thống thoát nước:

- Tính toán các thông số của mạng lưới thoát nước mưa theo phương pháp cường độ giới hạn với công thức:

Tính theo công thức: $Q = \mu \cdot \varphi \cdot F \cdot q$ (l/s)

Q: Lưu lượng nước chảy qua cống (l/s)

μ : Hệ số phân bố mưa rào . $\mu = 1$ khi $F < 200ha$.

φ : Hệ số dòng chảy phụ thuộc vào đặc tính mặt phủ.

F : Diện tích lưu vực (ha).

q : Cường độ mưa đơn vị tính toán tra bảng biểu đồ mưa trạm Châu Đốc(l/s ha).

$$q = \frac{35^n \cdot q_{20} \cdot (1 + c \lg P_c)}{(t + 15)^n}$$

t – Thời gian dòng chảy mưa (phút)

P- Chu kỳ lặp lại trận mưa tính toán (năm).

q,C,n- Tham số được xác định theo điều kiện khí hậu của địa phương.

* $t = t_0 + t_r + t_c$

Trong đó:

t_0 : thời gian tập trung dòng chảy từ điểm xa nhất công thoát nước

t_r : thời gian nước chảy trong rãnh

$t_c = (k \cdot l) / (60 \cdot v)$: thời gian nước chảy trong cống

$k = 1,2-2$: hệ số vận tốc

l = chiều dài cống

v = vận tốc cống.

- Vận tốc cống tính toán được tính toán phù hợp với lưu lượng và tuân thủ theo vận tốc tối đa và tối thiểu của tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam TCXD 7957-2008.

IX.2.4. Công tác chuẩn bị kỹ thuật khác

a. Giải pháp kè cho khu vực ven sông, kênh rạch:

- Để tránh ngập lụt, xói lở đất cần phải có hình thức bảo vệ hai bên bờ của sông, kênh, rạch. Trong quy hoạch này đưa ra giải các giải pháp kè như sau (phương án kè sẽ được lựa chọn khi triển khai đầu tư xây dựng):
- Giải pháp kè hỗn hợp (kè mềm kết hợp kè cứng):
- Áp dụng đối với các khu vực có chức năng hoạt động hoặc sinh sống và có khoảng lùi mặt nước từ 10m trở lên. Giải pháp này giúp tạo cảnh quan và hỗ trợ cho các công trình kè cứng bằng thảm thực vật được bố trí phía ngoài hoặc phía trong chân kè.
- Giải pháp kè cứng (đê và kè bảo vệ): Áp dụng đối với khu vực đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật giáp bờ sông, các khu vực hạn chế về khoảng lùi (đặc biệt là dân cư hiện hữu khó di dời và giải tỏa) và có hoạt động dân cư tập trung đông. Ngoài ra, còn có giải pháp kè mềm dùng vật liệu kỹ thuật (túi cát và vải địa kỹ thuật...): nhằm thay thế cho giải pháp kè cứng và kè truyền thống với hiệu quả kinh tế cao.
- Giải pháp giữ lại kênh, rạch hiện trạng: Rạch hiện trạng cặp đường Cử Trị (có điểm đầu nối với kênh Vĩnh Tế và điểm cuối kết thúc tại đường Sương Nguyệt Anh). Hiện trạng là Kênh Ông Cò có cao độ tự nhiên từ +0,14 đến +0,87 (cote khống chế xây dựng tại thành phố Châu Đốc là +5.0). Đây là khu vực trung tiêu thoát nước cho đô thị. Căn cứ Đề án chống ngập thích ứng biến đổi khí hậu, kết hợp vệ sinh môi trường trên địa bàn thành phố Châu Đốc giai đoạn 2021-2025 được duyệt theo Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 10/02/2022 của UBND thành phố Châu Đốc và trên cơ sở hiện trạng tiêu thoát nước cho đô thị và nhu cầu thực tế tại địa phương nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường, tạo cảnh quan, điểm nhấn cho khu vực quy hoạch.
- Vị trí kết nối và hướng thoát của Kênh Ông Cò: Tại vị trí điểm cuối của kênh (đường Sương Nguyệt Anh) sẽ thoát ra kênh, mương hiện hữu theo hướng Nam và Tây Nam (theo đề án chống ngập thích ứng biến đổi khí hậu, kết hợp vệ sinh môi trường trên địa bàn thành phố Châu Đốc giai đoạn 2021-2025).

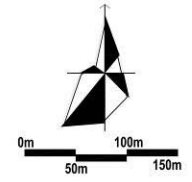
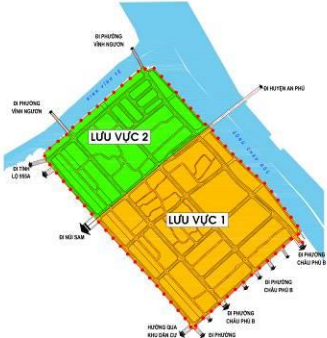
IX.2.5. Khái toán kinh phí chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

Tổng kinh phí xây dựng chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng khoảng 66,49 tỷ đồng.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền
	Thoát nước mưa				50.582.619.240
1	Cống BTCT D600	m	8500	3.240.000	27.540.000.000
2	Cống BTCT D800	m	1416	3.903.006	5.526.656.496

3	Cống BTCT D1000	m	1036	4.186.354	4.337.062.744
4	Cống BTCT D1200	m	1105	4.500.000	4.972.500.000
5	Cống BTCT D1500	m	403	4.800.000	1.934.400.000
6	Cống BTCT 1600x1600	m	564	5.000.000	2.820.000.000
7	Cống BTCT 2000x2000	m	340	5.300.000	1.802.000.000
8	Hố ga	cái	165	10.000.000	1.650.000.000
San nền					9.848.841.868
	Đắp nền	m ³	164.147	60.000	9.848.841.868
	Tổng				60.431.461.108

PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÔM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH CHUẨN BỊ KỸ THUẬT



BẢNG THỐNG KÊ KHỐI LƯỢNG

STT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	KHỐI LƯỢNG
1	CỔNG BTCT D600	(m)	8.500
2	CỔNG BTCT D800	(m)	1.416
3	CỔNG BTCT D1000	(m)	1.036
4	CỔNG BTCT D1200	(m)	1.105
5	CỔNG BTCT D1500	(m)	403
6	CỔNG BTCT H1600	(m)	564
7	CỔNG BTCT H2000	(m)	340
8	HỖ GA	Cái	165
	CỬA XÃ	Cái	9
	KHỐI LƯỢNG SAN LẤP	(m³)	164.147

THUYẾT MINH SƠ BỘ
1. CƠ SỞ THIẾT KẾ
 - QUY ĐỊNH 01/2021/BCĐ QP CHẤU XÂY DỰNG VIỆT NAM VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG;
 - QUY ĐỊNH 01/2021/BCĐ QP CHẤU XÂY DỰNG VIỆT NAM VỀ QUY HOẠCH XÂY DỰNG;
 - TÀI LIỆU THUYẾT MINH VÀ CÁC TÀI LIỆU KỸ THUẬT CÁC CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT - CÔNG TRÌNH THOÁT NƯỚC;
 - BẢN KẾ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SƠ TỌA ĐỘ TỶ LỆ 1/2000;
 - CÁC CỤ TÀI LIỆU THUYẾT MINH VÀ CÁC TÀI LIỆU KỸ THUẬT CÁC CÔNG TRÌNH;
 - CÁC TÀI LIỆU KHÁC VÀ CÁC CỤ TÀI LIỆU THIẾT KẾ KHÁC LIỆU QUAN.

2. GIẢI PHÁP QUY HOẠCH
 a. QUY HOẠCH CAO ĐỘ MẶT:
 - CAO ĐỘ XÂY DỰNG HẸP VỚI ĐƯỜNG HẸP=5.0m;
 - ĐỘ VỒI KHU VỰC HIỆN HỮU SẴN ĐƯỢC GIẢM ĐIỂN CAO ĐỘ ĐỒ HẸP=5.00m;
 - KHỎI LƯỢNG SAN LẤP TRÊN CHỖ TỌA KHU LÀ: +164.147 M³.

b. TRẠNG THẠY NƯỚC:
 - GIẢI PHÁP THOÁT NƯỚC MUA CHỈ KHU DƯ 0.14 M³ THIẾT KẾ HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC MUA HIỆNG VỚI NƯỚC THẢI SINH HOẠT. NƯỚC MUA TRÊN THẠY ĐỂ BẾ MẶT NƯỚC VIỆT HẸP SẴN ĐƯỢC SỔ VỆ CÁC TỌA ĐỘ CÔNG THOÁT NƯỚC ĐƯỢC THEO CÁC TRỤC QUAD THÔNG SẴN HẸP VÀ KÀ ĐƯỜNG CHẤU ĐỐC, HẸP HẸP HẸP.
 - KHU VỰC DẶP HOẠCH ĐƯỢC CHẤ LẮM 2 LƯU VỰC CHỈNH:
 + LƯU VỰC 1: LƯU VỰC TỰ ĐƯỜNG SƯỜNG NGUYỆT ANH ĐIỂN ĐƯỜNG QUẢN LƯU, NƯỚC MUA ĐƯỢC THOÁT RA KHU PHÍA TÂY NAM CỦA KHU VỰC;
 + LƯU VỰC 2: LƯU VỰC TỰ ĐƯỜNG SƯỜNG NGUYỆT ANH ĐIỂN ĐƯỜNG QUẢN LƯU, NƯỚC MUA ĐƯỢC THOÁT RA KHU PHÍA TÂY NAM CỦA KHU VỰC;
 - CÔNG THOÁT NƯỚC MUA SỬ DỤNG CÔNG TRÌNH BTCT CÓ KHẢ NĂNG CHỨ LƯU, KHỐI THỰC CÔNG TỰ CÔNG TRÌNH ĐƯỜNG BÊN CẠNH HỒP HỒP HỒP;
 - TRƯỜNG CÁC KHU VỰC CHỈNH SẴN CHIA THÀNH CÁC KHU VỰC THOÁT NƯỚC NHỎ NHẸM MỨC ĐỘ BỊCH THỬ ĐỘM, LƯỢNG NƯỚC MẤT TỰ NÓ PHÁT SƠ RA NGUYỄN TIẾP NƯỚC HỒP MẶT CÁCH NHẠNH NHẶP;
 - ĐỘ ĐỐC BẮC CÔNG, THẺO CỤ SỔ HẸP SẴN SẴN ĐỘ ĐỐC BẮC HẸP THIẾT KẾ TỰ NHIÊN VẴN PHẢI BẮM BẢO ĐỘ ĐỐC CÔNG TỰ THẺO T.Đ.
 - QUY TRÌNH TRẢ TOÀN THẺO LƯU TRỮ THẺO THIẾT KẾ CHẤU 1/2021/2021

KÝ HIỆU
 5.20 CAO ĐỘ MẶT XÂY DỰNG (M)
 3.20 CAO ĐỘ TỰ NHIÊN (M)
 2.85 CAO ĐỘ BẦY CÔNG (M)
 5.20 CAO ĐỘ THIẾT KẾ (M)
 --- CÔNG THOÁT NƯỚC HIỆN HỮU
 --- CÔNG THOÁT MƯA D600
 --- CÔNG THOÁT MƯA D800
 --- CÔNG THOÁT MƯA D1000
 --- CÔNG THOÁT MƯA D1200
 --- CÔNG THOÁT MƯA D1500
 --- CÔNG THOÁT MƯA H1600, H2000
 --- ĐƯỜNG PHÂN LƯU VỰC
 --- CHẺU DÂY (M) - ĐƯỜNG KÍNH (MM) - ĐỘ ĐỐC
 --- HƯỚNG ĐỐC CÔNG
 --- HỖ GA
 --- RANH GIỚI KHU VỰC QUY HOẠCH

Hình 19–Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

IX.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

IX.3.1. Tiêu chuẩn, căn cứ pháp lý

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam – Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật Đô thị: QCVN 07:2016 BXD.
- Tiêu chuẩn thiết kế Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình: TCXDVN 33 : 2023.
- Tiêu chuẩn thiết kế TCXDVN 13606: 2023 "Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế".
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình: QCVN 06 : 2021/BXD
- Quyết định số 3093/QĐ-UBND tỉnh An Giang ngày 30/12/2020 về việc “phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035”.
- Tiêu chuẩn cấp nước trung bình 150 -180 lít/ng.ngđ.
- Nước công trình công cộng: 15%Qsh.
- Nước rò rỉ, dự phòng: 15%Qsh.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

IX.3.2. Nhu cầu dùng nước

STT	Hạng mục	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Nhu cầu
					m ³ /ngđ
1	Dân cư	16.000	Người	150.00	2.400,00
2	Công cộng - dịch vụ			15%sh	360,00
3	Tưới cây, rửa đường			8%sh	192,00
4	Thất thoát, rò rỉ			15%	360
	Tổng cộng				3.312
	Làm tròn				3.320

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu vực Q=3.320 m³/ngđ

IX.3.3. Nguồn nước

- Tiếp tục sử dụng nhà máy cấp nước TP. Châu Đốc hiện hữu, có công suất Q2035=55.000m³/ngđ.

