

## **QUY ĐỊNH QUẢN LÝ**

### **Đồ án Quy hoạch chung đô thị An Châu, Huyện Châu Thành, tỉnh An Giang đến năm 2035**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3182 /QĐ/UBND ngày 30 tháng 12 năm 2019  
của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

## **CHƯƠNG I QUI ĐỊNH CHUNG**

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.1. Phạm vi ranh giới:**

Phạm vi quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính hiện hữu của thị trấn An Châu và xã Bình Hòa, với tổng diện tích khoảng 3.517 ha và được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp sông Hậu, xã Bình Thạnh và xã An Hòa;
- Phía Nam: giáp xã Hòa Bình Thạnh, xã Vĩnh Lợi và thành phố Long Xuyên;
- Phía Đông: giáp sông Hậu;
- Phía Tây: giáp xã Vĩnh Hanh.

#### **2.2. Quy mô diện tích:**

Diện tích lập quy hoạch khoảng 3.517ha.

#### **2.3. Quy mô dân số:**

- Đến năm 2025, dân số toàn đô thị khoảng: 53.000 người.
- Đến năm 2035, dân số toàn đô thị khoảng: 58.000 người.

### **Điều 3: Quy định về quản lý phát triển không gian – thiết kế đô thị tổng thể:**

#### **3.1. Hệ thống sinh thái cảnh quan – không gian mở công cộng đô thị:**

Hệ thống sinh thái – cảnh quan được khoanh vùng để tôn tạo, bảo vệ và khai thác cho các mục đích cải thiện môi trường sống của cộng đồng dân cư, phát triển du lịch, sản xuất nông nghiệp, đảm bảo hoạt động thủy lợi cũng như thoát nước đô thị, đặc biệt là để tạo dựng hệ thống cảnh quan đô thị có bản sắc. Sử dụng hệ thống sinh thái cảnh quan làm khung định dạng, xác định ranh giới cho các không gian xây dựng. Các giá trị cảnh quan sinh chính bao gồm:

- *Cảnh quan mặt nước:* Sông Hậu, hồ cảnh quan, hệ thống kênh, rạch, mương, kênh tưới, kênh tiêu cho nông nghiệp, nuôi trồng thủy hải sản. Khai thác cảnh quan mặt nước để tổ chức các khu đô thị gắn với quảng trường ven sông, ven hồ, ven kênh...;

- *Các vùng sản xuất nông nghiệp:* Hình thành các không gian mở, cấu trúc xanh trong khu vực nông nghiệp nhằm sử dụng không gian sản xuất nông nghiệp như công viên, với tác động ít nhất, chi phí thấp nhất, nhưng lại đạt hiệu quả cao, kết nối giữa không gian mặt nước và không gian nông nghiệp tại các điểm trung chuyển, điểm dừng chân; bên cạnh đó là các điểm dịch vụ.

- *Các không gian mở trong đô thị (công viên, vườn hoa, sân chơi, quảng trường, mặt nước công cộng...):* Bổ sung các không gian mở đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn và đáp ứng nhu cầu cần thiết của người dân, nâng cao chất lượng môi trường sống. Hình thành các trung tâm đô thị gắn với cảnh quan, thiết kế cảnh quan có tỉ lệ thân thiện với con người.

- *Khu vực dự trữ phát triển các chức năng đô thị:* Duy trì sản xuất nông nghiệp khi chưa có nhu cầu đất xây dựng đô thị. Phát triển đô thị mới khu vực này theo dạng tập trung thành cụm để thuận lợi cho hoàn thiện hạ tầng, phát triển các ô phố có bề dày. Chuyển đổi không gian nông nghiệp thành không gian vườn trồng cây ăn trái, trang trại kết hợp với công viên đô thị kề cận đan xen hợp lý với cấu trúc phát triển đô thị.

#### **3.2. Tổ chức hệ thống trung tâm đô thị**

- Tổ chức và hoàn thiện hệ thống trung tâm đô thị gắn với hệ thống cảnh quan công cộng, tạo trọng tâm phát triển trong đô thị. Các khu trung tâm đô thị được bố trí tại các vị trí có bán kính phục vụ phù hợp đến các khu vực tập trung dân cư, thuận lợi về giao thông, nơi hội tụ của các luồng hoạt động trong đô thị và đặc biệt là gắn với không gian cây xanh mặt nước, để tạo ra hệ thống trung tâm đô thị có bản sắc, đặc biệt là đối với đô thị vùng sông nước.

- Hình thành thêm các khu vực trung tâm đô thị mới đa chức năng tại phía Tây Nam khu vực thị trấn An Châu hiện hữu và khu vực phía Nam QL 91 (thuộc xã Bình Hòa).

- Các khu vực trung tâm đô thị dùng giải pháp tạo các hồ cảnh quan, hình thành các đảo đô thị giúp tăng diện tích trữ nước, hỗ trợ thoát nước và cân bằng đào đắp khi phát triển đô thị. Đồng thời, không gian mặt nước mới này cũng có thể được sử dụng cho mục đích sản xuất, nuôi trồng thủy sản tại một số khu vực và tham gia vào hệ thống đường thủy, tạo nên những điểm hội tụ cho các luồng giao thương, là động lực hình thành các vùng phát triển thương mại – dịch vụ và du lịch.

#### **3.3. Các tuyến – trục tuyến cảnh quan, điểm nhấn trong đô thị**

##### **3.3.1 Các tuyến – trục cảnh quan chính:**

- Tuyến cảnh quan chính là tuyến cảnh quan ven sông Hậu (gắn với đô thị hiện hữu) và không gian ven hồ cảnh quan (gắn với đô thị phát triển mới); là hệ thống liên kết các khu vực đô thị bằng đường giao thông, đường dạo và chuỗi các quảng trường; là không gian thúc đẩy phát triển du lịch, dịch vụ; cải thiện môi trường sống tốt hơn cho người dân.

- Các tuyến cảnh quan khu vực phát triển nông nghiệp: tổ chức hệ thống mặt nước, cây xanh, đường dạo... có xen cây một vài chức năng dịch vụ và các tiện ích công cộng, tạo không gian giao lưu cộng đồng.

- Các trục chính đô thị được tổ chức với vỉa hè rộng, chức năng hoạt động đa dạng, phong phú, đan xen các điểm vườn hoa và không gian mở công cộng.

### 3.3.2 Hệ thống công trình điểm nhấn trong đô thị:

- Vị trí tổ chức các công trình điểm nhấn là những vị trí có cảnh quan đẹp, đón các tầm nhìn, hướng nhìn chính trong đô thị.

- Đối với các khu vực tổ chức công trình điểm nhấn, công trình xây dựng cần có khoảng lùi nhất định tạo tầm nhìn đến công trình. Hình thức công trình điểm nhấn có thể là công trình có quy mô tương đối lớn, tượng trưng cho hình ảnh đô thị hiện đại, thịnh vượng, cũng có thể là công trình văn hóa, có giá trị tinh thần đặc trưng của khu vực hoặc là các không gian mở công cộng dạng vườn hoa, quảng trường.

### 3.4. Phân vùng phát triển đô thị:

Đô thị An Châu bao gồm 6 vùng như sau:

o Khu I: Khu vực trung tâm hiện hữu thị trấn An Châu gắn với QL91 và cảnh quan sông Hậu;

o Khu II: Trung tâm đô thị mới ven hồ;

o Khu III: Đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang gắn với vùng chuyển đổi hợp lý cơ cấu để nâng cao hiệu quả sản xuất nông nghiệp, khuyến khích phát triển dịch vụ du lịch sinh thái;

o Khu IV: Khu vực đô thị cải tạo chỉnh trang đan xen với phát triển đô thị mới xã Bình Hòa, gắn kết với trung tâm sản xuất công nghiệp;

o Khu V: Khu vực dân cư hiện hữu gắn với cảnh quan sinh thái nông nghiệp – dự trữ cho phát triển đô thị;

o Khu VI: Khu vực sản xuất nông nghiệp gắn với dịch vụ, du lịch sinh thái.

