ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 4010/QĐ-UBND	*An Giang, ngày 24 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 1654/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh An Giang năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông báo số 893-TB/TU ngày 15/7/2026 của Tỉnh ủy An Giang kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về chủ trương phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc;

Căn cứ Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 24/02/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1302/QĐ-UBND ngày 09/4/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 8800/TTr-SXD ngày 14/8/2026 và Báo cáo số 536/BC-SXD ngày 31/7/2026 về kết quả thẩm định Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000, với nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

Phạm vi, ranh giới lập Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc được xác định trên toàn bộ địa giới hành chính của 02 phường Châu Đốc và Vĩnh Tế, tỉnh An Giang. Ranh giới xác định như sau:

- Phía Đông Bắc giáp các xã An Phú, Vĩnh Hậu và sông Hậu.

- Phía Đông Nam giáp các xã Mỹ Đức, Thạnh Mỹ Tây.

- Phía Tây Bắc giáp Vương quốc Campuchia.

- Phía Tây Nam giáp phường Thới Sơn và Vương quốc Campuchia.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 10.553,5 ha (khoảng 105,5 km²), bao gồm toàn bộ địa giới hành chính của phường Châu Đốc (khoảng 4.131,4 ha) và phường Vĩnh Tế (khoảng 6.422,1 ha).

c) Thời hạn quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2035.

- Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2050.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa những định hướng chiến lược phát triển của quốc gia, vùng đồng bằng sông Cửu Long và điều chỉnh Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Phát triển đô thị Châu Đốc bền vững, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và phát triển kinh tế - xã hội hiện đại; xác định vị thế là đô thị du lịch, trung tâm du lịch văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo cấp quốc gia gắn với không gian cảnh quan sông nước và khu vực Bảy Núi; trung tâm thương mại - dịch vụ cấp tỉnh, cửa ngõ giao thương quốc tế kết nối với Vương quốc Campuchia.

- Phát triển đô thị có chức năng tổng hợp theo hướng đô thị xanh, thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu và bảo đảm yêu cầu quốc phòng - an ninh. Kết hợp hài hòa giữa cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị với phát triển các khu đô thị mới, cảnh quan đặc trưng. Quy hoạch không gian đô thị nâng cao hiệu năng liên kết vùng, gắn phát triển kinh tế với đảm bảo an ninh quốc phòng.

- Phát triển đô thị trở thành đô thị du lịch có bản sắc văn hóa riêng, có năng lực cạnh tranh cao trên cơ sở khai thác các tiềm năng, lợi thế về nguồn tài nguyên thiên nhiên và văn hóa, vị trí địa lý và nguồn lực phát triển của từng khu vực. Nghiên cứu phương án sắp xếp các trụ sở cơ quan hành chính nhà nước dôi dư sau sáp nhập nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế gắn với đô thị và khai thác không gian ven sông Hậu, không gian mặt nước để phát triển du lịch, dịch vụ và hạ tầng logistics.

- Phát triển Khu du lịch quốc gia Núi Sam trở thành trung tâm du lịch đặc sắc về văn hóa tâm linh của vùng đồng bằng sông Cửu Long, gắn với bảo tồn và phát huy giá trị hệ thống di tích, thắng cảnh, di sản văn hóa vật thể và phi vật thể đã được UNESCO ghi danh.

- Đề xuất mô hình quản lý và phát triển theo định hướng đô thị thông minh, hướng tới đạt các tiêu chí đô thị tăng trưởng xanh, bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Xác lập cơ sở pháp lý để lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư và quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất, chức năng

- Là đô thị du lịch, trung tâm du lịch văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo cấp quốc gia, gắn với Khu du lịch quốc gia Núi Sam và không gian cảnh quan sông nước, khu vực Bảy Núi; trung tâm thương mại - dịch vụ cấp tỉnh, giữ vai trò cửa ngõ giao thương quốc tế kết nối với Vương quốc Campuchia; đầu mối trung chuyển hàng hóa, logistics gắn với hệ thống cửa khẩu trên địa bàn tỉnh.

- Là đô thị xanh, thông minh, phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Là đô thị có vị trí quan trọng về quốc phòng - an ninh.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

a) Dự báo về quy mô dân số

- Đến năm 2035: Khoảng 182.000 người, trong đó dân số thường trú khoảng 152.000 người, dân số tạm trú (khách du lịch,...) khoảng 30.000 người.

- Đến năm 2050: Khoảng 270.000 người, trong đó dân số thường trú khoảng 210.000 người, dân số tạm trú (khách du lịch,...) khoảng 60.000 người.

b) Dự báo về quy mô đất đai

Trong tổng diện tích khu vực nghiên cứu khoảng 10.553,5 ha, dự báo:

- Đến năm 2035: Đất xây dựng đô thị khoảng 2.687,3 ha (trong đó, đất dân dụng khoảng 1.503,7 ha và đất ngoài dân dụng khoảng 1.183,6 ha); đất nông nghiệp và các chức năng khác khoảng 7.866,2 ha.

