

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐA PHƯỚC, HUYỆN AN
PHÚ, TỈNH AN GIANG ĐẾN NĂM 2035

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐA PHƯỚC, HUYỆN AN PHÚ, TỈNH AN GIANG ĐẾN NĂM 2035

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2020/QĐ-UBND ngày 12 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung Đô thị Đa Phước, huyện An Phú, tỉnh An Giang đến năm 2035)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng áp dụng và phân công quản lý thực hiện

1. Bản quy định quản lý này hướng dẫn việc quản lý sử dụng đất, xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, bảo đảm cảnh quan kiến trúc và bảo vệ môi trường trong xây dựng và khai thác sử dụng các công trình theo đúng đồ án Quy hoạch chung Đô thị Đa Phước, huyện An Phú, tỉnh An Giang đến năm 2035.

2. Ngoài những quy định trong bản quy định quản lý này, việc quản lý xây dựng tại khu vực quy hoạch còn phải tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước khác có liên quan.

3. Các cá nhân, tổ chức có liên quan khi thực hiện đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch đều phải tuân thủ các quy định trong bản quy định quản lý này.

4. Căn cứ vào hồ sơ Quy hoạch chung Đô thị Đa Phước, huyện An Phú, tỉnh An Giang đến năm 2035 được duyệt và các quy định tại bản quy định quản lý này, Sở Xây dựng An Giang là cơ quan đầu mối giúp Tỉnh thực hiện việc quản lý quy hoạch, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang, Ủy ban nhân dân huyện An Phú, Ủy ban nhân dân xã Đa Phước là cơ quan phối hợp thực hiện; các Chủ đầu tư dự án trong khu quy hoạch là cơ quan thực hiện việc đầu tư xây dựng các công trình xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

5. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi những quy định tại bản quy định quản lý này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án cho phép.

Điều 2. Quy định về phạm vi ranh giới, quy mô của đô thị

1. Phạm vi lập quy hoạch: Phạm vi ranh giới lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Đa Phước của huyện An Phú khoảng 1.578 ha, có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thị trấn An Phú;
- Phía Đông giáp sông Hậu và nhánh sông Hậu;

- Phía Tây giáp sông Châu Đốc;
- Phía Nam giáp thành phố Châu Đốc.

2. Quy mô:

2.1. Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2021: 17.590 người (*Dân số thường trú 16.678 người, dân số tạm trú quy đổi là 912 người*).

+ Mật độ dân số: 793 người/km².

+ Tỷ lệ lao động phi nông nghiệp: Năm 2021 là 66,7% (*Đề án thành lập thị trấn tại Tờ trình số 441/TTr-UBND ngày 05/7/2022 của UBND tỉnh An Giang*).

- Dự báo dân số toàn đô thị:

+ Năm 2030: khoảng 18.300 người (kể cả dân số tạm trú quy đổi).

+ Năm 2035: khoảng 21.000 người (kể cả dân số tạm trú quy đổi).

2.2. Quy mô đất đai:

- Tổng diện tích đất tự nhiên toàn đô thị: khoảng 1.578 ha.

+ Đến 2030 diện tích đất xây dựng đô thị: 230ha; chỉ tiêu: 126m²/người.

+ Đến 2035 diện tích đất xây dựng đô thị: 313ha; chỉ tiêu 149m²/người.

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT THEO CÁC GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH

Số TT	TÊN LOẠI ĐẤT	NĂM 2030 (18.300 DÂN)			NĂM 2035 (21.000 DÂN)		
		Tiêu chuẩn (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tiêu chuẩn (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	126	230	14,58	149	313	19,84
I	Đất dân dụng	90	164	71,30	100	210	67,09
	Đất ở hỗn hợp		129,00			154,00	
	Đất công trình công cộng		2,04			4,42	
	Đất giáo dục		5,29			7,00	
	Đất thương mại dịch vụ		3,48			4,28	
	Đất Công viên cây xanh - Văn Hóa - TDTT		5,26			18,50	
	Đất giao thông nội thị		18,93			21,80	
II	Đất ngoài dân dụng	36	66	29	49	103	32,91
	Đất Y tế		0,20			0,20	
	Đất Tôn giáo		4,07			4,07	
	Đất Quân sự		0,80			0,80	
	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật		0,24			1,00	
	Đất TM dịch vụ du lịch		9,31			28,44	
	Đất trung tâm nuôi dưỡng người già & trẻ mồ côi		4,00			4,00	
	Đất khu công nghiệp - TTCN - SXKD		6,76			18,63	

	Đất giao thông đối ngoại - Bến xe		40,62			45,86	
B	ĐẤT KHÁC		1.348	85,42		1.265	80,16
	Vùng trồng lúa đặc sản		875,750			759,750	
	Vùng nông nghiệp công nghệ cao		30,00			30,00	
	Vùng trồng cây ăn trái đặc sản		244,00			244,00	
	Vùng nuôi trồng thủy sản		33,00			66,00	
	Lò giết mổ gia súc		0,25			0,25	
	Đất nghĩa địa		1,00			1,00	
	Đất sông, Rạch, mặt nước		164,00			164,00	
TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT TỰ NHIÊN			1.578	100		1.578	100

Điều 3. Quy định chung về quản lý phát triển không gian

1. Quy định chung về phát triển không gian kiến trúc đô thị:

- Trục Quốc lộ 91C cho phép bố trí các xí nghiệp lương thực, hàng tiêu dùng ít ô nhiễm chen với các Nhà máy hiện hữu. Khu đảo bãi bồi ở Ngã ba sông định hướng bố trí khu nghỉ dưỡng dừng chân tham quan của khách du lịch sông Mêkông (khi chưa có nhà đầu tư thì chỉ làm nông nghiệp đặc thù, không cho xây dựng kiên cố làm khu ở...). Khu vực cặp xếp Vĩnh Trường không chế xây dựng để bảo vệ nguồn nước và cảnh quan bờ xếp. Phía Tây tiếp giáp QL91C sau lớp dân cư, chuyển đổi đất lúa làm nông nghiệp trồng lại cây lâu năm (cây ăn quả, cây đặc dụng) để có hiệu quả kinh tế và thu hút khách du lịch trải nghiệm.