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

Cần cải tạo, bổ sung các công trình công cộng cấp đô thị, quy hoạch quỹ đất dự trữ xây dựng trung tâm hành chính và các công trình công cộng phục vụ chung toàn đô thị trong tương lai hoặc phục vụ chung cho toàn khu vực nghiên cứu và vùng phụ cận. Cụ thể:

#### a) Cơ quan, công sở:

- Các cơ quan hành chính bao gồm các cơ quan hành chính cấp Huyện (Khu liên cơ quan của Huyện, Ban quản lý dự án, Chi cục thuế Huyện,..) và các cơ quan hành chính của Thị trấn An Châu và xã Bình Hòa ... được xây dựng, hoàn thiện trên cơ sở cải tạo, nâng cấp và chỉnh trang tại vị trí hiện hữu. Tổng diện tích đất cơ quan là khoảng 6,87ha.

- Trung tâm hành chính dự trữ cấp đô thị hoặc cấp liên phường (thuộc khu trung tâm đô thị mới ven hồ: 4,45ha;

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

- Hệ thống công trình giáo dục cấp đô thị: bao gồm 4 trường THPT (trong đó có 2 trường THPT hiện trạng là trường THPT Nguyễn Bình Khiêm, THPT Nguyễn Thị Ngân nằm ở khu vực trung tâm thị trấn An Châu; bổ sung 2 trường THPT mới ở khu vực thị trấn An Châu và xã Bình Hòa); 1 trung tâm Giáo dục thường xuyên - Dạy nghề ở Thị trấn An Châu; Phân viện trường Đại học Tôn Đức Thắng (đang lập dự án).

- Bên cạnh các công trình công cộng cấp đô thị, ở các đơn vị ở, hệ thống công trình công cộng cũng được mở rộng, nâng cấp và bổ sung thêm các điểm trường mẫu giáo, tiểu

học, THCS phù hợp với nhu cầu thực tế phát sinh của đô thị. Bổ sung 02 trường tiểu học; 02 trường trung học cơ sở;

- Tổng nhu cầu đất dành cho giáo dục khoảng 31,26ha.

*c) Công trình y tế, chăm sóc sức khỏe:*

- Cải tạo, nâng cấp, chỉnh trang các công trình y tế, chăm sóc sức khỏe như : Trung tâm y tế huyện Châu Thành, và các trạm y tế thị trấn An Châu, trạm y tế xã Bình Hòa tại vị trí hiện hữu.

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

- Bổ sung các điểm trung tâm thể dục thể thao, được bố trí có tiếp cận từ các tuyến đường chính. Bố trí các điểm nhà văn hóa đáp ứng nhu cầu thực tế của địa phương. Tổ chức quảng trường phía trước đảm bảo có đủ chiều rộng và chiều sâu để tạo điểm đón cho công trình, điểm mở của không gian. Quảng trường được thiết kế dạng sân lát và trồng cây bóng mát. Bố trí đan xen khu vực dân cư xung quanh các trung tâm thể dục thể thao, vừa để phát triển dịch vụ vừa tạo sự sầm uất, an toàn cho đô thị.

*e) Thương mại - dịch vụ - du lịch*

- Cải tạo và nâng cấp 3 chợ hiện trạng (chợ An Châu, chợ Xếp Bà Lý, chợ Bình Hòa) tại vị trí hiện hữu;

- Tổ chức, bổ sung và hoàn thiện hệ thống trung tâm đô thị đa chức năng (các khu đô thị hoặc tuyến phố trung tâm) gắn với các không gian cảnh quan cây xanh mặt nước công cộng, với chức năng chính là dịch vụ (có thể tổ chức tại các lô đất ở).

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

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

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

*f) Công nghiệp – TTCN:*

- Hoàn thiện KCN Bình Hòa và các cụm CN-TTCN, phát triển nông nghiệp hàng hóa chất lượng cao, hình thành các vùng chuyên canh sản xuất lúa, rau màu, nuôi trồng thủy sản....

- Di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường, làm ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân.

- Chuyển đổi hợp lý cơ cấu để nâng cao hiệu quả sản xuất nông nghiệp, khuyến khích phát triển dịch vụ du lịch sinh thái. Phát huy và nâng cao mô hình nông nghiệp công nghệ cao đã có trên địa bàn nghiên cứu.

*g) Nông – lâm – ngư nghiệp*

- Xây dựng các vùng chuyên canh lúa hàng hóa có năng suất, chất lượng cao, cơ giới hóa các khâu canh tác, thu hoạch và ứng dụng đồng bộ các tiến bộ kỹ thuật mới.

- Duy trì và nâng cao giá trị kinh tế, cảnh quan của quỹ đất nông nghiệp, khai thác ấn tượng đặc trưng của vùng đồng bằng sông Cửu Long.

- Chuyển đổi hợp lý cơ cấu để nâng cao hiệu quả sản xuất nông nghiệp, khuyến khích phát triển dịch vụ du lịch sinh thái. Phát huy và nâng cao mô hình nông nghiệp công nghệ cao đã có trên địa bàn nghiên cứu.

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

### **5.1. Quy định về giao thông**

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

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

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

#### 5.1.1. Giao thông đối ngoại:

- Đường quốc lộ 91 đoạn đi từ cầu Bình Hòa đến khu công nghiệp Bình Hòa có bề rộng 18m trong đó:

+ Mặt đường: 12m.

+ Hè đường:  $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$ .

Đoạn đi qua khu công nghiệp Bình Hòa có bề rộng 55m trong đó:

+ Mặt đường: 12m.

+ Dải an toàn, dải phân cách :  $2 \times 6.5\text{m} = 13\text{m}$ .

+ Tuyến đường gom 2 bên:  $2 \times 6\text{m} = 12\text{m}$ .

+ Hè đường:  $6 \times 3\text{m} = 18\text{m}$ .

Đoạn đi qua thị trấn An Châu có bề rộng 26m trong đó:

+ Mặt đường:  $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$ .

+ Dải phân cách: 2m.

+ Hè đường:  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ .

- Đường tránh đô thị giai đoạn 2: kéo dài từ thành phố Châu Đốc đến thành phố Long Xuyên và đi qua khu vực nghiên cứu. Dự kiến sẽ xây dựng tuyến tránh với quy mô:

+ Mặt đường: 24m với 6 làn xe.

+ Dải phân cách: 2m.

+ Đất bảo vệ, bảo trì đường bộ và hành lang an toàn đường bộ 2 bên đường mỗi bên: 20m.

Để đảm bảo giao thông được kết nối thông suốt, một số đoạn đường tiếp giáp với đô thị và tuyến đường hiện trạng được xây dựng thêm đường gom rộng 7m.

- Tuyến tránh đô thị giai đoạn 1 có quy mô:

+ Mặt đường: 24m với 6 làn xe.

+ Dải phân cách: 2m.

+ Đất bảo vệ, bảo trì đường bộ và hành lang an toàn đường bộ 2 bên đường mỗi bên: 20m.

