

# QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN

ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LONG XUYÊN,  
TỈNH AN GIANG ĐẾN NĂM 2035, TỶ LỆ 1/10.000

# CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

## QUI ĐỊNH QUẢN LÝ

### THEO ĐỒ ÁN

## ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THÀNH PHỐ LONG XUYÊN, TỈNH AN GIANG - ĐẾN NĂM 2035

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019  
của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch  
chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035)*

### CHƯƠNG I

### NHỮNG QUI ĐỊNH CHUNG

Quy định này hướng dẫn việc quản lý xây dựng và bảo vệ cảnh quan thành phố Long Xuyên theo đúng đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035 – Tỷ lệ 1/10.000 đã được phê duyệt tại Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 24/10/2019.

Hồ sơ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035 – Tỷ lệ 1/10.000 và các quy định này là căn cứ để UBND thành phố Long Xuyên giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch và thoả thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch đảm bảo cho các công trình xây dựng trong thành phố Long Xuyên theo đúng quy hoạch và pháp luật.

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

- Các cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước có liên quan đến hoạt động xây dựng và quản lý kiến trúc đô thị đều phải thực hiện theo đúng Quy định này.
- Sở Xây dựng tỉnh An Giang giúp UBND Thành phố Long Xuyên, phòng Quản lý đô thị thành phố Long Xuyên, hướng dẫn việc quản lý đô thị theo đúng quy định tại văn bản này.
- Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại điều lệ này phải được các cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035 – Tỷ lệ 1/10.000 cho phép.

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

##### **2.1. Quy mô diện tích:** Diện tích toàn đô thị:

- Năm 2025 tổng diện tích toàn thành phố là 11.536,44 ha; Trong đó diện tích xây dựng đô thị là 3.043,48 ha
- Năm 2035 tổng diện tích toàn thành phố là 11.536,44 ha; Trong đó diện tích xây dựng đô thị là 4.017,17 ha

##### **2.2. Quy mô dân số:**

- Dân số dự báo đến năm 2025: 300.000 người.
- Dân số dự báo đến năm 2035: 360.000 người.



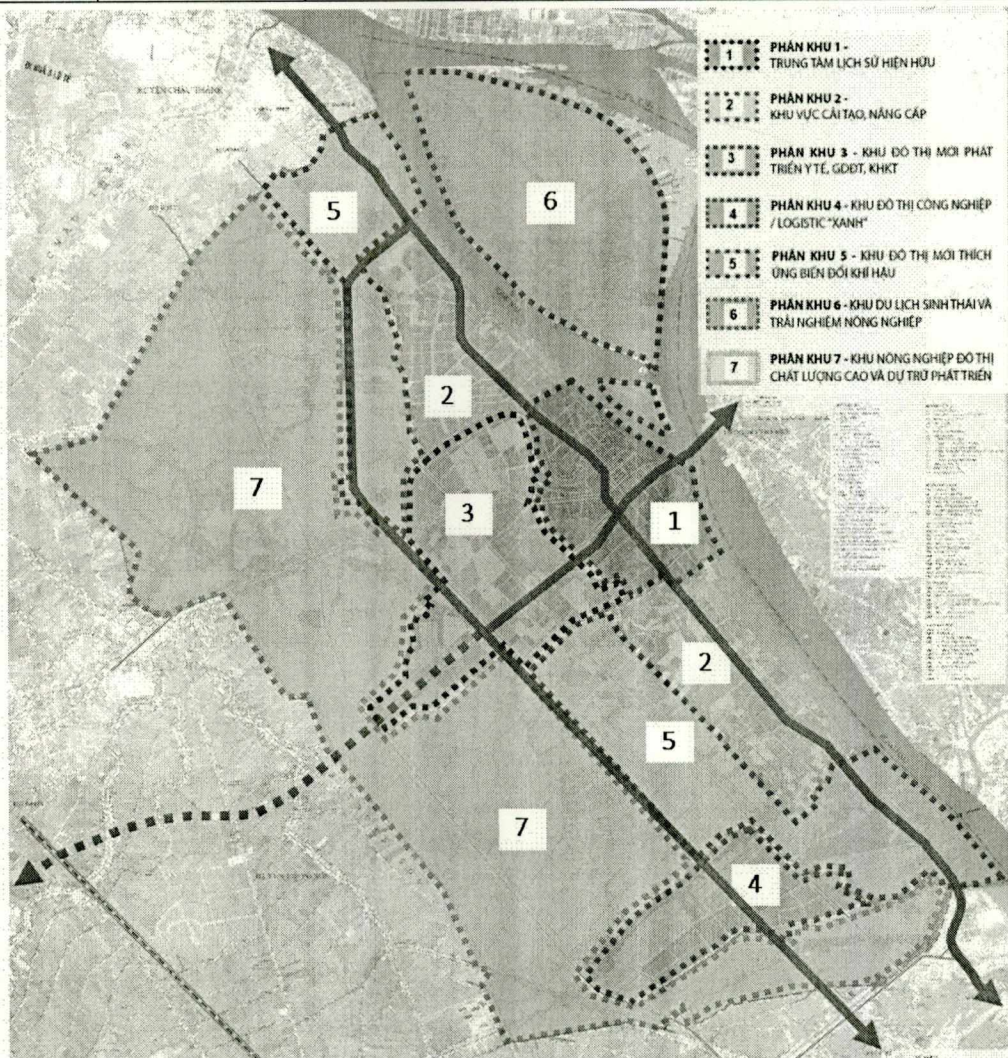
### Điều 3: Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị:

#### 3.1. Tổng thể toàn đô thị

Toàn thành phố chia làm 7 khu vực phát triển:

*Bảng tổng hợp các khu vực phát triển*

| STT         | Quy Mô phát triển (Ha) | Quy mô dân số 2035 | Chức năng   |
|-------------|------------------------|--------------------|---|
| Phân khu 1  | 604,11                 | 70.000             | Khu đô thị trung tâm lịch sử hiện hữu   |
| Phân khu 2  | 1.211,76               | 75.000             | Khu đô thị cải tạo và nâng cấp  |
| Phân khu 3  | 869,53                 | 75.000             | Khu đô thị mới phát triển y tế, giáo dục đào tạo  |
| Phân khu 4  | 472,76                 | 15.000             | Khu đô thị công nghiệp  |
| Phân khu 5  | 1792,47                | 65.000             | Khu đô thị tích ứng với BDKH  |
| Phân khu 6  | 2.199,32               | 40.000             | Khu đô thị du lịch sinh thái, dịch vụ, vui chơi giải trí và trải nghiệm nông nghiệp Mỹ Hòa Hưng |
| Phân khu 7  | 4.466,49               | 20.000             | Khu nông nghiệp và dự trữ phát triển  |
| <b>TỔNG</b> | <b>11.536,44</b>       | <b>360.000</b>     |   |



*Sơ đồ phân khu các Khu vực phát triển*



### **3.2. Các vùng kiến trúc cảnh quan**

#### **3.2.1. Phân vùng kiến trúc**

##### **- Các khu vực đô thị hiện hữu:**

- + Tập trung cải tạo, tăng tầng cao công trình để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tạo điểm nhấn kiến trúc trong đô thị.
- + Cải tạo và xây mới các không gian công cộng, không gian xanh đô thị...

##### **- Các khu vực phát triển đô thị mới:**

- + Phát triển với mật độ xây dựng trung bình.
- + Phát triển các mô hình đô thị thích ứng điều kiện ngập lụt...

##### **- Vùng phát triển du lịch:**

- + Phát huy giá trị tour du lịch văn hóa, lịch sử.
- + Đảm bảo tính bền vững cả tự nhiên, môi trường và xã hội

##### **- Vùng kiến trúc nông thôn:**

- + Mô hình ở theo kiểu nhà vườn.
- + Nâng cao chất lượng môi trường sống cho cộng đồng các điểm dân cư nông thôn.

#### **3.2.2. Phân vùng cảnh quan:**

- Vùng cảnh quan đô thị: Kiểm soát các hoạt động xây dựng, phát triển hệ thống không gian xanh.
- Vùng cảnh quan nông nghiệp: Duy trì sản xuất nông nghiệp, quản lý nước lũ trên phạm vi toàn vùng. Phát triển du lịch trải nghiệm sinh thái nông nghiệp.
- Vùng cảnh quan sông nước: Bảo vệ tối đa và phát huy giá trị các không gian cảnh quan sông nước, kênh rạch trong quá trình phát triển đô thị.

### **3.3. Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhấn đô thị**

#### **3.3.1. Các khu trung tâm**

Bao gồm: Trung tâm hành chính, trung tâm văn hóa, TDTT, trung tâm y tế, giáo dục đào tạo, trung tâm thương mại dịch vụ.

##### **• Trung tâm hành chính: khoảng 20ha**

- Trung tâm hành chính cấp tỉnh Tại 02 khu vực; Khu vực 1 tại trung tâm phường Mỹ Bình gồm các cơ quan (Tỉnh Ủy, HĐND, UBND tỉnh và một số cơ quan ban ngành của tỉnh); Khu vực 2 tại trung tâm phường Mỹ Hòa gắn kết với khu trung tâm hành chính thành phố gồm các sở, ban ngành của tỉnh.

- Trung tâm hành chính thành phố: Mới được xây dựng cơ bản hoàn chỉnh tại trung tâm phường Mỹ Hòa đảm bảo cho nhu cầu hoạt động, làm việc của thành phố.

##### **• Trung tâm văn hóa, TDTT:**

- Trung tâm văn hóa: diện tích 15ha, duy trì, nâng cấp các công trình và đẩy nhanh tiến độ công trình nhà hát Long Xuyên. Hình thành mới trung tâm triễn lãm, văn hóa thành phố; Các trung tâm văn hóa cấp phường xây dựng mới quy mô 0,5ha/nhà văn hóa.



- Trung tâm thể dục thể thao: cấp tỉnh được xây dựng mới tại khu đô thị y tế, giáo dục, nghiên cứu đào tạo mới phía Tây thành phố. Cấp thành phố tiếp tục sử dụng các cơ sở hiện hữu.

• **Trung tâm y tế, giáo dục đào tạo:**

- Y tế: khoảng 29ha; tiếp tục bố trí mới các bệnh viện chuyên khoa và hệ thống trung tâm y tế chuyên ngành tại phía Tây thành phố; nâng cấp cải tạo các trạm y tế phường hiện có, bổ sung các cơ sở y tế tại các khu đô thị mới.

- Đào tạo, nghiên cứu: khoảng 99ha. Giữ nguyên vị trí, nâng cấp cải tạo chỉnh trang các trường đại học, cao đẳng, trung cấp và dạy nghề hiện có. Xây dựng và phát triển thêm trường cao đẳng Y tế. Hình thành khu trung tâm đào tạo, nghiên cứu, ứng dụng và khởi nghiệp tại phía Tây đô thị.

