

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ XÂY DỰNG
THEO ĐỒ 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, TỈNH AN GIANG**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 671/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2024
của Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc)*

Để tăng cường hiệu lực quản lý Nhà nước, đảm bảo việc xây dựng đô thị đúng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Khóm 1,2,3, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;

Để quy định trách nhiệm của các đơn vị, tổ chức hoặc cá nhân trong việc xây dựng theo đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Khóm 1,2,3, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang;

Bản quy định này quy định chế độ quản lý xây dựng Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Khóm 1,2,3, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Ngoài những quy định trong điều lệ này, việc quản lý xây dựng đô thị còn phải tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước.

**PHẦN I
QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân ở ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng trong phạm vi đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Khóm 1,2,3, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

2. Căn cứ vào đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Khóm 1,2,3, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt và các quy định tại bảng quy định này. Phòng Quản lý đô thị tham mưu UBND thành phố Châu Đốc chỉ đạo tổ chức thực hiện và quản lý xây dựng theo quyền hạn và trách nhiệm được giao; thỏa thuận địa điểm, tổ chức cấp phép xây dựng theo phân cấp. Quy định việc sử dụng đất, xây dựng và khai thác sử dụng các công trình trong đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Khóm 1,2,3, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang theo đúng quy hoạch và pháp luật.

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

2.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch thuộc 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.

2.2. Tính chất:

- 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.

2.3. Quy mô:

- Đất đai: 50,54 ha.
- Dân số dự kiến: Khoảng 16.000 người.

Bảng tổng hợp quy hoạch 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 chính 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)

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu (m ² /người)
			Ha	%	m ² /người
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	



Hình 1- Quy hoạch sử dụng đất QHPK khu dân cư Khóm 1,2,3

PHẦN II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định về đất nhóm nhà ở:

Đất ở hiện trạng cải tạo: Ký hiệu (OCT): từ (OCT-1) đến (OCT-60) có quy mô 23,84ha, chiếm 47,17% diện tích toàn khu, cụ thể như sau:

a) 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 $15m^2$, 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).

b) 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) 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 và lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.

- 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 theo bảng 2.7. 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).

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	<19	19÷<22	22÷<28	≥28
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

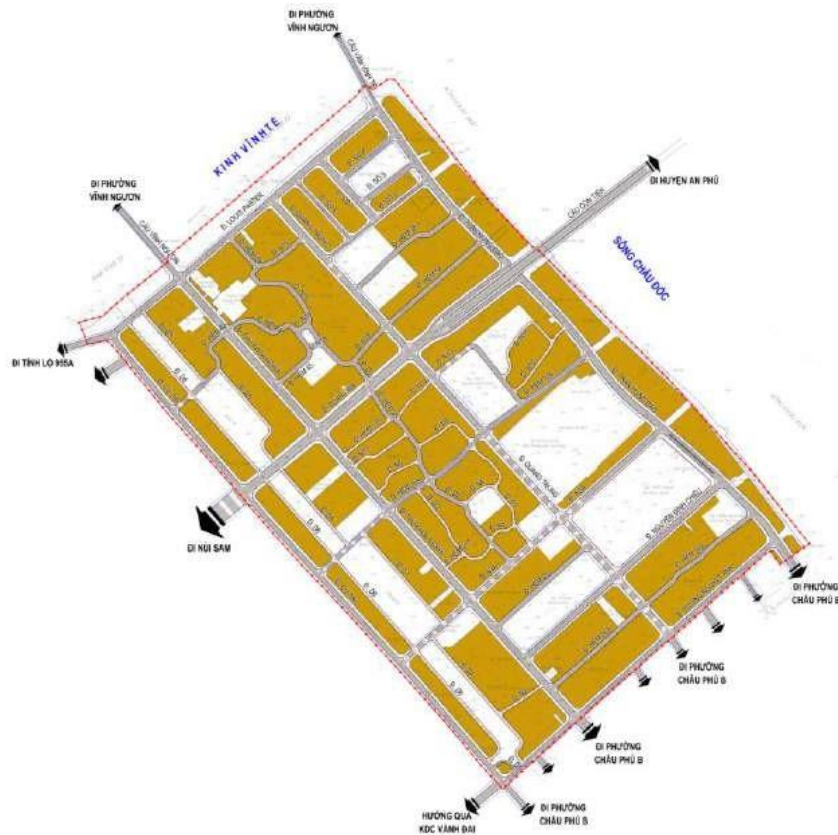
+ Khoảng lùi: các khoảng lùi so với ranh đất phía sau: $\geq 1\text{m}$ (đối với các lô đất có diện tích $\geq 50\text{m}^2$, theo Quy chế quản lý kiến trúc thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt tại Quyết định số 1238^A/QĐ-UBND ngày 27/07/2023 của UBND tỉnh An Giang).

+ 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 1238^A/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
≥ 7m	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 1238^A/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 2- Quy hoạch đất ở hiện hữu cải tạo chỉnh trang

Điều 4. Quy định về công trình giáo dục: Tổng diện tích đất 4,05 ha, chiếm 8,01% diện tích toàn khu.