- Trục Đường tỉnh 957 còn hoang sơ, ít dân cư, ưu tiên phát triển khu tái định cư từ sông Châu Đốc đến kênh xã đội phía Đông (sau lớp nhà hiện hữu), làm cơ sở di dời số hộ cặp sông Châu Đốc làm bờ kè và công viên cảnh quan sông nước, ưu tiên bố trí nông nghiệp công nghệ cao cây ăn quả. Đoạn kênh xã đội đến kênh Chà Và chủ yếu nuôi trồng thủy sản ở bờ Đông có hệ thống thu gom xử lý nước thải sau nuôi trồng đảm bảo an toàn và thủy sản sạch để xuất khẩu (chủ yếu nuôi cá tra), thay cho vùng nuôi cặp sông Châu Đốc để ô nhiễm nguồn nước và bố trí nhà ở kết hợp sản xuất - TTCN, Kho tàng, đóng gói gia công hàng hóa phục vụ xuất khẩu qua biên giới với Campuchia (phía Tây giáp sông Châu Đốc) kết hợp cải tạo xây chen khu ở hiện có.

- Khu đô thị Cồn Tiên: tập trung đầu tư hạ tầng kỹ thuật và quản lý quỹ đất bồi cặp bờ sông, để mời gọi đầu tư du lịch và dịch vụ du lịch bổ sung cho thành phố Châu Đốc xây dựng công trình công cộng cấp thị trấn để tạo động lực phát triển nhanh, xây cầu mới hoặc thỏa thuận với Châu Đốc xây dựng nhanh cầu đi bộ qua sông Châu Đốc kết nối công viên trung tâm thành phố Châu Đốc với Ngã ba sông, sẽ là động lực đánh thức đô thị Cồn Tiên (có văn bản thỏa thuận của Thành phố Châu Đốc). Với các loại hình mà thành phố Châu Đốc đang thiếu như: vòng quay mặt trời, ngắm cảnh Ngã ba sông; khu phố ẩm thực sông nước phía bờ Sông Hậu; khu văn hóa cộng đồng lễ hội người Chăm tại Thánh đường Masjid Al Ahsen và làng Chăm kiểu mẫu, bố trí một khu khách sạn resort

và trạm dừng chân tham quan mua sắm tại Ngã ba sông Hậu - Xếp Vĩnh Trường kết hợp nhà văn hóa cộng đồng với các lễ hội phong phú, bán quà lưu niệm cho du khách...

- Bố trí khu dân cư kết hợp thương mại (chợ khu vực) bưu điện văn hóa và cơ quan quản lý đầu kênh Rạch Chà. Để tăng cường kết nối với thị trấn An Phú.

- Xây dựng chợ Cồn Tiên theo quy hoạch phân khu được duyệt và chợ phía cặp ranh thị trấn An Phú làm chỗ giao dịch thương mại dịch vụ hàng ngày thay cho hệ thống xe đẩy làm mất an toàn giao thông trên tuyến QL.91C.

- Xây dựng công chào tiếp đón từ đường dẫn vào cầu Cồn Tiên theo phương án thiết kế được duyệt, làm biểu tượng cho Huyện (phía cửa khẩu đã có công Quốc gia ở Long Bình).

- Cặp QL.91C: phải đảm bảo lộ giới quốc lộ (32m ngoài đô thị).

- Cặp ĐT.957: phía Đông và phía Tây, nhưng phải đảm bảo lộ giới và hành lang an toàn sông Châu Đốc $\geq 10m$.

- Đoạn cặp sông Châu Đốc từ đô thị Cồn Tiên đến kênh xã đội: phải đảm bảo có đường phân cách dân cư với bờ sông, đoạn không bố trí được quản lý hành lang và an toàn bờ sông (xây dựng cách bờ sông 10m).

- Các tuyến dân cư hiện hữu trong khu đô thị Cồn Tiên quản lý theo quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Các tuyến – trực cảnh quan chính, điểm nhấn trong đô thị:

a) Tuyến – trực cảnh quan chính:

- Trục bờ Tây sông Hậu (QL.91C): định hướng là trục phát triển không gian về Công nghiệp – Thương mại dịch vụ du lịch trải nghiệm.

- Trục theo sông Châu Đốc (ĐT.957): tiểu thủ công nghiệp, kho tàng, thương mại dịch vụ phục vụ nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

- Quy hoạch các tuyến đường đô thị đến đường phân khu vực đồng bộ, kết nối thuận tiện với các khu vực chức năng trong đô thị.

b) Điểm nhấn chính đô thị:

- Khu vực ngã ba sông Hậu và sông Châu Đốc: bố trí công viên cây xanh với chức năng phục vụ hoạt động công cộng, cộng đồng toàn đô thị; Vị trí tổ chức các công trình điểm nhấn là những vị trí có cảnh quan đẹp, đón các tầm nhìn, hướng nhìn chính của đô thị.

- Công trình điểm nhấn (cao ốc văn phòng, trung tâm hội nghị, khách sạn thương mại dịch vụ, siêu thị...) trong khu vực quy hoạch chung đô thị Đa Phước được quản lý với chiều cao tối đa 24 tầng (tương đương 80m) và phải có ý kiến thống nhất Cục tác chiến Bộ Quốc phòng.

- Khu du lịch Cồn Tiên: phát triển dịch vụ du lịch, du lịch tâm linh cảnh quan đô thị sông nước.

- Cảnh quan được quy hoạch trên toàn các trục đường phù hợp với điều kiện thực tế đã đầu tư xây dựng và khả năng phát triển khu vực.

- Cây xanh theo trục lộ giao thông được quy hoạch như là một yếu tố cảnh quan hết sức quan trọng bao gồm: Cây xanh, tạo các hồ cảnh quan điều tiết và cân bằng khối lượng đào đắp.

Điều 4. Các quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

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

- Công trình đường dây, đường ống kỹ thuật phải được bố trí, lắp đặt trong tuynen, hào kỹ thuật. Việc xây dựng tuynen, hào kỹ thuật phải bảo đảm không ảnh hưởng đến việc sử dụng không gian trên mặt đất; an toàn trong khai thác, vận hành, sửa chữa và bảo dưỡng.

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

1. Về quy hoạch San nền:

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

+ Nền xây dựng ổn định, không bị sụt lún, sạt lở.

+ Cần tuân thủ cốt cao độ đối với từng ô phố đã quy định tại Bản đồ định hướng chuẩn bị kỹ thuật (cao độ nền và thoát nước mưa).

+ Giải pháp thoát nước mặt cần đảm bảo tuân thủ theo Quyết định và Bản đồ định hướng quy hoạch phân khu được duyệt.

- Vùng đất cao cặp đường ranh thị trấn An Phú: +5,4m.

- Vùng đất ở phía Nam, đuôi cồn: +5,0m (so với hệ cao độ Quốc gia).

Trong giai đoạn thiết kế sau thực hiện theo Quy định về cao độ thiết kế cho các công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh An Giang ban hành theo Quyết định số 56/2020/QĐ-UBND ngày 23/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

2. Quy hoạch Thoát nước mưa:

- Hệ thống: lựa chọn hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải sinh hoạt, nạo vét, cải tạo hệ thống thoát chung trong khu vực trung tâm hiện hữu.