- Giáo dục phổ thông trung học: Quy mô dân số nội thị dự báo đến 2035: 360.000 người. Như vậy ngoài 3 trường THPT cần thiết xây mới 2 trường trung học phổ thông (quy mô 2-3ha/trường).

• **Trung tâm thương mại, dịch vụ:** Tổng diện tích khoảng 50 ha.

- Không gian trung tâm dịch vụ trung chuyển phía Nam: xây dựng các công trình dịch vụ kho vận, trung tâm thương mại... theo dọc trục trung tâm.

- Trung tâm hội chợ triển lãm: là đầu mối để đưa hàng hóa của tỉnh tham gia vào các hội chợ, triển lãm quốc tế; cung cấp các dịch vụ hàng hóa tiêu dung. Bán buôn, xuất nhập khẩu.

- Hệ thống trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp mới được gắn với các khu đô thị mới, tại các vị trí thuận lợi về giao thông.

- Hệ thống siêu thị và trung tâm thương mại là hạt nhân để hình thành một trục thương mại kết nối các khu vực đô thị trung tâm với các loại hình tổ chức thương mại. Xây dựng thêm 3 siêu thị, 5 trung tâm thương mại.

- Xây dựng mạng lưới chợ nội thị.

- Khu vực lõi trung tâm các khu ở mới: Xây dựng các công trình công cộng dịch vụ và các công trình hạ tầng xã hội nhằm tạo dựng các lõi xanh, sinh thái, là nơi sinh hoạt cộng đồng hấp dẫn cho cư dân.

*3.3.2. Khu vực cửa ngõ đô thị*

Tổ chức 03 cửa ngõ chính vào đô thị:

- Trục Nguyễn Văn Linh – cửa ngõ phía Tây của thành phố: mở rộng thành phố về phía Tây để hình thành một trục động lực mới, hình thành liên kết ngành y tế - giáo dục – đào tạo – khoa học – kỹ thuật.

- Khu công nghiệp – logistics xanh – cửa ngõ phía Nam của thành phố: phát triển khu công nghiệp kết hợp logistics theo mô hình cụm liên kết ngành để tạo ra động lực về công nghiệp với chuyên ngành chế biến thực phẩm, nông sản, thủy sản và các công nghiệp hỗ trợ.

- Cửa ngõ phía Bắc của thành phố: phát triển một cực đô thị mới tại cửa ngõ phía Bắc, cung cấp dịch vụ, tiện ích đô thị cho phần phía Bắc thành phố và việc phát triển du lịch tại xã Mỹ Hòa Hưng.



### **3.3.3. Tổ chức các trục không gian chính, quảng trường và điểm nhấn đô thị**

#### **\* Trục cảnh quan chính:**

- Trục cảnh quan sông nước dọc sông Hậu;
- Trục cảnh quan sông nước dọc theo rạch Long Xuyên;
- Trục cảnh quan đô thị dọc theo trục Nguyễn Văn Linh;
- Trục cảnh quan trung tâm KĐT Sao Mai-Bình Khánh và KĐT Golden city.

#### **\* Hành lang xanh tự nhiên:**

Gồm một số dòng nước chính và dải cây xanh ven bờ gồm:

- Sông Hậu;
- Rạch Long Xuyên;
- Các kênh rạch chính kết nối vùng nông nghiệp phía Tây TP với sông Hậu.

#### **\* Các khu vực quảng trường và tượng đài:**

Quảng trường thành phố được quy hoạch tại ô đất trước đây quy hoạch khu TĐTT cấp tỉnh (nay chuyển về trục Nguyễn Văn Linh) với diện tích khoảng 4.4ha; là nơi diễn ra các sự kiện chính trị, văn hóa, xã hội lớn nhất của tỉnh và của thành phố.

Một số quảng trường phía trước các công trình lớn như quảng trường trước khu phức hợp TĐTT cấp tỉnh, quảng trường trước tổ hợp các công trình hỗn hợp cao tầng cuối trục đường Thục Phán...

Một số quảng trường mở ven rạch Long Xuyên (cuối trục Thục Phán) và ven sông Hậu (tại các tiêu trung tâm hỗn hợp).

Một số quảng trường phía trước các công trình công cộng trong khu vực đô thị.

Bố trí một số tượng đài, vật thể điêu khắc, các công trình kiến trúc nhỏ... tại các vị trí thích hợp, được chiếu sáng trang trí để tạo điểm nhấn.

#### **\* Các công trình điểm nhấn:**

Một số công trình kiến trúc ấn tượng, nổi bật trong không gian đô thị như Nhà thờ Chánh tòa Long Xuyên, chợ Long Xuyên, bệnh viện đa khoa trung tâm An Giang.

Bổ sung thêm điểm nhấn tại tổ hợp trung tâm hội nghị - triển lãm tại mỏm đất gần cửa sông rạch Long Xuyên, một số cầu đi bộ trên rạch Long Xuyên, một số công trình kiến trúc cao tầng tại các cửa ngõ của thành phố.

### **3.4. Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:**

Hệ thống không gian cây xanh tại thành phố Long Xuyên bao gồm không gian xanh đô thị và không gian xanh nông thôn:

Không gian xanh đô thị là các công viên, vườn hoa, quảng trường trong thành phố, các dải cây xanh dọc các tuyến đường và ven các kênh rạch, các lối xanh trong các khu dân cư, các không gian nông nghiệp xen kẽ trong đô thị.

Không gian xanh nông thôn là các khu vực sản xuất nông nghiệp bao quanh phía Tây thành phố và tại xã Mỹ Hòa Hưng.



#### **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 của khu vực. Gồm cấp đô thị có chức năng phục vụ định kỳ; Cấp khu đô thị có chức năng phục vụ thường xuyên:

- Cấp đô thị có chức năng phục vụ định kỳ: Giữ nguyên vị trí hiện nay tại khu vực trung tâm đô thị hiện hữu và tiếp tục bổ sung thêm các chức năng còn thiếu để đảm bảo nhu cầu.

- Cấp khu dân cư: Bố trí thành các cụm trung tâm chính phục vụ thường xuyên. Gồm công trình dịch vụ thương mại, văn hóa thể thao, vui chơi giải trí, y tế, giáo dục... bán kính phục vụ đảm bảo 500m - 1000m. Mạng lưới các trung tâm phụ phục vụ thường xuyên gắn với từng cụm dân cư, chủ yếu là công trình văn hóa, thể thao, vườn hoa, cửa hàng tiện ích, cửa hàng dược, nhà trẻ mẫu giáo và một số loại hình dịch vụ thường xuyên khác...

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

##### **5.1. Cao độ nền xây dựng:**

Cao độ nền toàn khu vực được không chế tại hệ thống các nút giao thông. Cao độ nền xây dựng đảm bảo:

Nền xây dựng ổn định, không bị ngập úng, sạt lở.

Không chế cao độ xây dựng phải phù hợp với tính chất xây dựng của từng khu vực. (khu vực xây dựng mới, khu vực cải tạo chỉnh trang, khu cây xanh, khu ở hoặc khu dịch vụ,...).

Các thông số kỹ thuật thuộc mục d – điều 7- chương II: Yêu cầu của hạ tầng kỹ thuật).

##### **5.2. Thoát nước mưa**

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.

- Tận dụng hệ thống tự thủy tự nhiên, đồng thời cải tạo và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước riêng cho những khu vực phát triển xây dựng.

- Cải tạo, nạo vét lòng sông rạch, xây dựng, nâng cấp các tuyến đường kết hợp bờ kè đảm bảo ổn định 2 bên sông, rạch, lưu thông dòng nước.

- Xây dựng hồ cảnh quan kết hợp điều tiết nước mặt, cải tạo vi khí hậu.

- Đối với khu vực phát triển đô thị: Thiết kế hệ thống thoát nước mặt riêng hoàn chỉnh với chế độ tự chảy.

- Đối với khu vực nông thôn, sử dụng hệ thống thoát nước chung

##### **5.3. Cấp nước**

- Tổng nhu cầu cấp nước:

+ Năm 2025 : khoảng 66.500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm

+ Năm 2035 : khoảng 97.500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm

- Nguồn nước: Tiếp tục khai thác nguồn nước mặt sông Hậu cấp cho thành phố.

##### **5.4. Cấp điện**

- Tổng nhu cầu dùng điện của khu vực khoảng 210,9MW, tương đương 248MVA (Lấy hệ số công suất  $\cos\phi = 0,9$ ).



- Nguồn điện cấp cho Khu vực Thành phố Long Xuyên được lấy từ các trạm biến áp sau:

- + Trạm 220/110kV Long Xuyên 2 - 1x125MVA; Dài hạn nâng công suất: 2x125MVA
  - + Trạm 110/22kV Long Xuyên 2(Nối cấp trong trạm 220kV Long Xuyên 2): công suất 1x63MV. Dài hạn nâng công suất: 2x63MVA
  - + Trạm 110/22kV Long Xuyên: công suất 2x40MVA.
- Lưới điện.
- + Lưới điện cao thế: Xây dựng mới các tuyến đường dây 110kV kết nối trạm 220/110kV Long Xuyên 2 với các trạm 110kV Long Xuyên; 110kV An Châu; 220/110kV Thốt Nốt; 220/110kV Rạch Giá 2.
  - + Lưới điện trung thế: 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.
  - + Lưới điện hạ thế: Khu vực trung tâm thành phố khi xây dựng mới khuyến khích sử dụng cáp ngầm; các khu vực khác dùng dây bọc ABC.
  - + Lưới điện chiếu sáng: Tất cả các tuyến đường chính, đường vực, đường nội bộ đều phải có hệ thống chiếu sáng công cộng. Đèn chiếu sáng dùng loại đèn theo công nghệ mới tiết kiệm điện năng.

### **5.5. Thoát nước bản**

- Xây dựng mạng lưới thoát nước riêng bao gồm hệ thống cống thoát nước, trạm bơm thoát nước và các tuyến ống áp lực.

- Nước thải sinh hoạt sau xử lý đạt tiêu chuẩn B theo TCVN 7222/2002, tiêu chuẩn nước thải sau trạm xử lý nước thải tập trung.

- Bố trí hồ chứa nước sau xử lý.

- Tất cả các hộ gia đình, cơ quan, công trình công cộng..., đều phải có bể tự hoại ba ngăn hợp quy cách.

