

Số: 792/QĐ-UBND

An Giang, ngày 05 tháng 5 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng
thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2025

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư 10/2010/TT-BXD ngày 11 tháng 8 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của sở Xây dựng tại tờ trình số: 10/TTr-SXD ngày 02 tháng 3 năm 2011 về việc thẩm định đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2025 do Trung tâm nghiên cứu và quy hoạch môi trường Đô thị - Nông thôn lập tháng 12/2010, với các nội dung chủ yếu như sau:

1/- Vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch:

Thị xã Châu Đốc nằm ở về phía Tây Bắc của tỉnh An Giang, cách thành phố Long Xuyên 54km, cách cửa khẩu quốc tế Tịnh Biên 27km và cửa khẩu quốc gia Khánh Bình 30km. Vị trí giới hạn khu vực quy hoạch có tứ cận như sau:

- Phía Đông Bắc giáp Sông Hậu và huyện An Phú.
- Phía Tây Bắc giáp Campuchia.
- Phía Đông Nam giáp huyện Châu Phú.
- Phía Tây Nam giáp huyện Tịnh Biên.

2/- Tính chất:

- Là trung tâm kinh tế, đô thị du lịch, thương mại dịch vụ vùng biên giới Tây Nam và là đô thị thứ 2 của tỉnh.

- Là đầu mối giao thông thủy, bộ của khu vực; điểm trung chuyển hàng hóa giao thương giữa Việt Nam và Campuchia.

- Là đô thị có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của vùng biên giới Tây Nam Tổ quốc.

3/- Quy mô (đến năm định hình: 2025):

- Đất đai: 10.468 ha (toàn thị xã), đất xây dựng đô thị 2.664,55 ha.
- Dân số: (toàn thị xã)
 - + Năm 2015: 160.000 người
 - + Năm 2020: 175.000 người
 - + Năm 2025: 190.000 người

4/- Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích đất quy hoạch 10.468 ha được phân thành các khu chức năng với bảng cân bằng đất như sau:

Bảng cân bằng đất giai đoạn ngắn hạn - đến năm 2015

STT	Tên loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng đô thị	1.687,51	100,00
1.1	Đất dân dụng	1.065,60	63,15
a	Đất đơn vị ở	720,00	42,67
c	Đất công trình công cộng	57,60	3,41
b	Đất giao thông	216,00	12,80
d	Đất cây xanh đơn vị ở	72,00	4,27
1.2	Đất khác trong khu dân dụng	300,52	17,81
a	Đất hỗn hợp	65,93	
b	Đất công trình công cộng	30,00	
c	Đất cơ quan	16,68	
d	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	21,91	
1.3	Đất ngoài dân dụng	321,39	19,04
a	Đất công nghiệp, TTCN	132,27	
b	Đất quốc phòng, an ninh	30,67	
c	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	45,00	
d	Đất giao thông đối ngoại	86,00	
e	Đất công trình đầu mối	27,45	
II	Đất khác	8.780,39	
1	Đất ở nông thôn	150,00	
2	Đất chuyên dùng	139,30	
3	Đất sản xuất nông nghiệp	6.817,40	
4	Đất lâm nghiệp	177,36	
5	Đất nuôi trồng thủy sản	178,80	
6	Đất sông suối, mặt nước	229,12	
7	Đất dự trữ phát triển	1.088,41	
TỔNG CỘNG		10.467,90	

Bảng cân bằng đất giai đoạn dài hạn - đến năm 2025

STT	Tên loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng đô thị	2.664,55	100,00
1.1	Đất dân dụng	1.544,51	62,82
a	Đất đơn vị ở	875,00	32,84
c	Đất công trình công cộng	107,76	4,04
b	Đất giao thông	437,50	16,42
d	Đất cây xanh đơn vị ở	253,68	9,52
1.2	Đất khác trong khu dân dụng	657,22	24,67
a	Đất hỗn hợp	65,93	
b	Đất công trình công cộng	41,31	
c	Đất cơ quan	16,68	
d	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	21,91	
e	Đất du lịch	359,22	
f	Đất trường chuyên nghiệp	9,54	
g	Đất công viên, cây xanh, TDTT	142,63	
1.3	Đất ngoài dân dụng	333,39	12,51
a	Đất công nghiệp, TTCN	132,27	
b	Đất quốc phòng, an ninh	30,67	
c	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	45,00	
d	Đất giao thông đối ngoại	98,00	
e	Đất công trình đầu mối	27,45	
II	Đất khác	7.803,35	
1	Đất ở nông thôn	250,00	
2	Đất chuyên dùng	139,30	
3	Đất sản xuất nông nghiệp	5.740,36	
4	Đất lâm nghiệp	177,36	
5	Đất nuôi trồng thủy sản	178,80	
6	Đất sông suối, mặt nước	229,12	
7	Đất dự trữ phát triển	1.088,41	
TỔNG CỘNG		10.467,90	

5/- Định hướng kiến trúc và cảnh quan:

- Cảnh quan tuyến Lê Lợi cặp bờ sông Hậu và tuyến kênh đào du lịch (mới) bắt đầu từ tuyến đường QL91 hiện hữu đến chân Núi Sam.
- Cảnh quan trục Châu Đốc - Núi Sam.
- Cảnh quan trục Kênh Vĩnh Tế; Công viên trung tâm đô thị, cảnh quan tại các khu di tích được xếp hạng và đường lên đỉnh Núi Sam.

6/- Bố trí các khu chức năng:

Dự kiến mở rộng thêm khoảng hơn 600ha của phường Núi Sam và xã Vĩnh Tế để mở rộng phạm vi nội thị.

a. Hệ thống công trình dịch vụ đô thị:

- Cấp đơn vị ở: Bố trí xen kẽ các công trình công cộng như: trường mẫu giáo, trường Tiểu học, đảm bảo bán kính phục vụ từ 500 - 1000m phục vụ cho khu vực.

- Cấp phường: Mỗi phường bố trí 01 khu hành chính phường (UBND, các cơ quan quản lý cấp phường), câu lạc bộ và thư viện phường, có từ 2-3 trường THCS, 1 chợ, hệ thống dịch vụ- thương mại, 01 trạm y tế được phân bổ đan xen.

- Cấp thị xã: Gồm 05 trung tâm cấp đô thị có chức năng riêng biệt như:

+ Trung tâm hành chính thị xã: Giữ nguyên tại vị trí hiện nay trên đường Lê Lợi; Cải tạo chỉnh trang bộ mặt kiến trúc đô thị, bao gồm các cơ quan hành chính, sự nghiệp, đảng, đoàn thể của thị xã... Có quy mô khoảng 6ha.

+ Trung tâm đô thị hiện hữu: Có quy mô khoảng 20ha, nằm giữa các tuyến đường Lê Lợi, Nguyễn Đình Chiểu, Nguyễn Văn Thoại và đường Cử Trị.

+ Trung tâm đa chức năng mới: Được xây dựng mới tại khu đô thị mới thuộc phường Châu Phú A, có quy mô khoảng 20ha.

+ Trung tâm dịch vụ đầu mối: Xây dựng tại khu vực Cồn Tiên, bao gồm : Khu bến cảng sông (2ha), cụm công nghiệp chế biến (30ha) và khu ở đô thị (150ha).

+ Trung tâm y tế: Khu vực bệnh viện đa khoa Châu Đốc phường Vĩnh Mỹ (5ha).

