

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương được Quốc hội thông qua ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 24/01/2006 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt quy hoạch chung Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 85/TTr-SXD ngày 07/9/2016 về việc thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang, do liên doanh Trung tâm Tư vấn và Kiểm định Xây dựng An Giang – Bến Tre lập quy hoạch, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

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

- Phía Bắc và phía Tây giáp sông Bình Di;
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông giáp đường phía Đông Búng (nối QL 91C với ĐT 957) và Quốc lộ 91C.

3. Tính chất:

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

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

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

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

4. Quy mô:

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

5. Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú được phân thành các khu chức năng như sau:

5.1. Đất dân cư: Tổng diện tích 150,72 ha.

- Đất dân cư mật độ cao hiện hữu chính trang: Ký hiệu (A1, A2,..., A13), diện tích 58,55 ha.
- Đất dân cư tái định cư: Ký hiệu (B), diện tích 5,89 ha.
- Đất ở hỗn hợp: Ký hiệu (C1, C2, ..., C7), diện tích 50,94 ha.
- Đất ở mật độ thấp (biệt thự vườn): Ký hiệu (D1, D2), diện tích 7,67 ha.
- Đất dân cư mật độ thấp hiện hữu chính trang: Ký hiệu (E1, E2, E3,..., E7), diện tích 27,67 ha.

5.2. Đất giáo dục: Tổng diện tích 5,45 ha, gồm các công trình giáo dục

- Mầm non, mẫu giáo: Ký hiệu (MG1), (MG2), diện tích 0,56 ha.
- Trường tiểu học: Ký hiệu (TH1), (TH2),..., (TH5) tổng diện tích 0,96 ha.
- Trường trung học cơ sở: Ký hiệu (CS), diện tích 1,19 ha.

- Trường trung học phổ thông: Ký hiệu (PT), diện tích 2,74 ha.

5.3. Công trình công cộng: Tổng diện tích 5,75 ha, gồm các công trình công cộng khác (Cc), trạm Y tế (YT), Ủy Ban nhân dân xã (UB), trạm cấp nước (CN), bến xe (BX).

5.4. Đất thương mại dịch vụ: Ký hiệu (TM), diện tích 20,41 ha.

5.5. Đất sinh hoạt cộng đồng và làng văn hóa các dân tộc: Ký hiệu (CD), diện tích 14,40 ha.

5.6. Đất khu tái tạo lịch sử: Ký hiệu (LS), diện tích 4,18 ha.

5.7. Đất tôn giáo: Ký hiệu (TG1, TG2), diện tích 0,88 ha.

5.8. Đất cây xanh sử dụng công cộng: Gồm khu quảng trường (QT), khu thể dục thể thao (TT), khu sinh thái nông nghiệp phục vụ du lịch (ST), khu cây xanh công cộng (CX1), diện tích 58,22 ha.

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

5.10. Đất mặt nước: Diện tích 151,8 ha.

5.11. Đất giao thông hạ tầng: Diện tích 57,70 ha.

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT

STT	Tên loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất dân cư	150,72	21,32
	- Đất dân cư mật độ cao hiện hữu chính trang	58,55	
	- Đất dân cư tái định cư	5,89	
	- Đất ở hỗn hợp	50,94	
	- Đất ở mật độ thấp (biệt thự vườn)	7,67	
	- Đất dân cư mật độ thấp hiện hữu chính trang	27,67	
2	Đất công trình công cộng	11,20	1,58
	- Đất giáo dục	5,45	
	- Đất công trình công cộng khác	5,75	
3	Đất công trình thương mại dịch vụ hỗn hợp	20,41	2,89
4	Đất sinh hoạt cộng đồng – làng văn hóa dân tộc	14,40	2,04
5	Đất khu tái tạo lịch sử	4,18	0,59
6	Đất tôn giáo	0,88	0,12
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	58,22	8,24
	- Đất cây xanh quảng trường	10,00	
	- Đất công trình TDTT + cây xanh	8,75	

	- Đất sinh thái nông nghiệp phục vụ du lịch	21,31	
	- Đất cây xanh công cộng	16,16	
	- Điểm vọng cảnh	2,00	
8	Đất canh tác hỗn hợp	237,31	33,57
9	Đất mặt nước	151,80	21,48
10	Đất giao thông hạ tầng	57,70	8,16
	TỔNG CỘNG	706,82	100,00

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Tuyến cảnh quan chính của khu vực quy hoạch là tuyến phía Bắc Búng Bình Thiên chạy dọc từ Đông sang Tây kết nối hình cánh cung đường tỉnh 957 và cảnh quan quanh bờ Búng Bình Thiên kết hợp khu vực trung tâm Văn hóa TDTT;

- Tuyến đi bộ kết nối bằng cầu cảnh quan qua khu vực TDTT phía Đông khu quy hoạch, mang đến cho khách du lịch những khoảnh khắc đáng nhớ với những nét cảnh quan hấp dẫn, đặc trưng của khu vực;

- Các khu chức năng tập trung hình thành nên các mảng chức năng tiêu biểu: Khu thể dục thể thao dưới nước, câu lạc bộ du thuyền, đường đua thuyền trên Búng, khu vui chơi kết hợp nghỉ dưỡng, khu resort – bungalow, quảng trường khán đài chính, làng văn hóa dân tộc, khu thương mại dịch vụ, khu sinh thái nông nghiệp phục vụ du lịch, khu đất dự trữ hỗn hợp phát triển dự án, các khu vọng cảnh, khu tái tạo lịch sử.