- Khu vực dự trữ phát triển, dân cư ngoại thị mật độ thấp, khu dân cư độc lập xa trung tâm, lượng nước thải nhỏ: giải pháp thoát nước thải ở các khu vực này là xử lý cục bộ nước thải cho từng công trình hoặc nhóm công trình bằng các loại bể cải tiến. Khi được đô thị hoá, các khu vực này sẽ xây dựng bổ sung hệ thống cống bao và trạm bơm, đưa nước thải về trạm XLNT theo quy hoạch để xử lý. Trạm XLNT cũng sẽ được xây dựng bổ sung các đơn nguyên để đảm bảo công suất xử lý.

- Nước thải tiểu thủ công nghiệp, các xí nghiệp phân tán phải xử lý sơ bộ đạt tiêu chuẩn C theo TCVN 40-2011/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

- Nước thải y tế phải được xử lý đạt loại B theo QCVN 28/2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

### **5.6. Thu gom và xử lý chất thải rắn**

- Chất thải rắn được thu gom và vận chuyển về xử lý tại khu xử lý Bình Hòa huyện Châu Thành.

- CTR y tế: Được xếp vào loại chất thải nguy hại, phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường tại lò đốt bệnh viện đa khoa Long Xuyên.



### **5.7. Nhà tang lễ và nghĩa trang:**

Diện tích nghĩa trang: 2025: 18ha, 2035: 22ha (chưa kể nhu cầu di chuyển nghĩa địa hiện có)

Vị trí dự kiến nghĩa trang tập trung:

- Nghĩa trang Mỹ Hòa 1: 4ha (hiện trạng)
- Nghĩa trang Mỹ Hòa 2 xây dựng mới và bố trí lò hỏa táng: 24,5 ha

### **5.8. Thông tin liên lạc:**

Tất cả các dịch vụ về buru chính, viễn thông phải được cung cấp đầy đủ cho không gian của đô thị.

## **Điều 6: Các quy định chung về kiểm soát phát triển và bảo vệ môi trường**

**6.1. Khu vực phục hồi môi trường đô thị:** Là khu vực nội đô lịch sử bảo tồn di tích lịch sử văn hóa, bảo vệ cảnh quan, phục hồi chất lượng môi trường (đặc biệt môi trường nước mặt tại hệ thống kênh rạch); cải thiện hệ thống giao thông và hạ tầng đô thị; phục hồi môi trường cảnh quan ven kênh mương thông qua cải thiện khu vực dân cư không đảm bảo ven mặt nước. Lòng ghép đưa không gian mặt nước và xanh vào công trình hiện hữu và cải tạo giảm thiểu tác động ngập úng và phát triển mật độ cao.

**6.2. Khu vực cải tạo và phát triển đô thị:** Là khu vực cải tạo nâng cấp phát triển đô thị cần phục hồi môi trường và nâng cao giá trị cảnh quan cây xanh mặt nước. Đảm bảo hạ tầng cải tạo đồng bộ và giảm tác động và áp lực cho khu vực nội đô lịch sử. Xem xét các giải pháp hạ tầng xanh với quy mô khu vực và lồng ghép vào công trình ở các khu hiện hữu. Di dời các cơ sở sản xuất, công nghiệp nhỏ lẻ vào KCN, xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm.

**6.3. Khu vực kiểm soát phát triển đô thị mới:** Là khu vực đô thị mới y tế, giáo dục, khoa học kỹ thuật và khu đô thị thích ứng với định hướng phát triển tôn trọng tự nhiên và dựa trên yếu tố cây xanh mặt nước nên cần kiểm soát thu gom, xử lý chất thải nếu không sẽ ảnh hưởng tới cảnh quan và chất lượng môi trường nước mặt.

**6.4. Khu vực kiểm soát môi trường đô thị và khu công nghiệp:** Khu vực đô thị công nghiệp/logistic cần giảm nhẹ tác động do thay đổi sử dụng đất, nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo việc làm, tái định cư; kiểm soát rủi ro ô nhiễm môi trường do phát triển công nghiệp, gia tăng hoạt động giao thông vận tải đảm bảo hành lang xanh cách ly với khu vực lân cận.

**6.5. Khu vực bảo tồn và phòng hộ môi trường:** khu vực sinh thái nông nghiệp phía Tây và cù lao cần giảm nhẹ tác động lũ lụt, bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên tạo các không gian xanh, mặt nước lớn hỗ trợ cho khu vực đô thị. Cải thiện môi trường nông thôn với mô hình ở sinh thái mật độ thấp. Kiểm soát sử dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học trong nông nghiệp

**6.6. Khu vực hạn chế phát triển:** là các khu vực đầu mối hạ tầng kỹ thuật, nghĩa trang, quân sự, đảm bảo hành lang cách ly phù hợp theo quy định và khu bảo tồn di tích. Các khu vực chịu rủi ro sạt lở bờ sông như Bình Đức, Bình Khánh.



## CHƯƠNG II QUI ĐỊNH CỤ THỂ

### Điều 7: Quy định quản lý đối với khu dân cư

#### 7.1. Các khu dân cư

Khu vực dân cư cũ (thuộc các phường nội thị hiện hữu): Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội. Hạn chế không di dời dân cư, khuyến khích cải tạo xây dựng theo mật độ xây dựng và tầng cao trung bình.

Các khu đô thị mới: Phát triển các khu nhà ở mới theo hướng hiện đại, tầng cao phù hợp với tổ chức không gian đô thị trong từng khu vực.

Tiết kiệm quỹ đất xây dựng nhằm đảm bảo tính chất đô thị nước thông minh, tạo nhiều không gian xanh, thoáng nhằm tạo không gian thẩm thấu, trữ nước, làm mát đô thị, thích ứng biến đổi khí hậu..., do đó tại các khu đô thị mới cần có mật độ xây dựng phù hợp, khuyến khích phát triển nhà ở gắn kết với địa hình tự nhiên, gắn kết với các hoạt động công cộng đô thị, tạo dựng không gian mở, không gian cây xanh kết hợp mặt nước và không gian quảng trường đô thị.

#### Xác định đến năm 2035, phát triển dân cư tại 7 khu vực:

| STT        | Khu dân cư  | Năm 2035                 |                             |                     |                |
|------------|---|--------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|
|            |   | Đất đơn vị ở đô thị (ha) | Đất đơn vị ở ngoại thị (ha) | Tổng diện tích (ha) | Dân số         |
| Khu số 1   | Khu dân cư khu vực trung tâm lịch sử hiện hữu     | 272,2                    |                             | 604,11              | 70.000         |
| Khu số 2 A | Khu dân cư hiện hữu cải tạo phía Bắc              | 181,59                   |                             | 544,47              | 40.000         |
| Khu số 2 B | Khu dân cư hiện hữu cải tạo phía Nam              | 239,19                   |                             | 667,29              | 35.000         |
| Khu số 3   | Khu dân cư khu đô thị mới phía Tây                | 253,04                   |                             | 869,53              | 75.000         |
| Khu số 4   | Khu dân cư khu đô thị công nghiệp - Logistic xanh | 38,98                    |                             | 472,76              | 15.000         |
| Khu số 5A  | Khu dân cư đô thị thích ứng BĐKH phía Bắc         | 159,36                   |                             | 699,94              | 31.000         |
| Khu số 5B  | Khu dân cư đô thị thích ứng BĐKH phía Nam         | 179,46                   |                             | 1.092,53            | 34.000         |
| Khu số 6   | Khu dân cư Mỹ Hòa Hưng                            |                          | 134,06                      | 2.119,32            | 40.000         |
| Khu số 7   | Khu dân cư đô thị nông nghiệp & dự trữ phát triển | 212,76                   | 100,71                      | 4.466,49            | 20.000         |
|            | <b>Tổng</b>                                       | <b>1536,58</b>           | <b>234,77</b>               | <b>11.536,44</b>    | <b>360.000</b> |

#### 7.2. Yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch

- Nhà ở hỗn hợp, chung cư bố trí trên các trục đường chính của đô thị, khu đô thị. Khoảng cách giữa các công trình cao tầng được thiết kế đảm bảo thông gió tự nhiên và an toàn phòng cháy. Nhà ở liền kề, biệt thự khi xây dựng cần lưu ý bố trí



thống nhất trên từng dãy phố về hình thức kiến trúc, tầng cao thông thủy các tầng, ban công, mái vĩa tầng 1, màu sắc công trình... để đảm bảo mỹ quan chung

- Trong từng đơn vị ở của khu đô thị phải xây dựng các trung tâm công cộng với bán kính phục vụ tối đa là 500m. Trung tâm công cộng đơn vị ở bố trí gắn với trục giao thông liên khu vực hoặc khu vực nằm ở vị trí cửa ngõ các đơn vị ở. Xây dựng các khu vui chơi giải trí trong lõi các đơn vị ở tại vị trí không bị tác động bởi hoạt động của tuyến giao thông chính.

- Khu dân cư hiện trạng cải tạo cho phép xây dựng xen cây nhà biệt thự, nhà ở liền kề nhưng phải thực hiện theo từng dự án, phải bố trí đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, vườn hoa cây xanh, công trình dịch vụ - văn hoá. Đảm bảo thoát nước không gây ngập úng cục bộ ảnh hưởng đến khu dân cư hiện có. Nhà ở hiện trạng khi cải tạo và xây dựng lại cần có hướng dẫn, quản lý xây dựng công trình và sử dụng hạ tầng kỹ thuật chung; Khi xây dựng xen cây các khu chức năng mới vào vùng đất còn trống của khu vực dân cư hiện trạng phải thực hiện theo các dự án để đảm bảo tính thống nhất và đồng bộ.

### **7.3. Giải pháp tổ chức cây xanh:**

- Trên các trục phố chính của đô thị, khu đô thị, trồng cây bóng mát theo từng chủ đề, khuyến khích trồng các loại cây đặc trưng của địa phương hợp với các loại cây trồng đô thị như muồng, phượng, bằng lăng... Đối với các đường phố lớn và các đường phố có vỉa hè rộng ngoài trồng cây xanh bóng mát khuyến khích trồng thêm các dải cây xanh và bồn hoa thấp để tạo lập hình ảnh đường phố đẹp, mát mẻ, sống động và phong phú. Đối với các đường phố có vỉa hè hẹp (nhỏ hơn 2m) không mở rộng được vỉa hè nên quy định khoảng lùi của các công trình xây dựng để tạo không gian trồng cây xanh. Cây xanh đường phố nên chọn cây xanh có bóng mát ít rụng lá và xanh quanh năm.

- Trong các đơn vị ở phối kết các loại cây trồng theo tầng và theo chủng loại (tầng cao, trung bình, thấp; cây bóng mát, cây bụi, cây trang trí, thảm cỏ...) tạo màu sắc phong phú cho các vườn hoa, khu vui chơi trong đô thị. Cây xanh cần được kết hợp với các công trình công cộng trong khu đô thị tạo cảnh quan sạch, đẹp cho các khu vực dành cho hoạt động cộng đồng.