4.1. Công trình giáo dục hiện hữu:

❖ Công trình trường THPT, THCS: trường THPT Thủ Khoa Nghĩa (GD1), 01 THCS: trường THCS Nguyễn Đình Chiểu (GD2-1)

- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 04 tầng
- 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 $\geq 4m$.

❖ Công trình trường tiểu học, mầm non:

- Công trình hiện hữu gồm: 02 trường tiểu học: Trường Tiểu học Nguyễn Huệ (GD2-2), trường Tiểu học Hoàng Hoa Thám (GD2-3); 01 trường mầm non: trường mầm non Hướng Dương (GD2-4)

- + Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- + Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%;

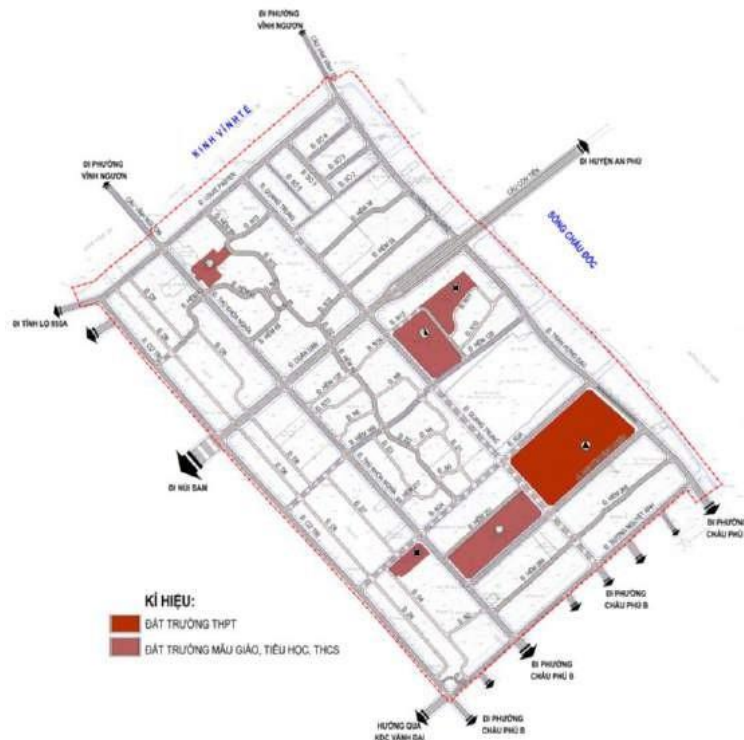
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng
- Chi giới xây dựng:
- + Đối với trường hợp cải tạo, chỉnh trang công trình: giữ theo hiện trạng;
- + Đối với trường hợp xây dựng mới công trình: Lùi $\geq 6m$, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp; Lùi $\geq 2m$, so với ranh đất tiếp giáp công trình lân cận và khoảng cách giữa hai công trình phải $\geq 4m$.
- Khi xây dựng, cải tạo lại công trình phải đảm bảo các quy định về khoảng cách, an toàn vệ sinh môi trường...theo quy định hiện hành.

4.2. Đất giáo dục (xây dựng mới): Gồm 01 trường mầm non xây dựng mới, cụ thể như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng
- Chi giới xây dựng:
- + 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.
- Cổng ra vào, hàng rào của các công trình 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.
- Diện tích, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa theo bảng sau:

ST	Hạng mục	Diện	MĐXD	TCXD	HSSDD
----	----------	------	------	------	-------

T		tích (ha)	tối đa (%)	tối đa (%)	tối đa (lần)
1	Trường THPT chuyên Thủ Khoa Nghĩa (GD1)	1,86	60	4	2,40
2	Trường THCS Nguyễn Đình Chiểu (GD2-1)	0,62	60	4	2,40
3	Trường tiểu học Nguyễn Huệ(GD2-2)	0,83	60	3	1,80
4	Trường tiểu học Hoàng Hoa Thám(GD2-3)	0,21	60	3	1,80
5	Trường mầm non Hường Dương(GD-4)	0,17	60	3	1,80
6	Trường mầm non xây dựng mới(GD-5)	0,36	40	3	1,20
Tổng cộng		4,05			