7. Hệ thống kỹ thuật hạ tầng:

7.1. San nền và thoát nước mưa:

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

- Thoát nước mưa: Thu gom qua hệ thống mương cống dọc 02 bên lề đường thoát ra Búng lớn, Búng nhỏ với hệ thống cống BTCT D500, D600, D800, D1000.

7.2. Giao thông:

* **Đường bộ:** Quy hoạch hệ thống giao thông gồm các tuyến đường sau.

Stt	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Lộ giới (m)	Chiều rộng		
					Lề	Lòng	Lề
A	Giao thông đối ngoại	5.303					
1	Quốc lộ 91C (qua khu QH)	1.286	1-1	29	4	9,5-2-9,5	4
2	Đường tỉnh 957	4.017	1-1	29	4	9,5-2-9,5	4
B	Giao thông nội bộ	20.458					
1	Đường số 1	440	1-1	29	4	9,5-2-9,5	4

2	Đường số 2	1.088	2-2	16	4	8	4
3	Đường số 3	613	2-2	16	4	8	4
4	Đường số 4	150	2-2	16	4	8	4
5	Đường số 5	150	2-2	16	4	8	4
6	Đường số 6 (gồm 2 đoạn)						
	Đoạn từ Đ.số 2 đến ĐT 957	572	2-2	16	4	8	4
	Đoạn từ ĐT 957 đến đường phía Đông Búng.	184	1-1	29	4	9,5-2-9,5	4
7	Đường số 7	829	5-5	13	3	7	3
8	Đường số 8	521	5-5	13	3	7	3
9	Đường số 9	383	5-5	13	3	7	3
10	Đường số 10	945	2-2	16	4	8	4
11	Đường số 11	159	2-2	16	4	8	4
12	Đường số 12	155	7-7	12	3	6	3
13	Đường số 13	166	1-1	29	4	9,5-2-9,5	4
14	Đường phía Bắc Búng	4.083	2-2	16	4	8	4
15	Đường phía Nam Búng	3.444	3-3	13	3	7	3
16	Đường phía Đông Búng	1.869	6-6	20	4	12	4
17	Đường cấp sông Bình Di	4.707	4-4	16	4	8	4
	Tổng cộng	25.761					

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

7.3. Cấp điện:

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

Phụ tải điện:

- Tổng điện năng yêu cầu: 4,80 triệu kwh/năm.
- Tổng công suất điện yêu cầu: 1.500 kW.

7.4. Cấp nước:

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

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

- Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt: 100 lít/người/ng.đêm.
- Tổng nhu cầu dùng nước: Q_{cấp} $\approx 1.200 m^3$ /ng.đêm.

7.5. Thoát nước thải:

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

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

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

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

7.6. Quản lý chất thải rắn và sinh môi trường:

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

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

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

- Nghĩa địa: sử dụng nghĩa trang tại các xã: Khánh Bình, Nhơn Hội, Quốc Thái.

7.7. Thông tin liên lạc:

- Tín hiệu truyền thông cung cấp từ tổng đài huyện An Phú theo tuyến cáp dọc Quốc lộ 91C và đường tỉnh 957.

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

7.8. Cây xanh:

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

8. Đánh giá môi trường chiến lược:

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

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

8.1. Môi trường khí hậu:

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

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

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

8.2. Môi trường không khí:

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

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

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

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

8.3. Môi trường nước:

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

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

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

8.4. Môi trường chất thải rắn:

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

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

9. Các quy định quản lý xây dựng: Các nội dung quy định về tầng cao, mật độ xây dựng tối đa, cây xanh tối thiểu và chỉ giới xây dựng,.. được xác định theo Quy định quản lý xây dựng.

10. Các dự án ưu tiên đợt đầu:

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật các trục giao thông chính nhằm định hình mạng lưới giao thông khung cho toàn khu quy hoạch.

- Xây dựng trung tâm huấn luyện TDTT dưới nước và các hạng mục phục vụ nghỉ dưỡng và lưu trú cho du khách và vận động viên.

- Xây dựng khu vực khán đài và khu vực xem biểu diễn cho du khách.

- Xây dựng khu quảng trường trung tâm kết hợp khu thương mại dịch vụ tạo tiền đề phát triển khu du lịch.

- Xây dựng khu tái định cư cho người dân bị ảnh hưởng trong khu vực quy hoạch, đáp ứng nhu cầu tái định cư tại chỗ.

- Chính trang các tuyến giao thông hiện hữu qua các khu dân cư. Xây dựng hệ thống cây xanh đường phố cho các tuyến đường chính.

Điều 2. Đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên này thay thế đồ án quy hoạch chung xây dựng khu du lịch Búng Bình Thiên và Quyết định số 1576/QĐ-UBND ngày 24/01/2006 của UBND tỉnh An Giang.

Điều 3: Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang.

Điều 4. Giao cho UBND huyện An Phú phối hợp các Sở, Ngành:

1. Tổ chức công bố đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Chỉ đạo việc thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch Búng Bình Thiên, huyện An Phú. Phối hợp chặt chẽ với các ban ngành theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc sở Xây dựng, Giám đốc sở Kế hoạch Đầu tư, Giám đốc sở Tài nguyên Môi trường, Giám đốc Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch, Chủ tịch UBND huyện An Phú, Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- Thường trực UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.



CHỦ TỊCH

Vương Bình Thạnh