IX.3.4. Mạng lưới cấp nước

- Giữ lại các tuyến ống cấp nước hiện có trên các trục đường hiện hữu.
- Xây mới hệ thống đường ống cấp nước mới theo định hướng phát triển, hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước là mạng vòng đảm bảo nhu cầu sử dụng 24/24 giờ, tính an toàn của hệ thống.
- Ống cấp nước sử dụng ống HDPE có đường kính từ Ø100 đến Ø600, ống được đi trên vỉa hè, trên mạng lưới bố trí đầy đủ các thiết bị như van khóa, van xả khí, xả cặn.

IX.3.5. Hệ thống cấp nước chữa cháy

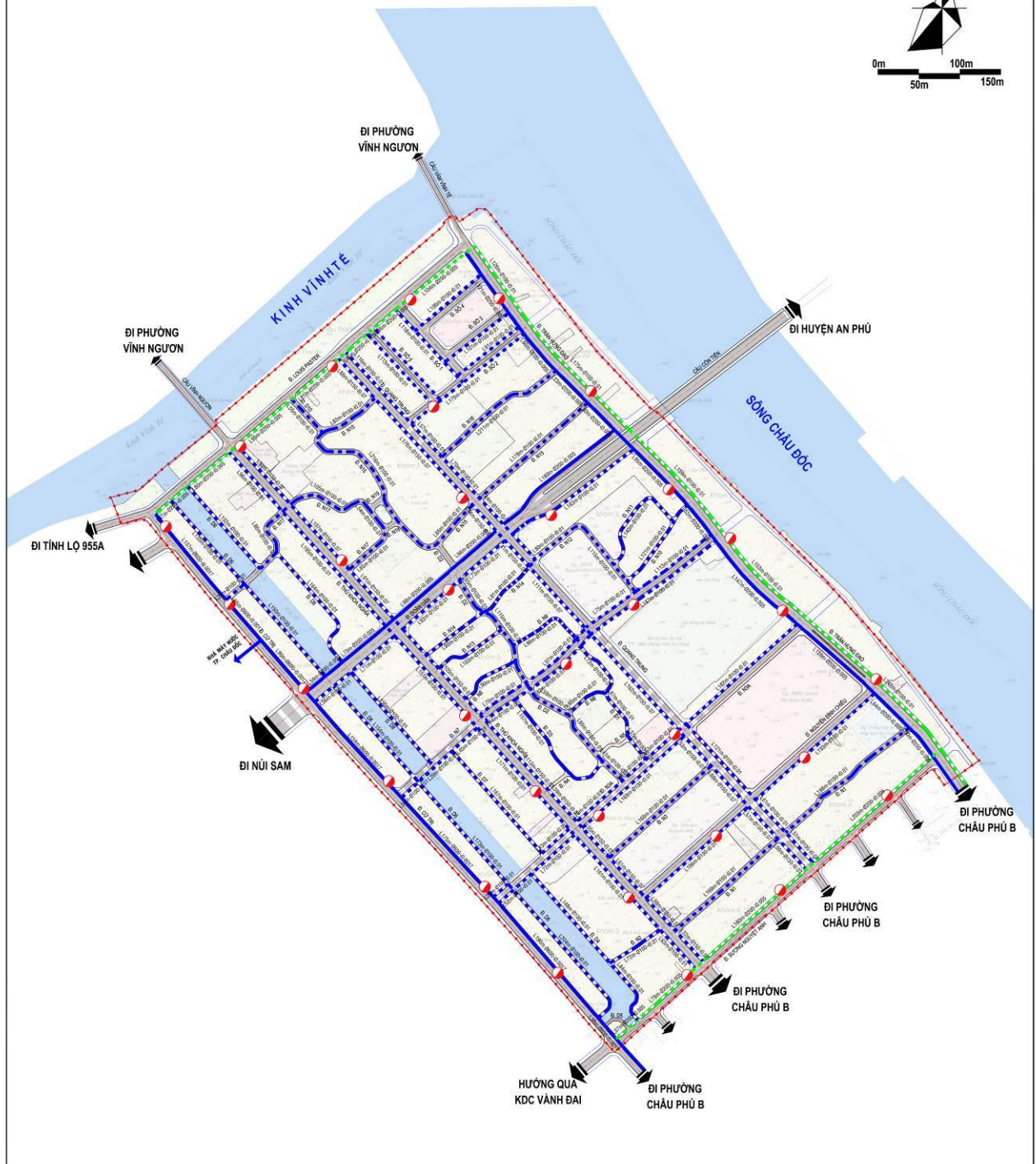
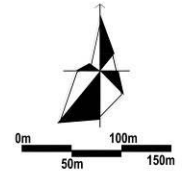
- Tiêu chuẩn cấp nước phòng cháy chữa cháy 20 lít/s, số đám cháy đồng thời là 2 đám cháy. Nguồn nước chữa cháy được tích trữ tại trạm cấp nước và bể chứa của các công trình công cộng, thương mại dịch vụ.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy đô thị là hệ thống cấp nước kết hợp giữa sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, trên các tuyến ống cấp nước bố trí các trụ cứu hỏa $D > 100$ với khoảng cách ≤ 150 m.
- Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt từ hệ thống sông, kênh rạch gần nhất để chữa cháy.

IX.3.6. Khái toán và kinh phí xây dựng

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá/1đv	Thành tiền (đồng)
1	Ống Ø600	852	m	3.000.000	2.556.000.000
3	Ống Ø200	2.220	m	1.900.000	4.218.000.000
4	Ống Ø150	2.645	m	1.700.000	4.496.500.000
5	Ống Ø100	8.276	m	1.500.000	12.414.000.000
	Tổng cộng				23.684.500.000

Tổng kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước khoảng 23,68 tỷ đồng.

PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
 ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÓM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC



THUYẾT MINH SƠ BỘ

1. TIÊU CHUẨN CẤP NƯỚC 150 LIT/NGƯỜI
 - TỔNG NHU CẦU DÙNG NƯỚC Q-3.320 M3/NGĐ
2. NGUỒN CẤP NƯỚC
 - KHAI THÁC NGUỒN NƯỚC MẶT SÔNG HẬU
 - SỬ DỤNG NGUỒN NƯỚC TỰ: NHÀ MÁY CẤP NƯỚC HIỆN HỮU CỦA TP. CHÂU ĐỐC Q2035-55.000 M3/NGĐ.
3. MẠNG LƯỚI CẤP NƯỚC
 - GIỮ NGUYÊN CÁC TUYẾN ỚNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU TẠI CÁC TUYẾN GIAO THÔNG HIỆN TRẠNG.
 - XÂY DỰNG MỚI MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG ỚNG CẤP NƯỚC THEO ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN, ĐẢO ỨNG 100% NHU CẦU SỬ DỤNG.
 - SỬ DỤNG ỚNG CẤP NƯỚC HDPE, BỎ TRỊ ĐANG MẠCH VÒNG BÊ ĐÁM BẢO NHU CẦU SỬ DỤNG.
 - ỚNG CẤP NƯỚC SỬ DỤNG ỚNG HDPE, BỎ TRỊ TRỤ CỨU HÓA THEO QUY CHUẨN.
 - KHỐI LƯỢNG XÂY DỰNG MỚI Ø100=8.276M, Ø150=2.845M, Ø200=2.223M, Ø300=852M

KÝ HIỆU

- ĐƯỜNG ỚNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU
- ĐƯỜNG ỚNG CẤP NƯỚC THEO QHC
- - - ĐƯỜNG ỚNG CẤP NƯỚC QUY HOẠCH MỚI
- Ø100 ĐƯỜNG KÍNH ỚNG CẤP NƯỚC HIỆN HỮU
- L79m-Ø200-H 005 CHIỀU DÀI (M)-ĐƯỜNG KÍNH (MM)-ĐỘ ĐỐC
- TRỤ CỨU HÓA
- VAN LẬP QUY HOẠCH

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG NƯỚC

STT	HẠNG MỤC	QUY MÔ	ĐƠN VỊ	TIÊU CHUẨN	NHU CẦU m ³ /ngđ
1	DÂN CƯ	16.000	Người	150,00	2400
2	CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ			15%sh	360
3	TƯƠI CÂY, RỬA ĐƯỜNG			8%sh	192
4	THẤT THOÁT, RỎ RỈ			15%	360
	TỔNG CỘNG				3312
	LÀM TRÒN				3320

Hình 20—Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước

IX.4. Quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

IX.4.1. Cơ sở pháp lý

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021-BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.
- Quyết định số 3093/QĐ-UBND tỉnh An Giang ngày 30/12/2020 về việc “phê duyệt Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035”.
- Quy hoạch phát triển điện lực tỉnh An Giang giai đoạn 2016 - 2025 có xét đến năm 2035.
- Và một số tiêu chuẩn, văn bản khác.

IX.4.2. Chỉ tiêu cấp điện

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt dân dụng :
 - + Điện năng: 1.100 kWh/người.năm (giai đoạn đầu 10 năm); 2.100 kWh/người.năm (giai đoạn dài hạn sau 10 năm).
 - + Số giờ sử dụng công suất lớn nhất: 2.500 h/năm (giai đoạn đầu 10 năm); 3.000 h/năm (giai đoạn dài hạn sau 10 năm).
 - + Phụ tải : 450 W/người (giai đoạn đầu 10 năm); 700 W/người (giai đoạn dài hạn sau 10 năm).
- Nhu cầu điện cho công trình công cộng bằng 40% nhu cầu điện sinh hoạt.
- Nhu cầu điện cho đất phát triển hỗn hợp bằng 30% nhu cầu điện sinh hoạt.