### **7.4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường**

#### **7.4.1. Nền xây dựng:**

- Theo quy hoạch vùng tỉnh An Giang đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt: cao độ nền xây dựng thành phố Long Xuyên Hxd  $\geq +3.10m$

- Theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên đến năm 2025: cao độ nền xây dựng thành phố Long Xuyên Hxd  $\geq +2.90m$ .

- Theo các đồ án quy hoạch phân khu, chi tiết đã duyệt: cao độ nền xây dựng từ +3.10m đến +3.30m.

#### **7.4.2. Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa thiết kế theo nguyên tắc tự chảy.

- Tận dụng hệ thống tự thủy tự nhiên, đồng thời cải tạo và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước riêng cho những khu vực phát triển xây dựng.



- Cải tạo, nạo vét lòng sông rạch, xây dựng, nâng cấp các tuyến đường kết hợp bờ kè đảm bảo ổn định 2 bên sông, rạch, lưu thông dòng nước.
- Xây dựng hồ cảnh quan kết hợp điều tiết nước mặt, cải tạo vi khí hậu.
- Đối với khu vực phát triển đô thị: Thiết kế hệ thống thoát nước mặt riêng hoàn chỉnh với chế độ tự chảy.
- Đối với khu vực nông thôn, sử dụng hệ thống thoát nước chung
- Các tiêu chí khống chế kỹ thuật:
  - + Độ dốc thủy lực tối thiểu:  $I_{\text{thủy lực}} \geq 0.004$ .
  - + Độ dốc thủy lực tối đa:  $I_{\text{thủy lực}} \geq 0.04$ , cần thiết kể tiêu năng, phòng tránh xói lở và bảo vệ đường ống.
- Độ sâu chôn cống khống chế tối thiểu:  $h_{\text{min}} \text{ (m)}$ .
  - + Cống đi trong khu vực cây xanh, sân vườn, trên hè :  $h_{\text{min}} \geq 0.5\text{m}$ .
  - + Cống đi dưới lòng đường khu vực chịu lực:  $h_{\text{min}} \geq 0.7\text{m}$ .
  - + Hành lang xanh dọc các trục tiêu thoát nước mặt chính: khoảng cách  $b(5 \div 15)\text{m}$ , tùy theo lưu lượng dòng chảy tiêu thoát nước mưa.

## **Điều 8: Quy định quản lý đối với khu vực sản xuất công nghiệp**

### **8.1. Vị trí và quy mô:**

- Khu công nghiệp Vàm Cống đề xuất phát triển với tổng quy mô khoảng 190 ha để phát triển công nghiệp tập trung và các chức năng phụ trợ phục vụ công nghiệp. Về vị trí có sự điều chỉnh so với QHC 2012 (chuyển ra ngoài tuyến đường vành đai trong, gắn kết với tuyến tránh QL91).

- Tiếp tục phát triển Cụm công nghiệp Bình Đức quy mô khoảng 30 ha.

- Đề xuất di dời theo lộ trình các cơ sở sản xuất công nghiệp đan xen trong khu vực phát triển đô thị (đặc biệt với các cơ sở tại mặt tiền sông Hậu) vào khu công nghiệp Vàm Cống để chuyển đổi thành các khu vực phát triển đô thị hỗn hợp dịch vụ mới - tạo không gian hấp dẫn cho thành phố bên sông Hậu.

### **8.2. Yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch**

- Mật độ xây dựng tối đa  $< 60\%$ .

- Chiều cao xây dựng tối đa: Đối với khu vực sản xuất, chiều cao xây dựng 10-13m (với các loại hình công nghiệp cơ khí, chế biến nông lâm sản, thiết bị điện tử, điện tử... cho phép xây dựng tối đa 13m). Đối với các công trình phụ trợ, quản lý cho phép xây dựng 1-5 tầng.

Bố trí hài hoà giữa khu vực xưởng sản xuất với khu hành chính, sân bãi và cây xanh. Hướng công trình cần tận dụng hướng gió mát, đảm bảo thông thoáng, hợp vệ sinh. Trong khuôn viên từng lô đất xây dựng nhà kho hoặc nhà máy cần đảm bảo mật độ xây dựng đạt 50-60%, diện tích còn lại giành để tổ chức sân vườn, bãi đỗ xe, đường giao thông nội bộ. Công trình kỹ thuật của từng nhà máy bố trí về cuối lô đất có khoảng cách ly đúng theo quy định về đảm bảo vệ sinh môi trường, cứu hoả... đồng thời không làm ảnh hưởng tới hoạt động của các xí nghiệp kề cận.



Kiến trúc nhà máy: Hình thức đơn giản, phong cách hiện đại, đảm bảo được dây chuyền công nghệ. Trung tâm điều hành, giao dịch trung bày giới thiệu sản phẩm bố trí bên trục đường chính phía trước có quảng trường, vườn hoa... Hình thức kiến trúc công trình phải hiện đại, đơn giản, hướng chính quay về trục đường trung tâm và là điểm đón tầm nhìn của các tuyến giao thông khu vực. Không sử dụng tường rào bảo vệ dạng tường đặc phía mặt ngoài công trình.

Khuyến khích tổ chức các khoảng xây lùi cách lộ giới để trồng cây xanh làm sinh động hình thức kiến trúc của các công trình công nghiệp.

Xung quanh khu công nghiệp có vùng cây xanh đệm ngăn cách với các khu chức năng đô thị. Yêu cầu tổ chức không gian sạch đẹp, thuận tiện cho hoạt động sản xuất.

### **8.3. Giải pháp tổ chức cây xanh:**

Cây xanh cảnh quan tạo trục: Sử dụng các loại cây có tán hình tháp, thân cột, có độ phân cành cao, tạo hình ảnh trục chính rộng rãi, khang trang khi vào cụm công nghiệp đồng thời tránh ảnh hưởng đến tầm nhìn và chiều cao của các xe container vận chuyển hàng hóa công nghiệp. Một số loại cây có thể lựa chọn: Cau búng, lát hoa, sao đen, trắc bách diệp...

Cây xanh cảnh quan theo tuyến: Sử dụng các loại cây có bóng mát hoa đẹp trồng thành dải trên từng đoạn tuyến. Có thể phối kết điểm với một số loại cây có hoa thơm. Tránh trồng các loại cây có quả, lá rụng nhiều, tán phân tầng thấp và có rễ nông. Có thể lựa chọn một số loại sau: keo lá chàm, keo tai tượng, kim phượng, bằng lăng nước, móng bò hoa tím...

Cây xanh trong khuôn viên nhà máy xí nghiệp: Phối kết nhiều loại cây: cây bóng mát tầng cao, cây trang trí tầng giữa và cây bụi, thảm cỏ tầng thấp tạo thành các vườn nhỏ trong khuôn viên kết hợp hài hòa với ngoại thất công trình nhằm tạo cảnh quan đa dạng, phong phú trong khuôn viên xí nghiệp. Cây tầng cao lựa chọn các loại: Muồng đen, dáng hương, bóng nước... Cây trang trí tầng trung bình lựa chọn các loại có màu sắc lá, hoa đẹp, ít yêu cầu chăm sóc cắt tỉa như trúc đào, chuối dẻ quạt, cau dẻ, cô tông... Cây bụi, thảm màu lựa chọn các loại thài lài tía, mẫu đơn, thài lài trắng, tía tô cảnh, bóng đỏ... Sơ đồ tổ chức tầng cao cây xanh khuôn viên tham khảo minh họa sau.

Cây xanh cách ly được tổ chức thành các mảng lớn, hạn chế ảnh hưởng của công nghiệp đến các khu chức năng lân cận đồng thời ngăn chặn xói lở, bảo vệ địa hình trong khu vực. Các loại cây lựa chọn: keo, phi lao, thông...

### **8.4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường**

- Cải tạo, xây dựng hệ thống giao thông theo đúng quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt, đảm bảo việc vận chuyển hàng hóa. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc) phải tổ chức đi ngầm theo đúng quy định và đảm bảo cho việc sản xuất được ổn định. Cao độ nền xây dựng phải đảm bảo không bị ngập úng, thoát nước mặt nhanh.

- Nước thải phải được xử lý trước khi thải vào hệ thống thoát nước mưa hoặc hệ thống tiêu thủy lợi của đô thị. Các loại hình chất thải công nghiệp (nước thải, khí thải, chất thải rắn nguy hại...) phải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn môi trường.



## **Điều 9: Quy định quản lý đối với khu vực trung tâm hành chính**

### **9.1. Vị trí, quy mô:**

Trung tâm hành chính: Quy mô khoảng 20ha.

- Trung tâm hành chính cấp tỉnh: Tại 02 khu vực; Khu vực 1 tại trung tâm phường Mỹ Bình gồm các cơ quan (Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh và một số cơ quan ban ngành của tỉnh); Khu vực 2 tại trung tâm phường Mỹ Hòa bố trí một số sở, ban ngành của tỉnh gắn với Khu trung tâm hành chính thành phố.

- Trung tâm hành chính cấp thành phố: Mới được xây dựng cơ bản hoàn chỉnh tại trung tâm phường Mỹ Hòa đảm bảo cho nhu cầu hoạt động, làm việc của thành phố.

### **9.2. Yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch**

- Mật độ xây dựng 40-60%.

- Tầng cao: 3-9 tầng.

Đối với các công trình hiện có khuyến khích cải tạo khuôn viên, mặt đứng, màu sắc, tường rào công trình góp phần xây dựng hình ảnh đô thị khang trang.

Đối với công trình xây mới cần hợp khối công trình nhằm tiết kiệm đất đai, thuận lợi cho người dân đến làm việc; Dành nhiều diện tích đất cho việc tổ chức cây xanh, đường nội bộ, chỗ đỗ xe cho cán bộ và khách đến làm việc.

Hình thành không gian trang trọng, nghiêm túc, yên tĩnh. Hạn chế không xây dựng các công trình thấp tầng từ 1-2 tầng, xây dựng manh mún không hợp khối kiến trúc. Tạo không gian rộng thoáng bên trong các tòa nhà công cộng.

Khuyến khích xây dựng các biểu tượng trước các trung tâm hành chính. Khuyến khích các công trình xây dựng trong khu trung tâm hành chính có xu hướng kiến trúc mới, sử dụng các gam màu sáng (vàng nhạt, trắng), sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với đặc trưng khí hậu và môi trường.

### **9.3. Giải pháp tổ chức cây xanh**

Trên các tuyến phố qua trung tâm hành chính trồng cây theo chủ đề trên từng đoạn phố, thống nhất, hài hòa về chủng loại, màu sắc tạo nét trang nghiêm, đặc biệt dọc theo đường trục chính đô thị cần chú trọng trồng cây cảnh quan và tạo hình khối trang trí. Xử lý không gian vỉa hè và khoảng lùi tạo không gian rộng ngoài trời cho khách bộ hành.

