

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

Đề án Quy hoạch chung đô thị Cái Dầu, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang đến năm 2035

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 3181/QĐ/UBND ngày 30 tháng 12 năm 2019
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

CHƯƠNG I

QUY 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 Đề án Quy hoạch chung đô thị Cái Dầu, huyện Châu Phú, 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 Cái Dầu, huyện Châu Phú, 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 Phú, UBND thị trấn Cái Dầu, UBND xã Bình Long, UBND xã Bình Mỹ 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 đề án cho phép.

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

2.1. Phạm vi ranh giới:

Phạm vi quản lý: Xác định trên cơ sở diện tích toàn thị trấn Cái Dầu, xã Bình Long, xã Bình Mỹ và được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: giáp sông Hậu;
- Phía Nam: giáp xã Bình Chánh và xã Bình Phú (huyện Châu Phú);
- Phía Đông: giáp xã Bình Thủy (huyện Châu Phú), xã An Hòa (huyện Châu Thành);
- Phía Tây: giáp xã Vĩnh Thạnh Trung và xã Thạnh Mỹ Tây (huyện Châu Phú).

2.2. Quy mô diện tích:

Diện tích lập quy hoạch khoảng 6.706ha.

2.3. Quy mô dân số:

- Đến năm 2025, dân số toàn đô thị khoảng: 68.000 người.
- Đến năm 2035, dân số toàn đô thị khoảng: 76.000 người.

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

3.1. Tổng thể chung toàn đô thị

Sơ đồ phân khu các khu vực phát triển



Đô thị Cái Dầu bao gồm 5 vùng:

- I. Khu vực trung tâm đô thị Cái Dầu;
- II. Khu vực đô thị dịch vụ ven sông Hậu – xã Bình Long;
- III. Khu vực đô thị mới xã Bình Mỹ;
- IV. Khu vực chuyên đổi cơ cấu nông nghiệp, dự trữ cho các chức năng đô thị, công nghiệp phía Tây Nam tuyến Long Xuyên – Châu Đốc, xã Bình Mỹ;
- V. Khu vực sản xuất nông nghiệp gắn với dịch vụ, du lịch sinh thái.

a) Khu vực trung tâm đô thị Cái Dầu – Khu vực I

- Phát triển đô thị tập trung kết hợp nâng cấp, cải tạo không gian đô thị hiện hữu, với các chức năng chính: ở, hành chính, văn hóa, thương mại, dịch vụ.

- Định hướng phát triển đô thị mới về phía Nam tuyến QL 91 hiện hữu, tăng cường thêm các kết nối về giao thông cũng như không gian đô thị từ tuyến QL 91 hiện hữu đến tuyến vành đai đô thị dự kiến (tuyến tránh QL91).

- Khuyến khích sử dụng đất đa chức năng, đảm bảo thuận lợi trong phát triển kinh tế và thu hút đầu tư, tạo cho môi trường đầu tư của đô thị linh hoạt, đa dạng.

b) Khu vực đô thị dịch vụ ven sông Hậu (xã Bình Long) – Khu II

- Cải tạo và xen cấy các chức năng đô thị để hoàn thiện các khu dân cư hiện hữu.

- Không gian cồn bãi ven sông phía Đông khu công nghiệp Bình Long: Tái đầu tư, tái phát triển khu vực dân cư hiện hữu ven sông. Xây dựng công trình lùi sâu vào phía trong để phòng tránh sạt lở, an toàn hơn cho người dân. Duy trì hoạt động sản xuất nông nghiệp (trồng màu), bổ sung trong không gian sản xuất các tiện ích công cộng như: đường dạo, quảng trường, điểm dừng chân ngắm cảnh tại những vị trí thuận lợi, có quỹ đất. Hình thành một công viên sinh thái đô thị ven sông.

- Khu vực đất quy hoạch khu công nghiệp Bình Long 2: Dự kiến chuyển đổi thành khu vực đất đa chức năng khi có chủ trương được phép chuyển đổi, bao gồm các chức năng: Nhà ở, dịch vụ, thương mại, giáo dục chuyên nghiệp, công trình công cộng, cây xanh công viên, sản xuất TTCN...

- Phát triển đô thị tập trung, với các chức năng, thương mại, dịch vụ đô thị, văn hóa, TDTT,... trên cơ sở nâng cấp và mở rộng khu đô thị trung tâm hiện nay. Tổ chức các dãy phố xung quanh tường rào các khu, cụm công nghiệp, vừa cung cấp dịch vụ vừa đảm bảo an toàn cho người dân trong đô thị.

- Chinh trang khu dân cư hiện hữu, tổ chức các không gian xanh kết nối giữa khu vực dân cư cũ và khu dân cư mới. Trong các khu vực dân cư, quy hoạch các sân chơi là nơi vui chơi cho trẻ em, giao lưu cộng đồng.

- Cải tạo các không gian mặt nước, bổ sung không gian dịch vụ ven sông, kênh. Xây dựng quảng trường ven sông Hậu, công viên ven sông thiết kế dạng công viên sinh thái, một số khu vực có thể cho bán ngập, hỗ trợ thoát nước.

c) Khu vực đô thị mới xã Bình Mỹ – Khu III

- Cải tạo và xen cây các chức năng đô thị để hoàn thiện các khu dân cư hiện hữu.

- Không gian ven sông tại các khu vực cảnh báo sạt lở, hạn chế xây dựng và nâng mật độ xây dựng. Khuyến khích các hộ dân khi xây dựng lại công trình cần xây dựng lùi về phía trong để giảm thiểu ảnh hưởng của vấn đề sạt lở. Bổ sung thêm các lưới đường khu vực, đường nội bộ để phát triển đô thị có chiều sâu về phía Tây – Nam quốc lộ 91.

- Hình thành khu vực đô thị mới gắn với hồ cảnh quan và các không gian chuyên đổi cơ cấu sản xuất nông nghiệp. Tạo ra các tuyến phố trung tâm phát triển thương mại dịch vụ, kết nối các ô phố bằng giao thông cơ giới và hệ thống giao thông đi bộ, đi xe đạp.