IX.4.3. Phụ tải điện

Bảng 17–Bảng tổng hợp phụ tải điện toàn khu

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
	<i>I/. Dân dụng :</i>		
1	Dân số	Người	16.000
2	Tiêu chuẩn cấp điện	kWh/ng/năm	1.500
3	Phụ tải bình quân	W/người	500
4	Thời gian sử dụng công suất cực đại	h/năm	3.000
5	Điện năng	kWh/năm	24.000.000
6	Công suất điện	kW	8.000
	<i>II/. Công trình công cộng và dịch vụ :</i>		
7	Điện năng (40% dân dụng)	kWh/ng/năm	9.600.000
8	Công suất điện (40% dân dụng)	kW	3.200
	<i>III/. Đất phát triển hỗn hợp :</i>		
9	Điện năng (30% dân dụng)	kWh/ng/năm	7.200.000
10	Công suất điện (30% dân dụng)		2.400

	IV/. Tổng cộng :		
11	Tổng công suất điện yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng	kW	15.640
12	Tổng điện năng yêu cầu có tính đến 10% tổn hao, 5% dự phòng	kWh/năm	46.920.000

IX.4.4. Định hướng quy hoạch mạng lưới cấp điện

a. Nguồn điện

- Nguồn cấp điện cho khu vực quy hoạch là lưới điện trung thế 22kV từ trạm biến áp 110/22KV Châu Đốc có công suất hiện trạng (16+40) MVA, quy hoạch 2x63MVA.

b. Lưới điện

b.1. Lưới trung thế 22kV:

- Tuyến trung thế 22kV từ trạm 110/35/22KV Châu Đốc theo tuyến đường Trần Hưng Đạo trong tương lai khi có điều kiện sẽ được chuyển thành tuyến cáp ngầm.
- Một số tuyến trung thế hiện hữu phù hợp với quy hoạch sẽ được giữ lại, cải tạo và nâng cấp theo quy hoạch giao thông.
- Xây dựng mới các tuyến trung thế đi ngầm trên tuyến đường Quang Trung
- Trong tương lai, khi điều kiện kinh tế cho phép, sẽ chuyển các đường dây nổi 22kV thành các tuyến cáp ngầm, nhằm tạo vẻ mỹ quan cho đô thị và tăng độ an toàn trong cung cấp điện.
- Các trạm hạ thế 22/0,4kV là loại trạm tập trung đặt trong nhà, hoặc sử dụng trạm compact, giới hạn việc sử dụng các trạm treo và trạm giàn trong đô thị. Các trạm được bố trí tại các trung tâm phụ tải điện, bán kính cấp điện của mỗi trạm không quá 400 mét.
- Đối với các công trình có quy mô lớn cần đặt trạm hạ thế chuyên dùng riêng. Một số trạm hạ thế hiện hữu phù hợp với quy hoạch sẽ được giữ lại và cải tạo nâng cấp.
- Vị trí và công suất các trạm có thể thay đổi tùy thực tế thiết kế các hạng mục công trình sau này.

b.2. Lưới hạ thế 0,4kV :

- Các tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp ngầm Cu/XLPE/DSTA/PVC - 1kV, luồn trong ống xoắn HDPE chịu lực, chôn trong đất. Đi kèm với tuyến hạ thế ngầm có đặt các tủ phân phối điện để đấu nối cấp điện từ lưới điện ngoài nhà vào các hộ tiêu thụ điện.
- Các tuyến 0,4kV hiện hữu cần được cải tạo thành tuyến cáp ngầm, nâng công suất tải điện, giảm bán kính cấp điện từ các trạm hạ thế khu vực.

b.3. Lưới chiếu sáng:

- Lưới điện chiếu sáng cần đảm bảo về mỹ quan cho đô thị, mức độ chiếu sáng phải đạt theo Quy chuẩn QCVN 07:2016/BXD của Bộ Xây dựng.
- Đèn chiếu sáng dùng đèn đường LED, công suất từ 70W đến 250W.
- Tuyến cáp điện chiếu sáng xây dựng mới dùng cáp ngầm XLPE 1kV , luồn trong ống xoắn HDPE chôn trong đất. Nguồn cấp điện cho hệ thống chiếu sáng giao thông được lấy từ một lộ ra của trạm hạ thế khu vực. Tủ điều khiển hệ thống chiếu sáng được đặt tại trạm hạ thế.

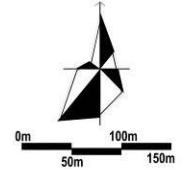
- Xác định chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình, đề xuất các giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Thiết kế quy hoạch tính toán theo quy định của QCVN 07-5: 2016/BXD, QCVN 07-7: 2016/BXD.
- Sử dụng đèn Led công suất thiết kế theo quy định để chiếu sáng cho Khu quy hoạch. Dùng cáp ngầm vỏ bọc cách điện nhựa không cháy, đi ngầm cấp điện chiếu sáng cho toàn khu quy hoạch.

IX.4.5. Khái toán và kinh phí xây dựng

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Đơn giá (triệu đồng)	Khối lượng	Thành tiền (triệu đồng)
1	Cải tạo tuyến 22kV đi nổi hiện hữu	km	400	4,36	1.744
2	Xây mới đường dây ngầm 22kV (mạch chính)	km	900	1,66	1.494
3	Xây mới đường cáp ngầm 0,4kV (mạch cung cấp – tuyến chính)	km	1000	14,25	14.6250
4	Xây mới đường cáp ngầm 0,4kV (mạch đèn đường – tuyến chính)	km	600	7,05	4.230
5	Xây mới các trạm hạ thế 22/0,4kV	kVA	4	48.000	192.000
	Tổng cộng				215.000

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống cấp điện khoảng 215,00 tỷ đồng.

PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÓM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG CẤP NĂNG LƯỢNG VÀ CHIẾU SÁNG



KÝ HIỆU

	ĐƯỜNG DÂY CẤP NGÀM 22KV THEO QHC
	ĐƯỜNG CẤP NGÀM 22KV DỰ KIẾN
	ĐƯỜNG CẤP NGÀM 0,4KV CUNG CẤP ĐIỆN DỰ KIẾN
	ĐƯỜNG CẤP NGÀM 0,4KV CHIẾU SÁNG GIAO THÔNG DỰ KIẾN
	TRẠM HẠ THẾ 220-4KV DỰ KIẾN, CÔNG SUẤT TỪ 400KVA ĐẾN 1500KVA
	TRẠM HẠ THẾ 220-4KV HIỆN HỮU, CÀI TẠO NẶNG CẤP
	RANH GIỚI KHU VỰC QUY HOẠCH

THUYẾT MINH SƠ BỘ:

1 NGUỒN ĐIỆN :
 NGUỒN CẤP CHO KHU VỰC QUY HOẠCH LÀ TUYẾN ĐIỆN TRUNG THẾ 22KV TỪ TRẠM BIÊN AP 110/22KV CHÂU ĐỐC CÓ CÔNG SUẤT HIỆN TRẠNG 100MVA, QUY HOẠCH 200MVA.
 • LƯỚI TRUNG THẾ 22KV:
 TUYẾN TRUNG THẾ 22KV TỪ TRẠM 110/22KV CHÂU ĐỐC THEO TUYẾN ĐƯỜNG TRUNG HẠNG ĐẠO TRONG TƯỜNG LẠI KHÍ CỐ ĐỊNH KÈM BÈ ĐƯỢC CHUYỂN THAM TUYÊN CẤP NGÀM.
 MỘT SỐ TUYẾN TRUNG THẾ HIỆN HỮU PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH SẼ ĐƯỢC GIỮ LẠI VÀ NÂNG CẤP THEO QUY HOẠCH GIAO THÔNG.
 TRONG TƯỜNG LẠI, KHÍ ĐIỀU KIỆN KINH TẾ CHO PHÉP SẼ CHUYỂN CÁC ĐƯỜNG DÂY MỎ 22KV HIỆN HỮU THÀNH CÁC TUYẾN CẤP NGÀM NHẸM TẠO VỆ MỸ QUAN CHO ĐÔ THỊ VÀ TĂNG ĐỘ AN TOÀN TRONG CUNG CẤP ĐIỆN.
 CÁC TRẠM HẠ THẾ 220/4KV LÀ LƯỚI TRẠM TẬP TRUNG ĐẶT TRONG NHÀ, HOẶC SỬ DỤNG TRẠM COMPACT, GIỮ NHÃN VIỆC SỬ DỤNG CÁC TRẠM TẠO VÀ TRẠM GIẢM TRỌNG ĐỘ THỤ. CÁC TRẠM ĐƯỢC BỎ TRỪ TẠI CÁC TRUNG TÂM PHỤ TÀI ĐIỆN, BAN KINH CẤP ĐIỆN CỦA MỖI TRẠM KHÔNG QUÁ 400MÉT.
 ĐỐI VỚI CÁC CÔNG TRÌNH CÓ QUY MÔ LỚN CẦN ĐẶT TRẠM HẠ THẾ CHUYÊN DỤNG RIÊNG.
 MỘT SỐ TRẠM HẠ THẾ HIỆN HỮU PHÙ HỢP VỚI QUY HOẠCH SẼ ĐƯỢC GIỮ LẠI VÀ CÀI TẠO NẶNG CẤP.
 • LƯỚI HẠ THẾ 0,4KV:
 CÁC TUYẾN 0,4KV XÂY DỰNG MÔI ĐÚNG CẤP NGÀM CUAP/FE/STAP/VC - KV, LƯỚI TRONG ÔNG XỎAN HỢP CHẾ LƯC, CHỖN TRONG ĐẤT, BỊ KÈM VỚI TUYẾN HẠ THẾ NGÀM CÓ ĐẶT CÁC TỤ PHÂN PHỐI ĐIỆN BỂ ĐẦU MỖI CẤP ĐIỆN TỰ LƯỚI ĐIỆN NGÔI NHÀ VÀO CÁC CHỖ TIÊU THỤ ĐIỆN.
 CÁC TUYẾN 0,4KV HIỆN HỮU ĐƯỢC CÀI TẠO THÀNH TUYẾN CẤP NGÀM, NẮNG CÔNG SUẤT TÀI ĐIỆN, GIẢM BAN KINH CẤP ĐIỆN TỰ CÁC TRẠM HẠ THẾ KHU VỰC.
 • LƯỚI CHIẾU SÁNG:
 LƯỚI CHIẾU SÁNG CÁN BÀN BẢO VỆ MỸ QUAN CHO ĐÔ THỊ. MỨC ĐỘ CHIẾU SÁNG PHẢI ĐẠT THEO THỦ TIẾN TCVN 333-2005. QUY CHUẨN QCVN 1/2015:01 VÀ QCVN 1/2015:02 CẦN BỊ XÂY DỰNG.
 ĐIỆN CHIẾU SÁNG DÙNG ĐEN ĐỨNG/LED, CÔNG SUẤT TỰ TỰN ĐẾN 350W.
 TUYẾN CẤP ĐIỆN CHIẾU SÁNG XÂY DỰNG MÔI ĐÚNG CẤP NGÀM XLF/VC - KV, LƯỚI TRONG ÔNG XỎAN HỢP CHỖN TRONG ĐẤT. NGUỒN CẤP ĐIỆN CHO HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG GIẢI THỐNG ĐƯỢC LẮT TỰ MỘT LƯỚI RẠ CỬA TRẠM HẠ THẾ KHU VỰC. TỰ ĐIỀU KHIỂN HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG ĐƯỢC ĐẶT TẠI TRẠM HẠ THẾ.