- Đến năm 2050: Đất xây dựng đô thị khoảng 3.830,6 ha (trong đó, đất dân dụng khoảng 2.183,6 ha và đất ngoài dân dụng khoảng 1.646,9 ha); đất nông nghiệp và các chức năng khác khoảng 6.723 ha.

5. Định hướng tổ chức không gian đô thị

5.1. Mô hình, cấu trúc phát triển và định hướng không gian đô thị

a) Mô hình và cấu trúc phát triển

- Cấu trúc đô thị theo mô hình đa trung tâm phát triển theo chuỗi, gắn với mô hình *"đô thị ven sông"*: Phát triển 02 trung tâm chính tương ứng với 02 đơn vị hành chính với chức năng riêng biệt; phát triển các trung tâm phụ trợ ở giữa để bảo đảm kết nối 02 phường; khai thác tối đa giá trị cảnh quan ven sông và mặt đứng đô thị hướng ra mặt nước.

- Hướng phát triển chính: Phường Vĩnh Tế phát triển gắn với Núi Sam và nút giao cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng, lấy du lịch văn hóa, tín ngưỡng, sinh thái, dịch vụ và logistics làm các động lực phát triển; phường Châu Đốc tập trung chỉnh trang đô thị hiện hữu, khai thác không gian ven sông Hậu, đồng thời phát triển các khu ở mới và các khu chức năng đô thị hỗ trợ, bổ trợ phường Vĩnh Tế. Trục Tân Lộ Kiều Lương giữ vai trò trục không gian phát triển và kết nối chính giữa trung tâm Châu Đốc - Núi Sam, tập trung phát triển các khu dân cư mới, khu chức năng đô thị, dịch vụ du lịch, thương mại và hạ tầng xã hội đồng bộ.

- Khai thác lợi thế hệ thống giao thông đối ngoại (cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng, Quốc lộ 91, Quốc lộ N1) và mạng lưới đường thủy (sông Hậu, sông Châu Đốc, kênh Vĩnh Tế, kênh Xáng Vĩnh Tế, kênh Tha La) để phát triển thương mại - dịch vụ, logistics và trung chuyển hàng hóa, tăng cường liên kết vùng, cửa khẩu và phát huy vai trò đầu mối giao thương khu vực biên giới Tây Nam.

b) Định hướng phát triển không gian đô thị

- Định hướng trở thành đô thị du lịch văn hóa, tín ngưỡng, du lịch sông nước - cảnh quan, gắn với quần thể di tích Núi Sam, Miếu Bà Chúa Xứ Núi Sam và các giá trị văn hóa đặc thù của địa phương; bảo tồn không gian văn hóa tâm linh đặc thù gắn với giữ gìn, phát huy giá trị di sản văn hóa vật thể và phi vật thể, tạo nền tảng phát triển du lịch đặc trưng của đô thị.

- Mở rộng, cải tạo không gian ven sông Hậu phục vụ công cộng cho toàn đô thị; nạo vét, mở rộng hành lang các tuyến kênh, rạch để kết nối hệ thống không gian xanh; xác định rõ khu vực phát triển, khu vực dự trữ phát triển và khu vực sản xuất nông nghiệp.

- Tổ chức không gian tổng thể đô thị theo cấu trúc đồng bộ; giữ ổn định khu vực đô thị hiện hữu, tập trung chỉnh trang, cải tạo, tái thiết có chọn lọc và xây dựng các khu ở mới; bố trí các không gian công cộng đan xen, tăng cường khả năng tiếp cận của người dân.

- Khai thác nét đặc trưng sông nước và cảnh quan Núi Sam để phát triển song song du lịch tâm linh với du lịch sinh thái, chăm sóc sức khỏe, trải nghiệm và nghỉ dưỡng.

- Tại khu vực cửa khẩu quốc tế và cửa ngõ đô thị: Bố trí không gian phát triển cụm công nghiệp gắn với hệ thống kho, bãi; hoàn chỉnh hạ tầng logistics đồng bộ, khẳng định vị thế đầu mối trung chuyển hàng hóa và giao thương quốc tế của đô thị Châu Đốc.

- Hình thành các khu trung tâm thương mại, dịch vụ gắn với thế trận phòng thủ tuyến biên giới Tây Nam, bảo đảm quốc phòng - an ninh và chủ quyền quốc gia.

- Trung tâm hành chính cấp phường: Giữ nguyên hiện trạng khu trung tâm hành chính phường Châu Đốc, thực hiện cải tạo, chỉnh trang; quy hoạch khu hành chính tập trung mới cho phường Vĩnh Tế đạt chuẩn theo quy định hiện hành để bảo đảm diện tích sử dụng và bán kính phục vụ.

