

Số: 166 /QĐ-UBND

An Giang, ngày 27 tháng 01 năm 2015

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Bắc  
đường tránh Quốc lộ 91, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang**

### **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 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

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

Căn cứ định số Quyết 792/QĐ-UBND ngày 05/5/2011 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị xã (nay là thành phố) Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2025;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2454/TTr-SXD ngày 27/12/2014 và Tờ trình số 230/TTr-UBND ngày 12/11/2014 của UBND thành phố Châu Đốc về việc thẩm định đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Bắc đường tránh Quốc lộ 91, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Bắc đường tránh Quốc lộ 91, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang, do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị Xanh lập quy hoạch, với các nội dung chủ yếu như sau:

### **1. Phạm vi ranh giới qui hoạch:**

Vị trí quy hoạch phía Bắc đường tránh Quốc lộ 91, thuộc phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, có tứ cận như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường Tôn Đức Thắng;
- Phía Đông Bắc giáp đường Nguyễn Tri Phương;
- Phía Tây Nam giáp đất nông nghiệp (cách kênh Hoà Bình khoảng 150m);

- Phía Đông Nam giáp đường Khu đô thị thành phố lễ hội và một phần đất nông nghiệp phía sau khu đô thị lễ hội (cách đường N1 về phía Đông Nam khoảng 100m).

## **2. Tính chất:**

- Là khu đô thị mới phát triển cận trung tâm thành phố Châu Đốc.  
- Là khu vực trung tâm thương mại, dịch vụ phát triển với nhiều loại hình đa dạng về nhà ở nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của dân cư thành phố Châu Đốc.

## **3. Quy mô:**

- Đất đai: 130,09 ha.  
- Dân số: 12.000 người.

## **4. Quy hoạch sử dụng đất:**

Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Bắc đường tránh Quốc lộ 91 được phân thành các khu chức năng như sau:

### **4.5. Đất ở:** gồm 06 loại hình nhà ở

- Nhà ở hiện hữu chỉnh trang: ký hiệu (A) diện tích 14,48ha (bao gồm các khu A1, A2,... A11) bố trí dọc theo các trục đường Tôn Đức Thắng, đường kênh Hòa Bình, đường Nguyễn Tri Phương.

- Nhà ở kết hợp thương mại: ký hiệu (F) diện tích 3,06ha (bao gồm các khu F1, F2,...F5) bố trí xung quanh khu vực chợ, tạo nên khu thương mại sầm uất.

- Nhà liên kế phố: ký hiệu (C) diện tích 15,97ha (bao gồm các khu C1, C2,...C5) bố trí cặp đường N1, đường Phan Đình Phùng, đường Thủ Khoa Huân (nối dài).

- Nhà biệt thự vườn: ký hiệu (B) diện tích 13,15ha (bao gồm các khu (B1, B2,... B5) bố trí phía Tây Bắc tiếp giáp khu dân cư hiện hữu, đất quân sự, ..

- Nhà ở chung cư cao tầng: ký hiệu (E) diện tích 11,72ha (bao gồm các khu E1, E2,..E6) bố trí bao quanh phía ngoài khu trung tâm thương mại tiếp giáp đường N1, đường số 6, đường số 7.

- Nhà ở xã hội: ký hiệu (D) diện tích 10,86ha (bao gồm các khu D1, D2, D3) bố trí phía Tây Nam tiếp giáp đường kênh Hòa Bình và phía sau dân cư hiện trạng cặp đường kênh Hòa Bình.

### **4.1. Đất thương mại - dịch vụ:**

- Chợ trung tâm: ký hiệu (L1) diện tích 4,31ha, (L2) diện tích 0,98ha xây dựng chợ mới kết hợp với khu phố thương mại và các trung tâm thương mại - dịch vụ phục vụ người dân và du khách.

- Trung tâm thương mại: ký hiệu (G) diện tích 6,09ha (bao gồm các khu G1, G2, ...G7, G8) bố trí bao quanh chợ trung tâm.