Sau khi tuyến tránh đô thị giai đoạn 2 được hoàn thành tuyến đường trên sẽ được định hướng thành đường chính đô thị và sẽ được điều chỉnh sao cho phù hợp với tiêu chuẩn đường đô thị.

- Đường tỉnh 941 có bề rộng 26m trong đó:

+ Mặt đường:  $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$ .

+ Dải phân cách: 2m.

+ Hè đường:  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ .

### 5.1.2. Giao thông đô thị:

- Xây dựng mạng lưới đường chính hướng vuông góc với QL91.
- Đường có bề rộng 35m trong khu công nghiệp, trong đó:
  - + Mặt đường :  $2 \times 9\text{m} = 18\text{m}$ .
  - + Hè đường :  $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$ .
  - + Dải phân cách giữa: 3m.
- Đường có bề rộng từ 24m đến 26m, trong đó:
  - + Mặt đường : từ 12m đến 15m.
  - + Hè đường : từ 10m đến 14 m.
- Đường có bề rộng 23m, trong đó:
  - + Mặt đường : 9m.
  - + Hè đường :  $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$ .
- Đường có bề rộng 19m, trong đó:
  - + Mặt đường : 9m.
  - + Hè đường :  $3\text{m} + 7\text{m} = 10\text{m}$ , hoặc:  $2 \times 5\text{m} = 10\text{m}$ .
- Đường có bề rộng từ 20m, trong đó:
  - + Mặt đường : 12m.
  - + Hè đường :  $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$ .
- Đường có bề rộng 18m, trong đó:
  - + Mặt đường : 10m hoặc 12m.
  - + Hè đường :  $6\text{m} + 2\text{m} = 8\text{m}$  hoặc:  $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$ .
- Đường có bề rộng 15m, trong đó:
  - + Mặt đường : 7m.
  - + Hè đường :  $6\text{m} + 2\text{m} = 8\text{m}$  hoặc:  $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$ .
- Xây dựng các tuyến đường khu vực, phân khu vực bề rộng từ 7.5m-13m, tạo thuận lợi cho lưu thông nội bộ khu vực thiết kế.

### 5.1.3. Nút giao thông:

- Nút giao tại đường tránh đô thị giai đoạn 2: Dự kiến xây dựng các nút giao thông cùng mức tại các vị trí giao cắt giữa đường D36, đường tránh đô thị giai đoạn 1 với đường tránh đô thị giai đoạn 2. Tuyến đường D30 sẽ kết nối với đường tránh đô thị qua tuyến đường gom rộng 7m.

- Nút giao tại đường tránh đô thị giai đoạn 1: Dự kiến xây dựng các nút giao thông cùng mức tại các vị trí giao cắt giữa đường D26, đường D3, đường D15. Giao cắt một bên với đường D4, đường D17 để đảm bảo giao thông thông suốt, an toàn khi tuyến đường này được định hướng thành đường chính đô thị sau khi tuyến tránh giai đoạn 2 được hình thành.

### 5.1.4. Giao thông đường thủy:

- Nhiều hệ thống kênh rạch lớn như: kênh Mạc Cần Dung, rạch Mương Trâu, Rạch Chắc Cà Dao, rạch Xếp Bà Lý,... vừa có chức năng vận chuyển hàng hóa vừa là trục giao thông đường thủy phục vụ du lịch.

- Xây dựng thêm các tuyến kênh mới, hỗ trợ cho mạng lưới kênh mương hiện tại

- Nạo vét khai thông dòng chảy các tuyến kênh rạch chính để đảm bảo giao thông đường thủy thông suốt.

#### *5.1.5. Giao thông công cộng:*

- Tuyến buýt số 01: Chạy trên QL91 từ Lộ Tẻ đến Vịnh Tre.
- Tuyến buýt số 03: Chạy trên QL91 và đường Tỉnh 941 từ Châu Thành đến Ba Chúc.
- Trong tương lai khi tuyến tránh đô thị hoàn thành cần bổ sung thêm tuyến xe bus từ khu công nghiệp Bình Hòa – đường tránh An Châu – thành phố Long Xuyên.

#### *5.1.6. Các công trình giao thông:*

- Bãi đỗ xe: bố trí phân bố đều trong khu vực thiết kế, đảm bảo bán kính phục vụ 400-500m.
- Bến xe Lộ Tẻ sẽ được phá bỏ để phù hợp với đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu đô thị Bình Hòa phía nam xã Bình Hòa.
- Nâng cấp, cải tạo và mở rộng bến xe Châu Thành đảm bảo nhu cầu đi lại của người dân khi đã phá bỏ bến xe Lộ Tẻ cũ.
- Xây dựng cầu nối từ khu công nghiệp Bình Hòa sang xã Bình Thạnh nhằm đảm bảo giao thông an toàn, thông suốt cũng như phát triển kinh tế địa phương.
- Cầu cống: Cầu, cống trong khu vực nghiên cứu được xây dựng phù hợp với tải trọng, cấp đường, cụ thể tùy thuộc từng tuyến đường.

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

#### *a) Quy hoạch cao độ nền:*

- Cần tuân thủ cốt cao độ với từng ô phố đã quy định tại bản đồ Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt.
- Đối với những khu vực có sự chênh lệch cao độ giữa nền công trình, nền đường giao thông với khu vực xung quanh, cần có giải pháp ổn định mái dốc bằng taluy hoặc tường chắn tránh sự cố sạt lở khi công trình đi vào thi công và vận hành.

#### *b) Quy hoạch thoát nước mặt:*

- Quản lý tốt hệ thống thoát nước theo thiết kế như: việc lựa chọn hệ thống thoát nước, hướng tiêu thoát nước và phân lưu vực thoát nước mặt...đảm bảo thoát nước mặt được nhanh chóng và an toàn.
- Cần nạo vét định kỳ đối với các trục tiêu chính là các kênh như: rạch Vàm Nha, kênh Cả Điền, kênh Mương Trâu, kênh Ba, kênh Tư, kênh Năm Ông, ...tránh tình trạng bùn đất lắng đọng lâu ngày làm hẹp tiết diện lòng rạch, giảm khả năng thoát nước của các trục tiêu này.
- Cần gia cố bờ kênh thuộc thị trấn, tránh tình trạng sạt lở, bồi tụ hoặc lấn chiếm làm hẹp lòng chảy.

### **5.3. Quy định về cấp nước:**

#### *a) Nguồn nước:*

- Nâng cấp nhà máy nước An Châu, công suất 200m<sup>3</sup>/ngđ lên thành 5.500m<sup>3</sup>/ngđ và nhà máy nước Bình Hòa, công suất 400m<sup>3</sup>/ngđ lên 4.500m<sup>3</sup>/ngđ (theo quy hoạch xây dựng vùng tỉnh An Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050).
- Tiếp tục sử dụng và giữ nguyên nhà máy nước KCN Bình Hòa, công suất 5.000m<sup>3</sup>/ngđ.
- Theo Quy hoạch cấp nước vùng đồng bằng sông Cửu Long đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 khi NMN sông Hậu 2 công suất 300.000m<sup>3</sup>/ngđ được xây dựng và đi vào hoạt động thì khu vực thị trấn An Châu sẽ chuyển sang sử dụng nước từ NMN sông Hậu 2.

*b) Mạng lưới đường ống:*

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế dạng mạng vòng (đảm bảo an toàn cấp nước), kết hợp mạng nhánh, đường kính  $\varnothing 100\text{mm}-\varnothing 500\text{mm}$ , đảm bảo cấp nước toàn bộ khu vực thiết kế.