- Bố trí các mương, cống thoát nước mưa đủ quy mô cho Khu trung tâm. Riêng nước mưa tại các tuyến dân cư cặp kênh rạch, nước mưa chủ yếu thoát tự nhiên.

- Hướng tiêu thoát nước chính: nước mưa trong khu vực dân cư tập trung sẽ được thoát chủ yếu về hệ thống kênh rạch bao xung quanh khu vực và sông Châu Đốc, sông Hậu, Xếp Vĩnh Trường, cụ thể:

+ Bố trí các tuyến cống BTCT Ø600, Ø800, Ø1000 thoát nước chính cặp các tuyến đường: Quốc lộ 91C, đường Tỉnh 957 và các tuyến đường trong Khu đô thị Cồn Tiên với hướng tuyến thoát ra sông Hậu, sông Châu Đốc.

+ Bố trí các tuyến cống nhánh theo các tuyến đường nội bộ đảm bảo thoát nước mặt cho toàn đô thị.

- Độ dốc cống: với tuyến cống Ø600 ($i=1,7\%$); với tuyến cống Ø800 ($i=1,25\%$); với tuyến cống Ø1000 ($i = 1\%$).

- Độ sâu chôn cống: trên đường $h > 0,7m$; trên vỉa hè, trong công viên, khu cây xanh $h > 0,5m$.

- Hồ ga thu nước mưa được bố trí với khoảng cách dao động từ $30m \div 50m$ một hồ và bố trí nước mưa không chảy tràn qua nút giao thông.

3. Quy hoạch hệ thống giao thông:

a) Giao thông đối ngoại – đối nội:

- Quốc lộ 91C: lộ giới 36m suốt tuyến đến Ngã Ba Sông (từ Cầu Cồn Tiên đến Cống Mương Chà chiều dài 715), đoạn còn lại đến ranh thị trấn An Phú là 32m.

- Đường tỉnh 957: có lộ giới 29m, kết nối xã Đa Phước qua xã Vĩnh Hội Đông, thị trấn An Phú.

- Đường khu vực: đường N1 (MC: 6-6) lộ giới: 20,5m (5-10,5-5); N2 lộ giới từ 34m ÷ 38m.

- Đường phân khu vực và nội bộ: có lộ giới từ 9m ÷ 15m triển khai cụ thể trong đề án quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu.

b) Đường thủy: Nạo vét thông luồng đảm bảo hành lang an toàn đường thủy các tuyến sông Hậu, Sông Châu Đốc, Xếp Vĩnh Trường.

4. Quy hoạch cấp điện:

a) Nguồn điện: nguồn cấp lấy từ trạm hạ thế 110kV/22 An Phú cung cấp cho toàn đô thị Đa Phước theo tuyến trung thế cấp Đường tỉnh 957, đường D7, đường N1, đường N2, N6, N5, N4, đường D1, đường D6, QL91C, Lộ Rạch Chà, Kênh Xã Đới... đảm bảo cung cấp cho toàn Đô thị.

b) Phụ tải điện:

- Phụ tải điện trong vùng bao gồm hai thành phần chính: sinh hoạt dân dụng và công nghiệp.

- Phụ tải điện sinh hoạt dân dụng bao gồm: đô thị, nông thôn, công trình công cộng, tiêu chuẩn tính được lấy theo tập Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN: 01/2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng.

c) Tổng nhu cầu dùng điện:

- Giai đoạn ngắn hạn (năm 2030): 7.700 kw (dân số 18.300 dân, tiêu chuẩn cấp điện 400 kwh/người.năm).

- Giai đoạn dài hạn (năm 2035): 14.430 kw tương đương 18.050 kVA (dân số 21.000 dân, tiêu chuẩn cấp điện 1.000 kwh/người.năm).

5. Quy hoạch cấp nước:

a) Nguồn cấp: xây dựng Nhà máy nước với công suất 3.300 m³/ngày.đêm trên Quốc lộ 91C và đường cấp sông Châu Đốc.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước: cấu trúc mạng lưới cấp nước gồm đường ống cấp chính Ø220 và các tuyến ống phân phối Ø168 - Ø114, bố trí mạch vòng

kết hợp với nhánh rẽ.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch, bố trí họng lấy nước chữa cháy đặt cách nhau 120m. Ngoài ra, khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các kênh gần nhất để chữa cháy.

b) Tổng nhu cầu dùng nước:

- Giai đoạn ngắn hạn (năm 2030): khoảng 2.130 m³/ngày (dân số 18.300 dân, tiêu chuẩn cấp nước 80 lít/ng/ngày).

- Giai đoạn dài hạn (năm 2035): khoảng 3.300 m³/ngày (dân số 21.000 dân, tiêu chuẩn cấp nước 100 lít/ng/ngày).

6. Quy hoạch thoát nước thải:

a) Tổng lưu lượng nước thải:

- Giai đoạn ngắn hạn (năm 2030): 1.449,36m³/ngày/đêm (tiêu chuẩn 90% nước sinh hoạt).

- Giai đoạn dài hạn (năm 2035): khoảng 2.200 m³/ngày/đêm (dân số 21.000 dân, tiêu chuẩn 90% nước sinh hoạt).

b) Giải pháp thoát nước thải:

- Xây dựng trạm xử lý nước thải 2.200m³/ngày/đêm nằm cạnh sông Hậu. Chọn giải pháp thoát nước riêng, nước thải được xử lý lắng lọc trong công trình trước khi xả ra thu gom qua các tuyến cống Ø300, Ø400, Ø500 dẫn về khu xử lý cạnh sông Hậu để xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra sông.

- Nước thải y tế và Khu công nghiệp bắt buộc phải xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải ngay từ đầu, nước thải phải được xử lý theo 2 cấp đạt tiêu chuẩn trước khi được xả ra kênh rạch.

7. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

a) Nguồn cấp:

- Từ tổng đài Bưu điện xã Đa Phước dọc Quốc lộ 91C đến toàn khu quy hoạch bằng tuyến cáp đi âm trong ống PVC chôn ngầm trên lề đường.

- Trong phạm vi quy hoạch bố trí hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc bao gồm hệ thống luôn cáp chờ sẵn cho các công ty mạng lắp đặt kinh doanh.

b) Tổng nhu cầu thông tin liên lạc:

- Giai đoạn ngắn hạn (năm 2030): 4.392 máy.

- Giai đoạn dài hạn (năm 2035): 5.040 máy (tiêu chuẩn 20 máy/100 dân).

c) Giải pháp hệ thống thông tin liên lạc:

- Xây mới và tăng dung lượng các tuyến cáp đáp ứng nhu cầu viễn thông và ứng dụng công nghệ thông tin.