TT	HẠNG MỤC	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
I. DẪN DỰNG :			
1	DẪN SỐ	Người	16.000,00
2	TIÊU CHUẨN CẤP ĐIỆN	kWh/ng/năm	1.500,00
3	PHỤ TÀI BÌNH QUẢN	W/người	500,00
4	THỜI GIAN SỬ DỤNG CÔNG SUẤT CỰC ĐẠI	h/năm	3.000,00
5	DIỆN NĂNG	kWh/năm	24.000.000,00
6	CÔNG SUẤT ĐIỆN	kW	8.000,00
II. CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG VÀ DỊCH VỤ :			
7	DIỆN NĂNG (40% DẪN DỰNG)	kWh/ng/năm	9.600.000,00
8	CÔNG SUẤT ĐIỆN (40% DẪN DỰNG)	kW	3.200,00
III. ĐẤT PHÁT TRIỂN HỒN HỢP :			
9	DIỆN NĂNG (30% DẪN DỰNG)	kWh/ng/năm	7.200.000,00
10	CÔNG SUẤT ĐIỆN (30% DẪN DỰNG)	kW	2.400,00
IV. TỔNG CỘNG :			
11	TỔNG CÔNG SUẤT ĐIỆN YÊU CẦU CÓ TÍNH ĐẾN 10% TỶ NỢ, 5% DỰ PHÒNG	kW	15.640,00
12	TỔNG DIỆN NĂNG YÊU CẦU CÓ TÍNH ĐẾN 10% TỶ NỢ, 5% DỰ PHÒNG	kWh/năm	46.920.000,00

Hình 21–Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp năng lượng và chiếu sáng

IX.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

IX.5.1. Cơ sở pháp lý

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị QCVN 07:2016/BXD.
- QCVN 33:2019/BTTTT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về lắp đặt mạng cáp ngoại vi viễn thông.
- Quy chuẩn QCVN 32:2020/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chống sét cho các trạm viễn thông và mạng cáp ngoại vi viễn thông;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.
- Các tiêu chuẩn của Hiệp hội Viễn thông Quốc tế - Cục Chuẩn hóa Viễn thông (ITU-T) International Telecommunications Union -Telecommunication Standardization Sector.
- Quyết định số 41/2021/QĐ-UBND tỉnh An Giang ngày 31/08/2021 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về xây dựng, quản lý và sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật viễn thông trên địa bàn tỉnh An Giang.
- Các tiêu chuẩn, quy phạm ngành và các tài liệu có liên quan.

IX.5.2. Phương pháp thiết kế và giải pháp tính toán

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được ghép nối vào trung tâm viễn thông của viễn thông TP Châu Đốc – Tỉnh An Giang.
- Căn cứ vào Quy hoạch phát triển viễn thông và internet Việt Nam:
- Tỷ lệ đường dây thuê bao cố định 20 - 25 đường/100 dân.
- Tỷ lệ thuê bao Internet băng rộng cố định 15 - 20 thuê bao/100 dân.
- Tỷ lệ thuê bao băng rộng di động 50 thuê bao/100 dân.
- Tỷ lệ ADSL: 100% được sử dụng đường truyền ADSL.

Bảng 18 –Bảng tính toán thiết bị thuê bao dự kiến

TT	Hạng mục	Số lượng (người, ha)	Dự kiến thuê bao (người-thuê bao/ha)	Số thuê bao cần thiết
1	Dân số	16.000	50 thuê bao/100 dân	8.000
2	Dự phòng 10%		800	
3	Thuê bao cần thiết		8.800	

IX.5.3. Giải pháp thiết kế

a. Mạng chuyển mạch:

- Phát triển hệ thống thông tin liên lạc theo định hướng chung của thành phố Châu Đốc hệ thống thông tin liên lạc khu đô thị đồng bộ với hệ thống thông tin liên lạc của thành phố.
- Dự kiến xây dựng mới các tổng đài điện thoại khi các khu đô thị mới được xây dựng để phục vụ người dân trong khu quy hoạch và các khu vực lân cận, đồng bộ với hệ thống đang khai thác trên mạng, bao gồm cả các trang thiết bị phụ trợ như: máy phát điện dự phòng, hệ thống tiếp đất và chống sét, trạm điện, hệ thống báo cháy...

b. Hệ thống truyền dẫn:

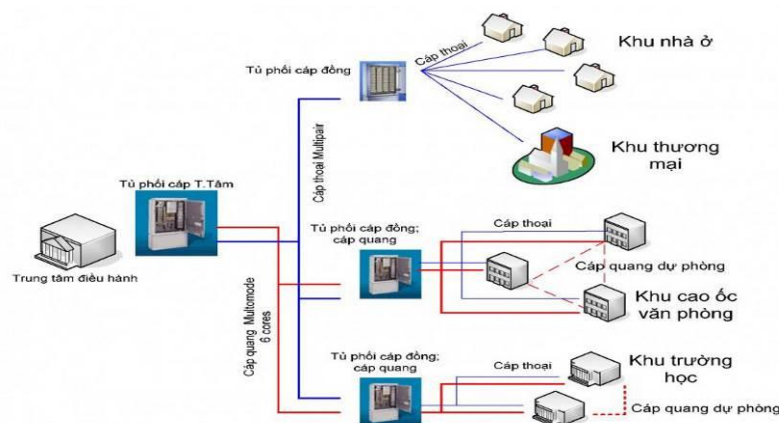
- Xây dựng mạng cáp quang kết nối các tổng đài trên toàn khu vực quy hoạch, thực hiện thay thế các tuyến viba bằng cáp quang và tổ chức mạng vòng cáp quang đến tất cả khu quy hoạch.
- Thành lập các vòng Ring tăng độ an toàn cho mạng, thay thế các tuyến truyền dẫn viba bằng truyền dẫn quang.
- Vận hành song song 2 phương thức cáp quang (sử dụng chính) và vi ba (để dự phòng) cho hệ thống viễn thông.

c. Hệ thống cột ăng ten:

- Các khu vực đô thị, khu dân cư xây dựng mới yêu cầu cao về mỹ quan sẽ ngưng cho phát triển cột ăng ten công kênh (A2).
- Từng bước triển khai cải tạo, chuyển đổi cột ăng ten công kênh (A2) sang cột ăng ten không công kênh (A1).
- Triển khai xây dựng, lắp đặt mới các cột ăng ten A1 ở các khu dân cư mới, khu trung tâm đô thị nhưng phải đảm bảo theo hướng thân thiện môi trường, đảm bảo mỹ quan đô thị tại các khu vực.
- Đối với một số trường hợp đặc biệt (trung tâm viễn thông, truyền dẫn, phát sóng phát thanh truyền hình...) cho phép doanh nghiệp duy trì độ cao hiện trạng, đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp.

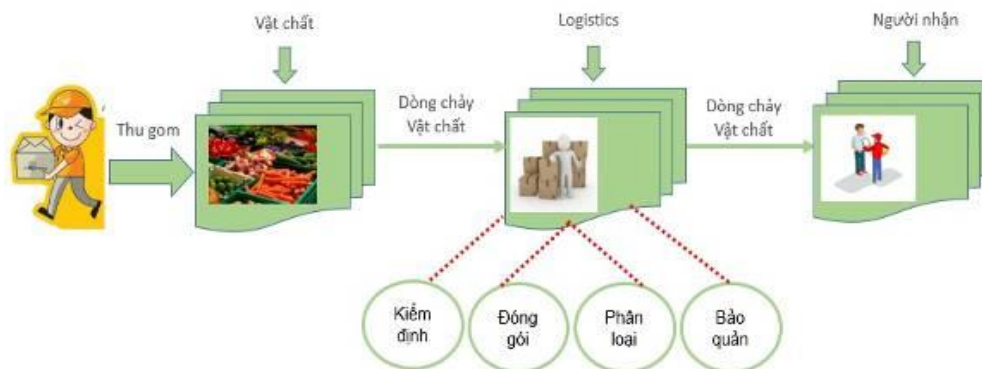
d. Mạng ngoại vi:

- Cáp mạng sử dụng là loại cáp quang ngầm đi trong cống bê (ngâm) để đáp ứng tốt các dịch vụ viễn thông trong tương lai.
- Các đường cáp viễn thông, đường dây thuê bao, truyền hình cáp kết hợp đi dọc các tuyến đường, cầu cống, hè phố, đường điện để thuận lợi cho việc lắp đặt sửa chữa, bảo dưỡng và bảo vệ công trình. Cần kết hợp thi công hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với các công trình hạ tầng kỹ thuật khác như: giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, điện...
- Ngoài ra, các tuyến cáp dọc theo các đường trục chính, các khu dân cư được ngầm hóa; các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng được ưu tiên đặt tại các điểm công cộng để phục vụ nhu cầu người sử dụng. Các tuyến cáp treo hiện hữu trong tương lai sẽ được ngầm hóa trên các tuyến trục giao thông nội thị để tạo mỹ quan đô thị trong tương lai.
- Dưới đây là mô hình sơ đồ hạ tầng viễn thông thụ động:



e. Các dịch vụ bưu chính:

- Ứng dụng các công nghệ số để giúp người dân, tổ chức, doanh nghiệp bán các sản phẩm thông qua sàn thương mại điện tử của doanh nghiệp bưu chính (Voso-Viettel Post, Postmart-Vnpost...) và vận chuyển đến người mua.
- Phát triển các ứng dụng cho phép người dùng tạo đơn hàng trực tuyến, đồng thời hỗ trợ giải pháp quảng cáo số, công khai chi phí vận chuyển để thúc đẩy hoạt động bán hàng trên sàn thương mại điện tử.



Xây dựng hạ tầng bưu chính đảm bảo dòng chảy vật chất của nền kinh tế số

f. Các dịch vụ viễn thông:

- Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng thông tin và truyền thông tiên tiến, hiện đại, hoạt động hiệu quả, an toàn và tin cậy, có độ bao phủ rộng khắp. Phát triển mạnh mẽ thế hệ sau (NGN) nhằm cung cấp đa dịch vụ trên một hạ tầng thống nhất. Đẩy mạnh phát triển mạng truy nhập băng rộng để bảo đảm phát triển các ứng dụng trên mạng như: chính phủ điện tử, thương mại điện tử, đào tạo, khám chữa bệnh từ xa và các ứng dụng khác.
- Các mạng viễn thông di động phát triển hệ thống thông tin di động thứ 4,5 (4,5G) và các thế hệ tiếp sau. Phát triển các dịch vụ phù hợp với xu hướng hội tụ công nghệ phát thanh, truyền hình, công nghệ thông tin và viễn thông, đáp ứng kịp thời nhu cầu trao đổi thông tin của toàn xã hội, thỏa mãn đời sống của người dân trong khu vực.
- Xây dựng mạng chuyển mạch đa dịch vụ tốc độ cao với công nghệ chuyển mạch theo giao thức IP và ATM. Bên cạnh đó cần khuyến khích các doanh nghiệp sử dụng chung hạ tầng viễn thông thụ động (điểm phục vụ công cộng, nhà, trạm, cột ăng ten, cống bể cáp ngầm...) để đảm bảo cảnh quan, môi trường và quy hoạch đô thị.