Hình 3- Quy hoạch đất giáo dục

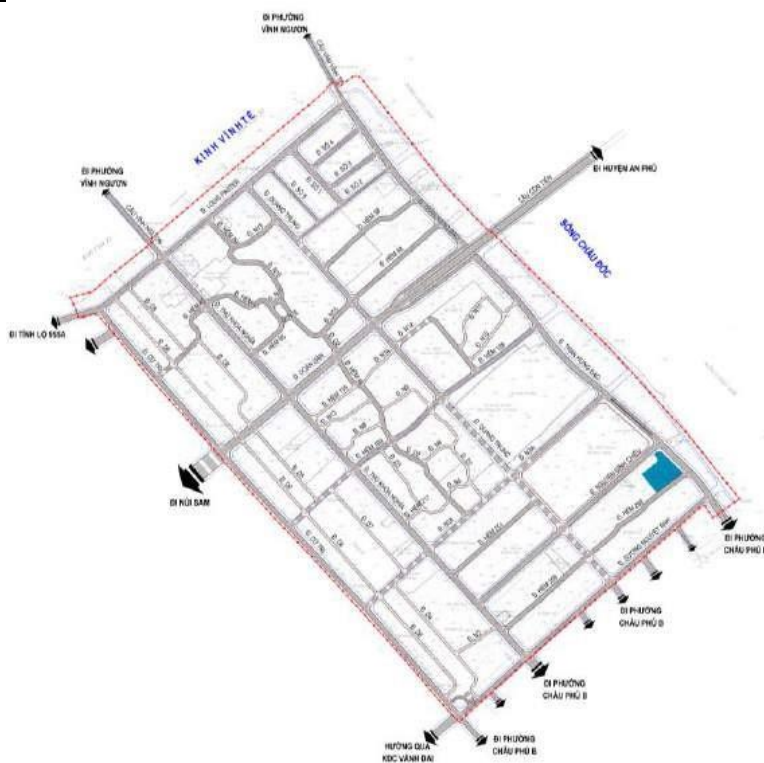
Điều 5. Quy định về công trình đào tạo nghiên cứu:

- Quy mô 0,21ha, chiếm 0,42% trên tổng diện tích toàn khu; Ký hiệu: (ĐTNC), gồm 01 trường Trung cấp kỹ thuật tổng hợp An Giang.
- Mật độ xây dựng tối thiểu : 30%, tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- 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 $\geq 4m$.

- Diện tích, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa theo bảng sau:

ST T	Hạng mục	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	TCXD tối đa (%)	HSSDD tối đa (lần)
1	Trường Trung cấp kỹ thuật tổng hợp An Giang (ĐTNC)	0,21	60	5	3,00



Hình 4- Quy hoạch đất đào tạo nghiên cứu

Điều 6. Quy định về công trình dịch vụ: Tổng diện tích đất 0,46 ha, chiếm tỷ lệ 0,91% diện tích toàn khu. Ký hiệu (DV), từ (DV-1 ÷ DV-3) bao gồm chợ Châu Thạnh; 01 khách sạn và 01 công trình dịch vụ xây dựng mới.

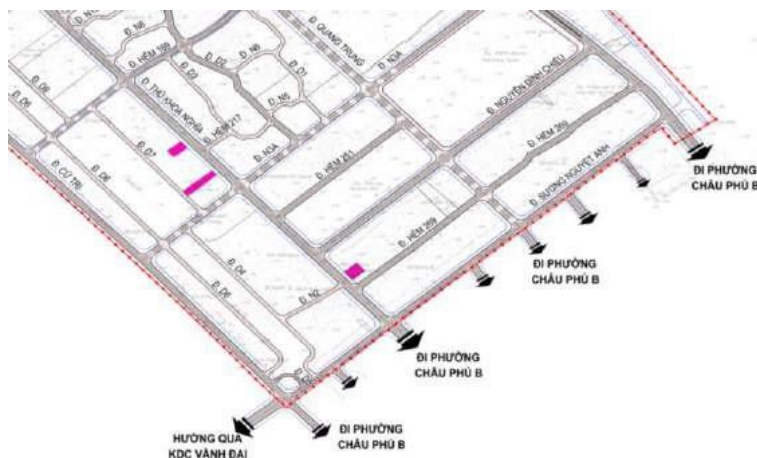
6.1. Công trình dịch vụ xây dựng mới: Ký hiệu (DV-2)

- Mật độ xây dựng tối đa : 60%;
- Mật độ xây dựng tối thiểu : 40%
- Tầng cao tối đa : 05 tầng;
- Chỉ giới xây dựng:
 - + 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 $\geq 4m$.

Điều 7. Quy định về công trình y tế cấp đơn vị ở:

- Quy mô 0,07ha, chiếm khoảng 0,14% tổng diện tích toàn khu, ký hiệu từ (YT-1) đến (YT-3). Bao gồm các công trình y tế hiện hữu như: 01 Phòng khám đa khoa Bình An; 01 trạm y tế phường Châu Phú A và 01 Hội Chữ Thập Đỏ.
- Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- Mật độ xây dựng tối thiểu: 30%;
- Đối với phòng khám đa khoa Bình An: Tầng cao tối thiểu: 02 tầng, tối đa: 05 tầng. Đối với công trình trạm y tế, hội chữ thập đỏ: Tầng cao tối đa: 04 tầng
- 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.
- Diện tích, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa theo bảng sau:

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	TCXD tối đa (%)	HSSDD tối đa (lần)
1	Phòng Khám Đa khoa Bình An	0,02	60	5	3,00
2	Trạm y tế phường Châu Phú A	0,03	60	4	2,40
3	Hội Chữ thập đỏ	0,02	60	4	2,40
	Tổng cộng	0,07			