- Ngầm hoá hạ tầng mạng cáp viễn thông tại các tuyến đường khi có điều kiện nhằm chỉnh trang đô thị.

- Xây dựng và thiết kế đồng bộ hệ thống cống, bể cáp và hầm cáp.

- Thực hiện cáp quang hoá toàn thị trấn, phát triển cáp quang đến tất cả các trạm viễn thông, trạm truy nhập.

- Truy nhập Internet băng thông rộng sẽ được phát triển theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến.

8. Quản lý chất thải rắn (CTR) và vệ sinh môi trường:

- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải 0,9kg/người.ngày. Tỷ lệ thu gom 90%.
- Chất thải: tổng lượng chất thải rắn phát sinh giai đoạn 2035 khoảng 18 tấn/ngày.đêm. Thu gom hằng ngày đưa về khu xử lý chất thải rắn tập trung của tỉnh (dự kiến đặt tại huyện Tịnh Biên).
- Nghĩa trang: xây dựng 01 khu nghĩa địa tập trung cấp Kênh Chà Và khoảng 0,5ha (đã có khu nghĩa địa từ thiện 0,15ha).

Điều 5. Các quy định chung về kiểm soát và bảo vệ môi trường đô thị

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

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

2. Kiểm soát ô nhiễm đối với môi trường không khí và tiếng ồn:

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

- Xe vận chuyển vật liệu xây dựng cần phải được phun nước rửa, phủ bạt kín, không để rơi vãi vật liệu xây dựng. Quy định thời gian hoạt động của các phương tiện và máy móc.

3. Giải pháp bảo vệ môi trường đất:

- Chất thải rắn, nước thải cần được thu gom triệt để không để thấm vào đất gây ảnh hưởng đến môi trường đất.

- Đối với khu vực công nghiệp, cần kiểm soát chặt các nguồn thải, có giải pháp xử lý các nguồn thải đảm bảo quy chuẩn môi trường hiện hành để hạn chế tối đa ảnh hưởng đến môi trường đất xung quanh.

- Hoạt động nông nghiệp cần hướng đến những mô hình sinh thái, hạn chế và sử dụng có kiểm soát hóa chất bảo vệ thực vật, điều này góp phần hạn chế ảnh hưởng đến môi trường đất.

- Hoạt động nuôi trồng thủy sản, cần áp dụng khoa học kỹ thuật hiện đại trong sản xuất để hạn chế tối đa ô nhiễm do thuốc bảo vệ vật nuôi và dư thừa thức ăn chăn nuôi gây ra.

- Tính toán đào đắp hợp lý, hạn chế tối đa ảnh hưởng.

4. Giảm thiểu ô nhiễm do chất thải rắn (CTR):

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

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

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

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Quy định quản lý đối với các khu ở:

Tổng diện tích đất ở khoảng 154 ha, bao gồm:

1. Đất ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang: tổng diện tích đất ở hiện trạng diện tích 81,05ha, gồm 14 khu, được quản lý xây dựng như sau:

Bảng chỉ tiêu nhà ở hiện trạng

Stt	Vị trí	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	Cặp sông Hậu (gần bến đò Đa Phước)	HT-01	5,45	hàng lang bờ nhánh sông Hậu 10m
2	Cặp Quốc lộ 91C và đường N2 (quy hoạch)	HT-02	7,70	
3	Cặp Quốc lộ 91C và đường N2 (quy hoạch)	HT-03	6,60	
4	Cặp sông Châu Đốc và đường D7	HT-04	8,60	hàng lang bờ nhánh sông Châu Đốc 6m ÷ 25m đường cách ly bờ sông
5	Cặp đường tỉnh 957 và sông Châu Đốc	HT-05	4,40	hàng lang bờ nhánh sông Châu Đốc 6m ÷ 10m
6	Khu cặp bờ kênh Cựu Hội và các khu dân cư	HT-06	6,21	hành lang bờ sông Cựu Hội 6m
7	Hai bên cặp đường tỉnh 957 và sông Châu Đốc	HT-07	3,20	hàng lang bờ nhánh sông Châu Đốc 5m ÷ 20m
8	Cặp Quốc lộ 91C hướng ra cầu Cồn Tiên	HT-08	13,55	
9	Cặp Quốc lộ 91C hướng ra cầu Cồn Tiên	HT-09	4,80	hành lang bờ sông Cựu Hội 6m
10	Cặp Quốc lộ 91C và xếp Vĩnh Trường	HT-10	3,65	hành lang bờ xếp Vĩnh Trường 7m ÷ 32m
11	Cặp QL.91C và đường kênh xã Đội	HT-11	4,64	
12	Cặp đường kênh xã Đội	HT-12	1,08	
13	Hai bên cặp QL.91C và xếp Vĩnh Trường	HT-13	5,54	hành lang bờ xếp Vĩnh Trường 5m ÷ 25m
14	Hai bên cặp QL.91C và xếp Vĩnh Trường	HT-14	5,63	hành lang bờ xếp Vĩnh Trường 5m ÷ 25m
TỔNG CỘNG			81,05ha	

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa: tùy theo diện tích lô đất được xây dựng với mật độ theo bảng như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa	100	90	70	60

- Chỉ giới xây dựng:
- + Trùng chỉ giới đường đỏ.
- + Khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà tối thiểu ≥4m.

- Độ vưon ban công tối đa: áp dụng theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ra tối đa (m)
Dưới 7m	0
7 ÷ 12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

2. Đất ở mật độ cao:

Đất ở mật độ cao có tổng diện tích 40 ha, gồm 6 khu, bố trí cặp đường dẫn vào cầu Cồn Tiên kết nối với QL.91C và khu Liên hiệp thể dục – thể thao, được quản lý xây dựng như sau:

Bảng chỉ tiêu nhà ở mật độ cao

Stt	Vị trí	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	Phía Tây khu du lịch – dịch vụ hỗn hợp cặp xếp Vĩnh Trường	MĐC-01	8,00	nhà liên kế
2	Phía Tây Nam khu liên hợp Thể dục – Thể thao	MĐC-02	10,20	
3	Phía Bắc khu liên hợp Thể dục – thể thao	MĐC-03	8,60	
4	Phía Đông Bắc khu dân cư hiện trạng cặp sông Châu Đốc.	MĐC-04	8,58	
5	Cặp lộ rạch chà	MĐC-05	2,00	
6	Phía Bắc khu đất, trên đường N6 (theo quy hoạch)	MĐC-06	2,62	
TỔNG CỘNG			40ha	

- Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng

- Mật độ xây dựng tối đa: tùy theo diện tích lô đất được xây dựng với mật độ theo bảng như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa	100	90	70	60

- Chỉ giới xây dựng:

+ Trùng chỉ giới đường đỏ.

+ Khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà tối thiểu ≥ 4m.