+ Giáo dục: Đầu tư xây dựng mới từ 2- 3 điểm trường trung học phổ thông, 02 trường chuyên nghiệp và 01 cơ sở đào tạo tại những khu đô thị mới.

b. Công viên cây xanh: Có tổng diện tích 395ha, gồm các loại sau:

- Cây xanh, vườn hoa khu dân dụng: 250ha được xây dựng đan xen trong các đơn vị ở, gắn kết với nhau bằng các đường phố có trồng cây và các dải cây xanh cảnh quan để hình thành một hệ thống cây xanh liên tục trong đô thị.

- Công viên sinh thái, cảnh quan đô thị: 145ha, bố trí tại phường Châu Phú B, nằm về phía Đông Nam trục Châu Đốc - Núi Sam.

c. Du lịch, dịch vụ du lịch:

Quỹ đất dành cho phát triển du lịch của thị xã Châu Đốc khoảng 360ha, tập trung nhiều ở khu vực phường Núi Sam, khai thác đa dạng các loại hình du lịch đặc trưng bổ sung cho loại hình du lịch tâm linh hiện có.

d. Công nghiệp, kho tàng:

- Bố trí cụm công nghiệp có quy mô nhỏ; 01 cụm công nghiệp cặp bờ sông Hậu tại khu vực phường Vĩnh Mỹ, quy mô 45ha & 01 cụm TTCN tại khu vực xã Vĩnh Tế quy mô 87ha.

- Bố trí 01 cảng đường sông nội địa có quy mô 2ha và 01 cụm công nghiệp địa phương có quy mô 30ha tại khu vực Cồn Tiên (huyện An Phú).

e. Các cơ quan, trường chuyên nghiệp phục vụ ngoài phạm vi đô thị:

Bố trí các cơ quan, trường chuyên nghiệp của thị xã Châu Đốc tại khu đô thị mới trên trục Châu Đốc - Núi Sam thuộc phường Châu Phú A quy mô 1- 2ha.

f. Các đơn vị ở:

Bố trí mới các đơn vị ở theo địa giới hành chính của từng phường, mỗi đơn vị ở có bán kính từ 500 - 1000m; bố trí từ 4 - 10 đơn vị ở, mỗi đơn vị ở có quy mô dân số từ 4.000 - 20.000 người.

- Đối với các đơn vị ở hiện hữu:

+ Không làm thay đổi cơ cấu và hình thái không gian hiện có, giảm mật độ ở những khu vực quá giới hạn không chế, tăng cường diện tích cây xanh, công trình công cộng ở những khu vực có thể cải tạo.

+ Cải tạo chỉnh trang các lô nhà, thay đổi chức năng một số công trình cũ cho phù hợp với tình hình thực tiễn và nhu cầu đầu tư.

- Đối với các đơn vị ở xây mới - khu đô thị mới:

+ Mật độ xây dựng thấp, sử dụng nhiều mặt nước của các dòng sông, kênh và không gian mở, cây xanh thoáng đãng, loại hình ở đa dạng, không phát triển loại nhà chia lô dân tự xây nhằm đạt hiệu quả thẩm mỹ không gian đô thị mới.

+ Khu đô thị mới Cồn Tiên (huyện An Phú) có quy mô dân số đến 2025 là 10.000 người.

g. Các công trình tôn giáo, di tích lịch sử:

Là khu vực được đầu tư, tôn tạo và bảo vệ. Trong đó có di tích lịch sử - văn hoá - Miếu Bà Chúa Sứ - Núi Sam. Tổng diện tích 22 ha.

h. Lâm viên đô thị:

Có vai trò như lá phổi xanh của đô thị vừa có chức năng điều hoà khí quyển và tiêu thoát nước cho đô thị. Quy mô 150ha bố trí tại khu vực phía Nam Núi Sam tiếp giáp cụm CN-TTCN.

7/- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Về chuẩn bị kỹ thuật đất đai:

a) San nền: Chọn giải pháp san nền kết hợp đê bao rộng

o Khu vực nội thị.

- Cao độ nền xây dựng trong khu vực xây mới từ +4 đến +5m.

- Khi có xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉ san lấp cục bộ trong phạm vi công trình.

o Khu vực xây dựng mới.

- Cao độ nền xây dựng trong khu vực xây mới từ +4 đến +5m.

- Trong khu vực này tạo một hồ lớn (khoảng 20ha), vừa có chức năng tạo cảnh quan vừa có chức năng điều hòa nước mưa cho toàn thị xã.

o Khu vực Cồn Tiên: cao độ xây dựng +5,4 m .

o Khu vực đất lâm viên: Đây là khu vực thấp trũng sẽ trồng các giống cây chịu nước, nên vẫn giữ nguyên cao độ nền hiện trạng.

b) Thoát nước

Khu xây dựng mới chia làm 4 lưu vực chính xây dựng hệ thống thoát nước riêng.

+ Lưu vực I: Diện tích 260ha, nằm phía Đông Bắc thị xã (Khu vực nội thị hiện hữu). Nước thoát theo hệ thống cống hiện hữu đổ ra sông Hậu.

+ Lưu vực II: Diện tích 630ha, nằm ở nửa phía Bắc trục Châu Đốc - Núi Sam. Nước mưa theo hệ thống cống thoát trong khu vực và đổ về hồ Châu Đốc.

+ Lưu vực III: Diện tích 1150ha, nằm ở về nửa phía Nam trục Châu Đốc - Núi Sam. Nước mưa theo hệ thống cống thoát xuống các kênh mương xây hờ và đổ về hồ Châu Đốc.

+ Lưu vực IV: Diện tích 200ha, nằm ở khu vực Cồn Tiên, toàn bộ khu vực này là một lưu vực. Nước mưa theo hệ thống cống gom thoát ra sông Hậu.

7.2. Giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- o Đường bộ
- Quốc lộ 91 (từ đường tránh N1 đến Kênh Đào). Lộ giới 32m.
- Đường tránh Quốc lộ 91 (trùng với đường N1 đoạn nối Châu Đốc - Tịnh Biên). Lộ giới 55m.
- Đường tỉnh 55A chạy dọc theo kênh Vĩnh Tế. Lộ giới 20,5m.
- o Bến xe:
- Bến xe khách phía Đông Nam: Xây dựng mới tại phường Vĩnh Mỹ (2,5ha).
- Bến xe tải: Bố trí tại khu vực Cồn Tiên (1,3ha).
- Cầu: Xây dựng cầu Châu Đốc bắc qua sông Hậu.
- o Đường thủy:
- Sông Hậu: Nâng cấp luồng sông Hậu thành tuyến chính cho tàu lưu thông trong khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long và Campuchia.
- Kênh Vĩnh Tế: Là tuyến giao thông thủy qua trung tâm thị xã Châu Đốc, khu du lịch Núi Sam và thị xã Hà Tiên.

* Hệ thống cảng bến đường thủy nội địa:

- Cảng hàng hoá trên sông Hậu: Bố trí gần ngã ba giao giữa sông Hậu và sông Châu Đốc thuộc huyện An Phú. Diện tích cảng 1- 2ha.
- Cảng khách - dịch vụ du lịch: Xây dựng tại Cồn Tiên cách cầu Cồn Tiên về phía Nam khoảng 200m, thuộc địa phận An Phú.

b) Giao thông đô thị:

* Đường chính đô thị:

- Tân Lộ Kiều Lương (trục đường Châu Đốc - Núi Sam). Lộ giới 55m
- Trục đường Nguyễn Văn Thoại. Lộ giới 20,5m
- Trục đường từ cầu Cồn Tiên theo hướng Tây Nam, quy mô lộ giới từ 20m đến 35m, chia làm 4 đoạn:
 - + Đoạn từ chân cầu Cồn Tiên đến đường Cù trị. Lộ giới 20m
 - + Đoạn từ đường Cù Trị đến đường Trường Đua. Lộ giới 28m
 - + Đoạn từ đường Trường Đua đến Kênh Bờ Sáng. Lộ giới 35m
 - + Đoạn từ Kênh Bờ Sáng đến Kênh cầu số 10. Lộ giới 28m
- Đường Kênh Đào du lịch song song với tuyến Kênh Đào mới. Lộ giới 22,5m
- Đường phía Đông Bắc công viên. Lộ giới 35m.