- Một số khu vực khuyến khích chuyển đổi từ trồng lúa sang trồng cây ăn trái, hình thành khu vực đô thị nhà vườn mật độ thấp nhằm duy trì và phát huy bản sắc đô thị, đồng thời cũng tăng cường khả năng thấm thấu nước cho các khu vực đô thị tập trung kề cận.

d) Khu vực chuyển đổi cơ cấu nông nghiệp, dự trữ cho các chức năng đô thị, công nghiệp, xã Bình Mỹ – Khu IV

- Phát triển đô thị đi đôi với chiến lược bảo vệ môi trường và hệ sinh thái nhằm giảm thiểu tác động xấu của các hoạt động kinh tế - xã hội đến khu vực. Duy trì hệ thống thủy lợi để đảm bảo các hoạt động sản xuất nông nghiệp vẫn thuận lợi tại những quỹ đất được định hướng chuyển đổi chức năng nhưng chưa thực hiện. Trong tương lai, hệ thống cây xanh – cảnh quan kết hợp thủy lợi sẽ được sử dụng như cảnh quan trong đô thị.

- Quy hoạch một khu vực dự trữ phát triển công nghiệp với quy mô khoảng 170ha, nằm tiếp giáp tuyến tránh xã Bình Mỹ hiện hữu và một khu vực dự trữ các chức năng đô thị phía Tây kênh Núi Chóc.

- Sự phát triển của mạng lưới hạ tầng với sự hình thành các tuyến đường chính đô thị, đường tránh Long Xuyên – Châu Đốc, sự thay đổi mục đích sử dụng đất sẽ dẫn đến sự thay đổi mối quan hệ hữu cơ giữa đất và nước. Giải pháp đề xuất chuyển đổi cơ cấu cây trồng nông nghiệp khu vực này, từ trồng lúa sang nhà vườn trồng cây ăn trái kết hợp trang trại. Tuyến tránh nối Long Xuyên – Châu Đốc cần có giải pháp thiết kế chi tiết với những đoạn dài là dạng đường cầu cạn, không ảnh hưởng nhiều đến khu vực nền đất hai bên, đảm bảo lưu thông, gắn kết hệ thống nước dễ dàng giữa các khu vực sản xuất nông nghiệp.

e) Khu vực sản xuất nông nghiệp gắn với dịch vụ, du lịch sinh thái - Khu V

- Duy trì sản xuất nông nghiệp, không phát triển đô thị và các chức năng khác phía Nam tuyến đường tránh Long Xuyên – Châu Đốc.

- Đan xen các tiện ích công cộng, đường dạo, đạp xe, đi bộ, điểm dừng chân... trong không gian sản xuất nông nghiệp. Tổ chức các điểm tập kết tạm thời thu gom nông sản, khu vực trung chuyển cho các sản phẩm nông nghiệp.

- Kết hợp tổ chức các tour du lịch sinh thái – văn hóa, ngắm cảnh sông nước. Bố trí một số điểm cung cấp dịch vụ.

3.2. Các trục không gian chính:

- Đối với trục đường chính QL91, ĐT 947 hiện hữu, đây là trục đường hiện hữu có mật độ xây dựng khá dày đặc, đa phần là các công trình nhà ở và một số có kết hợp thương mại dịch vụ, tầng cao trung bình từ 2 – 4 tầng, có bộ mặt kiến trúc lộn xộn và chưa được quản lý xây dựng theo đúng lộ giới tuyến đường. Vì vậy cần phải có giải pháp quản lý chỉ giới xây dựng đồng bộ theo lộ giới quy hoạch là 20 m với QL91 và 13m với ĐT 947, cải tạo chỉnh trang mặt tiền các công trình xuống cấp, ốp lát hè đường và trồng cây xanh theo tuyến, tăng cường các tiện ích đô thị còn thiếu...

- Đối với trục đường tuyến tránh đường quốc lộ 91 đoạn qua xã Bình Mỹ đây là trục đường mới được xây dựng do đó chưa nhiều các công trình được xây dựng vì vậy cần quản lý xây dựng chặt chẽ theo đúng lộ giới tuyến đường là 20m, tổ chức hoàn thiện mặt lát hè đường kết hợp trồng cây xanh và các tiện ích đô thị để hoàn thiện cảnh quan trục đường.

- Đối với trục cảnh quan sông Hậu và sông Xép Năng Gù: đây là trục giao thông đường thủy quan trọng của tỉnh, của quốc gia vì vậy cần bảo đảm hành lang quản lý theo đúng quy định. Hiện tại ở khu vực trung tâm xã Bình Mỹ các công trình hiện trạng đã xây dựng với mật độ khá dày, tầng cao trung bình từ 1-3 tầng nên việc quản lý và chỉnh trang cần được ưu tiên: Tổ chức kè chống sạt lở, khai thác các quỹ đất còn trống ven sông để tổ chức công viên cây xanh vườn hoa tạo không gian mở và tầm nhìn ra sông.

- Đối với các công trình hiện hữu bám dọc hai bên kênh cần chỉnh trang mặt tiền thống nhất về hình khối, sử dụng các gam màu sơn hài hòa và đa dạng làm tăng giá trị về cảnh quan. Đối với công trình xây dựng mới cần tạo thành tổ hợp công trình hiện đại tạo điểm nhấn không gian, khi xây dựng đảm bảo không cản trở tầm nhìn hướng ra sông và hòa nhập với không gian xanh ven sông.

- Đối với trục cảnh quan các kênh Ba Thê, kênh 10 Châu Phú, kênh Quốc Gia, kênh Chủ Mỹ, kênh Núi Chóc Năng Gù đây là trục giao thông đường thủy đối nội quan trọng của đô thị, việc quản lý và chỉnh trang hai bên mặt tiền Kênh cần phải được ưu tiên: Cần nạo vét khai thông dòng chảy, kè bờ kênh rạch chống sạt lở, tận dụng các ô đất còn trống hoặc có công trình nhưng đã xuống cấp để xây dựng thành công viên, vườn hoa tạo không gian mở ra Kênh.