- Độ vưon ban công tối đa: áp dụng theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vưon ra tối đa (m)
Dưới 7m	0
7 ÷ 12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

3. Đất ở kết hợp sản xuất – tiểu thủ công nghiệp: có tổng diện tích khoảng 9,70 ha gồm 03 khu, bố trí bờ Tây đường tỉnh 957 ven sông Châu Đốc với hình thức bố trí đất ở cho công nhân tại các khu nuôi trồng Thủy sản.

Stt	Vị trí	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	Cặp sông Châu Đốc, phía Tây Nam ĐT.957	SX-TTCN-01	2,65	nhà vườn
2	Cặp sông Châu Đốc, phía Tây Nam ĐT.957	SX-TTCN-02	4,05	nhà vườn
3	Cặp sông Châu Đốc, phía Tây Nam ĐT.957	SX-TTCN-03	3,00	nhà vườn
TỔNG CỘNG			9,70ha	

- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa: 50%
- Chi giới xây dựng tối đa:
 - + Lùi $\geq 3m$ so với chi giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.
 - + Lùi $\geq 2m$ so với ranh đất tiếp giáp phía sau nhà (đảm bảo khoảng cách giữa 2 căn nhà $\geq 4m$).

4. Khu đất ở hỗn hợp: tổng diện tích khoảng 11,25 ha gồm 01 khu được bố trí tiếp giáp với khu ở hiện trạng, sông rạch, khu vực trồng cây ăn trái dọc QL 91C, đường Kênh Xã Đội, được quản lý xây dựng như sau:

Stt	Vị trí	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ thuần (%)	Tầng cao tối đa
1	Cặp đường kênh xã đội	HH-01	11,25	60-63	5
TỔNG CỘNG			11,25 ha		

* Lưu ý: Các lô đất ở hỗn hợp (chức năng ở, thương mại, khách sạn, văn phòng, trụ sở...), mật độ xây dựng 60÷63%, tầng cao tối đa 5 tầng. Đây là mật độ thuần áp dụng chung cho lô đất theo diện tích lô đất và tầng cao tối đa 5 tầng. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng thực tế, được xác định cụ thể theo dự án (các lô nền được phân chi cụ thể thì mật độ xây dựng theo các nền nhà được áp dụng theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng hiện hành như sau:

- Mật độ xây dựng tối đa: tùy theo diện tích lô đất được xây dựng với mật độ theo bảng như sau:

Diện tích lô đất (m^2 /căn nhà)	≤ 90	100	200	300
Mật độ xây dựng tối đa	100	90	70	60

- Chi giới xây dựng: Xác định theo quy hoạch giao thông được duyệt,
- Chi giới xây dựng:
 - + Trùng chi giới đường đỏ hoặc lùi vào so với các tuyến đường được xác định theo quy hoạch giao thông được duyệt.
 - + Khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà ở tối thiểu $\geq 4m$.

- **Độ vươn ban công tối đa:** áp dụng theo bảng sau:

Chiều rộng lộ giới (m)	Độ vươn ra tối đa (m)
Dưới 7m	0
7 ÷ 12	0,9
> 12 ÷ 15	1,2
> 15	1,4

Điều 7. Quy định các công trình hành chính, công trình dịch vụ - công cộng, công trình tôn giáo.

1. Quy định quản lý đối với công trình hành chính, chợ.

Tổng diện tích 4,42 ha gồm 7 khu, được quản lý xây dựng như sau:

Stt	Đất công trình công cộng	Ký hiệu	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng	Tầng cao tối đa
1	Khu hành chính Thị Trấn (dự kiến)	CC-01	2,00	40	5
2	Khu hành chính xã Đa Phước	CC-02	1,50	40	4
3	Công an đường thủy	CC-03	0,10	40	4
4	Chợ khu vực	CC-04	0,40	40	3
5	Chợ - TMDV	CC-05	0,20	40	4
6	Bưu điện	CC-06	0,10	40	4
7	Các văn phòng ấp		0,12	60	3
	Tổng cộng		4,42ha		

- Đối với các công trình hiện hữu 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 các công trình xây mới và cải tạo xây dựng lại toàn bộ cần hợp khối công trình và đảm bảo mật độ xây dựng theo quy hoạch được duyệt 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 đậu xe cho cán bộ và khách đến làm việc.

2. Quy định đất Y tế: trạm Y tế hiện hữu: YT - Diện tích 0,20ha.

- Tầng cao tối đa: 5 tầng
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tạo sự hài hoà với tổng thể không gian kiến trúc của khu vực.

3. Quy định đất giáo dục:

Tổng diện tích đất giáo dục khoảng 7,00 ha, gồm 14 khu, được quản lý xây dựng như sau:

Bảng chỉ tiêu các công trình giáo dục:

TT	Đất Giáo Dục	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)
1	Trường THPT Đa phước	PT-01	1,40
2	Trường THCS Đa phước	CS-01	1,00
3	Trường THCS Đa phước	CS-02	0,69
4	Tiểu học 'A' Đa phước	TH-01	1,00
5	Tiểu học 'A' Đa phước	TH-02	0,48
6	Tiểu học 'A' Đa phước	TH-03	0,30
7	Tiểu học 'B' Đa phước	TH-04	0,39
8	Tiểu học 'B' Đa phước	TH-05	0,13
9	Tiểu học 'C' Đa phước	TH-06	0,46
10	Tiểu học 'C' Đa phước	TH-07	0,20
11	Trường Mẫu Giáo Đa phước	MG-01	0,30
12	Trường Mẫu Giáo Đa phước	MG-02	0,22
13	Trường Mẫu Giáo Đa phước	MG-03	0,10
14	Trường Mẫu Giáo Đa phước	MG-04	0,33
	TỔNG CỘNG		7,00

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Mật độ cây xanh tối thiểu: 30%
- Tầng cao xây dựng tối đa:
 - + 3 tầng, đối với trường Mầm non và Tiểu học;
 - + 4 tầng, đối với trường Trung học cơ sở và Trung học phổ thông.
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Lùi ≥ 6 m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp;
 - + Lùi ≥ 2 m, so với ranh đất tiếp giáp công trình lân cận và khoảng cách giữa hai công trình phải ≥ 4 m.
- Cổng ra vào, hàng rào của các công trình trường học:
 - + Phải đảm bảo giao thông đường phố tại khu vực cổng ra vào công trình được an toàn, thông suốt;
 - + Cổng và phần hàng rào giáp hai bên cổng lùi sâu khỏi ranh giới lô đất, tạo thành chỗ tập kết có chiều sâu tối thiểu 4m, chiều ngang tối thiểu bằng 4 lần chiều rộng của cổng.