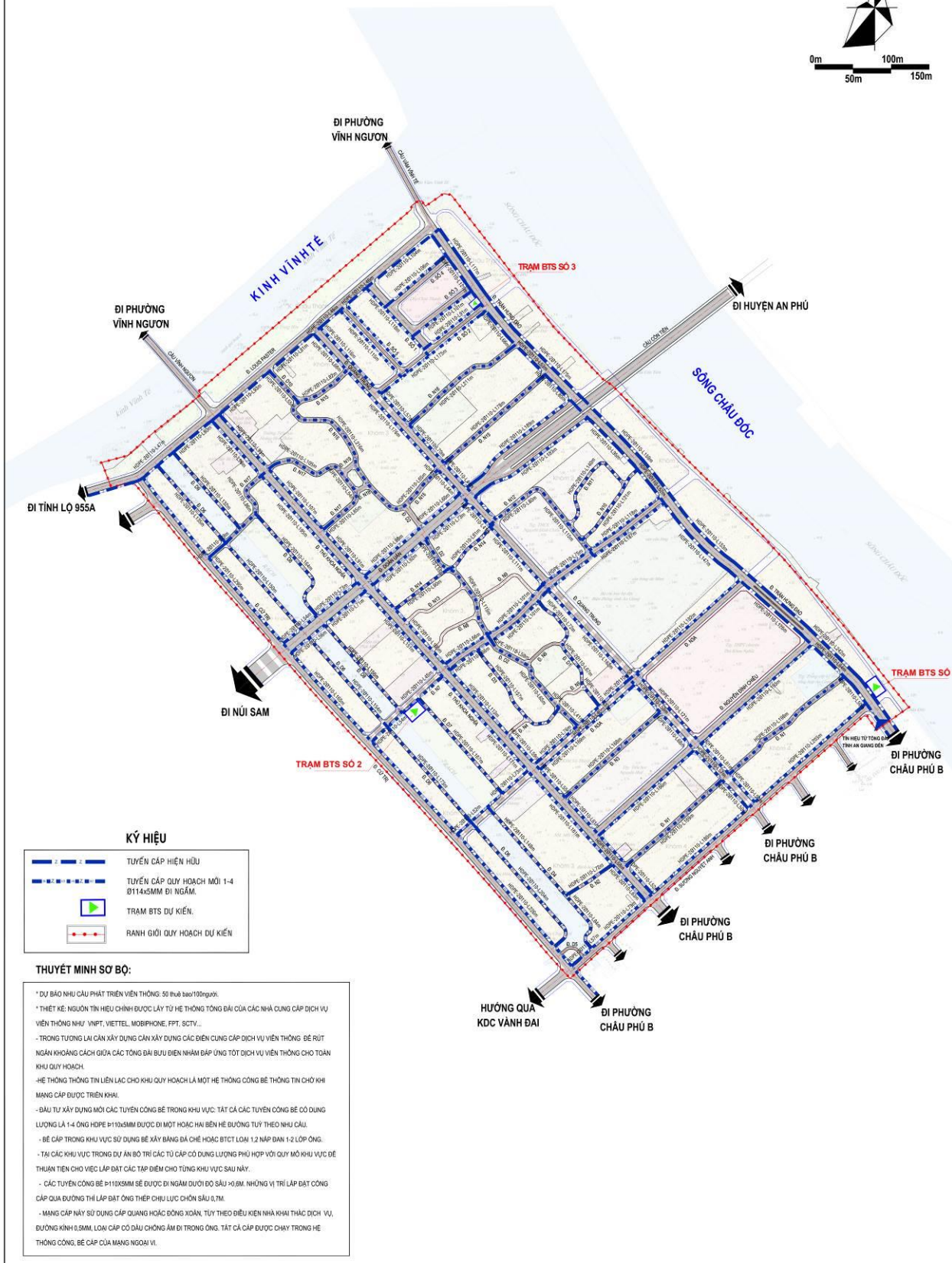
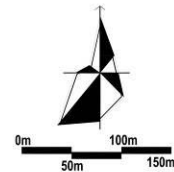
IX.5.4. Khái toán kinh phí

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Khối lượng	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền
					(triệu đồng)
1	Tuyến cáp chính	km	5,26	80.000.000	421.200.000
2	Tuyến cáp phối	km	11,65	50.000.000	597.000.000
	Tổng				1.018.200.000

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thông tin liên lạc khoảng 1,02 tỷ đồng.

(Kinh phí trên chỉ tính cho các trục đường chính, các trục đường nội bộ. chi phí xây dựng tổng đài bưu điện, nhà trạm, sẽ được đầu tư xây dựng bởi các nhà cung cấp dịch vụ viễn thông ở giai đoạn thiết kế kỹ thuật thi công.)

PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
 ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÓM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG



Hình 22–Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

IX.6. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

IX.6.1. Hệ thống thoát nước thải

a. Tiêu chuẩn và lưu lượng nước thải

- Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam - Quy hoạch Xây dựng: QCXDVN 01:2021/BXD.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD.
- Thoát nước - Mạng lưới và công trình bên ngoài - Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 7957-2023.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt: QCVN 14:2008/BTNMT.
- Tiêu chuẩn thoát nước = 100% lượng nước cấp.
- Nước thải cho các công trình công cộng $Q_{cc} = 15\% Q_{sh}$

Bảng 19–Bảng thống kê lưu lượng nước thải

Stt	Hạng mục	Quy mô	Đơn vị	Tiêu chuẩn	Nhu cầu
					m ³ /ngày
1	Dân cư	16.000	Người	150	2.400
2	Công cộng - dịch vụ			0,15	360
3	Tổng cộng				2.760
4	Lưu lượng nước thải			100% nước cấp	2.760
	Làm tròn				2.800

- Tổng lưu lượng nước thải sinh hoạt là 2.800 m³/ngày.

b. Định hướng quy hoạch hệ thống thoát nước thải

- Theo định hướng thoát nước thành phố Châu Đốc, tất cả các đô thị giai đoạn sau 2020, nước thải sinh hoạt đều phải có hệ thống xử lý tập trung, hệ thống công thoát nước thải sinh hoạt được xây dựng tách nước thải đưa về trạm xử lý.
- Toàn bộ nước thải từ các khu dân cư và các công trình công cộng được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn. Sau đó thoát ra đường cống đưa về khu xử lý tập trung.

c. Giải pháp thoát nước cho khu vực gồm:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa nước thu gom về nhà máy xử lý nước thải
- Nước thải từ nhà dân, các công trình công cộng phải được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng tiêu chuẩn trước khi thoát ra cống thoát nước thải để thu gom nước thải về nhà máy xử lý nước thải tập trung.
- Nước thải sau khi thu gom được đưa về nhà máy xử lý nước thải TP. Châu Đốc, Q2035=50.000m³ (theo đề án “Điều chỉnh QHC TP.Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035”)
- Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN của Bộ Tài nguyên và Môi trường loại A trước khi thoát ra kênh rạch. Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn có thể tái sử dụng cho các mục đích như tưới cây, rửa đường, tưới tiêu, nông nghiệp.... nhằm giảm thiểu nhu cầu dùng nước đồng thời tiết kiệm nguồn tài nguyên nước trong điều kiện Biến đổi

khí hậu, Xâm nhập mặn ngày càng khắc nghiệt khiến cho nguồn nước sạch ngày càng khan hiếm.

d. Mạng lưới thoát nước:

- Căn cứ vào phân khu, hình thức bố trí công trình và điều kiện tự nhiên, sông, kênh rạch, chia các khu vực làm nhiều lưu vực nhỏ.
- Trong các lưu vực tại các tuyến đường bố trí các tuyến cống thu gom từ các công trình đưa ra có đường kính D400- D300 để đưa nước thải về các trạm bơm chuyển bậc bố trí tại các vị trí mà hệ thống đường cống đạt độ sâu từ 5-6m, hoặc tại vị trí băng qua kênh rạch lớn.
- Cống thoát nước thải loại tự chảy dùng cống HDPE, cống đi trên vỉa hè dọc theo các tuyến đường, dọc theo các sông, rạch, các khu cây xanh.
- Cống thoát nước từ trạm bơm đưa ra là cống áp lực sử dụng loại cống với vật liệu HDPE.
- Độ sâu chôn cống ban đầu 1,0m, độ dốc dọc cống nhỏ nhất theo tiêu chuẩn 1/D và độ dốc lớn nhất theo độ dốc địa hình.
- Bố trí hố ga thu nước trên toàn tuyến với khoảng cách 20-30m/hố, và tại các điểm chuyển hướng, hố ga xây dựng bằng BTCT với kích thước 800x800 có giải pháp bề mặt quét bitum chống xâm thực.
 - + Vận tốc nước chảy lớn nhất: $V = 5\text{m/s}$ bảo đảm không phá hủy vật liệu.
 - + Vận tốc nhỏ nhất $V > 0,6\text{ m/s}$ đảm bảo vận tốc tự làm sạch.

IX.6.2. Xử lý chất thải rắn

a. Rác thải

- Tiêu chuẩn rác thải: 1,3 kg/người.ngđ.
- Tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh khoảng 20,8 tấn/ngđ.
 - + Tổ chức thu gom CTR hợp lý tại các khu vực, CTR được phân loại tại nguồn rồi đưa đến các điểm tập trung.
 - + Tất cả các loại CTR đều phải được thu gom, tái sử dụng, tái chế và xử lý triệt để bằng các công nghệ tiên tiến, thân thiện với môi trường, phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương, hạn chế tối đa khối lượng CTR phải chôn lấp.
- Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về xử lý tại khu xử lý chất thải của thành phố tại xã Vĩnh Tế.
- Tổ chức vận động, hướng dẫn dân cư phân loại chất thải rắn tại nguồn.
- Đối với các tụ điểm sinh hoạt công cộng,... cần phải trang bị thùng chứa rác công cộng. Các thùng rác phải có nắp đậy và được đặt tại các vị trí sao cho mọi người dễ nhìn thấy. Công nhân thu dọn hàng ngày bằng xe ép rác chạy dọc các tuyến hoặc thu gom vào các xe chứa rác lưu động.

b. Nghĩa trang

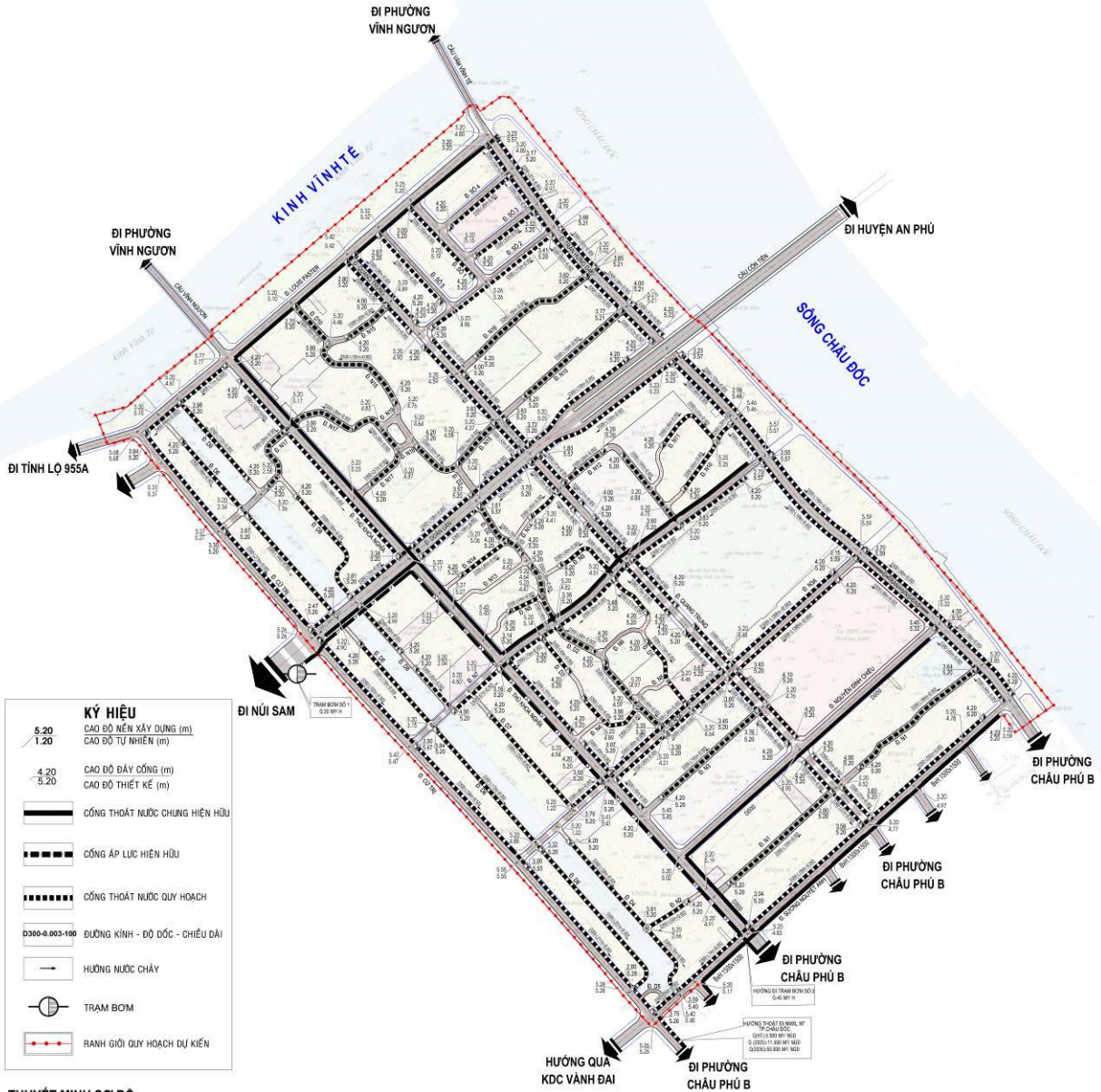
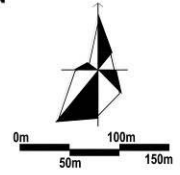
- Sử dụng nghĩa trang thành phố Châu Đốc quy mô khoảng 50ha tại xã Vĩnh Châu.