### **9.4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường**

Tổ chức các bãi đỗ xe tĩnh hợp lý để đảm bảo an toàn giao thông và không ùn tắc. Cao độ nền xây dựng phải đảm bảo không bị ngập úng, thoát nước mặt nhanh. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật tổ chức đi ngầm theo đúng quy định. Nước thải phải được xử lý cục bộ trước khi thải vào hệ thống thoát nước và xử lý nước thải thành phố. Đặt các thùng thu gom chất thải rắn công cộng tại các vị trí tập trung đông người.

## **Điều 10: Quy định quản lý đối với hệ thống hạ tầng xã hội**

### **10.1. Về y tế:**

Quy mô khoảng 29 ha. Ngoài các bệnh viện, trung tâm y tế hiện hữu tiếp tục bố trí mới các bệnh viện chuyên khoa Lao phổi, tim mạch, tâm thần và hệ thống các trung tâm y tế chuyên ngành (trung tâm phòng chống HIV-AIDS, trung tâm giám định



y khoa, trung tâm kiểm định dược phẩm,...) tại phía Tây thành phố gắn với trục đường Nguyễn Văn Linh và đường tránh QL 91. Tiếp tục nâng cấp, cải tạo các trạm y tế cấp phường hiện có, bổ sung xây mới các cơ sở y tế tại các khu đô thị mới.

*\* Yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:*

- Mđxd 30-40%; tầng cao 2-15 tầng
- Kiến trúc hiện đại, bền vững và đơn giản.
- Sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt...

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình (cây xanh, sân vườn) tổ chức hoàn thiện để tôn công trình đồng thời để tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của toàn cụm công trình.

- Kiến trúc công trình đảm bảo thông thoáng gió, ánh sáng tự nhiên và đáp ứng yêu cầu cao về vệ sinh dịch tễ.

- Hạn chế tối đa xây dựng công trình trùng với chỉ giới đường đỏ. Khuyến khích xây dựng khoảng lùi và phía trước công trình bố trí cây xanh hoặc đường dành cho người đi bộ.

*\* Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:*

Cải tạo, xây dựng hệ thống giao thông theo đúng quy hoạch chung thị xã đã được phê duyệt. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc) phải tổ chức đi ngầm theo đúng quy định. Cao độ nền xây dựng phải đảm bảo không bị ngập úng, thoát nước mặt nhanh. Xây dựng, hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Các loại hình chất thải y tế (nước thải, chất thải rắn nguy hại...) phải được thu gom triệt để và xử lý đạt quy chuẩn môi trường.

## **10.2. Về giáo dục:**

Quy mô khoảng 99ha.

- Với các trường đại học, cao đẳng, trung cấp và dạy nghề hiện có được giữ nguyên vị trí, nâng cấp cải tạo chỉnh trang nhằm đảm bảo môi trường học tập cho học sinh, sinh viên. Xây dựng và phát triển thêm trường cao đẳng Y tế.

- Hình thành khu trung tâm đào tạo, nghiên cứu, ứng dụng và khởi nghiệp tại phía Tây khu đô thị mới Y tế, giáo dục, nghiên cứu, khoa học kỹ thuật thành một quần thể trung tâm đào tạo với quy mô khoảng 20-30ha. Trong tương lai hướng tới trở thành một trung tâm đào tạo gắn với ứng dụng khoa học chất lượng cao – trung tâm khởi nghiệp.

- Giáo dục phổ thông trung học: Quy mô dân số nội thị dự báo đến 2035: 360.000 người. Cần bố trí mạng lưới trường trung học đảm bảo bán kính phục vụ cho dân cư các khu đô thị. Như vậy ngoài 3 trường THPT cần thiết xây mới 2 trường trung học phổ thông (quy mô 2-3ha/trường).

*\*Yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:*

- Mật độ xây dựng 30-40%; tầng cao 2-15 tầng tùy thuộc vào chức năng và nhu cầu sử dụng của từng loại hình giáo dục khác nhau.
- Kiến trúc hiện đại, bền vững thể hiện được tính chất sư phạm.



- Không sử dụng màu sắc công trình quá rực rỡ hoặc ảm đạm. Khuyến khích sử dụng các màu cơ bản có tông độ nhạt như màu ghi đá, màu trắng, màu vàng, màu nâu nhạt...

- Không gian kiến trúc cảnh quan ngoài công trình đảm bảo yêu cầu sinh hoạt ngoài trời của học sinh, giáo viên.

- Không gian lớn được bố trí đan xen với các không gian nhỏ đáp ứng yêu cầu học tập nhưng hài hoà về đường nét, hình khối và màu sắc giữa các công trình.

- Hạn chế tối đa xây dựng công trình trùng với chỉ giới đỏ. Khuyến khích xây dựng khoảng lùi và phía trước công trình bố trí cây xanh hoặc đường dành cho người đi bộ.

*\*Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:*

Cải tạo, xây dựng hệ thống giao thông theo đúng quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc) phải tổ chức đi ngầm theo đúng quy định. Cao độ nền xây dựng phải đảm bảo không bị ngập úng, thoát nước mặt nhanh. Xây dựng hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Thu gom chất thải rắn phát sinh về nhà máy xử lý chất thải rắn thành phố.

### **10.3. Về thương mại, dịch vụ:**

Tổng diện tích khoảng 50ha.

- Không gian trung tâm dịch vụ trung chuyển phía Nam: Xây dựng các công trình dịch vụ kho vận, trung tâm thương mại,.. có khối tích lớn, tầng cao trung bình theo dọc trục trung tâm.

- Trung tâm hội chợ triển lãm: thực hiện vai trò đầu mối để đưa hàng hoá của tỉnh tham gia vào các hội chợ, triển lãm quốc tế; cung cấp các dịch vụ hàng hóa tiêu dùng, bán buôn, xuất nhập khẩu với quy mô 3,5ha, tại phía khu đô thị khu đô thị mới Y tế, giáo dục, nghiên cứu, khoa học kỹ thuật phía Tây thành phố. Cấu trúc của Trung tâm hội chợ, triển lãm bao gồm chủ yếu các khu như: Khu trưng bày, giới thiệu hàng hoá (được phân khu theo các ngành hàng, nhóm hàng, bán lẻ và nhượng quyền); Khu dịch vụ (trung tâm giao dịch, khu dành cho mua bán hàng hoá, thông tin, ăn uống, in ấn, quảng cáo, hội thảo, hội nghị khách hàng, sơ cứu và y tế, khu vui chơi cho trẻ em, khu văn phòng dành cho các đơn vị tổ chức, trung tâm báo chí,...); khu quản lý của Trung tâm.

- Hệ thống trung tâm thương mại dịch vụ tổng hợp mới được bố trí gắn với các khu đô thị mới, tại các vị trí thuận lợi về giao thông tiếp cận (gắn với các tuyến trục dọc chính là QL91, tuyến đường tránh QL91, tuyến đường vành đai trong và các trục hỗ trợ là đường Ung Văn Khiêm, Thục Phán, Hùng Vương và Mỹ Hoàng; các tuyến trục ngang là tuyến nối cảng Mỹ Thới, Trần Quang Khải, tuyến Bắc Trần Quang Khải, Thánh Thiên, Phạm Cự Lượng, Nguyễn Văn Linh, Trần Nguyễn Hãn và Lạc Long Quân). Tại các điểm giao nhau giữa các tuyến đường trục chính sẽ xây dựng các tổ hợp các công trình thương mại dịch vụ cao tầng hội tụ hướng tâm với các quảng trường mở hướng về các nút giao thông.

- Hệ thống siêu thị và trung tâm thương mại xây dựng để cung ứng cho hệ thống thị trường hàng tiêu dùng nội tỉnh và các khu vực lân cận của thành phố. Mạng lưới trung tâm thương mại sẽ là hạt nhân để hình thành một trục thương mại kết nối các khu vực đô thị trung tâm với các loại hình tổ chức thương mại được đầu tư hiện



đại, có đầy đủ các chức năng dịch vụ để trở thành không gian thương mại chính của tỉnh. Dự kiến xây dựng thêm 3 siêu thị trong đó có 1 siêu thị hạng 1 quy mô 1-1,5ha/siêu thị; 5 trung tâm thương mại bố trí tại trung tâm của các khu đô thị mới: Khu đô thị cải tạo phía Bắc và phía Nam, khu đô thị Y tế, giáo dục, nghiên cứu và khoa học kỹ thuật phía Tây, Khu đô thị thích ứng BĐKH phía Bắc và phía Nam. Các trung tâm thương mại kết hợp với các trục phố thương mại, dịch vụ để hình thành mô hình chuyên doanh các loại hàng hoá theo khu vực... Tổ chức các khu vực xây dựng các văn phòng làm việc của các tập đoàn, tổng công ty đặt trụ sở đầu mối và chi nhánh tại trung tâm các khu vực phát triển mới nhằm thu hút tài chính và các dịch vụ đi kèm.

- Xây dựng mạng lưới chợ nội thị (trên cơ sở đầu tư nâng cấp các chợ hiện nay trong nội thị cũ, chợ xây mới trong các đô thị mới), quy mô: 0,5-1ha/1chợ.

- Khu vực lõi trung tâm các khu ở mới: Xây dựng các công trình công cộng dịch vụ và các công trình hạ tầng xã hội phục vụ cho dân cư nhằm tạo dựng các khu ở đồng bộ, hiện đại nhằm tạo dựng các lối xanh, sinh thái và là nơi sinh hoạt cộng đồng hấp dẫn cho cư dân

*\* Yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:*

Tại các khu trung tâm thương mại dịch vụ mới: Mật độ xây dựng tối đa 60%; tầng cao tối thiểu 3 tầng.

Tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trưng nhất về tầng cao và khối tích công trình tại khu trung tâm thương mại trên các trục chính các khu đô thị mới. Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng với các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt cho những sự kiện đa năng.

Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và gây ấn tượng trước công chúng. Tạo không gian quảng trường rộng trước các tòa nhà.

Không được phép xây dựng manh mún, không tạo thành tổ hợp kiến trúc đồng nhất.

*\* Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:*

Tổ chức lối ra vào của công trình phải hợp lý để đảm bảo an toàn giao thông. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm, hiện đại. Cao độ nền xây dựng phải đảm bảo không bị ngập úng, thoát nước mặt nhanh. Nước thải phải được xử lý cục bộ trước khi thải vào hệ thống thoát nước thành phố. Đặt các thùng thu gom chất thải rắn công cộng tại các vị trí tập trung đông người.