* Đường liên khu vực:

- Đường Trường Đua. Lộ giới 20m
- Đường Tôn Đức Thắng, quy mô lộ giới từ 24m đến 32m gồm 02 đoạn.
 - + Đoạn từ Kênh Đào đến đường N1 (đường tránh QL91). Lộ giới 32m
 - + Đoạn từ đường tránh N1 đến đường La Thành Thân. Lộ giới 24m
- Đường Lê Lợi, quy mô lộ giới từ 17m đến 19m gồm 02 đoạn.
 - + Đoạn từ Nguyễn Văn Thoại đến Trung Nữ Vương. Lộ giới 17m

+ Đoạn từ Trung Nữ Vương đến La Thành Thân. Lộ giới 19m

*** Đường khu vực:**

- Đường phía Tây Nam công viên. Lộ giới 17m
- Đường Cử Trị. Lộ giới 15m
- Đường khu vực hiện trạng cải tạo: Lộ giới 12m – 13m
- Đường khu vực xây dựng mới: Lộ giới nhỏ nhất 15m.

*** Công trình giao thông chính đô thị**

- Trên sông Hậu xây dựng mới 1 cầu.
- Trên Kênh Bờ Sáng xây dựng 2 cầu.
- Trên Kênh Cầu Ba Nhịp xây dựng 3 cầu.
- Trên Kênh Đào (mới) du lịch xây dựng mới 2 cầu.

7.3. Cấp nước:

- Nguồn nước Sông Hậu và sông Châu Đốc cung cấp cho nhà máy nước Châu Đốc với công suất 20.000 m³/ngày đêm phục vụ cho thị xã. Chỉ tiêu cấp nước đến năm 2015 là 120 lít/ng/ngày và đến năm 2025 là 150 lít/ng/ngày với tỷ lệ 100% hộ nội thị được cấp nước. Giai đoạn ngắn hạn năm 2015 đạt 37.000m³/ngày đêm, giai đoạn dài hạn năm 2025 là 55.000m³/ngày đêm cung cấp cho thị xã Châu Đốc và vùng phụ cận.

- Nguồn nước Kênh Vĩnh Tế cung cấp nước cho nhà máy nước Núi Sam với công suất 2.200 m³/ngày.

7.4. Cấp điện:

Phụ tải ngắn hạn 39.000KVA với chỉ tiêu điện dân dụng 700 Kwh/ng/năm và dài hạn đạt 74.500 Kw với chỉ tiêu điện dân dụng 1.500 kwh/ng/năm. Nâng công suất trạm 110KV Châu Đốc lên 2x40MVA. Để đáp ứng nhu cầu dùng điện của thị xã Châu Đốc.

7.5. Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước của thị xã bao gồm: Hệ thống thoát nước chung một nửa và hệ thống thoát nước riêng

- Toàn bộ nước thải của thị xã tập trung về 3 trạm làm sạch và 2 trạm làm sạch theo dự án riêng:

+ Trạm làm sạch 1: Khu vực phường Châu Phú B và 1 phần phường Vĩnh Mỹ. Lượng nước thải cần xử lý: 15.000m³/ngày, diện tích 3ha.

+ Trạm làm sạch 2: Khu vực thuộc phường Châu Phú A. Lượng nước thải cần xử lý: 4500m³/ngày, diện tích 1ha.

+ Trạm làm sạch 3: Khu vực thuộc phường Vĩnh Mỹ. Lượng nước thải cần xử lý: 5000m³/ngày, diện tích 1ha.

+ Trạm làm sạch 4 (Núi Sam): Khu vực thuộc phường Núi Sam. Khu vực này đã có dự án thoát nước thải riêng. Với tổng công suất trạm làm sạch 3500m³/ngày, diện tích 2ha (bao gồm cả diện tích cách ly). Dự án đang được triển khai với công suất đợt đầu 2000m³/ngày đêm.

+ Trạm làm sạch 5 (Cồn Tiên): Khu vực đô thị Cồn Tiên. Khu vực này đã có dự án thoát nước thải riêng, giai đoạn dài hạn sẽ thay hồ sinh học bằng trạm làm sạch. Công suất trạm làm sạch 1000m³/ngày đêm.

- Xử lý nước thải: Nước thải sinh hoạt dự kiến xử lý bằng sinh học. Sau khi xử lý đạt giới hạn B của TCVN 7222-2002 và TCVN 2001 sau đó mới xả ra nguồn tiếp nhận.

- Rác thải: Thu gom về bãi rác có quy mô 20ha tại kênh 10, cách trung tâm thị xã Châu Đốc 10 Km.

- Nghĩa địa: Quy mô 20ha, nằm về phía Nam kênh Huỳnh Văn Thu (đoạn giữa kênh Xuất Khẩu ngang và kênh số 4).

Điều 2.

Ban hành kèm theo quyết định này là bản Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2025.

Điều 3.

Giao cho sở Xây dựng phối hợp UBND thị xã Châu Đốc:

1. Tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2025 để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

2. Phối hợp với UBND thị xã với các sở, ban ngành tổ chức thực hiện triển khai theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc sở Xây dựng, Giám đốc sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND thị xã Châu Đốc, Thủ trưởng các ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận :

- TT.TU, HĐND, UBND tỉnh (b/c);
- Các sở: XD, TNMT, KHĐT;
- UBND thị xã Châu Đốc;
- CVP và P: XD, KT;
- Lưu.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Vương Bình Thạnh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ

THEO ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG THỊ XÃ CHÂU ĐỐC - TỈNH AN GIANG ĐẾN NĂM 2025

(Ban hành kèm theo quyết định số: 792/QĐ-UBND ngày 05/5/2011

của Chủ tịch UBND tỉnh An Giang)

1. PHẦN I: QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân trong nước và tổ chức, cá nhân ở nước ngoài, các cơ quan tỉnh, thị, phường, xã, liên quan đến hoạt động quy hoạch xây dựng phát triển đô thị, nông thôn trong phạm vi thị xã Châu Đốc theo Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch Đô thị, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và các văn bản dưới luật.

1.2. Quy định về quy mô diện tích và dân số đô thị

1.2.1. Quy định về quy mô diện tích đất xây dựng

Đồ án quy định tổng diện tích tự nhiên toàn thị xã là 10.468ha, đất các phường nội thị là 3872,8ha, đất các xã ngoại thị là 6595,1ha. Đất xây dựng đô thị năm 2015 là 1687,51 ha, năm 2025 là 2644,55ha.

Thống nhất quản lý và phân bổ hạn ngạch đất là cơ sở lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm trên địa bàn thị xã theo đồ án quy hoạch chung xây dựng này (sau đây viết tắt là QHCXD). Đất xây dựng sẽ được phát triển theo từng thời kỳ 2010-2015 và 2016-2025 được tiến hành cắm mốc để quản lý.