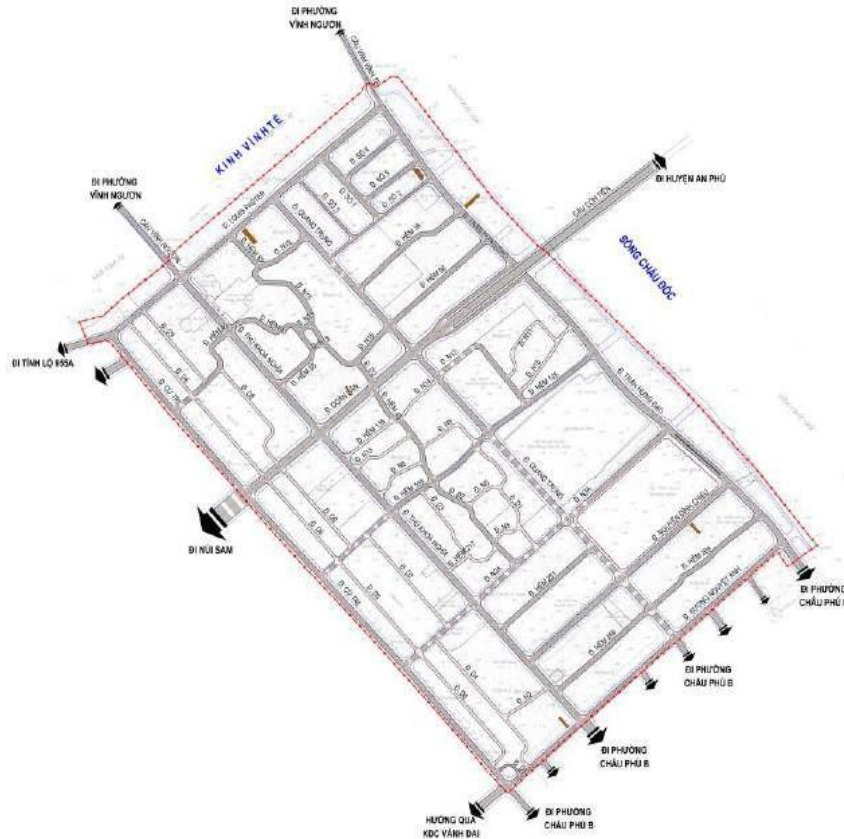


Hình 6- Quy hoạch đất y tế

Điều 8. Quy định về công trình cơ quan trụ sở:

- Tổng diện tích đất 0,08 ha, chiếm 0,16% diện tích toàn khu. Ký hiệu (CQ): từ (CQ-1 đến CQ-7).
- Mật độ xây dựng tối thiểu : 30%, tối đa : 60%.
- Tầng cao tối đa: 5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ:
 - + 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 $\geq 4m$.
- Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công khác phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình nhưng không được nhỏ hơn 4m (theo quy định tại điểm 2.6.1.1 của QCVN 01:2021/BXD).
- 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.

ST T	Hạng mục	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	TCXD tối đa (%)	HSSDD tối đa (lần)
1	Trụ sở văn phòng nhóm 4 (CQ-1)	0,01	60	5	3,00
2	Trụ sở văn phòng nhóm 2 (CQ-2)	0,01	60	5	3,00
3	Cảng vụ đường thủy nội địa khu vực IV (CQ-3)	0,01	60	5	3,00
4	Trụ sở văn phòng nhóm Châu Thạnh (CQ-4)	0,01	60	5	3,00
5	Trụ sở văn phòng nhóm 1 (CQ-5)	0,02	60	5	3,00
6	Trụ sở văn phòng nhóm 3 (CQ-6)	0,01	60	5	3,00
7	Trạm thú y Tp. Châu Đốc (CQ-7)	0,01	60	5	3,00
	Tổng cộng	0,08			



Hình 7- Quy hoạch đất cơ quan trụ sở

Điều 9. Quy định về Khu cây xanh sử dụng công cộng

- Tổng diện tích đất cây xanh là 3,60 ha, chiếm 7,12% diện tích toàn khu, bao gồm đất cây xanh cấp đô thị và cây xanh đơn vị ở.

9.1. Đất công viên cây xanh cấp đô thị:

- Ký hiệu từ (CX1-1) đến (CX1-3): Tổng quy mô 1,19 ha, chiếm 2,35% diện tích toàn khu, chỉ tiêu 0,74m²/người. Theo định hướng của QHC TP. Châu Đốc, Bố trí công viên cây xanh theo định hướng trong điều chỉnh QHC thành phố Châu Đốc đến năm 2035.

- Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 1 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Đối với đường quy hoạch: 6m; Đối với ranh đất: 4m.