#### **10.4. Về văn hóa:**

Trung tâm văn hóa: diện tích khoảng 15ha. Duy trì nâng cấp các công trình: Bảo tàng, thư viện tỉnh, nhà văn hóa,... Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện công trình nhà hát Long Xuyên. Hình thành mới trung tâm triển lãm, văn hóa thành phố quy mô 3,5 ha tại Khu đô thị y tế, giáo dục, nghiên cứu đào tạo mới phía Tây thành phố; Các trung tâm văn hóa cấp phường: được xây dựng trong các khu đô thị mới quy mô 0,5ha/nhà văn hóa.

*\* Yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch:*

Hình thức kiến trúc hiện đại, thể hiện được chức năng, tính chất của công trình, hài hòa với môi trường xung quanh, tạo thành quần thể trong khu dân cư. Mật độ xây



dựng trong công trình 30-40%, tạo các khoảng xanh dành cho sinh hoạt cộng đồng. Tầng cao 2-7 tầng.

*\* Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường:.*

Cải tạo, xây dựng hệ thống giao thông theo đúng quy hoạch chung thành phố đã được phê duyệt. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc) phải tổ chức đi ngầm theo đúng quy định. Cao độ nền xây dựng phải đảm bảo không bị ngập úng, thoát nước mặt nhanh. Xây dựng hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa và nước thải. Thu gom chất thải rắn phát sinh về nhà máy xử lý chất thải rắn thành phố.

### **Điều 11: Quy định quản lý đối với khu công viên cây xanh, thể dục thể thao**

Giữ gìn và tôn tạo các cảnh quan tự nhiên, các di tích lịch sử văn hoá. Tạo dựng hệ thống cây xanh kết hợp mặt nước hài hoà với các khu chức năng trong đô thị, tạo cảnh quan và cải thiện môi trường sinh thái đô thị. Gắn kết hợp lý các loại đất cây xanh: Công viên tập trung, các vườn hoa trong lõi các nhóm nhà ở, cây xanh đường phố, các khu vực cây xanh cách ly, vùng sinh thái nông lâm nghiệp đặc trưng, v.v.

#### **11.1. Vị trí, quy mô:**

*\* Công trình thể dục thể thao:*

- Trung tâm TDTT cấp tỉnh được định hướng xây dựng mới tại khu đô thị y tế, giáo dục, nghiên cứu đào tạo mới phía Tây thành phố quy mô khoảng 15 ha bao gồm tổ hợp Sân vận động, nhà thi đấu đa năng và các công trình dịch vụ hỗ trợ,....

- Trung tâm cấp thành phố sẽ tiếp tục sử dụng các cơ sở vật chất hiện hữu như: nhà thi đấu đa năng và bổ sung thêm các sân bóng đá, tập luyện TDTT tại trung tâm các khu đô thị mới để tổ chức các sự kiện TDTT và đảm bảo nhu cầu tập luyện TDTT cho người dân thành phố.

*\* Công viên cây xanh đô thị:*

- Hoàn thiện hệ thống công viên cây xanh hiện có. Xây dựng các công viên cảnh quan tại các khu đô thị mới để tạo nên một mạng lưới cây xanh liên hoàn cho toàn đô thị.

- Công viên giải trí chính tại thành phố Long Xuyên được quy hoạch, mở rộng từ công viên Mỹ Thới hiện nay.

- Đảm bảo tiêu chuẩn đất cây xanh công viên: 6 - 10m<sup>2</sup>/người.

#### **11.2. Yêu cầu về không gian kiến trúc quy hoạch**

*\* Với các trung tâm thể dục thể thao*

- Mật độ xây dựng 10-20 %.

- Tầng cao: 2-4 tầng.

Công trình thể thao có hình khối kiến trúc khoẻ, hiện đại, nhưng phải hài hoà với cảnh quan và công trình xung quanh. Diện tích quảng trường trước công trình phải lớn để đảm bảo cho sự hoạt động đông người và tạo không gian tầm nhìn cho công trình đồng thời tổ chức vườn hoa, đài phun nước trồng cây xanh bóng mát và cảnh quan.

*\* Với công viên đô thị*

- Mật độ xây dựng 3-5 %.

- Tầng cao tối đa: 1 tầng.



Trong công viên cho phép xây dựng các công trình vui chơi giải trí, vườn sinh vật cảnh, dịch vụ... phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi của người dân thành phố. Công trình xây dựng trong công viên đô thị có phong cách kiến trúc dân tộc kết hợp hiện đại, nhẹ nhàng, thông thoáng. Hình khối công trình, màu sắc, vật liệu sử dụng... phải hài hoà với cây xanh, mặt nước.

### **11.3. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường**

Với khu vực công viên cây xanh xây dựng mới. Tổ chức lối ra vào của công trình phải hợp lý để đảm bảo an toàn giao thông. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi ngầm, hiện đại. Nước thải phải được xử lý cục bộ trước khi thải vào hệ thống thoát nước thành phố. Đặt các thùng thu gom chất thải rắn công cộng tại các vị trí tập trung đông người.

## **Điều 12. Quy định quản lý đối với các công trình điểm nhấn và quảng trường và khu vực cửa ngõ**

### **12.1. Cụm công trình điểm nhấn bao gồm:**

- Các điểm nhấn hiện trạng: Nhà thờ Chánh tòa Long Xuyên, chợ Long Xuyên, Bệnh viện đa khoa trung tâm An Giang.

- Các điểm nhấn cần bổ sung:

+ Tổ hợp trung tâm hội nghị-triễn lãm tại mỏm đất gần cửa rạch Long Xuyên;  
+ Một số cầu đi bộ trên rạch Long Xuyên (tại vị trí cửa rạch Long Xuyên và điểm nối giữa KĐT Sao Mai-Bình Khánh và KĐT Golden city)

- Các công trình điểm nhấn kiến trúc đô thị được ưu tiên bố trí tại các trục đường chính đô thị và các nút giao lớn, cần thiết kế công trình đẹp có đặc trưng riêng, mang tính biểu tượng và hài hòa với cảnh quan và công trình lân cận; Tạo sự tương phản về màu sắc, hình khối và các đặc trưng khác cho các công trình; Kích thước và hình khối phải phù hợp với các công trình xung quanh và bề rộng tuyến phố; Khuyến khích các phát triển tạo diện, giảm những phát triển không quan tâm đến không gian xung quanh.

### **12.2. Các khu vực quảng trường và tượng đài**

Hiện nay, thành phố Long Xuyên chưa có một quảng trường đô thị thực sự. Các không gian công cộng chính với số lượng còn hạn chế, chủ yếu tập trung ở trung tâm đô thị lịch sử như trục Nguyễn Huệ, Hai Bà Trưng, Thục Phán, vườn hoa tỉnh ủy, một số vườn hoa dọc rạch Long Xuyên.

Trong tương lai, bên cạnh việc chỉnh trang, hoàn thiện các không gian công cộng hiện có, cần tiếp tục bổ sung thêm các không gian công cộng mới, đặc biệt là các quảng trường, từ cấp thành phố đến cấp khu vực đô thị.

- Hệ thống tượng đài được quy hoạch tại các cửa ngõ ra vào đô thị và các địa điểm có không gian rộng như quảng trường, vườn hoa.

- Hình thức kiến trúc phải phù hợp với tính chất của công trình, mang tính biểu trưng, ấn tượng và tính thẩm mỹ cao. Công trình phải tổ chức quảng trường rộng tạo tầm nhìn, tổ chức vườn hoa, cây xanh.

- Mật độ xây dựng trong công trình 5-10%.

- Tầng cao xây dựng: không quá 3 tầng.



### **12.3. Các khu vực cửa ngõ**

Tổ chức 03 cửa ngõ chính vào đô thị:

- Trục Nguyễn Văn Linh – cửa ngõ phía Tây của thành phố: mở rộng thành phố về phía Tây để hình thành một trục động lực mới, hình thành liên kết ngành y tế - giáo dục – đào tạo – khoa học – kỹ thuật.

- Khu công nghiệp – logistics xanh – cửa ngõ phía Nam của thành phố: phát triển khu công nghiệp kết hợp logistics theo mô hình cụm liên kết ngành để tạo ra động lực về công nghiệp với chuyên ngành chế biến thực phẩm, nông sản, thủy sản và các công nghiệp hỗ trợ.

- Cửa ngõ phía Bắc của thành phố: phát triển một cực đô thị mới tại cửa ngõ phía Bắc, cung cấp dịch vụ, tiện ích đô thị cho phần phía Bắc thành phố và việc phát triển du lịch tại xã Mỹ Hòa Hưng.

### **12.4. Các trục cảnh quan chính:**

- Trục cảnh quan sông nước dọc sông Hậu;

- Trục cảnh quan sông nước dọc theo rạch Long Xuyên;

- Trục cảnh quan đô thị dọc theo trục Nguyễn Văn Linh:

+ Xây dựng khu phức hợp TDDT cấp tỉnh kết hợp quảng trường nước và tổ hợp các công trình công cộng, hỗn hợp tại khu vực gần ngã tư Nguyễn Văn Linh-đường tránh QL.91 để tạo thành lõi xanh-dịch vụ-tiện ích đô thị cho toàn bộ cluster

+ Quy hoạch cụm các cơ sở nghiên cứu, phòng thí nghiệm ở phía Tây Nam khu phức hợp TDDT với nhiều không gian cây xanh, thảm cỏ, lầy không gian xanh dọc rạch Bà Hai và các công trình văn hóa, công cộng làm trung tâm nhằm tạo môi trường yên tĩnh, trong lành với chất lượng cảnh quan cao trong tổ hợp này.

+ Đối diện phía đường Nguyễn Văn Linh quy hoạch các tòa nhà chức năng hỗn hợp (văn phòng-khách sạn-dịch vụ) làm cơ sở cho các công ty khởi nghiệp và cung cấp dịch vụ cho các khu vực xung quanh.

+ Khu vực đất ở phát triển mô hình nhà ở dạng liên kế tại các vị trí dọc trục đường chính, dạng biệt thự-nhà vườn tại các vị trí tiếp giáp đất nông nghiệp để tạo sự chuyển tiếp về cảnh quan.

+ Chiều cao công trình được xác định cao nhất ở khu vực lõi cluster và dọc trục Nguyễn Văn Linh để tạo bộ mặt đô thị khang trang, bề thế, thấp dần ra các khu vực xung quanh để hài hòa với các khu dân cư, đồng ruộng hiện hữu.

+ Quy hoạch mạng lưới đường sá theo hướng tôn trọng, gìn giữ các kênh rạch hiện hữu để đảm bảo khả năng lưu thoát nước giữa các không gian nông nghiệp hai bên đường Nguyễn Văn Linh.