- Trung tâm thương mại, dịch vụ cấp đô thị: Hình thành 02 khu trung tâm thương mại, dịch vụ, logistics tại các vị trí cửa ngõ, kết nối thuận lợi với các trục giao thông đối ngoại (cửa khẩu biên giới và cửa ngõ từ nút xuống cao tốc). Cải

tạo, nâng cấp kết hợp đầu tư mới các tổ hợp dịch vụ thương mại, trung tâm mua sắm và các tuyến phố đi bộ - thương mại; hiện đại hóa mạng lưới chợ truyền thống gắn với phân bố dân cư; nghiên cứu phát triển chợ đầu mối quy mô lớn gắn với phục vụ du lịch.

- Trung tâm công cộng, thể dục thể thao cấp đô thị: Quy hoạch mới công trình giáo dục, y tế và công viên cấp đô thị tại khu vực trung tâm hành chính phường Vĩnh Tế; các công trình giáo dục - đào tạo, y tế, thể thao còn lại được phân bố tại các vị trí trung tâm đô thị, bảo đảm bán kính phục vụ và nhu cầu sử dụng của người dân.

- Hệ thống công viên cây xanh, cây xanh hạn chế và không gian mở: Quy hoạch các công viên cấp đô thị, công viên chuyên đề quy mô lớn trên địa bàn 02 phường; tổ chức hệ thống công viên theo cấu trúc mạng lưới kết hợp dạng điểm và dải cảnh quan, xen kẽ các lõi dân cư hiện hữu và khu đô thị mới; bố trí dải cây xanh cách ly và phục vụ công cộng dọc hành lang các tuyến kênh.

- Thiết lập vành đai xanh bảo vệ xung quanh Núi Sam, trùng tu, tôn tạo hệ thống di tích, cải tạo không gian cảnh quan khu vực dưới chân núi. Khai thác tiềm năng không gian công cộng, đa dạng hóa công năng với mục tiêu hình thành trung tâm du lịch đặc sắc về văn hóa - tâm linh, kết hợp với các loại hình nghỉ dưỡng, sinh thái, vui chơi giải trí.

- Định hướng tái thiết vành đai bảo vệ không gian Núi Sam và không gian ven sông Châu Đốc: Trùng tu, tôn tạo hệ thống di tích, chỉnh trang cảnh quan, tổ chức các tuyến phố đi bộ và không gian lễ hội; cải tạo, nâng cấp diện mạo đô thị ven sông gắn với phát triển du lịch dịch vụ, kết hợp với các loại hình nghỉ dưỡng, sinh thái, vui chơi giải trí và kinh tế đêm.

- Định hướng phát triển nhà ở: Phát triển đa dạng các loại hình nhà ở; nghiên cứu các loại hình nhà ở hỗn hợp kết hợp dịch vụ thương mại, dịch vụ du lịch; nhà ở hiện trạng được cải tạo và kiểm soát theo quy định quản lý chung của đô thị. Nghiên cứu phát triển nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân, nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư; bố trí quỹ đất nhà ở xã hội bảo đảm theo quy định ở các bước quy hoạch tiếp theo.

5.2. Định hướng phát triển các khu chức năng đô thị

Trên cơ sở phân vùng cảnh quan, phân vùng chức năng, đặc trưng hoạt động của từng khu vực đô thị Châu Đốc được phân thành 05 phân khu, cụ thể như sau:

a) Phân khu C1: Phân khu đô thị hiện hữu ven sông

- Vị trí: Thuộc phường Châu Đốc, tiếp giáp sông Hậu; giới hạn bởi sông Hậu, kênh Vĩnh Tế, đường Hoàng Diệu và Kênh Đào.

- Tính chất và chức năng: Khu đô thị hiện hữu ven sông Hậu, giữ vai trò trung tâm đô thị truyền thống, tập trung cải tạo, chỉnh trang và nâng cấp không gian đô thị gắn với cảnh quan sông nước.

- Diện tích tự nhiên khoảng 1.217,2 ha; dân số đến năm 2035 khoảng 76.800 người, đến năm 2050 khoảng 102.000 người.

- Định hướng phát triển không gian: Chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp diện mạo đô thị hiện hữu; hoàn thiện đồng bộ hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn đô thị loại II; phát huy giá trị cảnh quan sông Hậu và kênh Vĩnh Tế thông qua chuỗi công viên, quảng trường ven sông; tạo điểm nhấn kiến trúc, phát triển kinh tế đêm và du lịch; phát triển công trình hỗn hợp ở và dịch vụ công cộng dọc các tuyến Tân Lộ Kiều Lương, Trưng Nữ Vương, Nguyễn Tri Phương.

b) Phân khu C2: Phân khu đô thị du lịch sinh thái

- Vị trí: Thuộc phường Châu Đốc, hai bên đường Tân Lộ Kiều Lương; giới hạn bởi kênh Vĩnh Tế, Kênh Số 4, đường Hoàng Diệu và Kênh Đào.