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

- Trên địa bàn đô thị Cái Dầu hiện có các công trình có giá trị lịch sử, văn hoá, tín ngưỡng như: Đình Thần Bình Long, Chùa Khơ Me, Đình Thần Bình Mỹ, Chùa Miên... thuộc các công trình có giá trị bảo tồn, di tích lịch sử văn hóa phải giữ nguyên ranh giới, diện tích theo quy hoạch được duyệt;

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

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

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

a) Cơ quan, công sở:

- Các cơ quan bao gồm khu liên cơ quan của huyện, thị trấn Cái Dầu, xã Bình Long, xã Bình Mỹ; Điện lực Châu Phú, Đài TT&TH huyện được cải tạo, nâng cấp trên cơ sở hiện hữu, xây dựng bổ sung phù hợp với nhu cầu và tiêu chuẩn đô thị.

- Bổ sung 01 vị trí trung tâm hành chính mới dự trữ, diện tích 3.59ha. Tạo dựng các khu vực đô thị gắn với trung tâm hành chính để hình thành khu vực đô thị sầm uất, lấy không gian mở công cộng, không gian mặt nước làm trung tâm, lấy kiến trúc xanh làm chủ đạo, tạo dựng những khu đất có giá trị cao, gắn với không gian công cộng chất lượng.

b) Công trình giáo dục - đào tạo:

- Công trình giáo dục cấp đô thị như trường THPT Trần Văn Thành, Trường THPT Bình Long, Trường THPT Bình Mỹ được nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang tại các vị trí hiện hữu.

- Ngoài ra, trong các đơn vị ở, hệ thống công trình công cộng được cải tạo, nâng cấp trên cơ sở các trường tiểu học, THCS hiện hữu; bổ sung một số trường mẫu giáo mới phù hợp với tiêu chuẩn đô thị và tùy theo nhu cầu thực tế của đô thị.

- Tổng diện đất dành cho giáo dục là 26,83ha.

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

Nâng cấp cơ sở vật chất các trạm y tế của thị trấn Cái Dầu, xã Bình Long, xã Bình Mỹ.

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 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, nâng cấp các công trình chợ hiện trạng (Chợ Cái Dầu, Chợ Bình Hưng, Chợ Bình Chánh 2); Bổ sung 1 chợ mới thuộc xã Bình Long có diện tích 0,53ha.

- 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 và đa dạng thành phần kinh tế cùng tham gia vào các lĩnh vực có tiềm năng, lợi thế, mở rộng giao lưu hàng hóa.

- 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:

- Duy trì và phát huy hiệu quả vai trò của khu công nghiệp Bình Long.

- Chuyển đổi chức năng khu vực dự kiến quy hoạch khu công nghiệp Bình Long giai đoạn 2 sang các chức năng đô thị, đất đa chức năng khi có chủ trương cho phép điều chỉnh.

- Dự kiến bố trí quỹ đất dự trữ phát triển ưu tiên phát triển công nghiệp tại khu vực phía Tây Nam tuyến tránh (tận dụng lợi thế giao thông của tuyến tránh).

- Bố trí thêm các khu vực kho tàng, bến bãi để phục vụ các khu công nghiệp tại những khu vực có điều kiện về quỹ đất và kết nối hạ tầng thuận lợi.

g) Nông – lâm – ngư nghiệp

- Chuyển đổi cơ cấu nông nghiệp từ trồng lúa sang loại hình trồng cây ăn trái, trang trại... cung cấp một phần nguyên liệu tại chỗ cho các nhà máy chế biến nông sản.

- Duy trì và nâng cao giá trị kinh tế, cảnh quan của quỹ đất nông nghiệp, khai thác ấn tượng đặc trưng của vùng sông nước của đồng bằng sông Cửu Long. Phát triển nông nghiệp theo hướng sản xuất sạch, khuyến khích kết hợp hoạt động sản xuất với dịch vụ sinh thái.

Điều 5. Các quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

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

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuy nèn,

hào kỹ thuật. Việc xây dựng tuynen, hào kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất; an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

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

5.1. Quy định về giao thông

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

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

- Đối với các tuyến đường quy hoạch đi qua khu dân cư hiện có, 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:

- Quốc lộ 91: Nâng cấp và mở rộng với quy mô lộ giới là 20m trong đó lòng đường rộng 12m, hè đường 2 bên, mỗi bên rộng 4m.

- Đường tỉnh 947: nâng cấp và mở rộng thành 2 tuyến đường chạy dọc 2 bên bờ kênh Ba Thê với lộ giới là 13m trong đó lòng đường rộng 7m, hè đường 2 bên, mỗi bên rộng 3m .

- Đường tránh đô thị: 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: lòng đường rộng 24m với 6 làn xe, dải phân cách giữa rộng 2m, hai bên là đất bảo vệ , bảo trì đường bộ và hành lang an toàn đường bộ rộng 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.

5.1.2. Giao thông đô thị:

- Xây dựng mạng lưới đường bộ hướng vuông góc với QL91 và tuyến tránh đô thị.

- Đường có bề rộng 30m, trong đó:

+ Mặt đường : 20m

+ Hè đường : $2 \times 4m = 8m$

+ Dải phân cách giữa : 2m

- Đường có bề rộng 25m, trong đó:

+ Mặt đường : 15m

+ Hè đường : $2 \times 5m = 10m$

- Đường có bề rộng 20m, trong đó:

+ Mặt đường : 12m

+ Hè đường : $2 \times 4m = 8m$

- Đường có bề rộng 15m, trong đó:

+ Mặt đường : 8m

+ Hè đường : $2 \times 3.5m = 7m$

- 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:

- Dự kiến sẽ xây dựng các nút giao thông cùng mức tại các vị trí giao cắt giữa đường N1, đường N8, đường N11, đường N14 , đường N21, đường N30 với đường tránh đô thị.

- Các tuyến đường khác sẽ kết nối với đường tránh đô thị qua tuyến đường gom rộng 7m ở một số vị trí .

5.1.4. Giao thông đường thủy:

- Nhiều hệ thống kênh rạch lớn như: kênh 10, kênh Ba Thê, kênh Phú Vật,... vừa có chức năng vận chuyển hàng hóa vừa là trục giao thông đường thủy phục vụ du lịch.

- 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 Vĩnh Tre.

- Tuyến buýt số 24: Chạy trên đường tránh đô thị đến thành phố Long Xuyên.

- Tuyến buýt số 19 lý trình: Chạy trên TL 947 đi từ Óc Eo đến Cái Dầu.

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.