**5.4. Quy định về cấp điện**

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

- Lưới trung thế phải đảm bảo cung cấp điện liên tục, ổn định và an toàn, đáp ứng nhu cầu dân sinh và phát triển kinh tế - xã hội của khu vực; hoàn thiện hệ thống lưới điện theo tiêu chí N-1 “Khi 1 phần tử trên lưới điện bị sự cố, chế độ làm việc của lưới điện vẫn đảm bảo cung cấp điện an toàn và không bị cắt hay giảm tải”. Lưới điện trung thế được thiết kế mạch vòng, vận hành hở.

- Lưới điện hạ thế được thiết kế hình tia trừ các phụ tải quan trọng, có yêu cầu đặc biệt thì thiết kế mạch vòng. Bán kính lưới điện hạ thế đối với khu vực dân cư phân tán không quá 800m, ở khu vực dân cư tập trung bán kính hạ áp không quá 300m.

- Trạm biến thế phân phối: Các trạm 22/0,4KV khu vực tập trung đông dân cư dùng trạm xây hoặc trạm kios, các khu vực khác phân tán hoặc công nghiệp có thể dùng trạm treo. Bán kính cấp điện của mỗi trạm lưới <300m.

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

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

*a) Nguyên tắc chung:*

- Trên cơ sở định hướng chung quốc gia, hệ thống thông tin – liên lạc của các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn đô thị Cái Dầu sẽ phát triển theo cấu trúc và công nghệ tiên tiến, tương thích với nhau tạo thành mạng chung toàn tỉnh cũng như mạng quốc gia.

- Công trình thông tin – liên lạc công cộng được ưu tiên sử dụng không gian, mặt đất, lòng đất, đáy sông. Các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng được đặt tại các địa điểm công cộng để phục vụ nhu cầu của người sử dụng. Nghiêm cấm xâm phạm công trình viễn thông.

*b) Mạng chuyển mạch và mạng truyền dẫn:*

- Các đường cáp viễn thông, đường dây thuê bao được kết hợp đi dọc đường giao thông, cầu, cống, hè phố, đường điện để thuận tiện cho việc lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng công trình và cần tiến hành ngầm hoá mạng cáp để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn thông tin.

- Hệ thống cống bể, bể cáp, hầm cáp và bể cáp cần phải đáp ứng đúng theo tiêu chuẩn ngành cũng như tiêu chuẩn quốc gia hiện hành.

*c) Mạng điện thoại di động:*

- Đẩy mạnh phát triển các mạng viễn thông di động theo hướng có thể nâng cấp lên các thế hệ tiếp theo của mạng di động.

- Khi xây dựng trạm thu phát sóng (BTS) cần phải tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành của Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin - truyền thông. Đặc biệt là tiêu chuẩn TCVN 3718-1-2005 về an toàn bức xạ sóng radio.



*d) Mạng Internet:*

- Đẩy mạnh phát triển truy nhập băng rộng để đảm bảo phát triển các ứng dụng trên xa mạng như: Chính phủ điện tử, thương mại điện tử, đào tạo từ xa...

*e) Hệ thống Bưu chính:*

Phát triển bưu chính theo hướng nâng cao chất lượng dịch vụ, kết hợp cung cấp các dịch vụ công ích với các dịch vụ thương mại, đa dạng hóa các loại hình dịch vụ đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

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

*a) Nước thải sinh hoạt:*

- Nước thải phát sinh cần được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng quy cách ngay tại công trình, sau đó được thu gom bằng hệ thống cống thu gom nước thải.

- Dự kiến xây dựng 4 trạm XLNT sinh hoạt cho các khu vực dân cư tập trung, tổng công suất các trạm dự kiến 7.000 m<sup>3</sup>/ngđ, nước thải sau xử lý cần đảm bảo quy chuẩn môi trường hiện hành mới được xả ra môi trường.

- Các khu vực dân cư phân tán, XLNT tại chân công trình bằng bể tự hoại đúng quy cách, nghiên cứu đầu tư bể dạng BASTAF để XLNT cho từng cụm công trình, đảm bảo yêu cầu về môi trường.

- Khu vực công nghiệp dự kiến xây dựng các trạm XLNT, công suất 2.300 m<sup>3</sup>/ngđ.

- Nước thải sau trạm xử lý cần đảm bảo giá trị tại cột B, bảng 1, điểm 2.2 của QCVN 40-2011/BTNMT (giá trị tối đa cho phép của các thông số ô nhiễm trong nước thải công nghiệp khi xả vào nguồn tiếp nhận).

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

- CTR cần được phân loại tại nguồn để thuận tiện cho công tác xử lý;

- CTR sau khi thu gom được chuyển đến khu xử lý Bình Hòa 25ha ( tại xã Bình Hoà, huyện Châu Thành).

*c) Quy định về quản lý nghĩa trang:*

- Khoanh vùng không mở rộng nghĩa trang trong khu vực phát triển đô thị, di dời khi có nhu cầu sử dụng đất.

- Dự kiến xây dựng nghĩa trang, quy mô khoảng 3,5ha, tại phía Nam xã Bình Hoà (vị trí cụ thể xác định trong bước lập dự án).

- Khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng.

**Điều 6: Các giải pháp về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị**

*a) Giải pháp về kỹ thuật để cải thiện môi trường:*

*\* Đối với môi trường nước:*

- Thu gom, xử lý nước thải theo định hướng quy hoạch, đảm bảo quy chuẩn môi trường hiện hành trước khi xả ra ngoài.

- Đối với khu vực đường giao thông, công viên nhân rộng mô hình cây xanh, thảm cỏ trên vỉa hè, giải phân cách, để tăng khả năng thoát nước mưa, hạn chế ngập úng, tắc nghẽn cống thoát nước đô thị.

- Cần nghiên cứu các giải pháp mới về thoát nước trong các quy hoạch chi tiết và dự án thoát nước (ví dụ: thoát nước xanh, bèn vững, thoát nước sân vườn tiểu khu...) để tăng cường năng lực tiêu thoát, bổ sung nước ngầm, thậm chí hỗ trợ cấp nước tại chỗ cho đô thị và tạo cảnh quan.

- Cần thường xuyên kiểm tra giám sát chất lượng các kênh, sông Hậu qua khu vực nghiên cứu để có các giải pháp bảo vệ chất lượng nguồn nước.

*\* Đối với môi trường không khí*

- Thiết lập cây xanh cách ly dọc các tuyến, nút giao thông chính của khu vực. Cần trồng cây theo tầng và lớp khác nhau nhằm tối ưu hóa khả năng hạn chế nguy cơ ô nhiễm không khí, tiếng ồn từ các trục giao thông.

- Xanh hóa mặt công trình ven đường giao thông chính.

Áp dụng thiết kế đưa không gian xanh, mảng xanh vào từng công trình xây dựng.

*\* Đối với môi trường đất*

Quản lý nguồn nước thải, rác thải để bảo vệ đất. Khi trồng cây hạn chế sử dụng các loại phân bón hóa học thay vào đó sử dụng phân hữu cơ. Mặt khác không sử dụng các hóa chất bảo vệ thực vật gốc clo và lân hữu cơ, thay bằng sử dụng các hợp chất có tính độc hại thấp.

*b) Giải pháp về cơ chế chính sách để cải thiện môi trường:*

Khuyến khích nghiên cứu ứng dụng các công nghệ tiêu thụ ít năng lượng, sử dụng năng lượng tái tạo.

Hình thành mạng lưới giám sát môi trường nhằm cung cấp thông tin môi trường kịp thời và chính xác tới các cơ quan có thẩm quyền chuyên trách.