Cần tiến hành quy hoạch phân khu và chi tiết đô thị, nông thôn theo hướng dẫn hiện hành.

1.2.2. Quy định về phân bố dân số

Đồ án quy định dân số toàn thị xã đến năm 2015 là 160.000 người, đến năm 2025 là 190.000 người. Trong đó đến năm 2015 dân số nội thị là 144.000 người, đến năm 2025 là 175.000 người. Dân số nông thôn đến 2015 là 16.000 người, đến năm 2025 là 15.000 người.

1.3. Quy định về quản lý phát triển không gian đô thị

1.3.1. Tổng thể chung toàn đô thị

Thị xã Châu Đốc nằm ở về phía Tây Bắc của tỉnh An Giang. Gồm 07 đơn vị hành chính trực thuộc: phường Châu Phú A, phường Châu Phú B, phường Vĩnh Mỹ, phường Núi Sam; xã Vĩnh Ngươn, xã Vĩnh Tế, xã Vĩnh Châu.

Là trung tâm kinh tế, đô thị du lịch, thương mại dịch vụ vùng biên giới Tây Nam và là đô thị thứ 2 của tỉnh; Đầu mối giao thông thủy, bộ của khu vực; điểm trung chuyển hàng hóa giao thương giữa Việt Nam và Campuchia; Đô thị có vị trí quan trọng về an ninh quốc phòng của vùng biên giới Tây Nam Tổ quốc.

1.3.2. Quy định về phát triển không gian đô thị

Địa giới hành chính của thị xã Châu Đốc không thay đổi. Dự kiến mở rộng thêm khoảng hơn 600 ha của phường Núi Sam và xã Vĩnh Tế để mở rộng phạm vi nội thị.

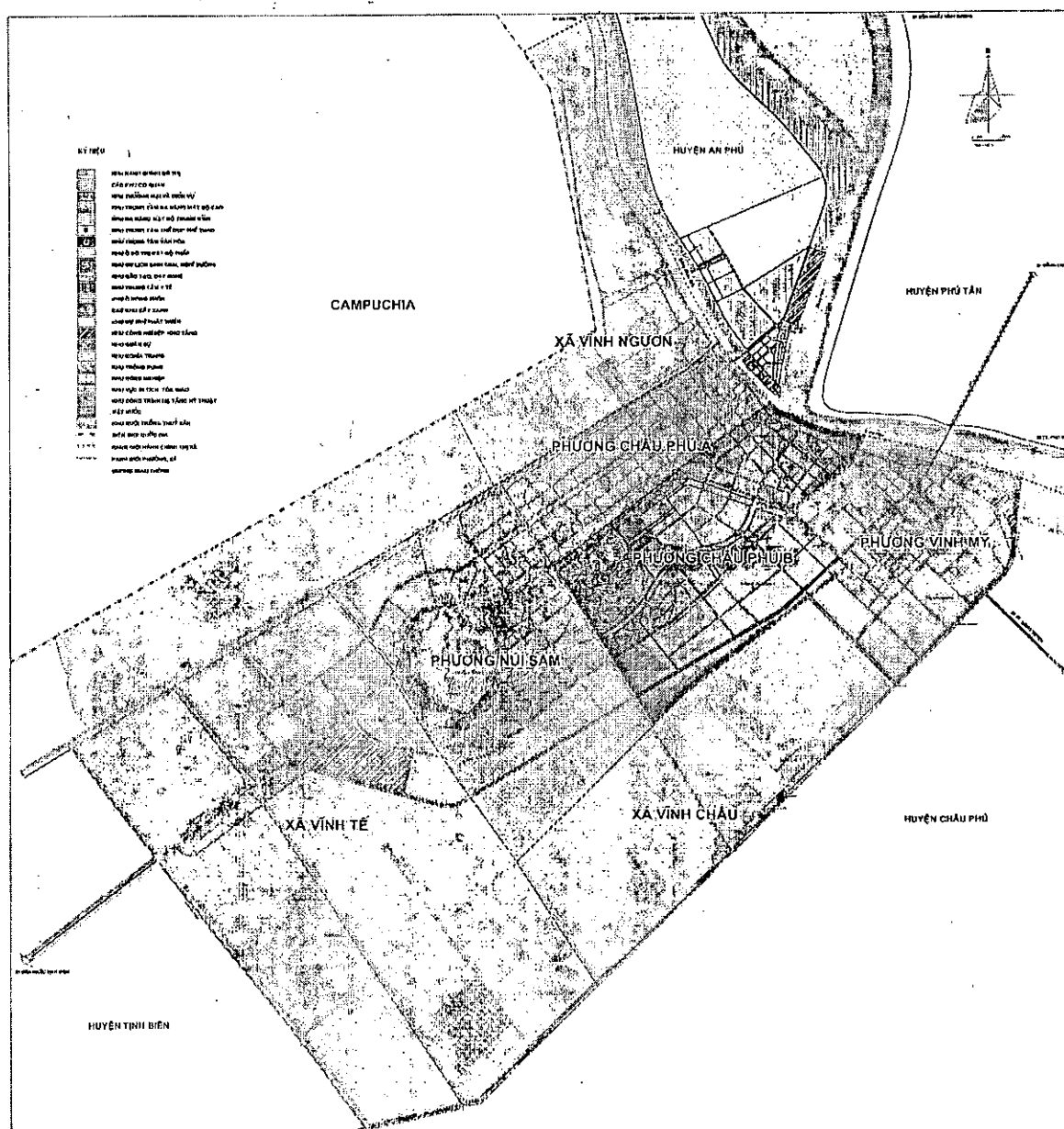
Là đô thị có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hiện đại đồng bộ.

Phát triển đô thị sinh thái mật độ trung bình gắn kết nông thôn với đô thị, công nghiệp chất lượng cao gắn với dịch vụ du lịch, tiểu thủ công nghiệp.

Việc quản lý theo quy hoạch được phân vùng cụ thể theo các phường, xã như sau:

- Các phường: Châu Phú A, Châu Phú B, Núi Sam, Vĩnh Mỹ và một phần của xã Vĩnh Tế được xây dựng và phát triển các khu chức năng của đô thị, bao gồm: Các khu ở, các khu công trình công cộng đô thị, các khu cây xanh công viên, các khu du lịch - nghỉ dưỡng, vv...

- Các xã Vĩnh Nguơn, Vĩnh Châu và phần còn lại của xã Vĩnh Tế được xây dựng và phát triển các khu dân cư nông thôn, các khu chức năng ngoài dân dụng của đô thị và là khu vực phát triển nông nghiệp sinh thái, nông sản hàng hóa chất lượng cao.



Hệ thống sông, kênh, rạch của đô thị được khai thác để phát triển giao thông thủy, phục vụ tiêu thoát nước cho đô thị và thụ cảm cảnh quan đô thị của thị xã Châu Đốc.

Phát triển các chức năng gắn với du lịch sinh thái và văn hóa, các hoạt động hỗ trợ cho hoạt động du lịch và thực hiện các dự án bảo tồn, phát huy các giá trị di sản tại địa phương, phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng sạch, thân thiện với môi trường.

Mật độ xây dựng trung bình, tầng cao trung bình thấp, tập trung cao tại một số khu vực nội thị trung tâm hiện hữu, các khu vực chức năng xây dựng mật độ thấp phù hợp với đặc điểm sinh thái tại địa phương.