- Trạm xăng dầu: ký hiệu (G9) diện tích 0,35ha, (G10) diện tích 0,72ha bố trí cặp đường N1

- Đất thương mại, dịch vụ hiện hữu: ký hiệu (G11) diện tích 0,21ha, (G12) diện tích 0,16ha.

### **4.2. Đất giáo dục gồm:**

- Nhà trẻ - mẫu giáo: ký hiệu (T5), diện tích 1,05ha, bố trí tại khu trung tâm nhóm nhà để đảm bảo cự ly phục vụ.
- Trường tiểu học Lý Tự Trọng (T3), diện tích 1,28ha hiện hữu đảm bảo diện tích và cự ly đi lại của học sinh.
- Trường THCS Thủ Khoa Huân hiện hữu: ký hiệu (T2) diện tích 2,64ha đã đảm bảo chỉ tiêu phục vụ hiện tại và nhu cầu phát triển.
- Trường THPT: ký hiệu (T4) diện tích 1,14ha, xây dựng mới tại khu vực trung tâm gần trường mẫu giáo (T5).
- Trường trung cấp nghề Thủ Khoa Huân: ký hiệu (T1), diện tích 1,0ha.

**4.3. Đất Văn hoá, TDTT - cây xanh:** ký hiệu (X) diện tích 5,75ha, Bố trí tiếp giáp đường Phan Đình Phùng. Gồm công viên cây xanh, khu vui chơi trẻ em, trung tâm văn hóa và các sân TDTT.

**4.4. Đất khai thác du lịch sinh thái:** ký hiệu (N) góc đường cặp kênh Hoà Bình và đường N1, bố trí trại chăn nuôi cá sấu, vườn sinh thái và cây xanh cách ly phục vụ du khách tham quan du lịch.

**4.5. Đất công trình đầu mối giao thông:**

- Bến xe: ký hiệu (M) diện tích 2,47ha, bố trí gần góc đường N1 và Tôn Đức Thắng.
- Bãi đậu xe bố trí phía trước chợ trên trục thương mại dịch vụ thuận tiện cho khách gửi xe vào tham quan mua sắm.

**Bảng cân bằng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>103,834</b>	<b>100,0</b>
<b>1</b>	<b>Đất nhóm ở</b>	<b>69,238</b>	<b>66,68</b>
a	Đất nhóm ở hiện hữu	14,478	
b	Đất nhóm ở xây dựng mới	54,761	100
*	Đất xây dựng biệt thự	13,146	24,01
*	Đất nhà liên kế xây dựng mới	15,975	29,17
*	Đất xây dựng nhà ở xã hội	10,856	19,83
*	Đất chung cư xây dựng mới	11,724	21,41
*	Đất nhà liên kế kết hợp thương mại dịch vụ	3,060	5,59
<b>2</b>	<b>Đất công trình dịch vụ đô thị</b>	<b>6,343</b>	<b>6,11</b>
a	Đất giáo dục	4,972	
	- Trường mầm non	1,050	
	- Trường tiểu học	1,281	
	- Trường trung học cơ sở	2,641	
b	Đất hành chính - văn hóa - y tế cấp phường	0,394	
c	Chợ khu vực	0,977	
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>5,747</b>	<b>5,53</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>22,506</b>	<b>21,68</b>
<b>II</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>26,256</b>	
1	Chợ - thương mại dịch vụ	12,340	
	- Chợ (cấp thành phố)	4,311	
	- Đất thương mại dịch vụ	8,029	

2	Trường phổ thông trung học (cấp 3)	1,142	
3	Trường trung cấp nghề	1,004	
4	Đất giao thông đối ngoại (Quốc lộ N1)	5,940	
5	Bến xe	2,469	
6	Đất quân sự	1,329	
7	Đất du lịch	2,032	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>130,090</b>	

### 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Không gian kiến trúc cảnh quan được tổ chức dọc các tuyến đường giao thông như: Tôn Đức Thắng, Nguyễn Tri Phương và đường kênh Hoà Bình.