- Tính chất và chức năng: Khu đô thị du lịch sinh thái, gắn với cảnh quan sông nước, có vai trò hỗ trợ và cộng hưởng với phân khu du lịch văn hóa Núi Sam.

- Diện tích tự nhiên khoảng 1.970,3 ha; dân số đến năm 2035 khoảng 44.800 người, đến năm 2050 khoảng 59.500 người.

- Định hướng phát triển không gian: Khai thác đặc trưng cảnh quan sông nước, kênh rạch để phát triển các khu đô thị dịch vụ, du lịch và hệ thống công viên chuyên đề dọc hai bên tuyến Tân Lộ Kiều Lương; đẩy mạnh phát triển dịch vụ du lịch, đa dạng hóa các hoạt động văn hóa, lễ hội và vui chơi giải trí nhằm hỗ trợ, cộng hưởng cho Khu du lịch quốc gia Núi Sam; bố trí hệ thống công trình hỗn hợp ở và dịch vụ công cộng tại khu vực Kênh 30/4 và tuyến kênh mới.

c) Phân khu C3: Phân khu đô thị kinh tế cửa khẩu

- Vị trí: Thuộc phường Châu Đốc, phía Bắc kênh Vĩnh Tế; giới hạn bởi kênh Vĩnh Tế, sông Hậu và biên giới với Vương quốc Campuchia.

- Tính chất và chức năng: Khu đô thị kinh tế cửa khẩu, phát huy lợi thế vị trí biên giới và cửa khẩu quốc tế để phát triển thương mại, dịch vụ, logistics và các hoạt động giao thương.

- Diện tích tự nhiên khoảng 944 ha; dân số đến năm 2035 khoảng 6.400 người, đến năm 2050 khoảng 8.500 người.

- Định hướng phát triển không gian: Chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp đô thị hiện hữu; phát huy giá trị cảnh quan sông Hậu và kênh Vĩnh Tế; khai thác lợi thế cửa khẩu để phát triển hệ thống dịch vụ thương mại và hạ tầng logistics hiện đại, thúc đẩy lưu thông hàng hóa và xuất nhập khẩu khu vực biên giới.

d) Phân khu C4: Phân khu đô thị du lịch văn hóa Núi Sam

- Vị trí: Thuộc phường Vĩnh Tế, phía Tây Kênh Số 4; giới hạn bởi biên giới với Vương quốc Campuchia, Kênh Số 4, Kênh Đào và Kênh Số 7.

- Tính chất và chức năng: Khu đô thị du lịch văn hóa, tâm linh và sinh thái nghỉ dưỡng gắn với Núi Sam, có vai trò bảo tồn, tôn tạo di sản, mang bản sắc đặc trưng của đô thị Châu Đốc.

- Diện tích tự nhiên khoảng 3.524,9 ha; dân số đến năm 2035 khoảng 43.200 người, đến năm 2050 khoảng 80.000 người.

- Định hướng phát triển không gian: Lấy Núi Sam và hệ thống di tích, cơ sở tôn giáo làm hạt nhân phát triển du lịch; chú trọng trùng tu, tôn tạo di tích, thiết lập vành đai bảo vệ và chỉnh trang cảnh quan để bảo tồn giá trị di sản; kêu gọi đầu tư các dự án công viên chuyên đề, công trình điểm nhấn kiến trúc tại các vị trí có tầm nhìn đẹp. Xác định việc bảo tồn và tôn tạo cảnh quan Núi Sam là nhiệm vụ chiến lược, then chốt để định hình bản sắc và thúc đẩy phát triển du lịch bền vững cho đô thị Châu Đốc.

đ) Phân khu C5: Phân khu đô thị cửa ngõ logistics

- Vị trí: Thuộc phường Vĩnh Tế, hai bên cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng; giới hạn bởi biên giới với Vương quốc Campuchia, kênh cầu Tha La, Kênh Đào và Kênh Số 7.

- Tính chất và chức năng: Khu đô thị thương mại - dịch vụ và logistics gắn với nút xuống cao tốc, giữ vai trò cửa ngõ kết nối chiến lược vào đô thị Châu Đốc, tạo động lực phát triển cho toàn khu vực.

- Diện tích tự nhiên khoảng 2.897,2 ha; dân số đến năm 2035 khoảng 10.800 người, đến năm 2050 khoảng 20.000 người.