9.2. Đất công viên cây xanh đơn vị ở:

- Đất công viên cây xanh cấp đơn vị ở: Ký hiệu từ (CX2-1) đến (CX2-14) diện tích là 2,41 ha (Trong đó diện tích quy đổi 50% diện tích mặt nước là 0,94ha), chiếm 4,77% diện tích toàn khu, chỉ tiêu bình quân 2,10 m²/người. Các công viên cây xanh kết hợp sân chơi thiếu nhi, sân thể thao được bố trí xen kẽ trong các nhóm ở, tiếp giáp các công trình dịch vụ công cộng, trường mầm non,... tạo thành không gian công cộng, phục vụ nhu cầu của cư dân đô thị. Đồng thời kết hợp với các công viên cây xanh cấp đô thị tạo thành mảng xanh xuyên suốt khu vực thiết kế, giữ nước tại các khu vực trũng và bảo tồn cảnh quan đặc trưng của khu dân cư. Mật độ xây dựng tối đa 5%; tầng cao tối đa 1 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Đối với đường quy hoạch: 6m; Đối với ranh đất: 4m.
- Diện tích, mật độ xây dựng và tầng cao tối đa theo bảng sau:

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	TCXD tối đa (%)	HSSDD tối đa (lần)
1	Đất cây xanh cấp đô thị	1,19	5	1	0,05
1.1	Đất cây xanh cấp đô thị (CX1-1)	0,11	5	1	0,05
1.2	Đất cây xanh cấp đô thị (CX1-2)	0,14	5	1	0,05
1.3	Đất cây xanh cấp đô thị (CX1-3)	0,94	5	1	0,05
2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở	2,41	5	1	0,05
2.1	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-1)	0,51	5	1	0,05
2.2	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-2)	0,31	5	1	0,05
2.3	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-3)	0,16	5	1	0,05
2.4	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-4)	0,03	5	1	0,05
2.5	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-5)	0,37	5	1	0,05
2.6	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-6)	0,32	5	1	0,05
2.7	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-7)	0,05	5	1	0,05
2.8	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-8)	0,18	5	1	0,05
2.9	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-9)	0,12	5	1	0,05
2.10	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-10)	0,03	5	1	0,05
2.11	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-11)	0,02	5	1	0,05
2.12	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-12)	0,12	5	1	0,05
2.13	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-13)	0,11	5	1	0,05
2.14	Đất cây xanh cấp đơn vị ở (CX2-14)	0,08	5	1	0,05
	Tổng cộng	3,60			

- Mật độ xây dựng tối đa : 5%;
- Tầng cao xây dựng tối đa : 01 tầng;
- Mật độ xây dựng thấp, tối đa 5%, 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.

9.3. Quy định về cây xanh đường phố:

Căn cứ theo Thông tư 20/2009/TT-BXD Về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 20/2005/TT-BXD ngày 20/12/2005 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 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 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 hống cứu hỏa trên đường 2m - 3m; cách cột đèn chiếu sáng và miệng hố ga 1m - 2m.

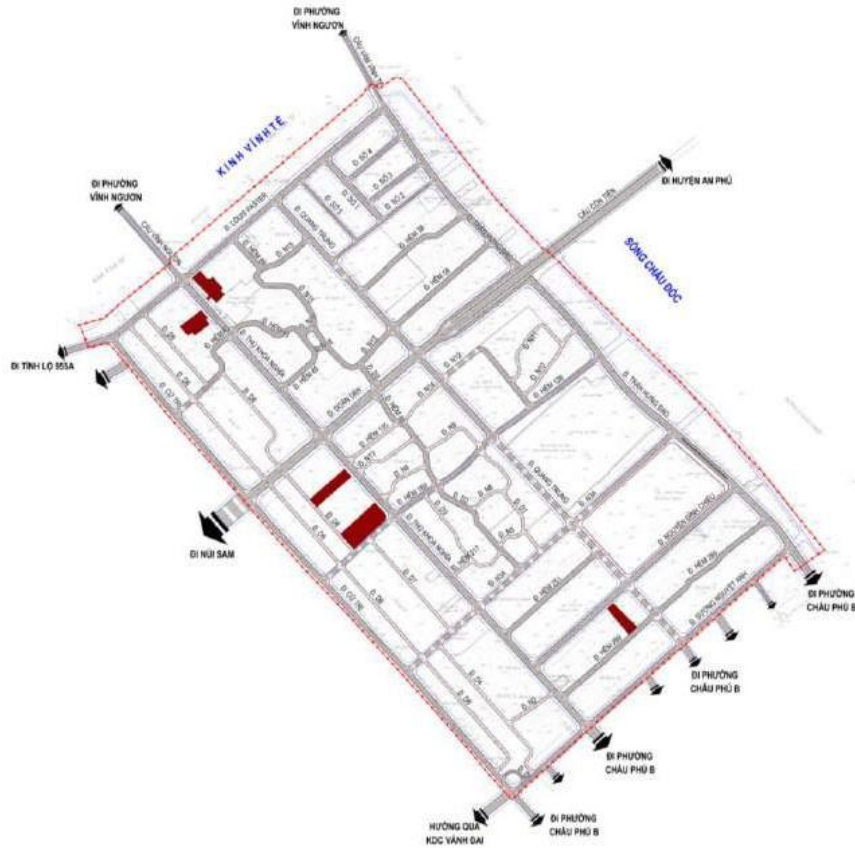
+ Cây xanh được trồng cách mạng lưới đường dây, đường ống kỹ thuật (cấp nước, thoát nước, cáp ngầm) từ 1m - 2m.

+ 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.