Khuyến khích các dự án đô thị sinh thái, thân thiện với môi trường tự nhiên, môi trường văn hóa của khu vực. Thực hiện các dự án góp phần bảo vệ các giá trị di sản hiện hữu tại khu vực.

Phát triển các dịch vụ công cộng chất lượng cao và dịch vụ hỗ trợ phát triển sản xuất, kinh tế xã hội của vùng nông thôn các khu vực lân cận.

1.3.3. Các trục không gian chính

Tuyến trục cảnh quan Lê Lợi cặp bờ sông Hậu và tuyến kênh đào du lịch (mới) bắt đầu từ tuyến đường QL91 hiện hữu đến chân Núi Sam.

Trục cảnh quan Châu Đốc - Núi Sam.

Trục cảnh quan dọc kênh Vĩnh Tế; Công viên trung tâm đô thị, cảnh quan tại các khu di tích được xếp hạng và đường lên đỉnh Núi Sam.

1.3.4. Các khu vực hạn chế phát triển:

Khu vực hạn chế phát triển tập trung chủ yếu tại khu vực nội thị hiện hữu của phường Châu Phú A và Châu Phú B.

1.3.5. Quy định về quy mô phát triển vùng ngoại thị

a) Vị trí và mô hình phát triển ngoại thị, xã, điểm dân cư nông thôn:

Khu vực ngoại thị của thị xã Châu Đốc bao gồm các xã: Vĩnh Châu, Vĩnh Ngươn và một phần xã Vĩnh Tế. Dân cư nông thôn phát triển theo dạng tuyến theo các tuyến trục giao thông dọc kênh: Vĩnh Tế, Tha La, Ba Nhịp, Cống Đòn, Bờ Sáng, Số 4, Kênh Đào và tuyến giao thông cặp bờ sông Châu Đốc (xã Vĩnh Ngươn).

b) Quy định quy hoạch chính:

- Khu vực ngoại thị phải được đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt đảm bảo sự đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các khu dân cư; mạng hạ tầng khung kết nối nội, ngoại thị và vùng xung quanh; các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối; bảo vệ cảnh quan sinh thái và vùng ưu tiên phát triển nông nghiệp.

- Phát triển nông thôn Châu Đốc theo mô hình “Nông thôn mới” trong đô thị đặc biệt, góp phần tạo ra không gian xanh, môi trường sống tốt cho người dân thị xã, thu hẹp khoảng cách giữa khu vực đô thị và nông thôn bằng các biện pháp:

+ Phát triển nông thôn Châu Đốc theo hướng nông nghiệp công nghệ cao gắn với du lịch sinh thái; tiến hành tổ chức lại sản xuất, gắn nông nghiệp với công nghiệp, dịch vụ và đô thị theo quy hoạch.

+ Chú trọng phát triển nông nghiệp sinh thái, cung cấp rau xanh an toàn, hoa, cây ăn quả sạch và cây xanh phục vụ cho đô thị.

+ Phát triển mạng lưới giao thông liên thôn, liên xã gắn kết với giao thông

ngoại thị. Giao thông các tuyến đường chính trong làng xóm sẽ được mở rộng đảm bảo cho nông dân có điều kiện sử dụng phương tiện cơ giới phục vụ sản xuất.

+ Xây dựng các mô hình sản xuất mới phù hợp với hoàn cảnh từng khu vực, khai thác thị trường lao động tại chỗ, khôi phục và phát triển các nghề truyền thống gắn với khai thác du lịch và giải trí; phát triển các cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ thương mại, kiểm soát chặt chẽ về vấn đề môi trường và phát triển hạ tầng gắn với việc bố trí các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật của đô thị như: Khu xử lý rác thải, nghĩa trang.

1.3.6. Quy định về khu vực cần bảo tồn

Các công trình tôn giáo, tín ngưỡng, có quy mô diện tích khoảng 22 ha. Trong đó nổi bật là di tích lịch sử - văn hoá - Miếu Bà Chúa Xứ - Núi Sam (xã Vĩnh Tế).

Đối với di tích: Bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình. Cho phép được tu tạo, sửa chữa khi công trình có dấu hiệu xuống cấp. Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước về bảo tồn, tôn tạo phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa.

Đối với khu vực xung quanh di tích: Khuyến khích các công trình xung quanh xây dựng hài hoà với công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu vực và tạo nhiều điểm nhìn đến di tích. Hạn chế xây dựng các công trình có chiều cao quá 5 tầng và màu sắc lấm át công trình di tích.

1.4. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng xã hội

Hệ thống công trình hạ tầng xã hội gồm: Nhà ở, các công trình dịch vụ, thương mại, y tế, văn hóa, giáo dục, đào tạo, nghiên cứu khoa học, thể dục thể thao và các công trình phục vụ lợi ích công cộng khác.

Việc đầu tư xây dựng, phát triển hệ thống các công trình hạ tầng xã hội của thị xã Châu Đốc đến năm 2025 phải đảm bảo đạt tiêu chí của đô thị loại III, như sau:

- Diện tích sàn nhà ở bình quân cho khu vực nội thị đạt $\geq 15\text{m}^2/\text{người}$.
- Đất xây dựng công trình công cộng cấp khu ở đạt $\geq 1,5\text{m}^2/\text{người}$.
- Đất xây dựng công trình dịch vụ công cộng đô thị đạt $\geq 4\text{m}^2/\text{người}$.
- Các cơ sở y tế (trung tâm y tế chuyên sâu, bệnh viện đa khoa - chuyên khoa các cấp) đạt ≥ 2 giường/ 1000 dân.
- Các cơ sở giáo dục, đào tạo (đại học, cao đẳng, dạy nghề) đạt ≥ 10 cơ sở.
- Trung tâm văn hóa (nhà hát, rạp chiếu phim, bảo tàng, nhà văn hóa) đạt ≥ 6 cơ sở.
- Trung tâm thể dục thể thao (sân vận động, sân luyện tập, nhà thi đấu, câu lạc bộ) đạt ≥ 5 cơ sở.
- Trung tâm thương mại - dịch vụ (chợ, siêu thị, cửa hàng bách hóa) đạt ≥ 7 cơ sở.

1.5. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1.5.1. Giao thông

a) Quy định chỉ tiêu chung:

- Quy định dành quỹ đất cho giao thông đô thị đạt 16-20 % diện tích đất xây dựng đô thị (trong đó giao thông tĩnh chiếm 2,5-3%).

- Quy định hệ thống các chỉ tiêu giao thông đô thị: Chỉ tiêu mật độ mạng lưới đường tính đến đường chính khu vực: 1,3-1,5 Km/Km²; Tỷ lệ đất giao thông 16% - 20%;
- Quy định xây dựng mạng lưới giao thông chú ý đa dạng hóa các loại hình giao thông, chú trọng giao thông công cộng thân thiện môi trường, đi bộ và xe đạp.
- Bảo vệ và phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải đồng bộ thống nhất các loại hình giao thông vận tải đối ngoại như: Đường bộ và đường sông.

b) Quy định phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông:

- Đối với đường bộ: Hành lang bảo vệ tuyến và các công trình giao thông đường bộ phải tuân thủ theo quy định của Luật Đường bộ số 26/2001/QH10 và Nghị định của chính phủ số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 Quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.
- Đối với đường thủy: Phạm vi bảo vệ tuyến và các công trình đường thủy phải tuân thủ các quy định của Luật Đường thủy nội địa số 23/2004/QH11 ngày 15/6/2004.

c) Quy định phạm vi bảo vệ giao thông đô thị:

Quản lý xây dựng đường đô thị phải tuân thủ đúng chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của các tuyến theo quy hoạch được duyệt.

d) Quy định phạm vi bảo vệ giao thông nông thôn:

Hệ thống giao thông nông thôn phải được kiểm soát chặt chẽ trong quá trình đầu tư xây dựng theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 14: 2009/BXD, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia- Quy hoạch xây dựng nông thôn.