- Định hướng phát triển không gian: Chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp đô thị hiện hữu; phát huy giá trị cảnh quan kênh Vĩnh Tế và hệ thống kênh rạch tự nhiên; khai thác lợi thế cửa ngõ cao tốc để phát triển hệ thống dịch vụ thương mại và hạ tầng logistics gắn với cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng và Quốc lộ N1; điều chỉnh ranh giới cụm công nghiệp đáp ứng quy mô 75 ha theo định hướng Quy hoạch tỉnh; không phát triển đô thị hai bên đường tránh Quốc lộ 91.

(Tên gọi, ranh giới, quy mô diện tích, dân số cụ thể của các phân khu sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch phân khu).

5.3. Định hướng quy hoạch không gian ven sông

- Không gian ven sông Hậu và sông Châu Đốc: Tổ chức chuỗi công viên, quảng trường, tuyến đi bộ và dịch vụ du lịch liên tục ven sông phục vụ công cộng cho toàn đô thị; hạn chế tối đa việc bê tông hóa, giữ gìn cảnh quan sông nước và các làng nghề trên sông; kiểm soát chặt chẽ chiều cao, mật độ xây dựng đối với dải công trình tiếp giáp mặt nước.

- Không gian ven kênh Vĩnh Tế: Bảo tồn giá trị lịch sử và vai trò thủy lợi, giao thông chiến lược của tuyến kênh; quy hoạch hành lang bảo vệ nguồn nước kết hợp dải cây xanh cách ly; hạn chế san lấp, xây dựng công trình kiên cố làm thay đổi dòng chảy.

- Hệ thống kênh, rạch nội thị: Nạo vét, mở rộng kết hợp tuyến đường và bờ kè để vừa bảo đảm tiêu thoát nước, vừa hình thành trục cảnh quan phục vụ du lịch sông nước và kết nối hệ thống không gian xanh đô thị.

5.4. Định hướng các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm

- Nghiên cứu xây dựng không gian ngầm tại các công trình công cộng, dịch vụ, nhà cao tầng, kết nối với bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm phục vụ nhu cầu của người dân và du khách tại khu vực trung tâm đô thị; hạn chế xây dựng ngầm tại khu vực cần bảo tồn, khu vực hạn chế phát triển và khu vực cấm xây dựng.

- Khuyến khích các công trình công cộng, dịch vụ và nhà ở bố trí tầng hầm để đỗ xe không quá 2 tầng; ưu tiên lối đi bộ ngầm kết nối các khu thương mại, dịch vụ và tại các nút giao thông chính, khu vực trung tâm đô thị có mật độ cao.

- Các nội dung về không gian ngầm phải bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và sẽ được cụ thể hóa trong các bước quy hoạch tiếp theo.

6. Định hướng sử dụng đất quy hoạch: Tổng diện tích khu vực nghiên cứu khoảng 10.553,5 ha, trong đó:

6.1. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2035

a) Đất xây dựng đô thị: Khoảng 2.687,3 ha, chiếm 25,46% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm:

- Khu đất dân dụng khoảng 1.503,7 ha, chiếm 55,96% đất xây dựng đô thị (chỉ tiêu đất dân dụng bình quân khoảng 82,62 m²/người), bao gồm:

+ Đất đơn vị ở khoảng 721,1 ha (chỉ tiêu bình quân khoảng 39,62 m²/người), trong đó: Đơn vị ở hiện hữu chỉnh trang khoảng 443,8 ha; đơn vị ở quy hoạch khoảng 249,4 ha; phần chức năng ở trong đất hỗn hợp khoảng 27,8 ha (chiếm 20% đất hỗn hợp).

+ Đất hỗn hợp (phần chức năng dịch vụ - công cộng đô thị, chiếm 80% đất hỗn hợp) khoảng 83,4 ha.

+ Đất dịch vụ - công cộng đô thị khoảng 134,9 ha (chỉ tiêu khoảng 7,41 m²/người).

+ Đất cơ quan, trụ sở đô thị khoảng 6,6 ha.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị khoảng 109,2 ha (chỉ tiêu khoảng 6 m²/người).

+ Đất giao thông đô thị khoảng 399,4 ha.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị khoảng 49,2 ha.

- Khu đất ngoài dân dụng khoảng 1.183,6 ha, chiếm 44,04% đất xây dựng đô thị, bao gồm: Đất hỗn hợp (không có chức năng ở) khoảng 93,8 ha; đất sản xuất công nghiệp, kho tàng, logistics khoảng 138 ha; đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu khoảng 8,7 ha; đất dịch vụ, du lịch khoảng 78,6 ha; đất trung tâm y tế khoảng 12,2 ha; đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao khoảng 21,9 ha; đất cây xanh sử dụng hạn chế khoảng 267,8 ha; đất cây xanh chuyên dụng khoảng 68,8 ha; đất di tích, tôn giáo khoảng 37,5 ha; đất điểm dân cư nông thôn khoảng 87,5 ha; đất an ninh khoảng 8,9 ha; đất quốc phòng khoảng 140,8 ha; đất giao thông đối ngoại khoảng 204,7 ha; đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị khoảng 14,3 ha.

b) Đất nông nghiệp và các chức năng khác: Khoảng 7.866,2 ha, chiếm 74,54% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm: Đất sản xuất nông nghiệp khoảng 6.784,8 ha; đất rừng đặc dụng khoảng 40,9 ha; đất rừng sản xuất khoảng 117,6 ha; sông, suối, kênh, rạch khoảng 922,9 ha.