Thực hiện các chính sách, giải pháp quản lý đất đai bền vững. Quản lý các hệ thống nông nghiệp nhằm đảm bảo nâng cao năng suất, đồng thời duy trì độ phì nhiêu của đất.

Bổ sung nguồn kinh phí cho các hoạt động quản lý môi trường trên nguyên tắc người gây ô nhiễm phải trả tiền, đồng thời tiến hành xã hội hoá công tác bảo vệ môi trường trên cả hai khía cạnh quyền lợi và trách nhiệm.

## **Chương II**

### **QUI ĐỊNH CỤ THỂ**

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

##### **7.1. Khu vực trung tâm hiện hữu thị trấn An Châu gắn với QL91 và cảnh quan ven sông Hậu – Khu vực I**

- Tận dụng tối đa quỹ đất trống ven sông Hậu để quy hoạch không gian quảng trường công cộng và không gian dịch vụ ven sông. Đối với khu vực cảnh báo sạt lở đã có dân cư sinh sống: hạn chế không tăng mật độ, phát triển thêm dân cư, khuyến khích di dời người dân đến những khu vực an toàn hơn. Đối với những khu vực sạt lở cần kè cứng bảo vệ, có thể thiết kế dạng kè cứng kết hợp với kè sinh thái, thiết kế tạo không gian kè gắn với quảng trường, công viên ven sông.

- Khu vực trung tâm hiện trạng cải tạo ven sông Hậu: dọc tuyến phố ven sông, kết nối với đường dạo và quảng trường công cộng ven sông, khuyến khích phát triển thành các tuyến phố dịch vụ lấy mặt nước sông Hậu là mặt tiền cho đô thị.

- Đối với khu vực trung tâm đô thị hiện hữu mật độ tương đối cao của thị trấn An Châu: phát triển đô thị tập trung, mật độ cao với các chức năng chính là thương mại, dịch vụ, khuyến khích phát triển đô thị có bề dày, đảm bảo hình thành các ô phố. Ưu tiên mở các kết nối với tuyến QL91 (khi có tuyến tránh, QL 91 sẽ trở thành trục chính đô thị) để phát triển các không gian đô thị phía trong; nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cải tạo, chỉnh trang đô thị. Di dời các cơ sở sản xuất gây ô nhiễm môi trường, làm ảnh hưởng đến cuộc sống của người dân.

- Duy trì khu vực công viên nông nghiệp đô thị, phát triển các không gian đô thị mới ven công viên cũng như quanh trường đại học Tôn Đức Thắng.
- Tổ chức giao thông an toàn trên QL 91, sau khi có tuyến vành đai, vai trò giao thông đối ngoại của QL91 hiện hữu giảm đi, cần khai thác hiệu quả tuyến đường này cho giao thông đô thị. Phát triển mạng lưới giao thông công cộng đô thị.

*Bảng 1.1: Quy hoạch đất đa chức năng - Khu I*

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2035 (ha)	Dự báo tỷ lệ (%)		Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (ngườ i)	Dự báo dân số đến năm 2035 (ngườ i)	Dự báo chỉ tiêu m2 đất đơn vị ở/ng năm 2025	Dự báo chỉ tiêu m2 đất đơn vị ở/ng năm 2035
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						
<b>Khu I</b>	<b>210,08</b>	<b>219,00</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>105,04</b>	<b>109,50</b>	<b>18.500</b>	<b>19.000</b>	<b>114</b>	<b>115</b>
I.2	12,29	12,29								
I.3	1,03	1,03								
I.4	4,16	4,16								
I.5	18,28	27,21								
I.6	4,28	4,28								
I.7	5,12	5,12								
I.8	12,33	12,33								
I.9	4,28	4,28								
I.10	9,92	9,92								
I.11	8,39	8,39								
I.12	7,13	7,13								
I.13	5,54	5,54								
I.14	3,51	3,51								
I.15	1,67	1,67								
I.16	6,91	6,91								
I.17	3,11	3,11								
I.18	22,83	22,83								
I.19	4,74	4,74								
I.20	2,41	2,41								
I.21	8,58	8,58								
I.22	6,69	6,69								
I.23	5,19	5,19								
I.24	2,24	2,24								
I.25	0,13	0,13								
I.27	4,52	4,52								
I.28	4,00	4,00								
I.29	5,12	5,12								
I.30	5,94	5,94								
I.31	3,32	3,32								

I.32	4,37	4,37							
I.33	4,47	4,47							
I.34	4,47	4,47							
I.35	2,40	2,40							
I.36	1,71	1,71							
I.37	9,05	9,05							

*Bảng 1.2: Quy hoạch đất công trình công cộng - Khu I*

Ký hiệu lô đất	Tên công trình	Diện tích đất đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đến năm 2035 (ha)
<b>Khu I</b>		<b>16,50</b>	<b>16,50</b>
I.6	Trường PTTH Nguyễn Thị Ngân	0,14	0,14
	Trường tiểu học "B" An Châu	0,79	0,79
I.9	Trường cấp 3 mới	8,65	8,65
I.16	Trường THCS An Châu	0,54	0,54
	Trung tâm y tế huyện Châu Thành	0,77	0,77
I.17	Trường TH B An Châu	0,16	0,16
	Đội y tế dự phòng	0,19	0,19
I.18	Bưu điện	0,29	0,29
	Trường Mẫu giáo Song Ngọc	0,12	0,12
I.20	TT dạy nghề	1,51	1,51
I.21	Trường Trường Mần non	0,47	0,47
	Chợ	0,52	0,52
I.22	Trường TH An Châu	0,36	0,36
	Trạm y tế TT	0,03	0,03
I.23	Trường Mẫu giáo	0,13	0,13
I.24	Chợ	0,53	0,53
I.26	Nhà trẻ Hoa Hồng	0,72	0,72
I.30	Trường Mẫu giáo	0,11	0,11
I.32	Trường TH D An Châu	0,40	0,40
I.33	Trường THCS	0,06	0,06

*Bảng 1.3: Quy hoạch đất cây xanh công cộng - Khu I*

Ký hiệu lô đất	Đất cây xanh công cộng đô thị 2025 (ha)	Đất cây xanh công cộng đô thị đến năm 2035 (ha)	Đất thể dục thể thao năm 2025 (ha)	Đất thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)
<b>Khu I</b>	<b>23,89</b>	<b>25,36</b>	<b>0,67</b>	<b>0,67</b>
I.2	10,07	10,07		
I.5	0,00	1,47		
I.6	0,44	0,44		

I.7	0,45	0,45		
I.9	1,54	1,54		
I.11	2,92	2,92		
I.16	0,00	0,00	0,67	0,67
I.18	4,00	4,00		
I.19	0,76	0,76		
I.22	0,96	0,96		
I.23	0,39	0,39		
I.27	0,57	0,57		
I.28	0,22	0,22		
I.30	1,56	1,56		
I.36	0,02	0,02		

## 7.2. Trung tâm đô thị ven hồ - Khu II

- Phát triển các đô thị dạng đảo và bán đảo để có nhiều mặt tiếp xúc với mặt nước. Không gian ven mặt nước tổ chức các quảng trường công cộng nhỏ tạo ra không gian vui chơi cho khách du lịch, người dân khu vực. Ngoài ra, không gian mặt nước cũng là nơi có thể kết hợp nuôi trồng thủy sản, phát triển thành công viên đô thị với một số khu vực trồng cây ngập nước.

- Xây dựng các công trình dịch vụ, trung tâm đô thị ven mặt nước để có thể khai thác được giá trị của quảng trường cũng như cảnh quan của hồ. Quanh không gian mặt nước, tổ chức chuỗi không gian quảng trường, cây xanh công viên công cộng.