4. Quy định các công trình Tôn giáo

Bảng chỉ tiêu công trình tôn giáo – tín ngưỡng

Stt	Đất Tôn Giáo	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đình Đa phước	ĐĐP-01	0,43	40	2
2	Chùa Kỳ viên	CKV-02	0,51	40	3
3	Chùa An phước	CAP-03	0,36	40	3
4	Chùa bà đội	CBD-04	0,2	40	3

5	Trụ sở ban trị sự GHPG HH Đa Phước	PGHH-05	0,22	40	2
6	Thất Nương Thánh Miếu	TNTM-06	0,88	40	2
7	Nhị Vương Miếu	NVM-07	0,89	40	2
8	Thánh đường MASJID AL AHSEN		0,45	40	Quản lý theo hiện trạng
9	Tiểu Thánh đường		0,05	40	Quản lý theo hiện trạng
10	Nhà truyền thống dân tộc chằm		0,08	40	Quản lý theo hiện trạng
TỔNG CỘNG			4,07		

- Các công trình tôn giáo tín ngưỡng được giữ gìn theo hiện trạng, khi có yêu cầu cải tạo chỉnh trang phải đảm bảo về hình thức kiến trúc tương đồng với công trình hiện hữu, thể hiện được chức năng, tính chất của công trình, hài hoà với môi trường xung quanh.

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

- Mật độ cây xanh: 30%, tận dụng tối đa các khoảng xanh dành cho sinh hoạt cộng đồng.

- Tầng cao tối đa: 01-03 tầng theo bảng (không tính các tầng tháp nếu có).

Điều 8. Quy định đất Thương mại - dịch vụ:

1. Quy định đất Thương mại - dịch vụ:

TT	Loại đất	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
1	Đất cửa hàng - siêu thị	TMDV-01	0,80	50-70	3-5
2	Công ty, Doanh nghiệp, Cửa hàng xăng dầu,.....	TMDV-02	3,48	60-80	3
TỔNG CỘNG			4,28		

- Chỉ giới xây dựng:

+ Lùi ≥ 6 m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.

+ Đối với cửa hàng xăng dầu phải đảm bảo tuân thủ các quy định khoảng cách an toàn phòng cháy chữa cháy, khoảng lùi trụ bơm xăng và các quy định có liên quan khác theo quy định hiện hành.

+ Khoảng cách giữa cạnh dài của các công trình phải đảm bảo $\geq 1/2$ chiều cao công trình nhưng không được nhỏ hơn 7m.

+ Khoảng cách giữa đầu hồi của công trình với đầu hồi hoặc cạnh dài của công khác phải đảm bảo $\geq 1/3$ chiều cao công trình nhưng không được nhỏ hơn 4m (theo quy định tại điểm 2.6.1.1 của QCVN 01:2021/BXD).

- Tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trưng nhất là về tầng cao và khối tích công trình tại khu trung tâm thương mại trên các trục chính của các khu đô thị mới.

2. Quy định đất Thương mại - dịch vụ - du lịch: tổng diện tích là 28,44 ha, bao gồm 04 khu, được bố trí trên Xếp Vĩnh Trường tạo điểm tham quan du lịch có bến tàu để đưa rước du khách thăm quan sông nước; được quản lý xây dựng như sau:

Bảng chỉ tiêu các công trình Thương mại dịch vụ du lịch

TT	Loại đất	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Nhà hàng – khách sạn	DV-DL-01	4,00	40	3-15
2	Nhà hàng – khách sạn	DV-DL-02	5,32	40	3-15
3	Nhà hàng – khách sạn	DV-DL-03	3,12	40	3-15
4	Khu Resort - nghỉ dưỡng	DV-DL-04	16,00	25	3-15
TỔNG CỘNG			28,440		

Tầng cao xây dựng đối với các khu đất Thương mại dịch vụ du lịch từ 3 tầng đến 15 tầng tùy thuộc vào chức năng và nhu cầu sử dụng của từng loại hình thương mại dịch vụ khác nhau.

- Chỉ giới xây dựng: đối với công trình có chiều cao từ 9 tầng đến 15 tầng.
- + Lùi ≥ 6 m, so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.
- + Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa nhà (công trình) phải đảm bảo theo quy định tại điểm 2.6 của QCVN 01:2021/BXD).

- Tạo không gian thương mại nổi bật và đặc trưng nhất là về tầng cao và khối tích công trình tại khu trung tâm thương mại trên các trục chính của các khu đô thị mới.

- Kết hợp hài hòa tổng thể không gian chung khu dịch vụ - du lịch – nghỉ dưỡng, xác định các công trình điểm nhấn và đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng.

- Gắn kết hợp lý giữa giao thông công cộng và các hoạt động thương mại đầu mối đồng thời tạo không gian linh hoạt cho những sự kiện đa năng.

* *Lưu ý:* trường hợp có yêu cầu công trình điểm nhấn (cao ốc văn phòng, trung tâm hội nghị, khách sạn thương mại dịch vụ, siêu thị...) trong khu vực quy hoạch chung đô thị Đa Phước được quản lý với chiều cao tối đa 24 tầng (trương đương 80m) và phải có ý kiến thống nhất các ngành liên quan và Cục tác chiến Bộ Quốc phòng.

Điều 9. Quy định đất Công nghiệp - TTCN - SXKD: tổng diện tích 18,63 ha, gồm 3 khu, được bố trí chủ yếu ven xếp Vĩnh Trường, được quản lý xây dựng như sau:

TT	Đất Cụm công nghiệp - TTCN - SXKD	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)
1	Công nghiệp – tiêu thủ công nghiệp	CN-01	4,36
2	Công nghiệp – tiêu thủ công nghiệp	CN-02	4,40
3	Công nghiệp – tiêu thủ công nghiệp	CN-03	7,47
4	Nhà máy chế biến lúa gạo Đa Phước		1,40
5	Xưởng sửa chữa, Tàu ghe, Đóng Tàu		1,00
	TỔNG CỘNG		18,63

a) Các chỉ tiêu quản lý quy hoạch cụ thể như sau:

- Tầng cao xây dựng các nhà máy, xí nghiệp tối đa: 05 tầng.
- Tỷ lệ đất cây xanh trong từng nhà máy, xí nghiệp : $\geq 20\%$.
- Mật độ xây dựng thuần của lô đất nhà máy, kho tàng tối đa: 60%.
- Chỉ giới xây dựng: đối với công trình chính:
 - + Lùi tối thiểu : $\geq 6m$ so với chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tiếp giáp.
 - + Khoảng cách đến hàng rào nhà xưởng liền kề, khi thiết kế công trình phải bố trí đường cứu hỏa tối thiểu là: 3,5m theo quy định.

b) Lưu ý:

- Tầng cao tối đa quy định trong mỗi lô đất công nghiệp không quá 5 tầng, đối với những ngành nghề công nghiệp đặc thù và yêu cầu đặc biệt về các công trình hạ tầng như tháp quan sát, cột nước, ống khói... nhà đầu tư có thể điều chỉnh tầng cao sau khi được sự chấp thuận của cơ quan chức năng.
- Công trình thiết kế phải phù hợp với yêu cầu riêng của từng loại hình công nghiệp dựa trên dây chuyền công nghệ và đặc điểm của từng xí nghiệp, đặc điểm công trình. Do vậy kiến trúc cần tạo một thể thống nhất, hài hoà.
- Tường rào phía mặt đường giao thông nội bộ được xây dựng tường rào thông thoáng, thích hợp.
- 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 trưng bày giới thiệu sản phẩm bố trí trên trục đường chính phía trước có vườn hoa.
- Xung quanh khu công nghiệp phải bố trí dải cây xanh cách ly với chiều rộng $\geq 10m$, để đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường với các khu chức năng đô thị và dân cư xung quanh.

Điều 10. Quy định đối với khu công viên cây xanh - Thể dục thể thao, mặt nước, đất nông nghiệp:

1. Quy định đối với khu công viên cây xanh - Thể dục thể thao

Tổng diện tích 18,50 ha, được quản lý xây dựng cụ thể như sau:

1.1. Khu liên hợp thể dục thể thao: ký hiệu LH-TDĐT có diện tích 9,24 ha được bố trí nằm trên đường D1, N3, N4 liền kề với Mương Chà tạo điểm nhấn cảnh quan sông nước xung quanh khu thể thao (bao gồm: sân vận động, sân tập, nhà thi đấu... kết hợp cây xanh hồ cảnh).

1.2. Trung tâm văn hóa - Học tập cộng đồng: ký hiệu TT-VH-01 có diện tích 0,27 ha, được bố trí nằm trên QL91C liền kề với dãy cây xanh cách ly với bờ sông.

1.3. Văn hóa - thể dục thể thao: ký hiệu VH-TT-02 có diện tích 0,35 ha, được bố trí liền kề với khu dân cư các công trình công cộng nằm trên QL91C, đường N6 tiếp giáp ranh đất thị trấn An Phú về phía Bắc.

1.4. Đất công viên cây xanh: ký hiệu CX-01, CX-02, CX-03, CX-04, CX-05, CX-06, với tổng diện tích 4,64 ha được bố trí xung quanh sông Hậu, sông Châu Đốc tạo vẻ mỹ quan đô thị vùng sông nước.

1.5. Khu vui chơi giải trí: ký hiệu GT-01 có diện tích 4,0ha được đặt tại cuối đuôi Cồn Tiên có cầu đi bộ bắc qua sông Châu Đốc thuận tiện cho việc kết nối với khu vực lân cận, cảnh quan mặt nước vòng xoay ngắm cảnh cũng là một trong những điểm nhấn nổi bật để tạo ấn tượng cho người dân khu vực cũng như khách đến tham quan.

Bảng chỉ tiêu khu công viên cây xanh, thể dục – thể thao

TT	Loại đất	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa
1	Khu thể dục thể thao	LH-TDĐT	9,24	40	4
2	Trung tâm văn hóa - Học tập cộng đồng	TT-VH-01	0,27	40	4
3	Văn hóa - Thể dục thể thao	VH-TT-02	0,35	40	4
4	Công viên cây xanh	CX-01	1,45	5	1
5	Công viên cây xanh	CX-02	0,49	5	1
6	Công viên cây xanh	CX-03	2,00	5	1
7	Công viên cây xanh	CX-04	0,70	5	1
8	Khu vui chơi giải trí (công viên chuyên đề)	GT-01	4,00	25	3
TỔNG CỘNG			18,50		

- 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.

- Trong công viên cho phép xây dựng các công trình vui chơi giải trí, vườn hoa vật cảnh, dịch vụ,... phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi của người dân đô thị.

- Công trình công viên trong đô thị phải có phong cách kiến trúc hiện đại và nhẹ nhàng, thông thoáng.

- Cây xanh trên các tuyến đường trong khu vực quy hoạch cần được nghiên cứu và bố trí hợp lý đúng chức năng cho từng khu vực.

- Hệ thống cây xanh đường phố phải tuân thủ các yêu cầu theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, trồng cây không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông làm hư hại móng nhà và các công trình ngầm, không gây nguy hiểm (không trồng cây dễ gãy, đổ).

- Lựa chọn loại cây trồng trong đô thị phải đảm bảo theo Quy định quản lý cây xanh trên địa bàn tỉnh An Giang được ban hành kèm theo Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 29/7/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang. Và Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 24/3/2015 về việc ban hành danh mục cây xanh cấm và hạn chế trồng trong phạm vi đô thị trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Quy định đất mặt nước:

- Đất mặt nước: gồm nhánh Sông Hậu, sông Châu Đốc, xép Vĩnh Trường, kênh xã đội. Nạo vét thông luồng phục vụ công tác tiêu thoát nước và tạo cảnh quan quản lý đảm bảo hành lang an toàn đường thủy.

3. Quy định đất Nông nghiệp: tổng diện tích 1.099,75 ha, gồm 6 khu, giữ nguyên hiện trạng chủ yếu phía Tây Bắc khu vực quy hoạch; được quản lý xây dựng như sau:

TT	Đất Nông Nghiệp - Cây ăn trái	Ký hiệu lô	Diện tích (ha)
1	Vùng trồng lúa đặc sản	NN-1	287,75
2	Vùng trồng lúa đặc sản	NN-2	472,00
3	Vùng nông nghiệp công nghệ cao	NN-3	30,00
4	Vùng trồng cây ăn trái đặc sản	NN-4	158,70
5	Vùng trồng cây ăn trái đặc sản	NN-5	85,30
6	Vùng nuôi trồng thủy sản	NN-6	66,00
TỔNG CỘNG			1.099,75

Điều 11. Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và yêu cầu kỹ thuật đối với từng tuyến phố chính

1. Giao thông đối ngoại – đối nội:

- Quốc lộ 91C: lộ giới 36m suốt tuyến đến Ngã Ba Sông (từ Cầu Cồn Tiên đến Cống Mương Chà chiều dài 715), đoạn còn lại đến ranh thị trấn An Phú là 32m.

- Đường tỉnh 957: có lộ giới 29m, kết nối xã Đa Phước qua xã Vĩnh Hội Đông, thị trấn An Phú.

- Đường Khu vực: đường N1 (MC: 6-6) lộ giới: 20,5m (5-10,5-5); N2 lộ giới từ 34m ÷ 38m.