6.2. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2050

a) Đất xây dựng đô thị: Khoảng 3.830,6 ha, chiếm 36,30% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm:

- Khu đất dân dụng khoảng 2.183,6 ha, chiếm 57,01% đất xây dựng đô thị (chỉ tiêu đất dân dụng bình quân khoảng 80,87 m²/người), bao gồm:

+ Đất đơn vị ở khoảng 1.057,7 ha (chỉ tiêu bình quân khoảng 39,17 m²/người), trong đó: Đơn vị ở hiện hữu chỉnh trang khoảng 489,3 ha; đơn vị ở quy hoạch khoảng 498,9 ha; phần chức năng ở trong đất hỗn hợp khoảng 69,5 ha (chiếm 20% đất hỗn hợp).

+ Đất hỗn hợp (phần chức năng dịch vụ - công cộng đô thị, chiếm 80% đất hỗn hợp) khoảng 278 ha.

+ Đất dịch vụ - công cộng đô thị khoảng 145,9 ha (chỉ tiêu khoảng 5,40 m²/người).

+ Đất cơ quan, trụ sở đô thị khoảng 6,6 ha.

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị khoảng 176,9 ha (chỉ tiêu khoảng 6,55 m²/người).

+ Đất giao thông đô thị khoảng 465,9 ha.

+ Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị khoảng 52,6 ha.

- Khu đất ngoài dân dụng khoảng 1.646,9 ha, chiếm 42,99% đất xây dựng đô thị, bao gồm: Đất hỗn hợp (không có chức năng ở) khoảng 214 ha; đất sản xuất công nghiệp, kho tàng, logistics khoảng 122,3 ha; đất trung tâm đào tạo, nghiên cứu khoảng 8,7 ha; đất dịch vụ, du lịch khoảng 240,8 ha; đất trung tâm y tế khoảng 12,2 ha; đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao khoảng 21,9 ha; đất cây xanh sử dụng hạn chế khoảng 333,5 ha; đất cây xanh chuyên dụng khoảng 137,7 ha; đất di tích, tôn giáo khoảng 37,5 ha; đất điểm dân cư nông thôn khoảng 102,8 ha; đất an ninh khoảng 8,9 ha; đất quốc phòng khoảng 140,8 ha; đất giao thông đối ngoại khoảng 251,6 ha; đất hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị khoảng 14,3 ha.

b) Đất nông nghiệp và các chức năng khác: Khoảng 6.723 ha, chiếm 63,70% diện tích khu vực nghiên cứu, bao gồm: đất sản xuất nông nghiệp khoảng 5.582,7 ha; đất rừng đặc dụng khoảng 40,9 ha; đất rừng sản xuất khoảng 117,6 ha; sông, suối, kênh, rạch khoảng 981,8 ha.

(Chi tiết kèm Phụ lục Bảng tổng hợp sử dụng đất đô thị Châu Đốc).

7. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội

7.1. Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và nông nghiệp

- Nghiên cứu phát triển cụm công nghiệp tại phường Vĩnh Tế quy mô khoảng 75 ha; ưu tiên các ngành công nghiệp chế biến thực phẩm, nông sản, thủy hải sản chất lượng cao phục vụ xuất khẩu và du lịch.

- Đối với Cụm công nghiệp Vĩnh Mỹ: Sau khi hết thời hạn thuê đất, thực hiện thu hồi và triển khai các dự án theo quy hoạch.

- Phát triển bền vững ngành nông nghiệp, ngư nghiệp trên nền tảng ứng dụng công nghệ tiên tiến; từng bước chuyển dịch từ sản xuất thuần túy sang mô hình nông nghiệp - dịch vụ, gắn với du lịch sinh thái và du lịch cộng đồng.

7.2. Thương mại, dịch vụ và du lịch

- Bảo tồn không gian văn hóa tâm linh đặc thù gắn với di sản (Khu du lịch quốc gia Núi Sam, Miếu Bà Chúa Xứ, Lăng Thoại Ngọc Hầu, Chùa Tây An,...)

làm nền tảng cốt lõi; nâng tầm quy mô và chất lượng Lễ hội Vía Bà Chúa Xứ Núi Sam thành sự kiện văn hóa mang tầm quốc tế.