1.5.2. Cao độ nền và thoát nước mưa

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Giải pháp san nền kết hợp đê bao rộng.
- Quản lý chặt chẽ cao độ xây dựng của các dự án, phải tuân thủ cao độ khống chế xây dựng theo đề xuất trong Quy hoạch chung xây dựng. Đặc biệt tại vị trí liền kề của các dự án.
- Quản lý, kiểm soát cao độ các công trình xây dựng xen cấy trong khu vực đã xây dựng ổn định, không được làm ảnh hưởng tới công tác thoát nước và mỹ quan đô thị .

b) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Quản lý xây dựng hệ thống thoát nước mưa của đô thị, dự án theo đúng quy hoạch: Xây dựng hệ thống thoát nước riêng, hoàn chỉnh ở tất cả các khu vực xây dựng mới. Những khu vực đã có hệ thống thoát nước chung, không có khả năng cải tạo thành thoát nước riêng sẽ xây dựng giằng tách, cống bao tại cuối các tuyến cống chính trước các miệng xả, đưa về trạm xử lý tập trung trước khi xả ra môi trường.

- Đối với hệ thống thoát nước cải tạo tùy theo tình hình thực tế tận dụng tối đa hiệu quả của các công trình hiện có. Quản lý vị trí đầu nối của dự án vào tuyến cống chính của đô thị . Nếu tuyến cống chính chưa xây dựng thì đơn vị cấp phép cần chỉ ra vị trí xả hoặc đầu nối tạm thời và chủ dự án phải nộp đủ số tiền cho đơn vị quản lý thoát nước đô thị để khi có tuyến cống chính đơn vị này sẽ xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng được duyệt.

- Mở rộng phạm vi phục vụ của các hệ thống thoát nước tiến tới đạt 100%. Đảm bảo thông thoáng các trục tiêu chính đi qua đô thị.

- Quản lý chặt chẽ công tác xây dựng các cụm công trình đầu mối: Hồ điều hòa, trục kênh dẫn, cống qua đê, trạm bơm. Công suất các trạm bơm có thể phù hợp với từng giai đoạn, song cần phải xây dựng trục kênh dẫn và hồ điều hòa ngay vừa để giữ đất vừa để chứa nước.

1.5.3. Cấp nước:

Lựa chọn nguồn nước mặt sông Châu Đốc và kênh Vĩnh Tế để cung cấp nước thô cho các nhà máy nước của thị xã đến năm 2025 đạt công suất khoảng $55.000\text{m}^3/\text{ngđ}$.

Mạng lưới đường ống chia làm 3 cấp:

- Cấp I: đường ống truyền tải $D \geq 150\text{mm}$.
- Cấp II: đường ống phân phối vào các khu dân cư $D \leq 100\text{mm}$.
- Cấp III: đường ống nối với các hộ tiêu thụ $D \leq 65\text{mm}$.

1.5.4. Cấp điện:

Thiết kế phải có khả năng đáp ứng nhu cầu trước mắt và đảm bảo dự phòng phát triển cho tương lai, đặc biệt là quỹ đất xây dựng công trình điện.

Quản lý không gian công trình điện: lưới điện trung thế, hạ thế trong phạm vi đô thị từng bước hạ ngầm.

Quản lý hành lang cách ly đường điện, công trình điện phải tuân thủ theo Nghị định số 106/2005/NĐ-CP và thông tư 03/2010/TT-BCT đồng thời đáp ứng theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam 01:2008.

Chiếu sáng đô thị:

- Yêu cầu; 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.

- Nâng cấp, phát triển tất cả các loại hình chiếu sáng gồm chiếu sáng các công trình giao thông, chiếu sáng các công trình công cộng và chiếu sáng quảng cáo, lễ hội. Riêng chiếu sáng đường phố đạt tỷ lệ 100% chiều dài đường chính và đường khu vực được chiếu sáng; nâng tỷ lệ chiếu sáng ngõ xóm đạt khoảng 75-80%. Các khu vực trọng tâm trong đô thị phải được chiếu sáng cảnh quan gồm trung tâm hành chính, chính trị, phố thương mại, di tích có giá trị, công trình cao tầng điểm nhấn, quảng trường và không gian mở.

- Hạn chế chiếu sáng dàn trải như chiếu sáng cảnh quan cho các khu vực nghỉ ngơi, khu ở thuần, khu trường học bệnh viện, khu công nghiệp... Khuyến khích chiếu sáng lễ hội, thông tin tín hiệu, quảng cáo tại các tuyến phố chính hướng tâm vào đô thị.

- Trang bị hệ thống điều khiển tự động, tập trung đến từng bộ đèn cho hệ thống chiếu sáng đường phố. Cấm sử dụng đèn hiệu suất thấp cho chiếu sáng đô thị như đèn sợi đốt, đèn thủy ngân cao áp. Khuyến khích áp dụng các loại đèn dùng pin mặt trời, đèn LED để tiết kiệm điện năng.

1.5.5. Quy định về thoát nước thải:

a) Nước thải sinh hoạt.

- Sơ đồ quản lý chung hệ thống thoát nước mưa: Bê tự hoại → cống thoát nước → trạm bơm → trạm xử lý nước thải → hồ chứa để kiểm soát ô nhiễm, tái sử dụng, (tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hoả) → xả ra nguồn.

- Các khu vực đã có hệ thống thoát nước chung, tiếp tục sử dụng hệ thống công hiện có, thay thế các tuyến cống cũ không đủ tiết diện, tiêu chuẩn. Xây dựng các tuyến cống bao, giếng tách nước thải về trạm xử lý tập trung.

- Các khu vực phát triển mới, sử dụng hệ thống thoát nước thải riêng, xử lý nước thải tập trung.

- Cống tự chảy dùng cống BTCT đúc sẵn, cống áp lực sử dụng ống gang. Sử dụng trạm bơm chìm kiểu nhúng để tiết kiệm diện tích và hạn chế ảnh hưởng đến cảnh quan chung.

- Các trạm XLNT quy mô lớn sẽ xây dựng hợp khối hoặc, có thể xây dựng nhiều tầng để tiết kiệm diện tích. Trạm XLNT cần có nhiều đơn nguyên phù hợp với phân đợt xây dựng để giảm chi phí xây dựng, tiết kiệm đất, chi phí quản lý. Mỗi trạm XLNT đều có hồ chứa nước thải sau xử lý để kiểm soát ô nhiễm và tái sử dụng.

- Khu vực nông thôn sử dụng hệ thống thoát nước chung, tận dụng hệ thống kênh, mương nội đồng; ao, hồ sẵn có ngoài đồng để xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên. Tái sử dụng nước thải sau xử lý để phục vụ nông nghiệp.

- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt các tiêu chuẩn Việt Nam có hiệu lực: QCVN 08:- 2008 “Chất lượng nước - Tiêu chuẩn chất lượng nước mặt”; TCVN 7222 – 2002 “Yêu cầu chung về môi trường, các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung; QCVN; 14:2008/BTN-MT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.

b) Nước thải công nghiệp:

- Nước thải từ các xí nghiệp trong cụm công nghiệp tập trung cần được xử lý theo hai bước: Bước 1: XLNT cục bộ trong xí nghiệp. Bước 2: Làm sạch nước thải tại trạm XLNT tập trung của cụm công nghiệp.