- Đường phân khu vực và nội bộ: có lộ giới từ 9m ÷ 15m triển khai cụ thể trong đề án quy hoạch chi tiết và quy hoạch phân khu.

2. Đường thủy: sông Hậu, sông Châu Đốc, xép Vĩnh Trường.

Bảng thống kê hệ thống giao thông

TT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt	Diện tích (ha)			Lộ giới (m)	Khoảng lùi (m)
				Lề	Lòng	Lề		
01	Quốc lộ 91C (gồm 3 đoạn)	485	1-1	5	5-2-12-2-5	5	36	-
		230	2-2	12	12	12	36	-
		7.050	3-3	3	12	3	32	7 - 7
(Căn cứ QĐ số: 51/2018/QĐ-UBND ngày 06/12/2018 ban hành Quy định quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ đối trên địa bàn tỉnh An Giang)								

02	Đường tỉnh 957	6.400	5-5	5	9	5	29	5 - 5
03	Đườngkênh Xã Đội	2.700	10-10	4	7	4	15	-
04	Đường lộ Rạch Chà	1.346	10-10	4	7	4	15	-
05	Đường số N1	760	6-6	5	10,5	5	20,5	-
	Đường số N2	460	4-4	7	7-10-7	7	38	-
	(gồm 2 đoạn)	400	4a-4a	5	7-10-7	5	34	-
06	Đường số N3	580	9-9	3	7	3	13	-
07	Đường số N4	295	8-8	5	7	5	17	-
08	Đường số N5	196	11-11	3	6	3	12	-
09	Đường số N6	552	11-11	3	6	3	12	-
10	Đường số N7	517	11-11	3	6	3	12	-
11	Đường số D1	196	8-8	5	7	5	17	-
12	Đường số D2	243	9-9	3	7	3	13	-
13	Đường số D3	410	7-7	5	7	5	17	-
14	Đường số D4	495	9-9	3	7	3	13	-
15	Đường số D5	256	9-9	3	7	3	13	-
16	Đường số D6	1.090	9-9	3	7	3	13	-
17	Đường số D7	4.000	11-11	3	6	3	12	-
18	Đường số D8	95	11-11	3	6	3	12	-
19	Đường số D9, D10	170	11-11	3	6	3	12	-
Các đường không có trong bảng này đã được quy định trong đồ án QHCT được duyệt								

Điều 12. Quy định về phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật

1. Nhà máy cấp nước: xây dựng Nhà máy nước với công suất 3.300 m³/ngày/đêm trên Quốc lộ 91C và đường cấp sông Châu Đốc và mạng lưới cấp nước cần phải đảm bảo cự ly chữa cháy của ngành khoảng cách 120m một hộp cứu hỏa và đường đủ tải trọng, các mương lớn cho thuyền chuyên dùng chữa cháy.

2. Vệ sinh môi trường:

- Nghĩa địa: xây dựng 01 khu nghĩa địa tập trung cấp Kênh Chà Và khoảng 0,5ha (đã có khu nghĩa địa từ thiện 0,15ha).

- Đất cấp bờ nhánh sông Hậu, sông Châu Đốc và xép Vĩnh Trường không chế hành lang an toàn 10m và 60m, những đoạn có yêu cầu mặt thoáng cho công trình trọng điểm giải tỏa đến bờ sông, kênh. Các kênh nhánh đều bố trí đường cấp kênh rạch để cách ly không cho xây dựng công trình trên mặt nước kênh, rạch.

3. Chữa cháy cho tuyến cụm dân cư theo các rạch:

Đề xuất bố trí các xuồng chữa cháy với các trang bị máy móc đồng bộ cấp sông Hậu, sông Châu Đốc, xép Vĩnh Trường và kênh xã đội để cơ động chữa cháy cho Cụm tuyến dân cư cấp hệ thống mương rạch nội đồng của đô thị.

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

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

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

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

Điều 13. Ngoài những quy định cụ thể trên, các quy định khác chưa quy định trong quy định quản lý này thì tuân theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Quy định về tổ chức thực hiện

- Ủy ban nhân dân huyện An Phú thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị đúng theo Đồ án Quy hoạch chung Đô thị Đa Phước, huyện An Phú, tỉnh An Giang đến năm 2035 được duyệt và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về công tác thực hiện theo quy hoạch.

- Sở Xây dựng có trách nhiệm quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan toàn đô thị và một số khu vực có giá trị kiến trúc, cảnh quan đặc biệt theo sự phân công của Ủy ban nhân dân Tỉnh.

Điều 15. Quy định về phân công trách nhiệm

- Ủy ban nhân dân tỉnh giao cho Ủy ban nhân dân huyện An Phú căn cứ Đồ án Quy hoạch chung Đô thị Đa Phước, huyện An Phú, tỉnh An Giang đến năm 2035 được phê duyệt, tổ chức hoặc giao Chủ đầu tư lập các quy hoạch chi tiết trong khu vực dự án được giao thuộc đồ án quy hoạch chung này trên nguyên tắc không làm thay đổi các nội dung cơ bản của quy hoạch và có sự thỏa thuận của Sở Xây dựng.

- Việc điều chỉnh cục bộ một số nội dung trong đồ án quy hoạch chung được duyệt phải được phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 16. Quy định công bố thông tin

- Ủy ban nhân dân huyện An Phú có trách nhiệm tổ chức công bố Đồ án Quy hoạch chung Đô thị Đa Phước, huyện An Phú, tỉnh An Giang đến năm 2035 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, cắm mốc giới quy hoạch để các tổ chức, đơn vị có liên quan và nhân dân trong khu vực quy hoạch biết thực hiện.

- Sở Xây dựng An Giang, Ủy ban nhân dân huyện An Phú có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, lưu trữ hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý đô thị và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân nếu có yêu cầu để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

Điều 17. Quy định thi hành

- Quy định quản lý xây dựng theo Đồ án Quy hoạch chung Đô thị Đa Phước, huyện An Phú, tỉnh An Giang đến năm 2035 có giá trị và được thi hành kể từ ngày ký.

- Các tổ chức, cá nhân đều phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi không cung cấp thông tin quy hoạch, cố tình cung cấp sai thông tin quy hoạch, quản lý xây dựng không theo quy hoạch, xây dựng các dự án trái với quy hoạch.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Xây dựng để nghiên cứu trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định, khi chưa có ý kiến của Ủy ban nhân dân tỉnh thì không được thay đổi.

Điều 18. Đồ án Quy hoạch chung Đô thị Đa Phước, huyện An Phú, tỉnh An Giang đến năm 2035 và bản Quy định này được ấn hành và lưu trữ tại:

- Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.
- Sở Xây dựng An Giang;
- Ủy ban nhân dân huyện An Phú;
- Ủy ban nhân dân xã Đa Phước;
- Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện An Phú./.