- Phát triển kinh tế đêm gắn với không gian tín ngưỡng và giá trị văn hóa địa phương; tổ chức các hoạt động lễ hội dân gian, trải nghiệm tín ngưỡng tại khu vực Núi Sam, Miếu Bà Chúa Xứ kết hợp dịch vụ ẩm thực và giải trí về đêm.

- Hình thành các khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe dựa trên cảnh quan đặc thù; bảo tồn hệ sinh thái Núi Sam; mở rộng các tuyến kênh vừa bảo đảm thoát nước vừa tạo cảnh quan phục vụ du lịch sông nước.

- Hạn chế tối đa việc bê tông hóa khu vực ven sông Hậu, sông Châu Đốc và kênh Vĩnh Tế; tận dụng cảnh quan ven sông để hình thành vùng cây xanh, công viên chuyên đề phục vụ du lịch sinh thái.

- Phát triển đô thị Châu Đốc thành đầu mối trung chuyển hàng hóa và du khách sang Vương quốc Campuchia thông qua các cửa khẩu quốc tế Tịnh Biên và Vĩnh Xương.

8. Thiết kế đô thị

8.1. Phân vùng kiến trúc cảnh quan: Toàn đô thị được chia thành 04 phân vùng:

- Vùng đô thị hiện hữu (chủ yếu tại phường Châu Đốc): Cải tạo, chỉnh trang, tăng tầng cao công trình để nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tạo điểm nhấn kiến trúc; cải tạo và xây mới các không gian công cộng, không gian xanh đô thị.

- Vùng phát triển đô thị mới (chủ yếu tại phường Vĩnh Tế): Phát triển với mật độ xây dựng thấp và trung bình; xây dựng khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ, kết nối hài hòa với khu dân cư hiện trạng; bố trí công trình công cộng trong từng đơn vị ở theo bán kính phục vụ, tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Vùng phát triển du lịch: Khai thác thế mạnh về văn hóa, lịch sử, cảnh quan thiên nhiên; hình thành các công trình điểm nhấn có kiến trúc đặc sắc, hài hòa với cảnh quan khu vực.

- Vùng cảnh quan sản xuất nông nghiệp đan xen nhà ở nông thôn: Khuyến khích mô hình nhà vườn, mật độ thấp gắn với cảnh quan sông nước, miệt vườn; phát triển du lịch văn hóa cộng đồng, du lịch sinh thái, ẩm thực.

8.2. Khu vực bảo tồn cảnh quan thiên nhiên và di tích

- Khu vực ven sông Châu Đốc: Bảo vệ cảnh quan sông nước và các làng nghề trên sông.

- Khu vực ven kênh Vĩnh Tế: Nạo vét, khơi thông phục vụ thủy lợi, giao thông thủy và bảo tồn giá trị lịch sử của dòng kênh; quy hoạch hành lang bảo vệ nguồn nước kết hợp dải cây xanh cách ly; hạn chế san lấp, xây dựng công trình kiên cố làm thay đổi dòng chảy.

- Khu vực Núi Sam: Không phát triển công trình cao tầng lấn át núi và các công trình di tích, tôn giáo xung quanh; phát triển mật độ thấp, thấp tầng, ưu tiên không gian văn hóa lễ hội phục vụ du lịch.

- Khu vực bảo vệ di tích: Khoanh vùng bảo vệ các lõi di tích lịch sử - văn hóa đã được xếp hạng, trọng tâm là quần thể di tích quốc gia dưới chân Núi Sam, tổ chức các tuyến phố đi bộ kết nối đồng bộ để phục vụ và điều tiết dòng người hành hương vào mùa cao điểm.

8.3. Các trục không gian chính, quảng trường và cửa ngõ đô thị

- Đô thị phát triển dựa trên 06 trục chính: Trục Tân Lộ Kiều Lương (trục chính đô thị kết nối lõi đô thị hiện hữu với Khu du lịch quốc gia Núi Sam, là trục cảnh quan, thương mại và dịch vụ du lịch trọng điểm); trục hành lang kinh tế biên giới (Quốc lộ N1); trục kết nối cao tốc; trục ven sông Châu Đốc; trục Trưng Nữ Vương nối dài; trục đường tránh Quốc lộ 91.

- Các quảng trường lớn: Quảng trường xung quanh Miếu Bà, quảng trường phía trước tượng Phật, quảng trường ven sông Châu Đốc và một số quảng trường trên tuyến du lịch sông nước (sông Châu Đốc - kênh Vĩnh Tế - Núi Sam - công viên chuyên đề Châu Đốc).

- Cửa ngõ đô thị: Cửa ngõ phía Đông Nam trên tuyến Quốc lộ 91 (hướng Long Xuyên); cửa ngõ phía Đông tại cầu Cồn Tiên; cửa ngõ phía Bắc tại cửa khẩu Vĩnh Ngươn; cửa ngõ phía Tây tại nút xuống cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng.