- Cầu công: Cầu, công trong khu vực nghiên cứu được xây dựng phù hợp với tải trọng, cấp đường, cụ thể tùy thuộc từng tuyến đường.

- Cảng Bình Long: cải tạo, mở rộng đến năm 2030 đạt công suất: 0.6 triệu/năm, nâng cấp bến cho phương tiện đến 3000T.

5.2. Quy định về chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch cao độ nền:

- San nền: Trên cơ sở rà soát cao độ nền các Quy hoạch có liên quan cũng như nền các khu vực dân cư hiện hữu xung quanh, lựa chọn cao độ nền xây dựng cho khu vực lập quy hoạch $\geq +4.3m$

- 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 $< 4.0m$ khi xây dựng cần đảm bảo cao độ tối thiểu.

- Cao độ nền toàn khu vực thiết kế được không 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.

b) Quy hoạch thoát nước mặt:

- Hệ thống: Dùng hệ thống riêng hoàn toàn.

- Kết cấu công: Chọn kết cấu công hộp bê tông cốt thép hoặc mương nắp đan.

- Hướng thoát chia làm 2 lưu vực:

+ Lưu vực 1: Khu vực dân cư hiện hữu ven sông Hậu và sông Xếp Năng Gù thoát trực tiếp ra sông Hậu và sông Xếp Năng Gù.

+ Lưu vực 2: Khu vực dân cư hiện hữu và khu vực phát triển mới phía Nam thoát vào các hệ thống kênh 1, kênh 2, kênh 10, kênh Phú Vật, kênh Ba Thê, kênh Núi Chốc..., rồi thoát ra sông Hậu và sông Xếp Năng Gù.

- Độ sâu chôn cống cần đảm bảo.

+ $H_{min} = 0,5m$ (với các tuyến công đi trên vỉa hè hoặc khu vực cây xanh).

+ $H_{min} = 0,7m$ (với các tuyến công đi dưới lòng đường).

- Độ dốc thủy lực tối thiểu $I_{min} = 1/D$.

- Các tuyến đường có độ dốc dọc bằng 0, thiết kế rãnh răng cưa tạo độ dốc rãnh tối thiểu 0,004 để thu nước (trong giai đoạn thiết kế kỹ thuật).

- Không được xây dựng các công trình lên hệ thống cống thoát nước không đổ rác thải phế thải vào hệ thống thoát nước.

Khi cần đầu nối vào hệ thống thoát nước chính đô thị, phải có giấy phép của cơ quan quản lý hệ thống thoát nước.

5.3. Quy định về cấp nước:

a) Nguồn nước:

- Nước cấp cho đô thị Cái Dầu là nước từ nhà máy nước Cái Dầu công suất 12.000m³/ngđ; Nhà máy nước An Giang công suất 3.000m³/ngđ; Trạm cấp nước Hào Sương, công suất 150m³/ngđ; Trạm cấp nước Bình Mỹ, công suất 400m³/ngđ; trạm cấp nước Chợ Trường, công suất 150m³/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 được xây dựng và đi vào hoạt động thì khu vực nghiên cứu sẽ được cấp 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 Ø60mm-Ø200mm, 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, hệ 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 bê, bê cáp, hầm cáp và bê 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) *Thoát nước thải:*

a.1. Nước thải sinh hoạt

- Xây dựng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- 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 3 trạm xử lý nước thải sinh hoạt (XLNT) cho các khu vực dân cư tập trung, 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.

- Các khu vực công nghiệp dự kiến xây dựng các trạm xử lý nước thải, công suất phù hợp với quy mô và loại hình công nghiệp.

- Đối với khu dân cư sống rải rác, các hộ dân xây dựng bể tự hoại truyền thống hoặc bể tự hoại cải tiến để xử lý nước thải. Các khu dân cư sống tập trung ngoài các bể tự hoại từng gia đình có thể xây dựng thêm bể tự hoại cải tiến BASTAF gồm 4 ngăn, để xử lý nước thải trước khi xả ra sông hồ.

a.2. Nước thải công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

- Xây dựng trạm xử lý nước thải riêng cho các khu công nghiệp, TTCN.

- 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) *Quản lý chất thải rắn (CTR):*

- Để giảm bớt khối lượng CTR phải chôn lấp, kéo dài tuổi thọ của khu xử lý, tăng cường tỷ lệ tái chế và sản xuất phân hữu cơ, CTR sinh hoạt cần được phân loại tại nguồn.

- CTR được xử lý tại khu liên hợp xử lý Bình Hòa 25ha (tại huyện Châu Thành).

c) *Quy hoạch nghĩa trang:*

- Đối với các nghĩa trang hiện có: Khoanh vùng không mở rộng, di dời khi có nhu cầu sử dụng đất (tuy nhiên cần có chính sách đền bù thỏa đáng, đúng quy định hiện hành)
- Xây dựng nghĩa trang nhân dân quy mô khoảng 4,5 ha (ranh giới và vị trí chính xác được xác định ở bước lập dự án).

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

6.1. Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường nước

- Cấm xả nước thải chưa xử lý trực tiếp ra môi trường.
- Nước thải cần được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại đúng quy cách trước khi thoát ra hệ thống cống thu gom và đưa về trạm xử lý.
- Nước thải sau xử lý cần đạt quy chuẩn QCVN 08-MT:2015/BTNMT
- Đối với khu vực công nghiệp cần xây dựng trạm xử lý nước thải, nước thải cần xử lý đảm bảo quy chuẩn môi trường hiện hành trước khi xả ra môi trường.
- Đối với khu vực nuôi trồng thủy sản, cần áp dụng khoa học kỹ thuật hiện đại trong sản xuất để hạn chế tối đa ô nhiễm do thuốc bảo vệ vật nuôi và dư thừa thức ăn chăn nuôi gây ra.
- CTR cần được thu gom liên tục và xử lý triệt để tại khu xử lý CTR tập trung, không để ảnh hưởng đến môi trường.