- Nước thải từ các nhà máy xí nghiệp phân tán phải có công trình XLNT riêng trong nhà máy đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Chất lượng nước thải công nghiệp sau khi xử lý phải đạt QCVN: 24-2009, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp.

c) Nước thải y tế:

Mỗi bệnh viện, các cơ sở y tế lớn thu gom và xử lý nước thải riêng đạt QCVN 14: 2008/BTN-MT trước khi xả ra hệ thống thoát nước đô thị.

d) Quy định về quản lý CTR:

- 100% CTR được thu gom, phân loại tại nguồn, trên phạm vi toàn thị xã. CTR hữu cơ vận chuyển đến các nhà máy sản xuất phân hữu cơ của tỉnh. Sản phẩm phân hữu cơ phục vụ nông nghiệp tại vùng đó, giảm sử dụng phân hoá học. CTR vô cơ có thể tái chế: vận chuyển đến các cơ sở tái chế CTR tập trung ở các khu vực.

- CTR công nghiệp: Các cơ sở công nghiệp tăng cường trao đổi, tận thu, tái sử dụng CTR công nghiệp không nguy hại, xử lý chung cùng CTR sinh hoạt.

- CTR y tế nguy hại, công nghiệp nguy hại thu gom riêng.

- CTR vô cơ có thể đốt, CTR nguy hại (của sinh hoạt, y tế và công nghiệp) đốt sản xuất điện.

- CTR vô cơ không thể tái chế và tro sau khi đốt, chôn lấp hợp vệ sinh.

- Để thống nhất quản lý, chủ các nguồn thải phải ký hợp đồng với công ty môi

trường đô thị có đủ năng lực thu gom và chuyển và xử lý CTR đạt yêu cầu môi trường.

e) Quy định về quản lý nghĩa trang:

Các chỉ tiêu tính toán lấy theo QCXD 01/2008; Quy chuẩn VN: 07/2010/BXD. Khu vực đô thị sử dụng nghĩa trang tập trung, ưu tiên hình thức hỏa táng.

1.5.6. Hạ tầng kỹ thuật ngầm:

Cải tạo lại hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tập trung vào các đường dây điện, đường dây viễn thông nổi đi ngầm trên cơ sở xây dựng hệ thống tuynel, hào, cống bê tông cốt thép trong ranh giới toàn bộ đô thị. Các khu chức năng, khu đô thị xây mới yêu cầu đi ngầm hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngay từ đầu.

Tuynel chính cấp đô thị chứa các đường ống có kích thước lớn, đường điện cao thế, một số loại đường ống vận chuyển (cấp nước, cáp thông tin, cáp điện) với kích thước có thể đảm bảo cho con người hoặc máy móc đi lại vận hành thường xuyên.

1.5.7. Quy định về môi trường

Tuân thủ các tiêu chí đánh giá các thành phần môi trường bao gồm: 1) Môi trường đất; 2) Môi trường nước; 3) Môi trường không khí, tiếng ồn; 4) Môi trường hệ sinh thái và đa dạng sinh học; 5) Ứng phó với biến đổi khí hậu.

Các phường nội thị: Bảo tồn di sản, bảo vệ cảnh quan, cải thiện giao thông đô thị, cải thiện các khu nhà lụp xụp, manh mún, giảm nhẹ tác động do thay đổi sử dụng đất, nâng cao chất lượng cuộc sống, tạo việc làm, tái định cư, kiểm soát ô nhiễm môi trường đô thị và công nghiệp. Kiểm soát ô nhiễm, nông nghiệp sinh thái, xử lý triệt để các cơ sở gây ô nhiễm môi trường.

Các xã ngoại thị: Giảm nhẹ tác động lũ lụt, bảo tồn di sản, du lịch sinh thái, kiểm soát ô nhiễm, giảm nhẹ tác động do tái định cư, thay đổi sử dụng đất, tạo việc làm. Trong quá trình đề xuất các định hướng quy hoạch, đồ án đã thống nhất với các giải pháp bảo vệ môi trường nhằm giải quyết tình trạng ô nhiễm môi trường bức xúc hiện nay bằng các biện pháp kỹ thuật bảo vệ môi trường.

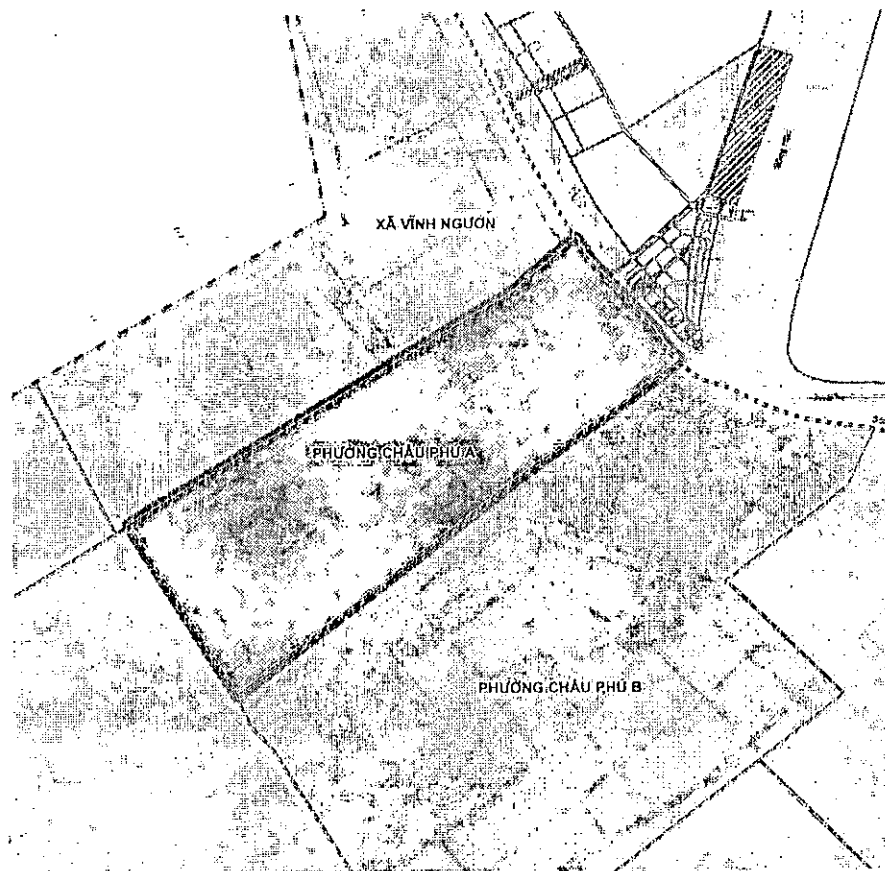
2. PHẦN II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Phường Châu Phú A

2.1.1. Quy định về quy mô diện tích, dân số

Đồ án quy định dân số toàn phường Châu Phú A đến năm 2025 là 34.000 người. Và có tổng diện tích tự nhiên toàn phường là 523,10 ha. Trong đó:

- Diện tích đất dân dụng: 274,18ha.
- + Đất đơn vị ở: 168,85ha.
- + Đất công trình công cộng: 14,50ha.
- + Đất cây xanh đơn vị ở: 25,69ha.
- + Đất giao thông: 65,14ha.
- Diện tích đất khác trong khu dân dụng: 53,20ha.
- Diện tích đất ngoài dân dụng: 4,47ha.