IX.6.3. Khái toán và kinh phí xây dựng

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn vị	Đơn giá/1đv	Thành tiền
1	Ống D300	12000	m	2.640.000	31.688.000.000
2	Ống D400	2215	m	4.105.000	9.092.575.000
3	Hố ga	163	hố	10.000.000	1.630.000.000
	Tổng cộng				42.402.575.000

- Tổng kinh phí xây dựng hệ thống thoát nước thải khoảng 42,40 tỷ đồng.

PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÓM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI VÀ XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN



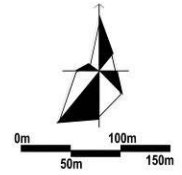
- THUYẾT MINH SƠ BỘ**
- LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI TÍNH CHO 100% LƯỢNG NƯỚC SINH HOẠT.
 - NƯỚC THẢI TỪ CÁC CÔNG TRÌNH XỬ LÝ SƠ BỘ BẰNG BÈ TỰ HOẠT.
 - XÂY DỰNG HÉ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI RIÊNG.
 - XÂY DỰNG MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG CỐNG THOÁT NƯỚC THU GOM, SỬ DỤNG CỐNG HOPE.
 - HỆ THỐNG THOÁT NƯỚC THẢI SAU KHI THU GOM ĐƯỢC ĐƯA VỀ TRẠM XỬ LÝ NƯỚC THẢI TP. CHÂU ĐỐC CÓ CÔNG SUẤT Q2025=11.500 M3/NGĐ, Q2035=50.000M3/NGĐ.
 - NƯỚC THẢI XỬ LÝ ĐẠT CỘT A TCVN 14-2008/BNMT.
 - ĐỂ GIẢI QUYẾT VẤN ĐỀ VỀ QUẢN LÝ, CÔNG NHU KHOẢNG CÁCH VỀ SINH MÔI TRƯỜNG, CẦN ẠP DỤNG CÔNG NGHỆ XỬ LÝ TIỀN TIẾN VÀ KÍN ĐỂ XỬ LÝ MÙI.
 - TIÊU CHUẨN CHẤT THẢI RẮN PHÁT SINH TRUNG BÌNH 1,3 KG/NG.Đ. CHẤT THẢI RẮN SAU ĐÓ ĐƯỢC VẬN CHUYỂN VỀ KHU XỬ LÝ CỦA THÀNH PHỐ TẠI XÃ VINH TẾ.

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI

STT	HANG MỤC	QUY MÔ	ĐƠN VỊ	TIÊU CHUẨN	NHU CẦU m ³ /ngđ
1	DẪN CỤ	16.000,00	Người	150,00	2.400,00
2	CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ			0,15	360,00
3	TỔNG CỘNG				2.760,00
4	LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI LÀM TRƠN			100% nước cấp	2.760,00
					2.800,00

Hình 23—Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

PHƯỜNG CHÂU PHÚ A - THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG
 ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHÓM 1, 2, 3, PHƯỜNG CHÂU PHÚ A, THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG TỔP ĐƯỜNG DÂY ĐƯỜNG ỚNG KỸ THUẬT



Hình 24–Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật

IX.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

IX.7.1. Mục đích, căn cứ và phương pháp đánh giá

a. Mục đích

- Nhận định và dự báo những tác động có lợi, những tác động bất lợi đến môi trường kinh tế xã hội, môi trường sinh thái tự nhiên của khu vực, từ đó định hướng cho các giải pháp xử lý hợp lý để có thể thực hiện được mục đích xây dựng Khu đô thị phát triển ổn định và bền vững.
- Đề xuất các giải pháp kỹ thuật công nghệ, giải pháp quản lý và kiểm soát ô nhiễm, các cơ chế chính sách nhằm giảm thiểu ô nhiễm.

b. Căn cứ pháp lý

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Chính phủ.
- Nghị định số 66/2019/NĐ-CP ngày 29/7/2019 về Chính phủ về bảo tồn và sử dụng bền vững các vùng đất ngập nước;
- Nghị định số 54/2021/NĐ-CP ngày 21/5/2021 của Chính phủ quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường.
- Nghị định số 55/2021/NĐ-CP ngày 24/5/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2016/NĐ-CP ngày 18 tháng 11 năm 2016 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.
- Nghị định 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường;
- Thông tư 02/2022/TT-BTNMT ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ TNMT Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật bảo vệ môi trường.
- Văn bản hợp nhất số 11/VBHN-BTNMT ngày 25/10/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.
- Văn bản hợp nhất số 09/VBHN-BTNMT ngày 25/10/2019 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về quản lý chất thải và phế liệu.
- Tài liệu kỹ thuật cơ sở lập báo cáo: Sử dụng từ kết quả điều tra khảo sát hiện trạng và nghiên cứu của các bộ môn Kinh tế, Kiến trúc, các công trình kỹ thuật hạ tầng trong thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu.

IX.7.2. Các vấn đề và mục tiêu môi trường chính liên quan đến quy hoạch

- Chất lượng nước sạch và nguồn cung cấp nước;
- Quản lý nước thải, chất thải rắn và khí thải;
- Chất lượng môi trường nước (nước mặt, nước ngầm);
- Vệ sinh môi trường: Nước thải, rác thải (cần được thu gom, xử lý triệt để);
- Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn (trên các tuyến giao thông lớn);
- Cây xanh, cảnh quan (còn thiếu);
- Kênh rạch bị ô nhiễm cần được nạo vét cải tạo;
- Di dời nghĩa địa gây ô nhiễm;

- Chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất xây dựng đô thị.

IX.7.3. Phân tích hiện trạng và xu thế diễn biến của các vấn đề môi trường khi không thực hiện quy hoạch xây dựng

a. Hiện trạng không khí, môi trường

- Ô nhiễm do chất thải: nước thải, rác thải sinh hoạt từ các hộ dân khu vực quy hoạch
- Ô nhiễm đất đai do nghĩa trang, nghĩa địa nằm rải rác trong khu dân cư, khu đô thị.
- Ô nhiễm do hoạt động của các phương tiện giao thông hoạt động trên đường giao thông chính trong khu vực làm ô nhiễm không khí.
- Ô nhiễm do sự cố môi trường trong các hoạt động đô thị (lụt lội, sạt lở đất, cháy nổ, biến đổi khí hậu ...).

b. Hiện trạng môi trường nước:

- Ô nhiễm tuyến sông, kênh, rạch ở khu vực chưa tới mức độ ô nhiễm nghiêm trọng. Tuy nhiên hiện tượng rác thải tồn đọng trên các kênh rạch vẫn còn phổ biến.
- Chất lượng nước ngầm đã bị ô nhiễm về mặt vi sinh Coliform và Nitrat. Các thông số ô nhiễm hóa lý có nguồn gốc tự nhiên do kiến tạo địa chất ảnh hưởng đến chất lượng mạch nước ngầm. Trong khi đó, nguồn ô nhiễm vi sinh chủ yếu do sinh hoạt. Ngoài ra, hiện tượng ngập lũ hàng năm cũng là nguyên nhân chính gia tăng ô nhiễm vi sinh. Không phát hiện nhiễm Asen (As). Nhìn chung nguồn nước ngầm không thích hợp dùng cho sinh hoạt.

c. Hiện trạng ô nhiễm do chất thải rắn, nghĩa trang

- Việc thu gom và xử lý chất thải rắn còn hạn chế, đặc biệt là khu vực dân cư rải rác do thiếu các trang thiết bị thu gom, kinh phí đầu tư chưa đáp ứng đủ yêu cầu.
- Có nghĩa trang tập trung, tuy nhiên hiện nay vẫn còn tồn tại nhiều khu nghĩa địa xen kẽ trong các khu dân cư gây mất mỹ quan và gây ô nhiễm môi trường.

IX.7.4. Phân tích, dự báo tác động và diễn biến môi trường khi thực hiện quy hoạch xây dựng

a. Đánh giá sự thống nhất giữa quan điểm, mục tiêu của quy hoạch và mục tiêu bảo vệ môi trường phân tích ảnh hưởng của các ưu tiên trong quy hoạch với các ưu tiên về môi trường:

Mục tiêu quy hoạch	Mục tiêu môi trường	Đánh giá các tác động		Xem xét đề xuất
		Tác động tích cực	Tác động tiêu cực	
Quy hoạch khu dân cư nhà ở.	Tăng chất lượng cuộc sống đáp ứng các tiện nghi về môi trường.	- Đảm bảo cho cư dân có một cuộc sống khỏe mạnh, môi trường trong lành.	Tăng mức độ sử dụng tài nguyên, phát sinh khối lượng lớn chất thải.	- Quản lý phát triển theo quy hoạch, hạn chế phát triển tự phát, thiếu kiểm soát. - Xây dựng quy hoạch quản lý, xử lý nước thải, chất thải rắn với từng đô thị.

Quy hoạch công viên cây xanh	Tăng chất lượng cuộc sống đáp ứng các tiện nghi về môi trường.	- Đảm bảo cho cư dân có một cuộc sống khỏe mạnh, môi trường trong lành.		- Quản lý phát triển theo quy hoạch, hạn chế phát triển tự phát, thiếu kiểm soát.
Quy hoạch khu công cộng thương mại – dịch vụ	Tăng chất lượng cuộc sống đáp ứng các tiện nghi cuộc sống	- Đảm bảo cho cư dân có một cuộc sống đầy đủ tiện nghi	Tăng mức độ sử dụng tài nguyên, phát sinh khối lượng lớn chất thải.	- Quản lý phát triển theo quy hoạch, hạn chế phát triển tự phát, thiếu kiểm soát. Kiểm soát xả thải nước thải, chất thải rắn nghiêm ngặt
Phát triển và kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	Tăng khả năng đáp ứng như cầu về giao thông, điện, nước ...	Người dân được tiếp cận các thuận lợi từ cơ sở hạ tầng như giao thông thuận tiện, giảm thiểu việc thiếu nước, rác thải nước thải được thu gom và xử lý.	Phát thải tăng do xây dựng hạ tầng xáo trộn các khu vực bị ảnh hưởng trực tiếp.	Xây dựng kế hoạch thực hiện, đền bù người dân thỏa đáng.

b. Nhận diện diễn biến và các tác động môi trường chính có thể xảy ra khi thực hiện quy hoạch xây dựng

Xác định tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường của các thành phần quy hoạch.

STT	Hoạt động quy hoạch xây dựng	Tiềm năng ảnh hưởng đến môi trường (các khía cạnh chính)
1	Phát triển các khu dân cư	<ul style="list-style-type: none"> - Lượng chất thải sinh hoạt tăng lên tương ứng, gia tăng sức ép về đất ở, gia tăng nhu cầu khai thác sử dụng các tài nguyên thiên nhiên. - Ô nhiễm môi trường không khí do phát thải đô thị tăng. - Tiếng ồn và bụi từ quá trình thi công. - Rối loạn giao thông do việc vận chuyển vật liệu và chất thải.
2	San nền đô thị	<ul style="list-style-type: none"> - Cản trở sự di chuyển của người và động vật. - Ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn và bụi từ các hoạt động san nền.