6.2. Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn

- Hoạt động sinh hoạt: Khuyến khích dùng khí tự nhiên hay dùng điện thay cho việc sử dụng nhiên liệu than, dầu trong các công trình dịch vụ phục vụ ăn uống.
- Phương tiện giao thông công cộng hoạt động trong khu vực, nếu có, ưu tiên sử dụng xe điện hoặc xe sử dụng nhiên liệu là khí hoá lỏng (CNG) hoặc khí thiên nhiên (NG) thay nhiên liệu là xăng hay dầu diesel.
- Đối với các khu công nghiệp, phải lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường trước khi thực hiện dự án xây dựng, sau đó đối với từng nhà máy trong khu công nghiệp cũng phải tiến hành lập báo cáo Đánh giá tác động môi trường và kiểm soát ngay từ giai đoạn đầu thực hiện dự án, không để các nguồn thải gây ô nhiễm môi trường không khí. Tất cả các cơ sở sản xuất công nghiệp đều phải đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh đến khu dân cư theo quy định hiện hành.
- Trong quá trình thi công xây dựng, cần thiết lập một hệ thống cách ly để hạn chế sự phát tán của bụi và hấp thụ tiếng ồn từ công trường và phương tiện vận chuyển vật liệu. Đồng thời kết hợp với việc sử dụng xe phun nước chuyên dùng trên các tuyến đường tới khu vực thi công.
- Xe vận chuyển vật liệu xây dựng cần phải được phun nước rửa, phủ bạt kín, không để rơi vãi vật liệu xây dựng. Quy định thời gian hoạt động của các phương tiện và máy móc.

6.3. Giải pháp bảo vệ môi trường đất:

- Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom triệt để không để thấm vào đất gây ảnh hưởng đến môi trường đất.
- Đối với khu vực công nghiệp, cần kiểm soát chặt các nguồn thải, có giải pháp xử lý các nguồn thải đảm bảo quy chuẩn môi trường hiện hành để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường đất xung quanh.
- Hoạt động nông nghiệp cần hướng đến những mô hình sinh thái, hạn chế và sử dụng có kiểm soát hóa chất bảo vệ thực vật, điều này góp phần hạn chế ảnh hưởng đến môi trường đất.
- Hoạt động nuôi trồng thủy sản, cần áp dụng khoa học kỹ thuật hiện đại trong sản xuất để hạn chế tối đa ô nhiễm do thuốc bảo vệ vật nuôi và dư thừa thức ăn chăn nuôi gây ra.
- Tính toán đào đắp hợp lý, hạn chế tối đa ảnh hưởng.

6.4. Giảm thiểu ô nhiễm do CTR:

- Cần phải đầu tư trang thiết bị, phương tiện thu gom và vận chuyển theo công nghệ mới. Cơ giới hoá khi thu gom và vận chuyển rác tới khu xử lý.

- Đối với CTR sinh hoạt: Chất thải cần được phân loại tại nguồn thành CTR vô cơ (kim loại, thủy tinh, giấy, nhựa...) và CTR hữu cơ (thực phẩm thừa, rau, quả, củ...). Hai loại này được để vào bao chứa riêng. Chất rắn vô cơ được định kì thu gom và tận dụng tối đa đem đi tái chế. CTR hữu cơ được thu gom hàng ngày đem đi khu xử lý CTR tập trung để tái sản xuất. Bố trí các thùng chứa CTR có nắp đậy trong các khu đông dân cư ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom.

- CTR được xí nghiệp môi trường đô thị thu gom, vận chuyển về các khu xử lý CTR tập trung theo quy hoạch.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

Các khu chức năng phải thực hiện đúng chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình trong từng khu chức năng đô thị theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng theo các giai đoạn quy hoạch (ký hiệu KT03) được UBND tỉnh An Giang phê duyệt.



7.1. Phân khu 1: Khu vực trung tâm đô thị Cái Dầu

a) Phạm vi: Phía Bắc giáp sông Hậu, phía Đông giáp kênh Quốc Gia, phía Tây giáp kênh 10 Châu Phú, tuyến đường tránh quốc lộ 91.

b) Quy mô diện tích: 419,20 ha.

Bảng 1.1. Bảng quy hoạch đất đa chức năng - phân khu 1:

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 (%)		Dự báo diện tích đất đơn vị ở đến năm 2025 (ha)	Dự báo 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)	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2025 m ² đất đơn vị ở/ người	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2035 (m ² đất đơn vị ở/ người)
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						
Khu I	205,88	212,50	60	40	124	128	20.400	22.300	60,55	57,18
I.1	12,73	12,73								
I.2	12,81	12,81								
I.3	4,15	4,15								
I.4	2,70	2,70								
I.5	7,68	7,68								
I.6	3,73	3,73								
I.7	5,89	5,89								
I.8	7,52	7,52								
I.9	5,19	5,19								
I.10	13,46	13,46								
I.12	12,28	12,28								
I.13	14,19	14,19								
I.14	5,37	5,37								
I.15	13,23	13,23								
I.16	10,54	10,54								
I.17	4,97	4,97								
I.18	6,35	6,35								
I.19	8,40	8,40								
I.20	19,40	19,40								
I.21	10,79	10,79								
I.22	10,42	10,42								
I.26	11,06	11,06								
I.27	3,04	9,66								

Bảng 1.2. Bảng quy hoạch đất công trình công cộng - phân khu 1:

Ký hiệu lô đất	Đất công trình công cộng			
	Tên công trình	Hiện trạng (ha)	QH đến năm 2025 (ha)	QH đến năm 2035 (ha)
Khu I				
I.3	Khu liên cơ quan	4,69	4,69	4,69
I.5	Trường mầm non mới	0,00	0,00	0,96
I.10	Trường PTTH Trần Văn Thành	1,47	1,47	1,47
	Bưu điện thị trấn Cái Dầu	0,11	0,11	0,11

I.11	Trung tâm thương mại Sao Mai	0,37	0,37	0,37
I.12	Đài TT&TH huyện	0,36	0,36	0,36
I.14	Trường Mẫu giáo Cái Dầu	0,67	0,67	0,67
	Trường THCS Cái Dầu;	1,04	1,04	1,04
	Phòng GD&ĐT Châu Phú	0,43	0,43	0,43
I.15	Trường Tiểu học	0,37	0,37	0,37
	Trạm y tế	0,04	0,04	0,04
I.18	Trường tiểu học Cái Dầu 2	0,95	0,95	0,95
I.21	Chợ Cái Dầu	1,58	1,58	1,58
I.26	Trường THPT Bình Long;	0,56	0,56	0,56
	Trường tiểu học A Bình Long	0,52	0,52	0,52
	UBND xã Bình Long	0,52	0,52	0,52