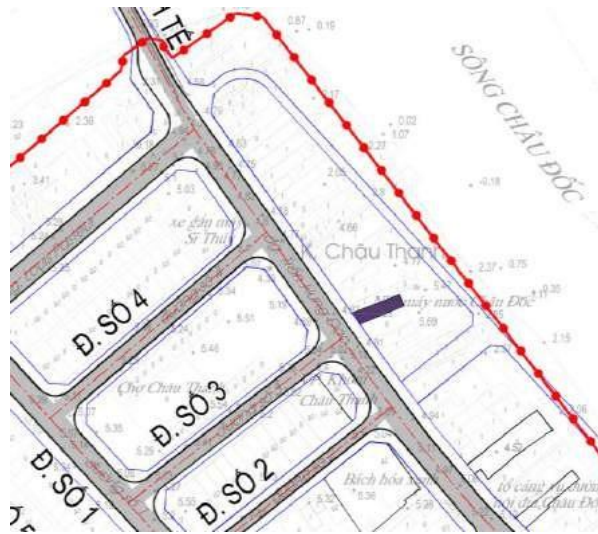
Hình 9- Quy hoạch đất di tích tôn giáo

Điều 11. Quy định về công trình quốc phòng

- Ký hiệu: QP; 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 đa 04 tầng (Tùy theo tính chất công trình sẽ được quy định cụ thể theo yêu cầu đặc thù của ngành).

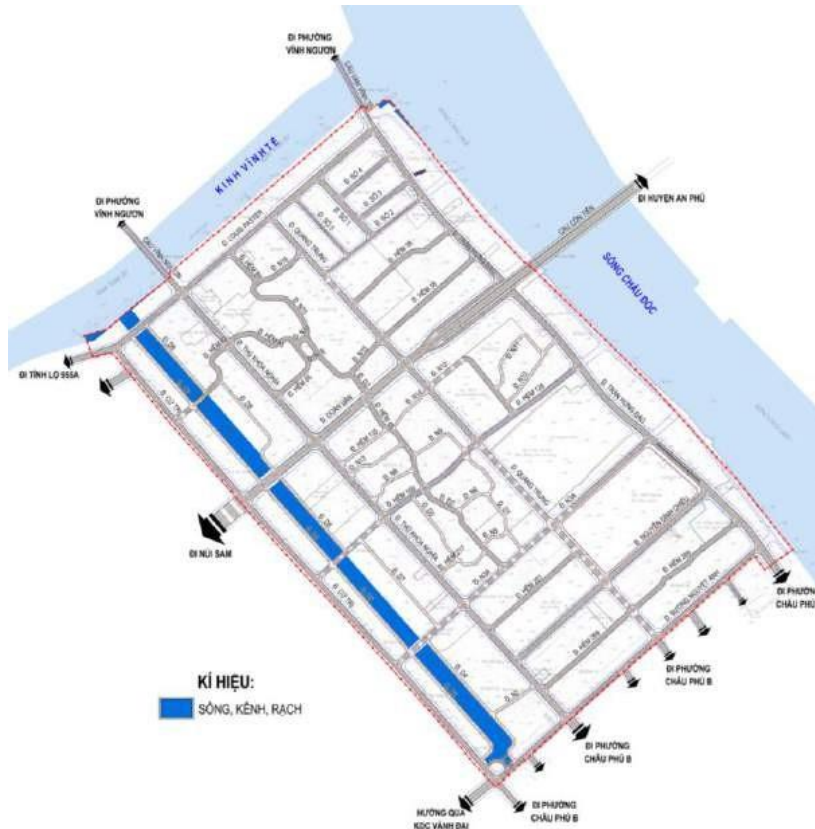
- Chỉ giới xây dựng: theo tính chất công trình sẽ được quy định cụ thể theo yêu cầu đặc thù của ngành.

Kí hiệu	Hạng mục	Diện tích (ha)	MĐXD tối đa (%)	TCXD tối đa (%)	HSSDD tối đa (lần)
1	Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh An Giang (QP)	2,10	60	4	2,4
	Tổng cộng	2,10			



Hình 11- Quy hoạch đất hạ tầng kỹ thuật

Điều 13. Quy định không gian mặt nước: tổng diện tích 1,87ha, chiếm 3,7% tổng diện tích toàn khu; khu vực không được xây dựng công trình.



Hình 12- Quy hoạch sông, kênh, rạch

Điều 14. Quy định hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

14.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

a. San nền:

- Theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của UBND tỉnh An Giang về việc ban hành Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình

xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang. Cao độ san lấp phải đảm bảo với cao trình san lấp $\geq +5,0\text{m}$ (so với hệ cao độ Quốc gia)

b. Thoát nước mưa:

- 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 Sương 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.

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy.

- 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.