- Các khu vực trung tâm tổ chức dạng tuyến phố, ô phố dịch vụ tạo sức sống cho đô thị. Hạn chế tối đa phát triển không gian đô thị mật độ thấp dạng biệt thự tại khu vực này.

- Vị trí lô đất phía Nam tuyến tránh giai đoạn 1 (nối với tuyến tránh hiện hữu của thành phố Long Xuyên): sử dụng đa chức năng tuy nhiên khuyến khích các chức năng đối ngoại, kho tàng, bến bãi, điểm dừng chân, trung tâm thương mại dịch vụ cấp vùng...

- Hoàn thiện mạng lưới đường giao thông và đảm bảo kết nối với các khu vực khác.

- Bổ sung các sân chơi, quảng trường, công viên cây xanh tạo không gian giao lưu cho người dân. Quy hoạch sử dụng đất đa dạng, linh hoạt về chức năng, quy mô, kích thước công trình, nhằm dễ dàng đáp ứng các nhu cầu khác nhau trong xã hội. Khuyến khích áp dụng hình thức người dân tự xây dựng nhà ở và công trình dịch vụ để đảm bảo sự đa dạng và thuận lợi cho hoạt động kinh tế trên mỗi tuyến phố.

Bảng 2.1: Quy hoạch đất đa chức năng - Khu II

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2035 (ha)	Dự báo tỷ lệ (%)		Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (người)	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Dự báo chỉ tiêu m <sup>2</sup> đất đơn vị ở/người năm 2025	Dự báo chỉ tiêu m <sup>2</sup> đất đơn vị ở/người năm 2035
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						

<b>KHU II</b>	<b>100,30</b>	<b>136,84</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50,15</b>	<b>68,42</b>	<b>4.500</b>	<b>6.100</b>	<b>223</b>	<b>112</b>
II.1	9,47	9,47								
II.2	8,84	8,84								
II.3	11,98	11,98								
II.4	6,74	6,74								
II.5	5,11	5,11								
II.6	11,69	11,69								
II.7	0,00	11,24								
II.8	1,32	1,32								
II.9	13,04	13,04								
II.10	0,00	4,33								
II.11	0,00	9,27								
II.12	2,57	2,57								
II.13	7,22	7,22								
II.14	8,65	8,65								
II.15	9,05	9,05								
II.16	4,64	12,47								
II.17	0,00	1,43								
II.18	0,00	2,43								

*Bảng 2.2: Quy hoạch đất công trình công cộng - Khu II*

Ký hiệu lô đất	Tên công trình	Diện tích đất đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đến năm 2035 (ha)
<b>KHU II</b>		<b>5,68</b>	<b>5,68</b>
II.5	Trường PTTH Nguyễn Bình Khiêm	0,72	0,72
II.8	Đất hành chính công cộng dự trữ cấp đô thị hoặc liên phường	0,00	4,45
II.16	Trường TH C An Châu	0,51	0,51

*Bảng 2.3: Quy hoạch đất cây xanh công cộng - Khu II*

Ký hiệu lô đất	Đất cây xanh công cộng đô thị 2025 (ha)	Đất cây xanh công cộng đô thị đến năm 2035 (ha)	Đất thể dục thể thao năm 2025 (ha)	Đất thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)
<b>KHU II</b>	<b>12,35</b>	<b>32,58</b>	<b>5,04</b>	<b>5,04</b>
II.2	0,00	0,00	5,04	5,04
II.3	3,59	3,59		
II.5	0,70	0,70		
II.6	0,44	0,44		
II.7	0,00	2,59		
II.8	0,00	3,88		
II.9	2,44	2,44		
II.10	0,00	1,66		

II.11	0,00	3,87		
II.12	0,00	2,79		
II.13	5,18	5,18		
II.16	0,00	3,93		
II.17	0,00	1,09		
II.18	0,00	0,41		

**7.3. Đô thị hiện hữu cải tạo chỉnh trang gắn với vùng chuyển đổi hợp lý cơ cấu để nâng cao hiệu quả sản xuất nông nghiệp, khuyến khích phát triển dịch vụ du lịch sinh thái – Khu III**

- Cấu trúc đô thị là các tuyến phố du lịch theo cấu trúc mở, đa dạng về chức năng, loại hình và quy mô dịch vụ nhưng chỉ là dịch vụ quy mô vừa và nhỏ. Khuyến khích một vài khu vực duy trì kiến trúc nhà vườn, đặc trưng tạo nên bản sắc của đô thị. Nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư ven kênh trên cơ sở cấu trúc hiện trạng.

- Duy trì và nâng cao giá trị kinh tế, cảnh quan của quỹ đất nông nghiệp. Phát triển nông nghiệp theo hướng sản xuất sạch, khuyến khích kết hợp hoạt động sản xuất với các dịch vụ sinh thái...

- Khu vực ven kênh, mương, trong các không gian sản xuất nông nghiệp hoặc tại điểm tiếp giáp giữa khu dân cư và không gian nông nghiệp: tổ chức các tuyến đường dạo, đường đi xe đạp và bố trí một số điểm nghỉ chân (tại phần vỉa hè mở rộng ven kênh) có dịch vụ phục vụ người dân và du khách.

- Khu vực xã Bình Hòa: xây dựng các vùng chuyên canh lúa hàng hóa có năng suất, chất lượng cao, cơ giới hóa các khâu canh tác, thu hoạch và ứng dụng đồng bộ các tiến bộ kỹ thuật mới. Một số khu vực năng suất lúa không cao, đan xen gần khu dân cư và có các tuyến giao thông quy hoạch mới cắt qua, khuyến khích chuyển đổi trồng lúa sang đất vườn trồng cây ăn trái hoặc trang trại. Áp dụng các mô hình nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất nông nghiệp.

*Bảng 3.1: Quy hoạch đất đa chức năng - Khu III*

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2035 (ha)	Dự báo tỷ lệ (%)		Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (người)	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Dự báo chỉ tiêu m <sup>2</sup> đất ở/ng năm 2025	Dự báo chỉ tiêu m <sup>2</sup> đất ở/ng năm 2035
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						
<b>KHU III</b>	<b>127,61</b>	<b>144,10</b>	<b>60</b>	<b>40</b>	<b>76,57</b>	<b>86,46</b>	<b>8.800</b>	<b>9.600</b>	<b>145</b>	<b>90</b>
III.1	0,68	0,68								
III.3	8,71	8,71								
III.4	3,60	3,60								
III.6	1,33	1,33								
III.7	4,50	4,50								
III.8	31,55	31,55								
III.9	8,88	8,88								

III.10	7,87	7,87							
III.12	0,13	0,13							
III.13	3,74	3,74							
III.14	18,26	18,26							
III.15	2,22	5,43							
III.16	8,30	10,34							
III.17	2,55	8,49							
III.18	3,75	3,75							
III.19	11,87	12,38							
III.20	3,60	3,99							
III.21	4,43	8,83							
III.22	1,63	1,63							

*Bảng 3.2: Quy hoạch đất công trình công cộng - Khu III*

Ký hiệu lô đất	Tên công trình	Diện tích đất đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đến năm 2035 (ha)
<b>KHU III</b>		<b>0,51</b>	<b>0,51</b>
III.8	Trường THCS TT An Châu	0,17	0,17
	Trường TH	0,02	0,02
III.17	Trường PTTH	0,32	0,32

*Bảng 3.3: Quy hoạch đất cây xanh công cộng - Khu III*

Ký hiệu lô đất	Đất cây xanh công cộng đô thị 2025 (ha)	Đất cây xanh công cộng đô thị đến năm 2035 (ha)	Đất thể dục thể thao năm 2025 (ha)	Đất thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)
<b>KHU III</b>	<b>2,53</b>	<b>14,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
III.1	0,00	0,68		
III.2	0,00	3,89		
III.3	0,23	1,18		
III.4	0,00	0,65		
III.6	0,00	0,78		
III.8	0,00	0,45		
III.11	0,00	0,76		
III.14	2,30	2,30		
III.15	0,00	0,72		
III.17	0,00	1,46		
III.19	0,00	0,71		
III.20	0,00	1,36		

**7.4. Khu vực đô thị cải tạo chỉnh trang đan xen với phát triển đô thị mới xã Bình Hòa, gắn kết với trung tâm sản xuất công nghiệp – Khu IV**



- Hoàn thiện KCN Bình Hòa và các cụm CN-TTCN, phát triển nông nghiệp hàng hóa chất lượng cao, hình thành các vùng chuyên canh sản xuất lúa, rau màu, nuôi trồng thủy sản...