3	Phát triển giao thông	<ul style="list-style-type: none"> - Làm suy giảm chất lượng không khí do khí thải của các phương tiện đường bộ. Tăng nồng độ một số thành phần khí độc (bụi, SO₂, NO_x, CO...). - Giảm chất lượng nước do các chất độc hại: bụi kim loại và cao su, sản phẩm dầu mỡ (nhiên liệu và dầu mỡ bôi trơn) phát sinh trong quá trình vận chuyển. - Nhiễm bẩn dầu mỡ, nhiên liệu của các phương tiện giao thông trên đường và các chất thải từ các khu dịch vụ. - Tăng mức độ rung động do các phương tiện vận chuyển trên đường.
4	Cấp nước đô thị	<ul style="list-style-type: none"> - Trong giai đoạn đầu nguồn nước máy chưa thể đến toàn bộ dân cư, nước ngầm được sử dụng phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt tại các hộ chưa có đường ống cấp nước đến, nguy cơ lún đất có thể xảy ra khi khai thác nước ngầm quá mức. - Ô nhiễm tiếng ồn và bụi trong quá trình xây dựng. - Lượng nước thải tăng lên do nhu cầu sử dụng nước cấp tăng.
5	Thoát nước và xử lý nước thải	<ul style="list-style-type: none"> - Suy thoái chất lượng nước do xử lý nước thải không hợp lý hoặc phát sinh nước thải không xử lý. - Phát thải chất nguy hại trong cống rãnh, gây nguy hại đối với hệ thống cống rãnh và nguy hiểm đối với công nhân.
6	Quản lý chất thải rắn	<ul style="list-style-type: none"> - Gây khó chịu đối với các vùng lân cận do mùi hôi thối và côn trùng, loài gặm nhấm... - Nguy cơ đối với sức khỏe cộng đồng từ mùi, khói đốt, và bệnh tật lan truyền bởi ruồi, côn trùng, chim, chuột... - Suy giảm chất lượng nước do ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận bởi nước rác từ hệ thống đổ thải.

IX.7.5. Phân tích, tính toán, dự báo các tác động và diễn biến môi trường trên cơ sở các dữ liệu của các phương án quy hoạch xây dựng

a. Phương án không

- Nhà ở tự phát
- Thiếu hạ tầng kỹ thuật đô thị: giao thông quá hẹp so với quy định hiện hành, không có hệ thống cấp thoát nước, chất thải rắn chưa có nơi tập trung để xử lý giải quyết.
- Nhà ở tự phân lô phần lớn nằm trong đất dự kiến xây dựng nhà ở, nhưng chất lượng quá thấp.

- Công viên cây xanh tập trung phục vụ công cộng chưa có, hầu hết các trục giao thông chính chưa được trồng cây xanh.
- Công trình công cộng chưa đáp ứng nhu cầu người dân.

b. Phương án quy hoạch

- Quy hoạch dựa trên cơ sở vừa cải tạo, nâng cấp các công trình có vị trí đảm bảo yêu cầu và phù hợp với chức năng; đồng thời xây dựng thêm các khu chức năng khác để đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của dân cư.
- Nâng cấp tuyến đường hiện hữu và xây dựng mới các tuyến để nối kết các khu chức năng với nhau và các khu vực lân cận.
- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Quy mô dân số khoảng 16.000 người.

Bảng 20–Bảng phân tích tác động môi trường của phương án quy hoạch đối với quy hoạch các phân khu chức năng

Thành phần bị tác động	Trọng số (A)	Các phân khu chức năng							
		Đất nhóm nhà ở		Đất dịch vụ, đất HTKT		Đất giáo dục		Cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước (sông, kênh, rạch)	
		Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)
Không khí	20	-1	-20	-2	-40	-1	-20	+3	+60
Nước mặt	20	-1	-20	-2	-40	-1	-20	+1	+20
Nước ngầm	10	-1	-15	-2	-20	-1	-10	+1	+10
Đất	10	-1	-15	-2	-20	-1	-10	+1	+10
Hệ sinh thái, cảnh quan	10	-1	-10	-1	-10	-1	-10	+4	+40
Sức khỏe cộng đồng	10	-1	-10	-1	-10	+2	+20	+4	+40
Phát triển kinh tế	20	+1	+20	+2	+40	+1	+20	+1	+20
Cộng	100		-60		-100		-30		+200

Thành phần bị tác động	Trọng số (A)	Các phân khu chức năng							
		Đất nhóm nhà ở		Đất dịch vụ, đất HTKT		Đất giáo dục		Cây xanh sử dụng công cộng, mặt nước (sông, kênh, rạch)	
		Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)	Đánh giá (B)	Điểm (AxB)
Mức độ tác động			(-II)		(-III)		(-I)		(+)

Ghi chú:

- Tác động mạnh: 3
- Tác động trung bình: 2
- Tác động nhẹ: 1
- Tác động tiêu cực mang dấu -
- Tác động tích cực mang dấu +

Qui ước:

- Điểm (AxB) từ 0 đến -49: mức độ tác động nhẹ. Kí hiệu: I
- Điểm (AxB) từ -50 đến -99: mức độ tác động trung bình: Kí hiệu: II
- Điểm (AxB) từ -100 đến -200: mức độ tác động mạnh: Kí hiệu: III
- Tác động tích cực mang dấu (+), tác động tiêu cực mang dấu (-).

Từ kết quả phân tích có những nhận xét sau đây:

- Các khu vực có chức năng phát triển dịch vụ, đất mồi HTKT, có ý nghĩa kinh tế cao nhưng đồng thời cũng tác động tiêu cực đến môi trường với mức độ mạnh.
- Các khu vực đất ở, đất công cộng có ý nghĩa kinh tế xã hội cao, có tác động tiêu cực đến môi trường nhưng chỉ ở mức độ trung bình hoặc nhẹ.
- Các khu vực chức năng cây xanh sử dụng công cộng có ý nghĩa môi trường rất cao, tác động tích cực đến môi trường ở mức độ mạnh.

IX.7.6. Phân tích, dự báo, lượng hóa các tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện

a. Tác động từ đầu tư hạ tầng kỹ thuật:

- Độ ồn và bụi từ hoạt động xây dựng
- Khu đang xây dựng trong đô thị, nồng độ bụi vượt quá tiêu chuẩn là từ 10-20 lần. Theo WHO thì lượng phát thải khi sử dụng 1 tấn dầu đối với động cơ đốt trong tạo ra một lượng khí thải như sau: SO₂ là 2,8kg, NO₂ là 12,3kg, Hydrocacbon là 0,24kg và bụi là 0,94kg. Trung bình cứ sản 1m³ đất đá, cát, các phương tiện, thiết bị thi công phải tiêu tốn 0,37kg dầu/m³. Tiếng ồn trong giai đoạn này chủ yếu là do hoạt động của các phương tiện vận chuyển và thiết bị thi công cơ giới. Loại ô nhiễm này thường rất lớn vì trong giai đoạn này các phương tiện máy móc sẽ sử dụng nhiều hơn và hoạt động cũng liên tục hơn.

b. Tác động từ công trình xây dựng các khu chức năng (khu nhà ở, khu công trình dịch vụ, thương mại...)

- Một số tải lượng phát thải ra môi trường:
 - + Tổng lượng nước thải: 2.800m³/ngày.
 - + Tổng lượng chất thải rắn: 16 tấn/ngày.

c. Môi trường nước thải:

- Trong khu quy hoạch chỉ có một loại nước thải bản chính là: nước thải sinh hoạt, chủ yếu là nước thải của dân cư sống và làm việc trong khu quy hoạch (quy mô: 16.000 người) với khối lượng phát sinh khoảng 2.800 m³/ngđ.
- Chất thải rắn:
 - Tổng lượng chất thải rắn sinh hoạt ước tính cho toàn khu vực quy hoạch là 16tấn/ngày, với tiêu chuẩn thải chất thải rắn 1,0kg/ngày. Chất thải rắn sinh hoạt nếu không được thu gom xử lý kịp thời các chất hữu cơ sẽ bị phân hủy trong điều kiện tự nhiên tạo ra các hợp chất có mùi hôi như H₂S, mercaptan... ảnh hưởng đến toàn khu vực.
 - Tình trạng phổ biến hiện nay là khả năng phát sinh chất thải rắn đã và đang vượt qua năng lực thu gom, xử lý tiêu hủy tại địa phương. Điều này là nguyên nhân chủ yếu gây nên tác động xấu đến môi trường đất, nước, không khí và sức khỏe cộng đồng.

d. Môi trường khí thải, tiếng ồn:

- Trong phạm vi khu dân cư, nguồn khí thải từ việc sử dụng nhiên liệu phục vụ nấu nướng cũng là một nguồn phát thải gây ô nhiễm. Nhiên liệu sử dụng cho nấu nướng chính là gas và điện. Khí thải phát sinh từ quá trình đốt gas phục vụ cho nấu nướng sẽ phát sinh khí NO₂, CO₂, CO... và trong quá trình chế biến thức ăn sẽ phát sinh hợp chất hữu cơ bay hơi (VOC).
 - + Tải lượng ô nhiễm sinh ra do các hoạt động đun nấu là không lớn. Mặt khác thực tế cho thấy lượng khí thải phát sinh từ các quá trình nấu nướng là không đáng kể và nguồn ô nhiễm được phân tán trên diện tích rộng.
 - + Ô nhiễm không khí đang là vấn đề cấp bách tại các đô thị. Ô nhiễm không khí ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng, là nguyên nhân gây ra các bệnh về đường hô hấp, ảnh hưởng đến môi trường.

e. Môi trường kinh tế - xã hội:

- Tạo môi trường sống hiện đại, thân thiện môi trường.
- Nâng cấp, cải tạo cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.
- Khu dự án sẽ tập trung dân cư gây ảnh hưởng nhiều mặt tiêu cực xã hội khác:
 - + Tăng mật độ giao thông trong khu vực, gây ô nhiễm không khí, ảnh hưởng sức khỏe.
 - + Nguy cơ gây ô nhiễm môi trường do các loại chất thải sinh hoạt (chất thải rắn, nước thải, khói bụi, ngập lụt...) nếu không được quản lý tốt.

f. Tác động tới chuyển đổi mục đích sử dụng đất:

- Việc thay đổi mục đích sử dụng đất: chuyển từ đất trồng cây nông nghiệp sang phát triển các khu dân cư, công trình thương mại dịch vụ, làm ảnh hưởng đến sản xuất, phát triển nông nghiệp và đa dạng sinh học tại khu vực.

- Việc san lấp kênh rạch, ao hồ chuyển mục đích sử dụng đất sang phát triển các khu dân cư, thương mại dịch vụ... sẽ làm tăng diện tích bê tông hóa, tăng nhiệt độ, giảm ảnh hưởng đến khả năng tiêu thoát nước gây ngập úng nhất là vào mùa mưa khi lưu lượng mưa lớn, kết hợp triều cường có khả năng gây ngập úng trên diện rộng. Đồng thời giảm diện tích mặt nước còn ảnh hưởng đến điều hòa vi khí hậu của khu vực.

g. Đề xuất danh mục các dự án cần thực hiện đánh giá tác động môi trường:

- Dự án thương mại dịch vụ khi thực hiện quy hoạch chi tiết và triển khai các dự án, tùy vào quy mô và tính chất của từng dự án xem xét có cần thực hiện đánh giá tác động môi trường cho riêng từng dự án theo quy định.