Bảng 1.3. Bảng quy hoạch đất cây xanh, quảng trường, TDTT - phân khu 1:

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất cây xanh, quảng trường công cộng, thể dục thể thao đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất cây xanh, quảng trường công cộng, thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (người)	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Chỉ tiêu đến năm 2025 (m ² /người)	Chỉ tiêu đến năm 2035 (m ² /người)
Khu I	27,16	31,52	20.400	22.300	13,31	14,13
I.1	0,00	2,74				
I.3	1,80	2,08				
I.4	0,32	0,32				
I.5	0,94	0,94				
I.7	0,19	1,53				
I.8	0,00	0,00				
I.9	3,16	3,16				
I.10	3,04	3,04				
I.11	0,89	0,89				
I.12	3,90	3,90				
I.13	3,40	3,40				
I.14	1,84	1,84				
I.15	3,53	3,53				
I.17	0,60	0,60				
I.20	0,09	0,09				
I.21	0,73	0,73				
I.22	0,65	0,65				
I.26	1,78	1,78				
I.28	0,29	0,29				

7.2. Phân khu 2: Khu vực đô thị dịch vụ ven sông Hậu (xã Bình Long)

a) Phạm vi: phía Bắc giáp sông Hậu, phía tây giáp thị trấn Cái Dầu , phía đông giáp xã Bình Mỹ, phía Nam giáp tuyến đường tránh Quốc lộ 91.

b) Quy mô diện tích: 429,33 ha.

Bảng 2.1. Bảng quy hoạch đất đa chức năng - phân khu 2:

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất đa chức năng đến 2025 (ha)	Tổng diện tích đất đa chức năng đến 2035 (ha)	Dự báo tỷ lệ (%)		Dự báo diện tích đất đơn vị ở đến năm 2025 (ha)	Dự báo 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)	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2025 m ² đất đơn vị ở/ ng	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2035 m ² đất đơn vị ở/ ng
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						
Khu II	120,20	136,89	60	40	72	82	15.200	17.300	47,45	47,47
I.23	5,29	5,29								
I.24	0,50	0,50								
I.25	4,23	4,23								
I.29	2,98	2,98								
I.30	3,75	5,90								
I.31	5,64	13,67								
I.32	4,34	6,08								
I.33	13,54	13,54								
I.34	7,75	7,75								
I.35	8,23	8,23								
I.36	11,22	11,22								
I.37	11,08	11,08								
I.40	3,05	3,05								
I.41	0,65	0,65								
I.42	5,36	5,36								
I.45	6,73	6,73								
I.46	8,27	8,27								
I.47	7,35	7,35								
I.48	7,43	7,43								
I.49	2,80	7,56								

Bảng 2.2. Bảng quy hoạch đất công trình công cộng phân khu 2:

Ký hiệu lô đất	Đất công trình công cộng			
	Tên công trình	Hiện trạng (ha)	QH đến năm 2025 (ha)	QH đến năm 2035 (ha)
Khu II				
I.32	Mẫu giáo C Bình Long	0,18	0,18	0,18
I.34	Chợ mới	0,00	0,68	0,68
I.40	Trường TH Bình Long	0,89	0,89	0,89
I.42	Trường mầm non Bình Thịnh	0,07	0,07	0,07
I.45	Trường THCS Bình Long	1,24	1,24	1,24
	Trạm y tế	0,06	0,06	0,06
	Điện lực Châu Phú	0,68	0,68	0,68
I.47	Trường Tiểu học 'B' Bình Long	1,02	1,02	1,02

Bảng 2.3. Bảng quy hoạch đất cây xanh, quảng trường, thể dục thể thao

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất cây xanh, quảng trường công cộng, thể dục thể thao đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất cây xanh, quảng trường công cộng, thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (người)	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Chỉ tiêu đến năm 2025 (m ² / người)	Chỉ tiêu đến năm 2035 (m ² / người)
Khu II	26,69	27,77	15.200	17.300	17,56	16,05
I.23	0,51	0,51				
I.24	0,33	0,33				
I.25	0,62	0,62				
I.29	2,07	2,07				
I.30	0,34	0,34				
I.31	0,00	1,07				
I.32	0,59	0,59				
I.33	4,13	4,13				
I.34	0,91	0,91				
I.35	12,89	12,89				
I.36	1,46	1,46				
I.42	2,07	2,07				
I.47	0,78	0,78				

7.3. Phân khu 3: Khu vực đô thị mới xã Bình Mỹ

a) Phạm vi: phía Bắc và phía Đông giáp sông Hậu, phía Tây giáp xã Bình Long, phía Nam giáp tuyến tránh quốc lộ 91 đoạn qua xã Bình Mỹ và rạch Long Ông.

b) Quy mô diện tích: 576,35 ha.

Bảng 3.1. Bảng quy hoạch đất đa chức năng - phân khu 3:

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 (%)		Dự báo diện tích đất đơn vị ở đến năm 2025 (ha)	Dự báo 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)	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2025 (m ² đất đơn vị ở/ người)	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2035 (m ² đất đơn vị ở/ người)
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						
Khu III	216,86	286,84	60	40	130	172	16.200	18.000	80,32	95,61
I.54	3,04	3,04								
I.55	12,14	12,14								
I.56	10,91	10,91								
I.57	8,55	8,55								
I.64	1,17	7,54								
I.65	1,87	1,87								
I.66	11,63	11,63								
I.67	13,13	13,13								
I.68	8,64	12,18								
I.69	3,18	3,18								

I.70	0,00	11,40							
I.71	3,32	3,32							
I.72	21,13	21,13							
I.73	1,66	1,66							
I.74	7,52	7,52							
I.75	10,09	16,33							
I.76	0,00	12,64							
I.79	15,45	18,67							
I.80	23,25	25,99							
I.81	8,00	8,00							
I.84	16,90	16,90							
I.86	30,07	53,90							
I.87	5,22	5,22							

Bảng 3.2. Bảng quy hoạch đất công trình công cộng - phân khu 3:

Ký hiệu lô đất	Đất công trình công cộng			
	Tên công trình	Hiện trạng (ha)	QH đến năm 2025 (ha)	QH đến năm 2035 (ha)
Khu III				
I.55	Trường THCS Bình Mỹ	0,54	0,54	0,54
I.56	Trường mầm non (mới)	0,00	0,53	0,53
I.67	Trường tiểu học A Bình Mỹ	0,57	0,57	0,57
I.72	Trường mẫu giáo (mới)	0,00	0,42	0,42
	NVH xã Bình Mỹ	0,43	0,43	0,43
	UBND xã Bình Mỹ	0,18	0,18	0,18
I.74	Trường THPT Bình Mỹ	2,96	2,96	2,96
I.80	Trường mầm non (mới)	0,00	0,00	0,47
I.84	Trường tiểu học Bình Mỹ	0,29	0,29	0,29
	Chợ Bình Hưng	0,07	0,07	0,07
	Trạm y tế Bình Mỹ	0,16	0,16	0,16
I.86	Trường Tiểu học B Bình Mỹ	0,36	0,36	0,36
	Mẫu giáo mới	0,00	0,61	0,61

Bảng 3.3. Bảng quy hoạch đất cây xanh, quảng trường, thể dục thể thao

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất cây xanh, quảng trường công cộng, thể dục thể thao đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất cây xanh, quảng trường công cộng, thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (người)	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Chỉ tiêu đến năm 2025 (m ² /người)	Chỉ tiêu đến năm 2035 (m ² /người)
Khu III	48,77	55,82	16.200	18.000	30,11	31,01
I.54	3,24	3,24				
I.55	1,63	1,63				
I.56	0,99	0,99				
I.57	2,47	2,47				
I.64	0,53	0,53				
I.65	0,00	0,00				
I.66	7,03	7,03				
I.67	0,77	0,77				

I.68	2,05	2,05				
I.71	6,47	6,47				
I.72	2,79	2,79				
I.73	5,20	5,20				
I.74	0,62	0,62				
I.75	0,10	0,69				
I.76	0,00	2,06				
I.79	0,00	1,95				
I.80	0,00	2,45				
I.84	2,37	2,37				
I.86	11,05	11,05				
I.87	1,47	1,47				

7.4. Phân khu 4: Khu vực chuyển đổi cơ cấu nông nghiệp, dự trữ cho các chức năng đô thị, công nghiệp, xã Bình Mỹ

a) Phạm vi: phía Bắc và phía Đông tuyến đường tránh quốc lộ 91 thuộc địa phận xã Bình Long và rạch Lòng Ông, phía Tây giáp xã Bình Long, phía Nam giáp tuyến tránh đô thị quốc lộ 91 (tuyến tránh nối từ thành phố Long Xuyên đến Thành phố Châu Đốc).

b) Quy mô diện tích: 1644,96 ha.

Bảng 4.1. Bảng quy hoạch đất đa chức năng - phân khu 4:

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất đa chức năng đến 2025 (ha)	Tổng diện tích đất đa chức năng đến 2035 (ha)	Dự báo tỷ lệ (%)		Dự báo DT đất đơn vị ở đến 2025 (ha)	Dự báo DT đất đơn vị ở đến 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (người)	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Chỉ tiêu QH đến 2025 (m ² đất đơn vị ở/ng)	Chỉ tiêu QH đến 2035 (m ² đất đơn vị ở/ng)
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						
Khu IV	107,65	117,59	70	30	75	82	6.900	8.000	109,21	102,89
I.50	9,19	9,19								
I.51	6,46	6,46								
I.52	8,93	11,42								
I.53	36,10	43,55								
I.59	0,29	0,29								
I.61	0,94	0,94								
I.62	2,38	2,38								
I.78	5,52	5,52								
I.82	4,21	4,21								
I.83	3,80	3,80								
I.85	6,20	6,20								
I.88	9,42	9,42								
I.89	7,18	7,18								
I.90	0,28	0,28								
I.92	0,99	0,99								
I.93	0,17	0,17								
I.94	1,81	1,81								
I.95	0,15	0,15								
I.96	3,62	3,62								

Bảng 4.2. Bảng quy hoạch đất công trình công cộng - phân khu 4:

Ký hiệu lô đất	Đất công trình công cộng			
	Tên công trình	Hiện trạng (ha)	QH đến năm 2025 (ha)	QH đến năm 2035 (ha)
Khu IV		0,82	0,82	0,82
I.51	Trường tiểu học Bình Mỹ	0,48	0,48	0,48
I.52	Chợ (hiện trạng)	0,34	0,34	0,34

Bảng 4.3. Bảng quy hoạch đất cây xanh, quảng trường, thể dục thể thao:

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất cây xanh, quảng trường công cộng, thể dục thể thao đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất cây xanh, quảng trường công cộng, thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (người)	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Chỉ tiêu đến năm 2025 (m2/người)	Chỉ tiêu đến năm 2035 (m2/người)
Khu IV	3,42	9,28	6.900	8.000	4,96	11,60
I.50	0,29	0,29				
I.51	0,31	0,31				
I.52	0,00	2,65				
I.53	0,00	2,30				
I.59	0,00	0,70				
I.61	0,00	0,11				
I.62	0,70	0,70				
I.77	0,18	0,18				
I.78	1,12	1,21				
I.96	0,54	0,54				
I.97	0,29	0,29				

7.5. Phân khu 5: Khu vực sản xuất nông nghiệp gắn với dịch vụ, du lịch sinh thái.

a) Phạm vi: phía Bắc và phía Đông tuyến đường tránh quốc lộ 91 (tuyến tránh nối từ thành phố Long Xuyên đến Thành phố Châu Đốc), phía Tây giáp xã Vĩnh Thạnh Trung, phía Nam giáp xã Bình Phú.

b) Quy mô diện tích: 1226,99 ha.