14.2. Quy định lộ giới và các vùng cấm xây dựng:

a. Đường bộ: Hệ thống giao thông đường bộ được quy hoạch với các loại đường như sau:

BẢNG THỐNG KÊ GIAO THÔNG

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)
			Mặt đường	Via hè	Phân cách	
1	Đường Doãn Uẩn	1-1	12,00	5,0x2	-	22
2	Đường Trần Hưng Đạo					
	+ Đoạn từ ranh phía Đông Nam đến đường Sương Nguyệt Anh	3-3	11,00	4,0x2	-	19
	+ Đoạn từ đường Sương Nguyệt Anh đến đường N3A	2-2	9,00	6,5-4,0	-	19,5
	+ Đoạn từ đường N3A đến ranh quy hoạch phía bắc	4-4	9,00	4,0x2	-	17
3	Đường số 1	4-4	9,00	4,0x2	-	17
4	Đường Thủ Khoa Nghĩa					
	+ Đoạn từ đường Sương Nguyệt Anh đến đường Louis Paster	4-4	9,00	4,0x2	-	17
	+ Đoạn từ đường Louis Paster đến cầu Vĩnh Nguơn	4A-4A	7,00	5,0-8,0	-	20,00
5	Đường Quang Trung	6-6	8,00	4,0x2	-	16
6	Đường Louis Paster					

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)
			Mặt đường	Via hè	Phân cách	
	+ Đoạn từ Đ. Cử Trị đến Đ. Thủ Khoa Nghĩa	8-8	8,00	3,0x2	-	14
	+ Đoạn từ Đ. Thủ Khoa Nghĩa đến Đ. Quang Trung	9-9	7,00	3.0x2	-	13
	+ Đoạn từ Đ. Quang Trung đến Đ. Trần Hưng Đạo	5-5	9,00	5.0-3.0	-	17
7	Đường Cử Trị	7-7	7,00	4.0x2	-	15
8	Đường Nguyễn Đình Chiểu	8-8	8,00	3.0x2	-	14
9	Đường N3A	9-9	7,00	3.0x2	-	13
10	Đường Sương Nguyệt Anh	10-10	6,00	3.5-2.5	-	12
11	Đường số 3	11-11	6,00	2.0x2	-	10
12	Đường số 4	11-11	6,00	2.0x2	-	10
13	Đường số 2	12-12	4,00	3.0x2	-	10
14	Đường số 5	12-12	4,00	3.0x2	-	10
15	Đường N7	13-13	6,00	1.5x2	-	9
16	Đường N1	14-14	7,00	-	-	7
17	Đường N3	14-14	7,00	-	-	7
18	Đường N12	14-14	7,00	-	-	7
19	Đường N15	14-14	7,00	-	-	7
20	Đường N16	14-14	7,00	-	-	7
21	Đường N17	14-14	7,00	-	-	7
22	Đường N18	14-14	7,00	-	-	7
23	Đường N19	14-14	7,00	-	-	7
24	Đường D2	14-14	7,00	-	-	7
25	Đường D10	14-14	7,00	-	-	7
26	Đường N2	15-15	4,00	-	-	4
27	Đường N4	15-15	4,00	-	-	4
28	Đường D3	15-15	4,00	-	-	4
29	Đường N5	15-15	4,00	-	-	4
30	Đường N6	15-15	4,00	-	-	4
31	Đường N8	15-15	4,00	-	-	4
32	Đường N9	15-15	4,00	-	-	4
33	Đường N10	15-15	4,00	-	-	4
34	Đường N11	15-15	4,00	-	-	4
35	Đường N13	15-15	4,00	-	-	4
36	Đường N14	15-15	4,00	-	-	4
37	Đường D1	15-15	4,00	-	-	4

STT	Tên đường	Mặt cắt ngang	Chiều rộng (m)			Lộ giới (m)
			Mặt đường	Via hè	Phân cách	
38	Đường D4	15-15	4,00	-	-	4
39	Đường D5	15-15	4,00	-	-	4
40	Đường D6	15-15	4,00	-	-	4
41	Đường D7	15-15	4,00	-	-	4
42	Đường D8	15-15	4,00	-	-	4
43	Đường D9	15-15	4,00	-	-	4

*** Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng:**

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

- Tìm đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tìm đường được xác định để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong khu vực nghiên cứu thiết kế.

*** Quy định lộ giới hẻm:** Lộ giới hẻm trong các khu dân cư hiện hữu tùy theo điều kiện thực tế được chỉnh trang, mở rộng tối thiểu là 4m để phục vụ nhu cầu giao thông, thoát hiểm, phòng cháy chữa cháy và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật: cấp điện, cấp nước, thoát nước, đường dây thông tin,... đáp ứng điều kiện tối thiểu môi trường tại khu vực.

b. Giao thông công cộng: Phát triển tuyến xe buýt trên các trục đường Thủ Khoa Nghĩa, đường Doãn Uẩn, đường Quang Trung, đường Trần Hưng Đạo,... kết nối các khu vực lân cận.

c. Các công trình phục vụ giao thông: Khi triển khai từng dự án cụ thể phải xây dựng các trạm dừng, bến đỗ, bãi đỗ xe riêng tại các công trình dịch vụ, thương mại, công viên,... phù hợp với quy mô và tính chất các công trình.

d. Vùng cấm xây dựng:

- Hành lang an toàn giao thông.
- Khoảng lùi xây dựng đối với các tuyến đường có quy định.
- Vật góc đảm bảo tầm nhìn tại các giao lộ theo Quy chuẩn; Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành.
- Lưới điện cao thế.