- Nâng cấp, cải tạo chỉnh trang các không gian đô thị hiện hữu. Phát triển các không gian đô thị mới xung quanh khu công nghiệp, quanh không gian cảnh quan cây xanh – mặt nước, cung cấp dịch vụ đô thị cho khu vực trung tâm xã Bình Hòa. Tổ chức một khu đô thị mới tập trung tại khu vực phía Nam khu công nghiệp.

- Quy hoạch các điểm kết nối thuận lợi từ khu công nghiệp cũng như đô thị đến tuyến đường tránh mới, đi song song với QL91 hiện hữu. Bổ sung thêm một cầu kết nối sang cồn Bình Thạnh.

- Bổ sung công trình hạ tầng xã hội thiết yếu, như: sân thể thao, chợ, nhà văn hóa... và phát triển một số tuyến phố dịch vụ thương mại tiếp giáp với hàng rào khu công nghiệp.

- Chú trọng kiểm soát môi trường tại các khu, cụm và cơ sở sản xuất công nghiệp. Thực hiện lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và các biện pháp kiểm soát, phòng ngừa rủi ro.

*Bảng 4.1: Quy hoạch đất đa chức năng - Khu IV*

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2035 (ha)	Dự báo tỷ lệ (%)		Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 người	Dự báo dân số đến năm 2035 người	Dự báo chỉ tiêu m <sup>2</sup> đất đơn vị ở/người năm 2025	Dự báo chỉ tiêu m <sup>2</sup> đất đơn vị ở/ng năm 2035
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						
<b>KHU IV</b>	<b>174,34</b>	<b>217,49</b>	<b>70</b>	<b>30</b>	<b>122,04</b>	<b>152,24</b>	<b>11.400</b>	<b>12.000</b>	<b>153</b>	<b>127</b>
IV.1	13,63	13,63								
IV.2	6,29	6,29								
IV.7	0,45	0,45								
IV.8	2,30	2,30								
IV.9	1,53	1,53								
IV.10	6,84	6,84								
IV.11	20,73	20,73								
IV.12	4,20	4,20								
IV.13	0,69	0,69								
IV.14	5,09	5,09								
IV.15	11,76	11,76								
IV.16	8,38	8,38								
IV.17	25,98	25,98								
IV.18	15,07	15,07								
IV.19	1,41	1,41								
IV.27	3,04	3,68								
IV.28	13,92	13,92								
IV.29	7,15	7,15								
IV.30	0,00	7,34								

IV.31	6,14	6,14							
IV.32	0,00	3,40							
IV.33	3,89	3,89							
IV.34	0,00	4,65							
IV.35	7,05	7,05							
IV.36	0,00	7,40							
IV.37	6,38	15,80							
IV.38	0,00	2,65							
IV.39	0,00	7,64							
IV.42	2,42	2,42							

*Bảng 4.2: Quy hoạch đất công trình công cộng - Khu IV*

Ký hiệu lô đất	Tên công trình	Diện tích đất đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đến năm 2035 (ha)
<b>KHU IV</b>		<b>5,50</b>	<b>5,50</b>
IV.9	Trạm y tế Bình Hòa	0,11	0,11
IV.11	Trường THCS Bình Hòa	1,14	1,14
IV.14	Chợ Bình Hòa	0,06	0,06
IV.17	Trường TH Bình Hòa	1,87	1,87
IV.28	Trường dạy nghề	0,81	0,81
IV.35	Trường THPT mới	1,51	1,51
<b>Khu V</b>		<b>5,57</b>	<b>5,57</b>
V.12	Trường TH Bình Hòa	0,63	0,63
V.13	Công trình công cộng	0,02	0,02
V.15	TT y tế huyện Châu Thành	4,92	4,92

*Bảng 4.3: Quy hoạch đất cây xanh công cộng - Khu IV*

Ký hiệu lô đất	Đất cây xanh công cộng đô thị 2025 (ha)	Đất cây xanh công cộng đô thị đến năm 2035 (ha)	Đất thể dục thể thao năm 2025 (ha)	Đất thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)
<b>KHU IV</b>	<b>29,35</b>	<b>55,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
IV.1	4,09	4,09		
IV.2	7,10	7,10		
IV.9	0,00	0,65		
IV.15	1,28	1,28		
IV.16	0,94	0,94		
IV.17	2,97	2,97		
IV.18	7,48	7,48		
IV.19	5,50	5,50		
IV.34	0,00	1,29		
IV.37	0,00	8,51		
IV.38	0,00	6,02		

IV.39	0,00	5,21		
IV.40	0,00	1,70		
IV.42	0,00	1,30		
IV.43	0,00	1,15		

**7.5. Khu vực dân cư hiện hữu gắn với cảnh quan sinh thái nông nghiệp-dự trữ cho phát triển đô thị - Khu V**

- Cải tạo chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, phát triển quỹ đất đa chức năng để cung cấp dịch vụ: thương mại, lưu trú... cho khu vực bệnh viện cũng như khu vực lân cận.

- Nâng cấp trung tâm y tế tại huyện Châu Thành để đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân toàn đô thị. Bổ sung bãi đỗ xe tập trung gần khu vực bệnh viện.

- Duy trì và mở rộng khu vực nuôi trồng thủy sản tập trung phía Đông – Nam kênh Mực Cần Dung, trở thành khu nuôi trồng thủy sản có xen kẽ dân cư hiện trạng gắn với dịch vụ du lịch. Tổ chức tuyến đi bộ hoặc xe đạp quanh khu vực, điểm dừng chân, cắm trại có dịch vụ câu cá, nghỉ ngơi.

- Đối với quỹ đất dự trữ phát triển: duy trì sản xuất nông nghiệp khi chưa có nhu cầu đất xây dựng đô thị. Phát triển đô thị mới khu vực này theo dạng tập trung thành cụm để thuận lợi cho hoàn thiện hạ tầng, nâng cao chất lượng đô thị. Chuyển đổi không gian nông nghiệp thành không gian vườn trồng cây ăn trái, kết hợp với công viên đô thị kề cận đan xen hợp lý với cấu trúc phát triển đô thị.