Bảng 4.1. Bảng quy hoạch đất đa chức năng - phân khu 5:

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 (%)		Dự báo diện tích đất ở đến năm 2025 (ha)	Dự báo diện tích đất ở đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (người)	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2025 (m2 đất ở/người)	Chỉ tiêu quy hoạch đến 2035 (m2 đất ở/người)
			Đơn vị ở	Ngoài đơn vị ở						
Khu V	93,25	93,25	70	30	65	65	9.300	9.400	70,18	69,44
I.100	0,44	0,44								
I.101	0,09	0,09								

I.103	1,60	1,60								
I.104	0,21	0,21								
I.105	1,48	1,48								
I.107	1,24	1,24								
I.108	27,21	27,21								
I.109	1,56	1,56								
I.110	3,26	3,26								
I.111	8,65	8,65								
I.112	8,74	8,74								
I.113	7,13	7,13								
I.114	10,19	10,19								
I.115	2,78	2,78								
I.116	2,57	2,57								
I.117	2,04	2,04								
I.118	4,68	4,68								
I.120	9,38	9,38								

Bảng 5.2. Bảng quy hoạch đất công trình công cộng - phân khu 5:

Ký hiệu lô đất	Đất công trình công cộng			
	Tên công trình	Hiện trạng (ha)	QH đến năm 2025 (ha)	QH đến năm 2035 (ha)
Khu V		3,25	4,31	4,31
I.108	Trường THCS Bình Mỹ	0,65	0,65	0,65
	Trường mầm non mới	0,00	0,74	0,74
	Chợ Bình Chánh 2	1,85	1,85	1,85
I.111	Trường Tiểu học B Bình Long	0,21	0,21	0,21
I.114	Trường mầm non (mới)	0,00	0,33	0,33
I.115	Trường tiểu học Đ Bình Long	0,28	0,28	0,28
I.120	Trường tiểu học B thị trấn Cái Dầu	0,26	0,26	0,26

Bảng 5.3. Bảng quy hoạch đất cây xanh, quảng trường, thể dục thể thao:

Ký hiệu lô đất	Tổng diện tích đất cây xanh, quảng trường công cộng, thể dục thể thao đến năm 2025 (ha)	Tổng diện tích đất cây xanh, quảng trường công cộng, thể dục thể thao đến năm 2035 (ha)	Dự báo dân số đến năm 2025 (người)	Dự báo dân số đến năm 2035 (người)	Chỉ tiêu đến năm 2025 (m ² /người)	Chỉ tiêu đến năm 2035 (m ² /người)
Khu V	11,20	12,10	9.300	9.400	12,04	12,87
I.102	0,50	0,50				
I.103	0,00	0,90				
I.105	2,38	2,38				
I.108	2,15	2,15				
I.110	0,16	0,16				
I.114	2,09	2,09				

I.116	0,30	0,30				
I.118	1,59	1,59				
I.120	2,03	2,03				

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

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

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

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

- Các nội dung cấm phát triển:
 - + Đầu tư xây dựng trái với quy hoạch được duyệt về chức năng sử dụng đất, chiều cao xây dựng, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, khoảng lùi;
 - + Vi phạm các quy định về khoảng cách xây dựng các công trình cạnh theo được quy định trong quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về QH xây dựng;
 - + Mặt ngoài công trình kiến trúc trong đô thị không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khoẻ con người, yêu cầu về vệ sinh và an toàn giao thông; tại các trục phố chính không được xây các kiến trúc bằng vật liệu tạm (tranh, tre, nứa, lá);
 - + Vi phạm các quy định về hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ sông suối.
- Các nội dung hạn chế phát triển:
 - + Thiết kế kiến trúc công trình không đồng bộ, chắp vá, lai tạp không mang tính bản địa của khu vực;
 - + Chia nhỏ các lô đất công cộng, đất ở đô thị và nông thôn;
 - + San gạt địa hình với khối lượng lớn làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của đô thị.
- Các nội dung khuyến khích phát triển:
 - + Xây dựng công trình công cộng có quy mô lớn, hợp khối để tiết kiệm quỹ đất
 - + Xây dựng nhà ở đô thị có mặt tiền lớn, đa dạng về hình thức; xây dựng nhà ở nông thôn theo mô hình nhà vườn, biệt thự;
 - + Các khu vực phát triển cũ, có mật độ xây dựng cao khuyến khích tăng diện tích cây xanh, diện tích dành cho giao thông, không gian công cộng, giảm mật độ xây dựng;
 - + Khu vực có tính chất đặc thù như: Du lịch, thể dục - thể thao, văn hoá cần thể hiện tính đặc trưng của khu vực, tạo ra các không gian mở, đảm bảo cơ cấu không gian, phù hợp chức năng sử dụng;
 - + Thi tuyển kiến trúc cho các thể loại công trình công cộng có quy mô lớn thuộc loại không bắt buộc phải thi tuyển

Điều 9: Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính, cốt xây dựng 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:

- Đường Quốc lộ 91 có lộ giới 20m (4-12-4).
- Đường tỉnh 947 chạy 2 bên kênh Ba Thê có lộ giới mỗi bên là 13m (3-7-3).

- Tuyến tránh đô thị có mặt đường 24m, dải phân cách 2m, hành lang an toàn và bảo vệ kết cấu 20m x2.

- Đường 30m(4-10-2-10-4), Đường 25m(5-15-5), Đường 20m(4-12-4), Đường 15m(3.5-8-3.5).

- 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:

- Đối với khu vực xây mới: Cao độ không chế san nền là: Hxd +4.3m.

- Đối với khu vực cải tạo:

Khu vực nền hiện trạng thấp hơn 4.0m, khi xây dựng cải tạo cần tôn nền công trình tối thiểu là Hxd =+4.3m để tránh ngập úng và hài hoà với những công trình đã và sẽ xây dựng, không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước chung của khu vực xung quanh.

Các khu vực hiện trạng có nền cao hơn 4.0m không bị ngập úng cục bộ, cao độ nền khu vực xây dựng xen cấy bám sát theo cao độ hiện trạng.

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

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

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

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

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

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Quy định về tổ chức thực hiện:

- Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú 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 Cái Dầu, huyện Châu Phú, 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 Phú căn cứ Đồ án Quy hoạch chung đô thị Cái Dầu, huyện Châu Phú, 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 Phú tổ chức công bố Đồ án Quy hoạch chung đô thị Cái Dầu, huyện Châu Phú, 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 Phú 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 Cái Dầu, huyện Châu Phú, 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 Cái Dầu, huyện Châu Phú, 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 An Giang;
- Ủy ban nhân dân huyện Châu Phú;
- Phòng Kinh tế Hạ tầng, huyện Châu Phú./.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Lê Văn Nung