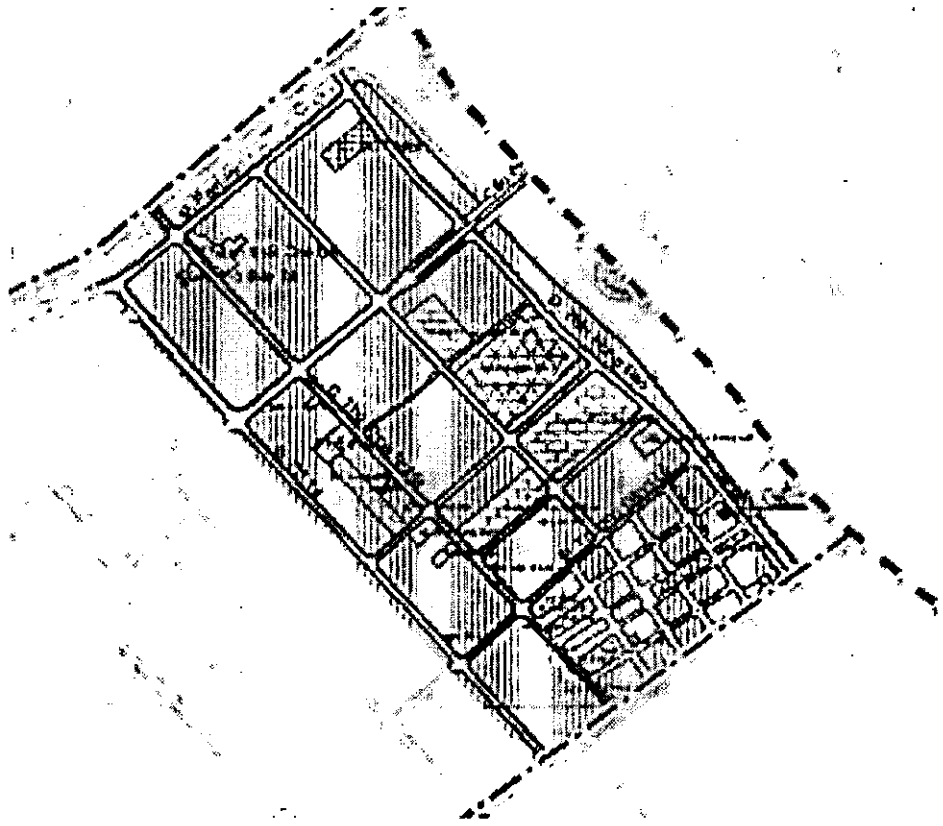
2.1.2. Quy định về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị

Đồ án quy định phường Châu Phú A chia thành 3 khu vực quản lý phát triển là:

- Khu vực hiện có hạn chế phát triển, diện tích khoảng 75,20ha.
- Khu vực cải tạo và phát triển mới, diện tích khoảng 345,90ha.
- Khu dự trữ phát triển, diện tích khoảng 102ha.

a) Khu vực hiện có hạn chế phát triển:

- Tính chất: Khu vực cải tạo, hạn chế phát triển mới.
- Vị trí: Khu vực hiện có hạn chế phát triển nằm từ đường Cừ Trị đến bờ sông Châu Đốc; từ đường Nguyễn Văn Thoại đến kênh Vĩnh Tế.
- Diện tích khoảng: 75,20 ha (bao gồm cả diện tích mặt nước).



- Tổ chức không gian:

+ Chính trang hệ thống giao thông với mặt cắt đường giữ nguyên trạng. Cải tạo không gian từng tuyến phố theo giải pháp quy hoạch phân khu hoặc thiết kế đô thị cụ thể. Trong đó thực hiện quản lý chặt các công trình nhà ở dân tự xây.

+ Cải tạo và mở rộng các không gian xanh, công viên đô thị, hệ thống sông hồ mặt nước. Tổ chức cải tạo các công trình trong các ô phố, đặc biệt là khu vực phố chợ Châu Đốc. Trồng cây xanh 2 bên đường và hình thành các tuyến đi bộ gắn với trung tâm sinh hoạt văn hoá địa phương.

+ Tổ chức các tuyến không gian mở hướng về ngã 3 sông. Cải tạo kiến trúc cảnh quan dọc bờ sông Châu Đốc.

+ Nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và cải tạo không gian kiến trúc cảnh quan.

+ Bảo tồn, tôn tạo các công trình di tích lịch sử, tôn giáo - tín ngưỡng, kiến trúc đô thị, các không gian đặc trưng và các không gian sống.

+ Di dời các cơ sở xuất gây ô nhiễm. Chuyển đổi các quỹ đất sau khi di dời thành các công viên cây xanh, bến bãi đỗ xe, các tiện ích công cộng chất lượng cao.

+ Hạn chế phát triển các công trình cao tầng và các dự án đơn lẻ.

+ Cải tạo không gian và hạ tầng theo các khu vực.

- Tầng cao công trình:

+ Tầng cao trung bình: 3- 5 tầng.

+ Chiều cao tối đa của các công trình kiến trúc tiếp giáp với sông Châu Đốc không quá 3 tầng; tại khu phố xung quanh chợ Châu Đốc không quá 7 tầng.

+ Một số công trình dọc trên các tuyến đường chính (Nguyễn Văn Thoại, Cử Trị, Thượng Đăng Lễ), cho phép xây dựng cao tầng không quá 9 tầng, nhưng phải đảm bảo

mật độ xây dựng theo quy định và sẽ cụ thể hóa trong hồ sơ quy hoạch phân khu sau này.

- Mật độ xây dựng: Tối đa 50 - 70%

- Khuyến khích:

+ Thực hiện các dự án góp phần giảm mật độ xây dựng.

+ Cải tạo chỉnh trang các kiến trúc dọc phố cũ theo cùng một xu hướng hoặc giải pháp kiến trúc mặt đứng công trình.

+ Tổ chức các phố đi bộ trong khu phố cũ. Khuyến khích cải tạo chỉnh trang theo các kiểu dáng kiến trúc cũ và duy trì các hoạt động buôn bán hoặc dịch vụ thương mại dọc hai bên phố cũ.

+ Hợp khối kiến trúc các lô đất nhỏ, tạo nên tổng thể kiến trúc lớn đồng nhất. Các công trình dọc trục có hình thái kiến trúc tương đồng kể cả về chiều cao và độ lớn sử dụng các phân vị dọc ngang đồng đều.

+ Tăng cường các quỹ đất công viên, bãi đỗ xe và các tiện ích xã hội.

+ Đối với khu vực công trình công cộng hoặc trụ sở cơ quan, khuyến khích xây dựng có khoảng lùi trồng cây xanh và sân đậu xe.

- Ngăn cấm:

+ Phát triển các chức năng sử dụng đất là công nghiệp, kho tàng gây ô nhiễm (cấp độ hại từ cấp IV trở lên).

+ Phát triển cơ sở y tế, công sở cấp tỉnh, trường đại học.

b) Khu vực cải tạo và phát triển mới:

- Tính chất: Khu nhà ở, thương mại đa chức năng và các chức năng liên quan đến dịch vụ, du lịch và giáo dục đào tạo.

Vị trí: Khu vực (1) cải tạo và phát triển mới nằm từ đường Cừ Trì đến đường Trường Đũa; từ đường Nguyễn Văn Thoại đến bờ kênh Vĩnh Tế. Diện tích khoảng 132ha.