- Khu vực chợ - trung tâm thương mại làm lõi của khu kiến trúc cảnh quan, chiều cao tăng dần từ khu Chợ - khu phố chợ, trung tâm thương mại - dịch vụ, chung cư cao tầng và giảm xuống khu nhà liên kế - khu dân cư hiện hữu.

- Dọc trục N1, bố trí các khu chung cư cao tầng tạo không gian đón tại cửa ngõ thành phố và tạo cảnh quan cho khu quy hoạch.

### 6. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### 6.1. San nền, thoát nước mưa:

a./ *San nền*: Cao độ san lấp phải đảm bảo chống lũ triệt để với cao trình san lấp tối thiểu +5,0m (so với hệ cao độ Quốc gia Hòn Dấu).

b./ *Thoát nước mưa*: Hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải; nước mưa được thu gom theo hệ thống cống có đường kính D500, D600, D800, D1000, D1500 dọc các tuyến đường thoát ra hệ thống kênh rạch tại khu vực.

#### 6.2. Giao thông:

##### \* *Giao thông đối ngoại*:

Quốc lộ N1 (đường tránh QL91): Lộ giới 55m (5-12-9-12-5); hiện nay đã có mặt đường rộng 9m; chiều dài tuyến N1 qua khu vực quy hoạch 1,08 km;

##### \* *Giao thông đối nội*:

- Đường Tôn Đức Thắng (QL91 hiện hữu): Lộ giới 24m (5-14-5)
- Đường Nguyễn Tri Phương (QL91 hiện hữu): Lộ giới 24m (5-14-5)
- Đường kênh Hoà Bình: Lộ giới 24m (5-14-5)
- Đường Thủ Khoa Huân (nối dài): Lộ giới 20,5m (5-10,5-5)
- Đường Phan Đình Phùng (nối dài): Lộ giới 20,5m (5-10,5-5)
- Các tuyến đường chính khu vực có lộ giới: 22m – 25m.
- Các tuyến đường phân khu vực có lộ giới từ 16m – 25m.
- Các đường khu vực có lộ giới 13m – 20m.

**Bảng thống kê đường trong khu quy hoạch**

ST T	Tên đường	Lộ giới (m)	Mặt cắt quy hoạch (m)			Chiều dài (m)
			Vĩa hè	Lòng đường	Vĩa hè	
<b>I Giao thông đối ngoại</b>						
	Quốc lộ 91 (N1)	55	5	6-(3-6-3)-9-(3-6-3)-6	5	1082
<b>II Giao thông đối nội</b>						
1	Đ. Tôn Đức Thắng	24	5	14	5	1018

2	Đ. Nguyễn Tri Phương	24	5	14	5	1112
3	Đ. Nguyễn Tri Phương (nối dài)	26	6	14	6	197
4	Đ. kênh Hoà Bình	24	5	14	5	802
5	Đ. Thủ Khoa Huân (nối dài)	20,5	5	10,5	5	1102
6	Đ. Phan Đình Phùng (nối dài)	20,5	5	10,5	5	936
7	Đường số 1	17	4	9	4	457
8	Đường số 2 (gồm 2 đoạn)					
	- Từ ranh quy hoạch đến đường Thủ Khoa Huân	26	6	14	6	483
	- Từ đường Thủ Khoa Huân đến đường số 12	38	8	10-2- 10	8	140
9	Đường số 03 (gồm 2 đoạn)					
	- Từ đường số 13 đến đường Phan Đình Phùng	38	8	10 - (2) - 10	8	140
	- Từ đường Phan Đình Phùng đến đường Tôn Đức Thắng	26	6	14	6	319
10	Đường số 04	20	6	8	6	168
11	Đường số 05	20	6	8	6	449
12	Đường số 06	16	4	8	4	1251
13	Đường số 07	15	7	7	4	449
14	Đường số 08 (gồm 2 đoạn)					
	- Từ Thủ Khoa Huân đến Phan Đình Phùng (nối dài)	15	5	7	3	449
	- Từ Phan Đình Phùng đến Tôn Đức Thắng	15	4	7	4	322
15	Đường số 09	18	4	4 - 2 - 4	4	181
16	Đường số 10	15	4	7	4	503
17	Đường số 11	16	5	6	5	136
18	Đường số 12	23	6	11	6	515
19	Đường số 13 (gồm 2 đoạn)					
	- Từ đường số 6 đến Quốc lộ 91	23	6	11	6	515
	- Từ Quốc lộ 91 đến đường số 1	26	6	14	6	127
20	Đường số 14	16	5	6	5	136
21	Đường số 15	15	4	7	4	552
22	Đường số 16	15	4	7	4	161
	<b>Tổng chiều dài</b>					<b>13.702</b>