IX.7.7. Các giải pháp kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường, kiểm soát các tác động môi trường; kế hoạch quản lý và giám sát môi trường

a. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian cảnh quan khu dân cư

- Các khu chức năng được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng và phân đợt xây dựng, hạn chế được các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.
- Quy hoạch công viên cây xanh và tăng cường trồng cây xanh quanh các công trình hạ tầng kỹ thuật và các trục giao thông.

b. Hệ thống các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị

- Hệ thống thu và xử lý nước thải, chất thải rắn: Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng.
- Giao thông: Điều chỉnh hệ thống giao thông đối nội cho phù hợp với tình hình thực tế và định hướng của quy hoạch chung Châu Đốc.
- Cấp nước: 100% hộ dân cư được cung cấp nước sạch từ nhà hệ thống cấp nước của thành phố.

c. Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu

- Cải tạo hệ thống thoát nước, sử dụng hệ thống bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ.

d. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai

d.1. Chất lượng môi trường nước

- Quản lý việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận.
- Kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác bừa bãi xuống kênh rạch, ống cống,...
- Đảm bảo diện tích cây xanh đúng tiêu chuẩn.

d.2. Chất lượng môi trường không khí, tiếng ồn

- Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án.
- Giáo dục ý thức người dân phải tuân thủ các quy định luật giao thông nhằm tránh ùn tắc, an toàn khi di chuyển.
- Trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí tại các tuyến giao thông có mật độ cao.

d.3. Quản lý chất thải

- Nước thải:
 - + Nước thải được thu gom bằng hệ thống thoát nước thải riêng (cống ngầm).
 - + Nước thải trong khu vực được phân luồng xử lý như sau:
 - + Nước thải sinh hoạt (khu dân cư xây dựng mới, khu dân cư cải tạo, cộng đồng, TMDV,...) từ nhu cầu tắm rửa, giặt giũ.... được thu gom vào hệ thống thu gom nước thải bản (cống ngầm) đưa trực tiếp về tuyến ống thoát nước thải trên các tuyến đường.
 - + Nước thải từ nhà vệ sinh được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại rồi trước khi theo hệ thống cống ngầm đưa về các tuyến ống thoát nước thải.
 - + Nước thải theo đường ống thoát nước thải được đưa về trạm xử lý tập trung và được xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 14-2008 /BTNMT.
- Chất thải rắn
 - + Khuyến khích phân loại và thu gom chất thải rắn tại nguồn.
 - + Chất thải rắn phải được thu gom, vận chuyển đưa về điểm tập kết rác, sau đó đưa về khu xử lý rác của thành phố Châu Đốc.
 - + Chất thải rắn nguy hại phải được thu gom, vận chuyển và xử lý theo đúng quy định của nhà nước về chất thải rắn nguy hại.

IX.7.8. Các vấn đề xã hội

a. Dân số

- Không chế số dân theo quy hoạch.

b. Tái định cư

- Một số hộ dân trong khu quy hoạch bị giải tỏa. Kế hoạch và chính sách đền bù, giải tỏa, hỗ trợ các hộ bị di dời do UBND Tp. Châu Đốc ban hành trên cơ sở quy định của Nhà nước Việt Nam. Đảm bảo những người bị ảnh hưởng có cuộc sống tương tự hoặc tốt hơn nơi cũ sau khi tái định cư.

IX.7.9. Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường

a. Quản lý môi trường

- Chủ đầu tư dựa vào quy hoạch tổng thể mặt bằng để xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, cấp điện, cấp nước, hệ thống xử lý nước thải cục bộ, hệ thống thu gom nước thải, nước mưa phù hợp để tiếp nhận các nguồn thải.
- Thành phần nước thải sau khi xử lý được không chế tại đầu ra của hệ thống xử lý nước thải đạt QCVN 14-2008 /BTNMT. Hệ thống không chế tự động để kiểm tra lưu lượng và nồng độ các chất ô nhiễm sẽ được lắp đặt. Phương pháp này cho phép quản lý nồng độ đầu ra của các chất ô nhiễm từ hệ thống xử lý nước thải của khu quy hoạch.
- Cơ quan chức năng cùng các ban ngành liên quan tham gia thẩm định thiết kế cơ sở của đơn vị thiết kế để giám sát các hệ thống thu gom nước thải, xử lý nước thải, thu gom chất thải rắn theo yêu cầu chung bảo vệ môi trường khu vực.
- Cơ quan quản lý môi trường Nhà nước sẽ thẩm định những hoạt động có liên quan tới môi trường của chủ đầu tư như hệ thống hạ tầng phục vụ, hệ thống thông thoáng và các hệ thống xử lý môi trường, phòng chống sự cố.

- Chủ đầu tư phối hợp cùng với các cơ quan chức năng xây dựng phương án phòng chống sự cố cháy nổ, dịch bệnh...
- Thường xuyên kiểm tra và bảo trì các thiết bị sản xuất, hệ thống không chế ô nhiễm môi trường và hệ thống ngăn ngừa sự cố để có biện pháp khắc phục kịp thời.

b. Cam kết thực hiện biện pháp bảo vệ môi trường

Để giảm thiểu các tác động đến môi trường tự nhiên, môi trường kinh tế - xã hội. Địa phương cam kết thực hiện đầy đủ tất cả các biện pháp bảo vệ môi trường trong giai đoạn thi công cũng như trong giao đoạn dự án đi vào hoạt động. Cụ thể như sau:

- Thực hiện tất cả các biện pháp giảm thiểu tác động xấu và đảm bảo tốt các công trình đã đề xuất.
- Các công trình xử lý môi trường sẽ hoàn tất trước khi dự án đi vào hoạt động.
- Thực hiện tất cả các biện pháp, quy định chung về bảo vệ môi trường có liên quan đến quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Cam kết thực hiện các biện pháp, cũng như vận hành các hệ thống xử lý nhằm khống chế đến mức thấp nhất các tác động của tiếng ồn, bụi, khí thải, nước thải đạt tiêu chuẩn môi trường Việt Nam:
 - + QCVN 05-2023 : Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí.
 - + TCVN 7878-2:2018: âm học - mô tả, đo và đánh giá tiếng ồn môi trường phần 2: xác định mức áp suất âm và phương pháp đánh giá.
 - + Các chỉ tiêu giám sát chất lượng nước mặt.
 - + QCVN 08: 2023/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt.
 - + QCVN 14: 2008/BTNMT : quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước thải sinh hoạt.

X. TỔNG HỢP NHU CẦU VỐN, ĐỀ XUẤT NGUỒN LỰC THỰC HIỆN

X.1. Tổng hợp kinh phí đầu tư

X.1.1. Kinh phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo giai đoạn

Bảng 21 – Bảng thống kê khối lượng và kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật

STT	Hạng mục	Tổng cộng	Giai đoạn 1 (2025-2030)	Giai đoạn 2 (2031-2035)
		(VNĐ)	(VNĐ)	(VNĐ)
1	Giao thông	160.420.200.000	64.168.080.000	96.252.120.000
2	Chuẩn bị kỹ thuật	60.431.461.108	24.172.584.443	36.258.876.665
3	Cấp nước	23.684.500.000	9.473.800.000	14.210.700.000
4	Cấp năng lượng và chiếu sáng	215.000.000.000	86.000.000.000	129.000.000.000
5	Hạ tầng viễn thông thụ động	1.018.200.000	407.280.000	610.920.000
6	Thoát nước thải và xử lý CTR	42.402.575.000	16.961.030.000	25.441.545.000
	Tổng cộng	502.956.936.108	201.182.774.443	301.774.161.665

- Tổng kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 502,95 tỷ đồng. Trong đó:
 - + Giai đoạn 1 (2025-2030): khoảng 201,18 tỷ đồng.
 - + Giai đoạn 2 (2031-2035): khoảng 301,77 tỷ đồng.

X.1.2. Kinh phí đầu tư xây dựng công trình

STT	Hạng mục	Khối lượng	Đơn giá	Thành tiền	Giai đoạn 1 (2025-2030)	Giai đoạn 2 (2031-2035)
		m ²	(1000VNĐ)	(1000VNĐ)	(1000VNĐ)	(1000VNĐ)
1	Đất cơ quan, trụ sở	990	7.800	7.722.000	3.088.800	4.633.200
2	Đất công trình dịch vụ	4600	7.800	35.880.000	14.352.000	21.528.000
3	Đất y tế	700	7.800	5.460.000	2.184.000	3.276.000
4	Đất giáo dục	4320	7.800	33.696.000	13.478.400	20.217.600
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	100	7.800	780.000	312.000	468.000
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	36.000	800	28.800.000	11.520.000	17.280.000
Tổng cộng				112.338.000	44.935.200	67.402.800

- Tổng kinh phí xây dựng dự kiến: 112,33 tỷ đồng (kinh phí trên không bao gồm xây dựng nhà ở; Các công trình nâng cấp cải tạo).
- + Giai đoạn 1 (2025-2030): 44,93 tỷ đồng.
- + Giai đoạn 2 (2031-2035): 67,40 tỷ đồng.

X.1.3. Tổng hợp kinh phí

Stt	Hạng mục	Tổng cộng (x1000VNĐ)	Giai đoạn 1 (2025-2030) (x1000VNĐ)	Giai đoạn 2 (2031-2035) (x1000VNĐ)
A	Công trình kiến trúc	112.338.000,00	44.935.200,00	67.402.800,00
B	Khái toán kinh phí hạ tầng kỹ thuật	502.956.936,11	201.182.774,44	301.774.161,66
Tổng cộng		615.294.936,11	246.117.974,44	369.176.961,66

- Tổng vốn đầu tư toàn khu khoảng 615 tỷ đồng, trong đó vốn đầu tư hạ tầng là 502,95 tỷ đồng.

X.2. Suất đầu tư trung bình

- Suất đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trung bình đối với diện tích đất lập dự án xây dựng hạ tầng là: 9,95 tỷ đồng/ha đất.

XI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

XI.1. Kết luận

- Tuân thủ đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035 đã được duyệt năm 2020. Trên cơ sở đồ án được phê duyệt năm 2007, đánh giá lại thực trạng phát triển đô thị của Khu dân cư Khóm 1, 2, 3, xem xét bổ sung điều chỉnh các chức năng theo yêu cầu mới, tôn trọng kế thừa hiện trạng, đảm bảo tính khả thi của việc điều chỉnh quy hoạch. Làm cơ sở để chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng phục vụ cho cư dân đô thị ngày tốt hơn.
- Khu vực lập quy hoạch Khu dân cư Khóm 1, 2, 3 có vị trí quan trọng trong tổng thể thành phố Châu Đốc. Vì vậy việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình cơ quan, trụ sở, dịch vụ, y tế, giáo dục phục vụ đô thị, nâng cấp chỉnh trang, mở rộng các tuyến hẻm nhỏ đảm bảo các yêu cầu về cung cấp hạ tầng cho cư dân đô thị, một trong những khu vực trọng điểm kinh tế của thành phố Châu Đốc. Góp phần chỉnh trang đô thị nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân địa phương.
- Trên cơ sở phân tích các điều kiện hiện trạng khu vực, đánh giá chính xác tiềm năng, cơ hội cũng như những khó khăn, thách thức, đồ án điều chỉnh quy hoạch đã đề xuất phương án phát triển không gian để triển khai, đáp ứng được các mục tiêu đặt ra. Phát huy tiềm năng và thế mạnh vốn có, góp phần vào việc phát triển kinh tế – xã hội của thành phố Châu Đốc và tỉnh An Giang.

XI.2. Kiến nghị

Để đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu Khu dân cư Khóm 1, 2, 3 được thực hiện có hiệu quả và đúng hướng, mang tính thực tiễn, đề nghị:

- Các cấp có thẩm quyền sớm phê duyệt đồ án để làm cơ sở cho việc triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 và lập các dự án đầu tư xây dựng.
- Cần quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất đai theo quy hoạch được phê duyệt.
- Tiến hành lập và triển khai các dự án xây dựng đồng bộ theo quy hoạch phân đợt xây dựng.
- Cần cắm mốc giới các tuyến đường theo quy hoạch và thông báo quy hoạch trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi người biết và thực hiện.