- Trục cảnh quan trung tâm KĐT Sao Mai-Bình Khánh và KĐT Golden city.

### **12.5. Các hành lang xanh tự nhiên:**

- Gồm một số dòng nước chính và dải cây xanh ven bờ:

+ Sông Hậu;

+ Rạch Long Xuyên;

+ Các kênh rạch chính kết nối vùng nông nghiệp phía Tây TP với sông Hậu.



- Giải pháp:

+ Giữ giữ tối đa các dải cây xanh đệm dọc bờ kênh rạch (tại các khu vực phát triển đô thị mới cần duy trì chiều rộng của dòng nước và dải xanh 2 bên bờ tối thiểu 30m).

+ Các dải xanh này được tổ chức dưới dạng lòng máng, vườn trũng, không gian xanh bán ngập với bề mặt thấm thấu để chứa, thấm và tiêu thoát được nước mưa, nước lũ. Khi mực nước trong kênh thấp thì các dải xanh này đóng vai trò là vườn hoa trong đô thị, tạo dựng các không gian sinh hoạt công đồng, nghỉ ngơi, thể dục thể thao cho người dân đô thị.

+ Các dải xanh này cũng đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo sự liên tục của hệ sinh thái.

+ Cần có các biện pháp quản lý nhằm kiểm soát, hạn chế sự phát triển của đô thị, chống xâm lấn hành lang xanh này.

+ Có thể xây dựng các tuyến đường dạo nhỏ, mềm mại dọc kênh rạch với không gian xanh, tạo lối tiếp cận, tạo sự hấp dẫn cho khách du lịch.

+ Cho phép xây dựng các công trình dịch vụ hoặc HTKT nhỏ với mật độ thấp, kiến trúc phù hợp, hài hòa với thiên nhiên.

+ Đề xuất trồng các loại cây có tác dụng chống xói lở đất, giữ đất, đồng thời khoảng cách giữa các cây vẫn phải đảm bảo cho việc thoát lũ, thoát nước khi có lũ lụt, úng ngập.

### **Điều 13. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính**

Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính tuân thủ theo đúng quy hoạch chung thành phố đã được phê duyệt.

Xác định quy mô phân cấp các tuyến đường:

#### **13.1. Giao thông đường bộ**

\* Các tuyến định hướng theo Quy hoạch vùng đồng bằng sông Cửu Long:

- Cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng: Đề xuất chưa ưu tiên thực hiện tuyến cao tốc này. Tuyến này được quy hoạch qua khu vực huyện Thoại Sơn cách ranh giới TP Long Xuyên từ 4-5km về phía Tây, thuận tiện cho việc kết nối giao thông và kết hợp việc tránh qua khu vực thị trấn Phú Hòa.

- Đường Hồ Chí Minh: Đường Hồ Chí Minh tiếp nối QL14 từ Tây Nguyên -> Chơn Thành (Bình Phước) -> Trảng Bàng (Tây Ninh) -> Long An -> cầu Vàm Cống (N2) -> Đường Rạch Giá - Long Xuyên -> QL 61 tỉnh Kiên Giang -> Đoạn XD Mới từ Gò Quao tới Vĩnh Thuận -> QL.63 từ Vĩnh Thuận Kiên Giang tới Đất Mũi (Cà Mau) để nối kết suốt tuyến Pắc Pó -> Mũi Cà Mau. Quy mô đường từ 2-4 làn xe trong phạm vi vùng.

- Quốc lộ 80: Tuyến đi từ QL.1 phía Nam cầu Mỹ Thuận qua tỉnh Đồng Tháp vượt cầu Vàm Cống (sông Hậu) đi Kiên Giang tới Hà Tiên và cửa khẩu Xà Xía. Tuyến được quy hoạch nâng cấp, mở rộng để đạt tiêu chuẩn cấp III đến cấp II đồng bằng.

- Quốc lộ 91: Tuyến nối TP. Cần Thơ với tỉnh An Giang đi Campuchia qua cửa khẩu Tịnh Biên. Tuyến quy hoạch nâng cấp, mở rộng đạt tiêu chuẩn đường cấp II – III đồng bằng. Đoạn qua thành phố Long Xuyên tuyến trở thành đường đô thị, đóng vai trò trực chính phát triển đô thị của thành phố.



*\* Các tuyến giao thông đối ngoại:*

- Đường tỉnh 943: Là tuyến đối ngoại quan trọng của thành phố, kết nối về hướng Tây với các huyện Thoại Sơn, Tri Tôn và kết nối sang TP Rạch Giá tỉnh Kiên Giang qua đường tỉnh 960. Toàn tuyến dài 64,0 km, điểm đầu giao QL.91 tại thành phố Long Xuyên, điểm cuối tại ĐT.941, thị trấn Tri Tôn. Đoạn qua thành phố được quy hoạch với (MC 6'-6'), lộ giới 26m (6-14-6).

- Đường Vành đai ngoài: Là tuyến tránh, tách toàn bộ luồng giao thông đối ngoại qua thành phố. Tuyến được kết hợp với tuyến vành đai đô thị An Châu – huyện Châu Thành, đảm bảo liên thông luồng giao thông đối ngoại của trục đô thị Long Xuyên – An Châu, sau đó được nhập với QL91 tại khu vực Lộ Tẻ. Phần phía Nam định hướng giao khác mức liên thông với QL80 và kết nối vào đường Hồ Chí Minh. (MC 1-1), lộ giới 72m.

- Đường Nguyễn Văn Linh nối dài: Là tuyến kết nối từ trung tâm thành phố ra nút giao cao tốc Châu Đốc – Cần Thơ – Sóc Trăng, (MC 9'-9'), lộ giới 36m.

- Tuyến nối đường tránh TT Phú Hòa – huyện Thoại Sơn: Đề xuất tuyến kết nối từ đường Vành đai (tại điểm giao với đường Trần Nguyên Đán nối dài) đến đường tránh theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Phú Hòa. (MC 11-11), lộ giới 22,5m.

### **13.2. Giao thông thủy**

- Sông Hậu (bao gồm cả nhánh cù lao Ông Hồ): cấp đường thủy nội địa đặc biệt, đảm bảo lưu thông cho tàu có trọng tải 10.000 tấn.

- Rạch Long Xuyên: quy hoạch đạt cấp III đường thủy nội địa, chiều rộng đáy >35m, chiều sâu luồng >3,0m, chiều cao tĩnh không cầu 7m.

- Cảng Mỹ Thới: Theo Quy hoạch giao thông đường bộ và đường thủy tỉnh An Giang đã được phê duyệt, cảng Mỹ Thới được định hướng nâng cấp và xây dựng 2 cầu tàu đảm bảo tiếp nhận tàu 10.000 DWT. Hoàn chỉnh toàn bộ kho bãi trên phạm vi khu đất mở rộng để nâng tổng công suất cảng lên 3,5 triệu tấn/năm, trong đó container khoảng 130.160 TEU/năm.

### **13.3. Giao thông đô thị**

Các trục đường trong khu nội thị cũ sẽ được cải tạo và nâng cấp, hè đường và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đi kèm đáp ứng tiêu chuẩn của đường đô thị.

*\* Đường cấp đô thị*

**• Các tuyến trục dọc:**

- Quốc lộ 91: Tuyến đóng vai trò trục chính phát triển đô thị của thành phố. Hiện lộ giới đã ổn định theo hiện trạng, lộ giới từ 21÷34m, gồm các đoạn.

+ Đoạn từ cầu Cái Sắn đến cầu Cái Sơn (MC 4-4), lộ giới 28m (5-8-2-8-5).

+ Đoạn cầu Cái Sơn đến cầu Hoàng Diệu (MC 4B-4B), lộ giới 26m (5-16-5), (đoạn qua nhà thờ hiện hữu, lộ giới 21m (5-16-0)).

+ Đoạn từ cầu Hoàng Diệu đến cầu Nguyễn Trung Trực (MC 4A-4A), lộ giới 24m (5-14-5).

+ Đoạn từ cầu Nguyễn Trung Trực đến cầu Trà Ôn (MC 4A'-4A'), lộ giới 25m (4-8-1-8-4).

+ Đoạn cầu Trà Ôn đến đường đôi huyện Châu Thành (MC 4C-4C), lộ giới 34m (5-14-5) lùi mỗi bên 5m.



- Đường Vành đai: Cập nhật hướng tuyến theo dự án đang được Bộ Giao thông vận tải triển khai. Là trục chính phát triển đô thị, (MC 2-2), lộ giới 55m.

- Đường Vành đai trong: Là trục chính đô thị, nằm cách đường Vành đai từ 800-1000m. Phía Bắc tuyến được định hướng đầu nối với tuyến trục chính của đô thị An Châu – huyện Châu Thành; phía Nam tuyến định hướng nối qua tuyến ra phà Vàm Cống kéo dài đến QL80, (MC 3-3), lộ giới 42m (6-5-3-14-3-5-6).

- Đường Ung Văn Khiêm (nối dài): Là tuyến đường liên khu vực, nằm giữa đường Vành đai trong và QL91, (MC 8-8), lộ giới từ 22m ÷ 44m, gồm các đoạn:

- + Đoạn phía Bắc rạch Tầm Bót, (MC 8'-8'), lộ giới 22m (5-12-5)
- + Đoạn từ rạch Tầm Bót đến Nguyễn Tất Thành, lộ giới 44m (4-8-3-14-3-8-4)
- + Đoạn từ Nguyễn Tất Thành đến Phạm Cự Lượng, lộ giới 20m (3-14-3)
- + Các đoạn còn lại, (MC 8-8), lộ giới 24m (5-14-5)

- Đường Hùng Vương: Là tuyến đường liên khu vực, nằm phía Đông QL91, kéo dài từ giao QL91 (phường Mỹ Long) đến đường Thánh Thiên (phường Mỹ Phước), gồm các đoạn:

- + Đoạn từ Nguyễn Văn Cung đến Nguyễn Huệ, lộ giới 26m (8-16-2). Bên phải nhà thờ hiện hữu.
- + Đoạn từ Nguyễn Huệ đến Lý Tự Trọng, lộ giới 26m (4-16-6).
- + Đoạn từ Lý Tự Trọng đến Nguyễn Thị Minh Khai, lộ giới 23m (4-16-3).
- + Đoạn từ Nguyễn Thị Minh Khai đến Nguyễn Trãi, lộ giới 26m (4-16-6).
- + Đoạn từ Nguyễn Trãi đến Lý Thái Tổ, lộ giới 24,5m (4-16-4,5).
- + Đoạn từ Lý Thái Tổ đến Thánh Thiên (MC 11-11), lộ giới 24m (6-12-6).