### 6.3. Cấp điện:

a./ Nguồn điện: Nguồn cấp điện là lưới điện quốc gia thông qua trạm 110KV Châu Đốc cung cấp cho khu vực quy hoạch.

b./ Phụ tải điện:

- Tổng phụ tải điện năng tính toán: 19.160 KW.
- Tổng phụ tải điện năng yêu cầu: 21.600 KWA.

c./ Lưới điện:

- Xây dựng mới các trạm biến áp 3 pha 22/0,4 KV đặt trên giàn hoặc trong nhà.
- Xây dựng mới các tuyến 22 KV đi ngầm, dọc các đường mới.

- Xây mới các tuyến đường dây 0,4 KV, đi ngầm, cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng cho khu dân cư, công trình công cộng.
- Trang bị hệ thống chiếu sáng lắp đặt chung trụ với hệ thống điện hoặc lắp trên trụ thép, nhôm. Dùng đèn cao áp Sodium 220V- 250W, 400W, các cột cách nhau từ 25m - 40 m.

#### **6.4. Cấp nước:**

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn cấp từ các nhà máy nước trung tâm Châu Đốc hiện hữu cung cấp nước sạch cho dân cư khu vực.
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 120-150 lít/người/ngày.đêm.
- Tổng nhu cầu dùng nước cho khu vực là: 2.500 m<sup>3</sup>/ng.đêm
- Xây dựng các tuyến ống cấp nước mới có đường kính Ø60-100 đi theo tất cả các đường quy hoạch mới.
- Ống cấp nước sử dụng loại ống HDPE hoặc PVC, chôn sâu 1 - 1,2m.
- Nối mạng vòng các tuyến ống chính bảo đảm an toàn cấp nước liên tục.
- Đặt các trụ cứu hỏa Ø100 trên các trục đường cách nhau 150m để cấp nước chữa cháy.

#### **6.5. Thoát nước thải:**

- Chọn phương án thoát nước riêng: Nước thải ở các khu vệ sinh trong các hộ gia đình, công trình công cộng, phải được xử lý bằng hầm tự hoại 3 ngăn theo đúng quy cách trước khi thải ra hệ thống cống thoát nước chung.
- Hướng thoát nước: Nước thải thoát theo hướng Tây nam khu quy hoạch, kết nối với nhà máy nước thải ở phường Châu Phú B (theo dự án thoát nước thành phố Châu Đốc đang triển khai) để xử lý trước khi thoát ra kênh;
- Nước thải bản sau khi được xử lý tại các nhà máy xử lý nước thải phải đảm bảo các tiêu chuẩn cho phép ghi ở cột B TCVN 5945 – 1995 mới được thải ra môi trường tự nhiên (kênh, rạch, ...).