*Bảng 5.1: Quy hoạch đất đa chức năng - Khu V*

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2035 (ha)	Dự báo tỷ lệ (%)		Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (người)	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Dự báo chỉ tiêu m <sup>2</sup> đất đơn vị ở/người năm 2025	Dự báo chỉ tiêu m <sup>2</sup> đất đơn vị ở/người năm 2035
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						
<b>Khu V</b>	<b>80,66</b>	<b>80,66</b>	<b>70</b>	<b>30</b>	<b>56,46</b>	<b>56,46</b>	<b>8.200</b>	<b>8.500</b>	<b>98</b>	<b>66</b>
V.1	0,64	0,64								
V.2	2,76	2,76								
V.3	4,58	4,58								
V.4	4,95	4,95								
V.5	0,39	0,39								
V.6	15,47	15,47								
V.7	4,65	4,65								
V.8	3,79	3,79								
V.9	0,96	0,96								
V.10	0,00	0,00								
V.11	11,16	11,16								
V.12	9,04	9,04								
V.13	0,78	0,78								
V.14	10,42	10,42								
V.15	8,98	8,98								
V.16	2,08	2,08								

Bảng 5.2: Quy hoạch đất công trình công cộng - Khu V

Ký hiệu lô đất	Tên công trình	Diện tích đất đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đến năm 2035 (ha)
<b>Khu V</b>		<b>5,57</b>	<b>5,57</b>
V.12	Trường TH Bình Hòa	0,63	0,63
V.13	Công trình công cộng	0,02	0,02
V.15	TT y tế huyện Châu Thành	4,92	4,92

Bảng 5.3: Quy hoạch đất cây xanh công cộng - Khu V

Ký hiệu lô đất	Đất cây xanh công cộng đô thị 2025 (ha)	Đất cây xanh công cộng đô thị đến năm 2035 (ha)	Đất thể dục thể thao năm 2025 (ha)	Đất thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)
<b>Khu V</b>	<b>2,47</b>	<b>4,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
V.1	0,00	0,63		
V.3	0,00	0,80		
V.6	0,00	0,84		
V.15	2,47	2,47		

#### 7.6. Khu vực sản xuất nông nghiệp gắn với dịch vụ, du lịch sinh thái -khu VI

- Mở thêm các mạch thoát nước, các không gian đường dạo, kênh nước nông nghiệp trong không gian sản xuất nông nghiệp nhằm duy trì hệ thống thủy lợi và hỗ trợ thoát nước. Trong tương lai, nếu một khu vực nào đó phát triển thành đô thị thì hệ thống không gian xanh này vẫn giúp duy trì các hoạt động thủy lợi

- Khuyến khích phát triển dịch vụ du lịch sinh thái nông nghiệp, du lịch cộng đồng - tạo bản sắc bằng chất lượng dịch vụ và giá trị sinh thái đa dạng.

- Xen cấy các tiện ích công cộng vào trong không gian sản xuất nông nghiệp để khai thác mô hình công viên sinh thái nông nghiệp (giá trị đa dạng, chi phí thấp).

Bảng 6.1: Quy hoạch đất đa chức năng - Khu VI

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất đa chức năng đến năm 2035 (ha)	Dự báo tỷ lệ (%)		Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2025 (ha)	Diện tích đất đơn vị ở đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 người	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Dự báo chỉ tiêu m2 đất đơn vị ở/người năm 2025	Dự báo chỉ tiêu m2 đất đơn vị ở/người năm 2035
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						
<b>Khu VI</b>	<b>12,26</b>	<b>12,26</b>	<b>70</b>	<b>30</b>	<b>8,58</b>	<b>8,58</b>	<b>1.600</b>	<b>2.800</b>	<b>77</b>	<b>31</b>
VI.1	0,64	0,64								
VI.2	3,23	3,23								
VI.4	0,82	0,82								
VI.8	4,38	4,38								
VI.11	1,75	1,75								
VI.13	0,85	0,85								
VI.14	0,57	0,57								

Bảng 6.2: Quy hoạch đất cây xanh công cộng - Khu VI

Ký hiệu lô đất	Đất cây xanh công cộng đô thị 2025 (ha)	Đất cây xanh công cộng đô thị đến năm 2035 (ha)	Đất thể dục thể thao năm 2025 (ha)	Đất thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)
<b>Khu VI</b>	<b>0,00</b>	<b>20,44</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
VI.1	0,00	20,44		

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

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

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

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

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

- Quốc lộ 91 mặt cắt từ cầu Bình Hòa đến khu công nghiệp Bình Hòa có lộ giới 18m (3-12-3), mặt cắt đi qua khu công nghiệp Bình Hòa có lộ giới 55m có mặt đường: 12m, dải an toàn, dải phân cách : 2x6.5m, tuyến đường gom 2 bên: 2x6m, hè đường: 6x3m, mặt cắt đi qua thị trấn An Châu có lộ giới 26m (5-7-2-7-5).

- Tuyến tránh đô thị giai đoạn 1, 2 có mặt đường 24m, dải phân cách 2m, hành lang an toàn và bảo vệ kết cấu 20mx2.

- Tuyến tránh đô thị giai đoạn 1 có lộ giới 46m, mặt đường: 14m, dải phân cách: 2x5m, tuyến đường gom 2 bên: 2x5m, hè đường: 2x6m.

- Đường tỉnh 941 có lộ giới 26m (5-7-2-7-5).

- Đường 35m(7-9-3-9-7), đường có bề rộng từ 24m đến 26m(mặt đường : từ 12m đến 15m, hè đường 2 bên mỗi bên từ 5m đến 7 m).

- Đường 23m(7-9-7), Đường 20m(4-12-4), Đường 18m(6-10-2 hoặc 3-12-3), Đường 15m(6-7-2 hoặc 4-7-4).

- Các tuyến đường khu vực, phân khu vực có lộ giới từ 7.5m đến 13m.

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

- Các khu vực đã xây dựng có cao độ nền từ  $\geq +4.3m$  giữ nguyên địa hình tự nhiên, khi cải tạo và xây dựng công trình mới chỉ san lấp cục bộ, cao độ nền phải đảm bảo phối kết với cao độ nền xung quanh và không được ảnh hưởng tới tiêu thoát nước chung.

- Các công trình có cao độ nền  $< 4m$  khi xây dựng cần đảm bảo cao độ tối thiểu.

- Cao độ nền toàn khu vực thiết kế được khống chế bởi hệ thống cao độ tại các điểm giao nhau của mạng lưới đường. Cao độ nền các ô đất được thiết kế đảm bảo thoát nước tự chảy, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước các ô đất.

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

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

- Hành lang an toàn đối với công trình cấp nước (trạm cấp, đường ống), thoát nước mưa (đường ống, cửa xả), nước thải (trạm xử lý, đường ống, cửa xả), công trình cấp điện (trạm biến áp, đường dây trên không, đi ngầm) phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng. Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và quy định cụ thể của từng ngành đảm bảo khoảng cách an toàn tối thiểu giữa các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và đối với các công trình khác theo quy định. Vị trí, thứ tự của hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khi đầu tư xây dựng, cải tạo phải tuân thủ đúng theo quy hoạch được phê duyệt và phải tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia “Các công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình hào và tuynen kỹ thuật (QCVN 07-3:2016/BXD).

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

- Hành lang bảo vệ kênh, rạch phải tuân thủ theo đồ án đã phê duyệt.

- Nghiêm cấm mọi hành vi lấn chiếm, làm ô nhiễm lòng sông kênh, rạch.

## **Chương III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

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

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

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

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

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

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

#### **Điều 12. Quy định công bố thông tin:**

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

- Sở Xây dựng An Giang, Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành có trách nhiệm giúp UBND tỉnh, lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các

thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

**Điều 13. Quy định thi hành:**

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

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

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

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

- Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.
- Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành;
- Phòng Kinh tế Hạ tầng, huyện Châu Thành./.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Văn Nung**