14.3. Cấp năng lượng và chiếu sáng:

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

- *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.

- *Lưới hạ thế 0,4kV*: Các tuyến 0,4kV xây dựng mới dùng cáp ngầm. Các tuyến 0,4kV hiện hữu cần được cải tạo thành tuyến cáp ngầm, nâng công suất tải điện, giảm bán kính cáp điện từ các trạm hạ thế khu vực.

- *Lưới chiếu sáng*: Tuyến cáp điện chiếu sáng xây dựng mới dùng cáp ngầm. 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.

14.4. Cấp nước:

a. **Tổng nhu cầu dùng nước:** $Q_{\text{cấp}} = 3.320 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

b. **Nguồn cấp nước:**

- Tiếp tục sử dụng nhà máy cấp nước thành phố Châu Đốc hiện hữu, có công suất $Q_{2035} = 55.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$.

c. **Mạng lưới ống 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.
- Ống cấp nước có đường kính từ $\varnothing 100$ đến $\varnothing 600$, ống được đi trên vỉa hè, trên mạng lưới bố trí đầy đủ các thiết bị như van khóa, van xả khí, xả cặn.

d. **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 cộng đồng, 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 $\leq 150 \text{ m}$.

- 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.

14.5. Thoát nước thải:

- Tổng nhu cầu thoát nước thải: $Q_{\text{thải}} = 2.800 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng với nước mưa.

- Nước thải sau khi thu gom được đưa về nhà máy xử lý nước thải TP. Châu Đốc, $Q_{2035} = 50.000 \text{ m}^3/\text{ngđ}$ (theo đồ án Điều chỉnh QHC thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2035).

- Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT 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.

- 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.

14.6. Xử lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

a. Rác thải

- Tổng lượng rác thải sinh hoạt và rác thải khác khoảng: 20,8 tấn/ngày đêm.

- 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.

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

14.7. Hạ tầng viễn thông thụ động:

a. Nguồn cấp: Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được ghép nối vào trung tâm viễn thông của viễn thông thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

b. Giải pháp thiết kế

- 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...

- 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.

14.8. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

a. Giải pháp kỹ thuật

a1. 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.

a2. 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 TP. Châu Đốc.

- Cấp nước: 100% hộ dân cư được cung cấp nước sạch từ nhà hệ thống cấp nước của thành phố.

a3. 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.

a4. Các giải pháp để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai

****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.

**** 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.

**** 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 cải tạo, dịch vụ,...) 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 tại xã Vĩnh Tế.

+ 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.

b. Giải pháp về quản lý:

- Thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung về bảo vệ môi trường trong đô thị đã được quy định trong các văn bản quy phạm pháp luật

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra về môi trường tại khu quy hoạch;

- Giám sát hiệu quả các công trình xử lý ô nhiễm, phát hiện các nguyên nhân gây biến động môi trường và xây dựng các giải pháp không chế hiệu quả.

c. Chương trình quan trắc, giám sát môi trường:

- Quan trắc môi trường tại các nút giao thông và trên các tuyến giao thông chính của khu vực; quan trắc môi trường không khí tại các khu dân cư tập trung để nhận biết sớm sự gia tăng của các chất gây ô nhiễm nhằm có biện pháp giảm thiểu.

- Tiến hành quan trắc tại khu vực nguồn tiếp nhận xả thải, môi trường nước ngầm tại khu dân cư... nhằm theo dõi sự ô nhiễm môi trường nước theo thời gian;

- Giám sát quá trình thu gom và xử lý chất thải rắn để biết về khối lượng, thành phần các loại chất thải.. để có biện pháp xử lý phù hợp, hạn chế gây ô nhiễm môi trường.

Vì vậy để bảo vệ môi trường một cách hiệu quả, ngoài việc quản lý xây dựng theo Quy hoạch, cần thực hiện đầy đủ, đồng bộ các giải pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động tiêu cực đã được đề xuất trong bản đánh giá môi trường chiến lược.

Ngoài ra, đối với mỗi dự án xây dựng cụ thể trong phạm vi quy hoạch phân khu, cần thực hiện tốt công tác đánh giá tác động môi trường (ĐTM) theo quy định và phải được cơ quan chức năng phê duyệt (nếu có).

Điều 15. Ngoài những quy định cụ thể trên, các quy định khác chưa quy định trong quy định quản lý này thì tuân theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Khi xây dựng các công trình phải nghiên cứu bố trí mặt bằng, kiểu dáng kiến trúc để hài hòa, phù hợp với cảnh quan chung. Xây dựng các kết cấu ngầm, phải xây dựng tường chắn đất từ chân móng tới đà kiềng.

PHẦN III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Khóm 1,2,3, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang được duyệt.

Phòng Quản lý đô thị thành phố Châu Đốc có trách nhiệm tham mưu quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 17. Quy định quản lý xây dựng đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Khóm 1,2,3, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang này được ấn hành và lưu giữ tại:

- Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc;
- Phòng Quản lý đô thị thành phố Châu Đốc;
- Ủy ban nhân dân phường Châu Phú A.