#### **6.6. Quản lý chất thải rắn - Vệ sinh môi trường:**

- Rác được phân loại trong các công trình công cộng và từng hộ dân, sau đó được thu gom trong ngày vào các bộ rác tập trung để đưa thẳng đến bãi rác tập trung của thành phố tại kênh 10 bằng xe chuyên dụng.
  - + Tiêu chuẩn thải rác : 01 (kg/người/ngày đêm).
  - + Lượng rác thải sinh hoạt : 12 (Tấn/ngày đêm).
- Nghĩa địa: sử dụng nghĩa địa có sẵn của thành phố tại xã Vĩnh Châu.

#### **6.7. Thông tin liên lạc:**

- Sử dụng tổng đài hiện hữu của thành phố Châu Đốc, nâng cấp phục vụ đảm bảo 20 máy/100 dân đến năm định hình và các cơ quan 100% có máy điện thoại.
- Xây dựng tổng đài 3000 số theo yêu cầu phát triển tại khu vực.

#### **6.7. Cây xanh:**

Hệ thống cây xanh đường phố: trồng trên toàn bộ vỉa hè các tuyến phố là loại cây bóng mát tán tròn, không gây mùi và nhựa độc hại ra môi trường, chủng loại

cây và khoảng cách bố trí phù hợp với quy định chung của đô thị để tạo sự thống nhất trên từng khu vực.

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

Khu vực quy hoạch phải đối mặt với một số vấn đề môi trường như: ô nhiễm môi trường nước và suy thoái tài nguyên nước mặt, ô nhiễm do chất thải, nước thải sinh hoạt, ngập úng vào mùa mưa, ...Thực hiện quy hoạch phải tuân thủ quy hoạch được duyệt và các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.

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

- Thực hiện đúng quy hoạch, xây dựng hệ thống cống nước thải riêng thu gom về khu xử lý. Nước thải sinh hoạt được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

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

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

- Trồng cây xanh hai bên hè đường theo phương án quy hoạch để tránh khí thải từ các phương tiện giao thông;

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

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

- Đối với chất thải xây dựng và chất thải sinh hoạt được thu gom về khu xử lý chất thải rắn của thành phố;

- Phải có biện pháp che chắn công trường giảm thiểu phát tán bụi, tiếng ồn ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng;

- Nâng cao nhận thức người dân trong việc khai thác sử dụng các hoạt động đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

**8. Thiết kế đô thị:** Nội dung thiết kế đô thị tại từng khu vực như: tầng cao, mật độ xây dựng tối đa, cây xanh tối thiểu và chỉ giới xây dựng,.. được xác định theo Quy định quản lý xây dựng.

### **9. Các dự án ưu tiên đột đầu:**

- Tập trung mời gọi nhà đầu tư tham gia đầu tư các khu dân cư, trung tâm thương mại dịch vụ và chợ mới Châu Đốc làm động lực để phát triển lan toả khu vực.

- Đầu tư xây dựng tuyến đường Nguyễn Tri Phương và Phan Đình Phùng kéo dài.

- Từng bước xây dựng và hoàn thiện các khu ở mới tập trung.

### **Điều 2.**

- Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Bắc đường tránh Quốc lộ 91, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc này thay thế cho đồ án quy hoạch chi tiết khu dân cư Nam Quốc lộ 91, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1738/QĐ.UB-QHXD ngày 03/9/2004.

- Ban hành kèm theo Quyết định này là bản Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Bắc đường tránh Quốc lộ 91, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

**Điều 3.** Giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc phối hợp Sở Xây dựng:

1. Tổ chức công bố Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Bắc đường tránh Quốc lộ 91, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang để các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan biết thực hiện.

- 2. Chỉ đạo việc thực hiện Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phía Bắc đường tránh Quốc lộ 91, phường Vĩnh Mỹ, thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang. Phối hợp chặt chẽ với các ban ngành 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 & Đầu tư, Giám đốc sở Tài nguyên & Môi trường, Chủ tịch UBND thành phố 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 thành phố Châu Đốc;
- CVP và P: XD, KT;
- Lưu.

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Võ Anh Kiệt**