Ngoài ra khu vực phía Bắc thành phố (các phường Mỹ Hòa, Bình Khánh, Bình Đức) cũng hình thành một số trục dọc bổ trợ như sau:

- Đường Thục Phán: Tuyến liên khu vực phường Bình Đức, Bình Khánh, điểm đầu tại đường Võ Văn Hoài (đường cạp phía Bắc rạch Long Xuyên), điểm cuối kết nối sang tuyến thuộc đô thị An Châu - huyện Châu Thành, từ (MC 8-8), lộ giới 24m (5-14-5) đến (MC 5-5), lộ giới 54m.

- Tuyến đường Nguyễn Hoàng - Thành Thái - Ý Lan kết hợp cầu Tôn Đức Thắng qua rạch Long Xuyên: từ (MC 14-14), lộ giới 16m(4-8-4) đến (MC 12'-12'), lộ giới 34m (5-24-5).

• **Các tuyến trục ngang:**

Trên cơ sở các tuyến trục dọc chính của đô thị, hình thành các trục ngang tạo thành mạng lưới giao thông chính của thành phố, cụ thể từ Nam lên Bắc như sau:

- Tuyến nối phà Vàm Cống: Đóng vai trò trục giới hạn phát triển công nghiệp và kết nối và phà Vàm Cống, (MC 13-13), lộ giới 30m (5-9-2-9-5).

- Tuyến đường trục nối khu công nghiệp – cảng Mỹ Thới: Tuyến đóng vai trò trục phát triển công nghiệp, (MC 13-13), lộ giới 30m (5-9-2-9-5).

- Đường Trần Quang Khải: Tuyến kết nối từ đường ven sông Hậu đến đường Vành đai thành phố, từ (MC 14-14), lộ giới 16m(4-8-4) đến (MC 8-8), 24m(5-14-5).

- Tuyến phía Bắc đường Trần Quang Khải: (MC 11-11), lộ giới 20,5m(5-10,5-5).

- Đường Thánh Thiên: (MC 6-6), lộ giới 26m(5-7,5-1-7,5-5).



- Tuyến phía Bắc đường Thánh Thiên theo quy hoạch phân khu, kết nối từ đường Ung Văn Khiêm ra Vành đai ngoài, (MC 9-9), lộ giới 42m (6-10,5-9-10,5-6).
- Đường Phạm Cự Lượng: (MC 8-8), lộ giới 24m(5-14-5).
- Đường Hàm Nghi: (MC 8-8), lộ giới 24m(5-14-5);
- Tuyến đường kết hợp cầu kết nối sang Mỹ Hòa Hưng: (MC 8-8), lộ giới 24m(5-14-5).

*\* Đường cấp khu vực*

Trên cơ sở hiện trạng hệ thống giao thông thành phố, các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã triển khai trên địa bàn, quy hoạch mạng lưới các tuyến đường cấp khu vực thành phố đảm bảo mạng lưới giao thông trong từng khu vực chức năng đô thị, kết nối hợp lý với các tuyến đường cấp đô thị.

Các tuyến đường cấp khu vực được quy hoạch với lộ giới từ 16-30m; riêng đối với các tuyến đi theo hệ thống kênh rạch, được quy hoạch với lộ giới từ 7-11m, nhằm hạn chế giải phóng mặt bằng.

**Điều 14. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính.**

**14.1. Hành lang bảo vệ tuyến điện:**

**a. Hành lang bảo vệ an toàn trạm biến áp:**

- Trạm 220KV, 110KV phải có hàng rào bảo vệ, các công trình xây dựng có khoảng cách ly từ hàng rào đến công trình là 1m. Xây dựng trạm phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật đặc biệt là hành lang các xuất tuyến ra vào trạm theo quy phạm trang bị điện của Bộ Công Thương.

- Các trạm biến áp từ 22 đến 35kV không có hàng rào bảo vệ, phải đảm bảo khoảng cách theo Nghị định số 106/2005/NĐ - CP của Chính phủ:

+ 22kV: 2m

+ 35kV: 3m

**b. Đường dây:** Tuyến điện 220KV; 110KV; 22KV phải đảm bảo khoảng cách ly tối thiểu (chiều ngang và chiều đứng) theo đúng Nghị định số 106/2005/NĐ - CP của Chính phủ, có khoảng cách ly từ dây pha ngoài cùng về mỗi phía ở trạng thái tĩnh như sau:

- Tuyến 220KV: khoảng cách ly 6m

- Tuyến 110 KV: Khoảng cách ly 4m.

- Tuyến 22KV: Trong đô thị đi ngầm. Vùng bên ngoài nếu đi nổi, phải dùng dây bọc. Khoảng cách ly đối với đường dây bọc là 1m tính từ pha ngoài cùng của đường dây về mỗi phía.

**14.2. Hành lang cách ly với hệ thống thông tin liên lạc:**

- Hệ thống cáp chính của đô thị phải được ngầm hóa đặt trong các tuynen hoặc hào kỹ thuật.

- Cáp thông tin chôn ngầm hoặc treo phải đảm bảo khoảng cách (chống nhiễu) với các hệ thống khác (đặc biệt là cáp điện lực) tuân thủ theo quy phạm trang bị điện của Bộ Công Thương ban hành.



- Việc xây dựng phải đảm bảo các yếu tố kỹ thuật như: Chống sét, nổi đất, chống cháy nổ tuân thủ theo “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị”

#### **14.3. Giao thông:**

Công trình xây dựng cần tuân thủ các quy định, pháp lệnh bảo vệ công trình giao thông đối với công trình giao thông đường bộ, đường sắt của Bộ Giao thông vận tải

#### **14.4. Bảo vệ vệ sinh nguồn nước:**

- Đối với nguồn nước mặt: Từ điểm lấy nước lên thượng nguồn 200- 500m và xuôi hạ nguồn 100-200 m cấm xây dựng, xả nước thải, nước nông nghiệp, chăn nuôi, tắm giặt.

- Cần phải có hệ thống phao để báo hiệu cho thuyền bè qua lại tránh hệ thống thu nước.

- Khu vực bảo vệ nhà máy, trạm cấp nước:

+ Trong phạm vi 30m kể từ chân tường các công trình xử lý phải xây tường rào bảo vệ bao quanh khu vực xử lý nước.

+ Bên trong tường rào này không được xây dựng nhà ở, công trình vui chơi, sinh hoạt, vệ sinh, không được bón phân cho cây trồng và không được chăn nuôi súc vật.

+ Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tối thiểu là 0,5m.

#### **14.5. Trạm xử lý nước thải, nghĩa trang, nhà máy xử lý chất thải rắn:**

Khoảng cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường tới các công trình xây dựng tuân thủ quy định của “ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Quy hoạch Xây dựng”.

- Nghĩa trang có hệ thống thu gom và xử lý môi trường từ mộ hung táng: 500m.

- Nhà máy xử lý chất thải rắn: 500m.

#### **14.6. Hành lang bảo vệ đê và các công trình thủy lợi:**

Cao độ nền xây dựng phải đảm bảo không bị ngập úng, thoát nước mặt nhanh. Xây dựng, hoàn thiện hệ thống thoát nước mưa và nước thải.

### **CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 15. Quy định về tính pháp lý:**

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Long Xuyên đảm bảo theo đúng đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Long Xuyên đã được phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của tỉnh và thành phố Long Xuyên làm căn cứ quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong thành phố và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tất cả các khu vực trong thành phố Long Xuyên.



## **Điều 16. Kế hoạch tổ chức thực hiện**

1. UBND thành phố Long Xuyên thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị theo đúng đồ án được duyệt và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh An Giang về công tác thực hiện theo quy hoạch.

2. Ủy ban nhân dân phường chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

3. Ủy ban nhân dân xã chịu trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan trong các khu dân cư nông thôn của xã do mình quản lý.

4. Tại các khu vực có các dự án xây dựng phát triển đô thị, các doanh nghiệp được phép đầu tư xây dựng dự án chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh An Giang và UBND thành phố Long Xuyên quản lý không gian kiến trúc trong phạm vi dự án đảm bảo đúng quy hoạch được phê duyệt đến khi bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

5. Sở Xây dựng An Giang có trách nhiệm giúp UBND tỉnh An Giang quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn bộ đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của UBND tỉnh.

6. Phòng Quản lý đô thị thành phố Long Xuyên có trách nhiệm giúp UBND thành phố Long Xuyên quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị trong khu vực thành phố quản lý.

7. Cán bộ chuyên trách xây dựng tại xã, phường có trách nhiệm giúp UBND xã, phường quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị hoặc các khu dân cư trong khu vực xã, phường quản lý.

## **Điều 17. Phân công trách nhiệm**

- UBND thành phố Long Xuyên có trách nhiệm giám sát việc phát triển đô thị theo đúng quy hoạch chung được duyệt và có trách nhiệm báo cáo định kỳ hàng năm với UBND tỉnh An Giang.

- UBND tỉnh An Giang giao cho UBND thành phố Long Xuyên căn cứ vào đồ án điều chỉnh quy hoạch chung được phê duyệt tổ chức lập và trình UBND tỉnh phê duyệt các quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết một số khu vực đặc thù trên địa bàn thành phố Long Xuyên.

- Đối với việc điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong đồ án quy hoạch chung xây dựng đã được UBND tỉnh An Giang phê duyệt, UBND thành phố Long Xuyên có trách nhiệm tổ chức lập và trình UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch chung và được Sở Xây dựng thẩm định theo quy định.

## **Điều 18. Quy định công bố thông tin**

- Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp UBND thành phố Long Xuyên công bố thông tin và nội dung đồ án quy hoạch được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết.

- Sở Xây dựng An Giang, Phòng Quản lý đô thị thành phố Long Xuyên có trách nhiệm giúp UBND tỉnh, thị xã lưu giữ 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.

- Phòng Quản lý đô thị thành phố Long Xuyên làm cơ quan đầu mối phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên - Môi trường định kỳ hàng năm cập nhật tình hình các dự án triển khai vào nội dung của đồ án quy hoạch.

#### **Điều 19. Quy định thi hành**

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, 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.

- UBND thành phố Long Xuyên ra quyết định xử phạt đối với các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt trên địa bàn thành phố trong phạm vi thẩm quyền của mình, có trách nhiệm báo cáo UBND tỉnh các trường hợp vượt thẩm quyền để Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

- Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái 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 20.** Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đến năm 2035 và bản Quy định quản lý này được ấn hành và lưu giữ tại các nơi dưới đây để nhân dân biết và thực hiện:

- Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.
- Sở Xây dựng tỉnh An Giang.
- Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên.
- Phòng Quản lý đô thị thành phố Long Xuyên./ *Cg*

**CHỦ TỊCH**



*[Handwritten signature]*  
**Nguyễn Thanh Bình**