8.4. Quản lý tầng cao, chiều cao và mật độ đô thị

- Kiểm soát chặt chẽ công trình cao tầng phù hợp với đặc điểm và khả năng đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật từng khu vực; hạn chế xây dựng công trình lớn, cao tầng tại khu vực cửa kênh, rạch đổ ra sông Hậu và các khu vực đô thị cải tạo; khuyến khích phát triển cao tầng tại các khu vực phát triển mới trên cơ sở bảo đảm kiểm soát dân số, điều kiện hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và phù hợp quy chuẩn hiện hành.

- Quản lý độ cao công trình: Vị trí, chiều cao công trình được xác định cụ thể trong các bước quy hoạch tiếp theo và phải thực hiện lấy ý kiến chấp thuận độ cao công trình theo quy định của pháp luật đối với các trường hợp phải lấy ý kiến.

- Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất được tính toán, xác định trong các bước quy hoạch tiếp theo, bảo đảm phù hợp với tính chất, chức năng, quy mô ô đất, lô đất và tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành.

9. Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị và môi trường

9.1. Định hướng phát triển hệ thống giao thông

Mạng lưới giao thông tuân thủ định hướng của điều chỉnh Quy hoạch tỉnh An Giang thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050. Mặt cắt ngang và hướng tuyến chính xác của các tuyến đường được cụ thể hóa trong các quy hoạch cấp dưới, dự án đầu tư xây dựng để phù hợp với địa hình, địa vật và tình hình phân bố dân cư, nhưng phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch chung về hướng tuyến chính và mạng lưới đường.

a) Giao thông đường bộ

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường Cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng (CT.34): Quy hoạch giai đoạn hoàn thiện theo quy mô 6 làn xe.

+ Đường Quốc lộ 91 (đường Tôn Đức Thắng): Quy hoạch lộ giới từ 32,0 m đến 44,6 m.

+ Đường tránh Quốc lộ 91 (trùng với đường N1): Quy hoạch lộ giới từ 55,0 m đến 79,0 m.

+ Đường Quốc lộ N1: Quy hoạch đường cấp III, 2-4 làn xe, lộ giới từ 24,0 m đến 30,0 m.

+ Đường Quốc lộ 91C (đường dẫn vào cầu Cồn Tiên): Quy mô đường cấp III, 2-6 làn xe, lộ giới từ 22,0 m đến 35,0 m.

+ Đường tỉnh 955A (ĐT.955A): Quy hoạch với lộ giới 30 m.

+ Đường tuần tra biên giới: Quy hoạch với lộ giới 20 m.

- Giao thông đối nội:

+ Các tuyến trục chính đô thị, chính khu vực, liên khu vực (trục dọc - trục ngang): Lộ giới từ 26,0 m - 36,0 m, trong đó đường Tân Lộ Kiều Lương có lộ giới 55 m, giữ vai trò trục chính kết nối khu vực ven sông Hậu đến Núi Sam.

+ Các tuyến đường cấp khu vực được quy hoạch với lộ giới từ 16-42 m; riêng đối với các tuyến đi theo hệ thống kênh rạch, được quy hoạch với lộ giới nhỏ hơn nhằm hạn chế giải phóng mặt bằng (mặt cắt các tuyến đường được cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng).

+ Xây dựng mới các cầu lớn qua các sông, kênh: sông Hậu, kênh Vĩnh Tế,... đảm bảo chiều cao tĩnh không cầu theo cấp đường thủy nội địa của từng tuyến sông, kênh và các cầu thuộc các nút giao thông khác cốt.

+ Xây dựng các cầu trên các tuyến đường trục chính đô thị, liên khu vực và đường chính khu vực.

b) Giao thông đường thủy

- Sông Hậu: Cấp đường thủy nội địa đặc biệt, bảo đảm lưu thông cho tàu có trọng tải 10.000 tấn; sông Châu Đốc và kênh Vĩnh Tế: Cấp đường thủy nội địa cấp III; nạo vét, duy tu các kênh, rạch nhỏ (Kênh Số 4, Kênh Số 10, kênh Bờ Xáng, kênh Cống Đồn, kênh cầu Ba Nhịp, Kênh Đào,...).

- Bến thủy nội địa: Bố trí dọc theo luồng sông Hậu, sông Châu Đốc, kênh Vĩnh Tế và một số tuyến kênh, rạch khác. Phát triển thành bến tàu du lịch phục vụ vận chuyển khách đến khu du lịch văn hóa Núi Sam; bố trí bến tàu du lịch tại chân Núi Sam thuộc kênh Bờ Xáng.

- Hệ thống taxi nước và bến thuyền du lịch sẽ được thể hiện ở cấp độ quy hoạch thấp hơn như: Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc hồ sơ dự án.

c) Giao thông công cộng

- Đường sắt đô thị: Xây dựng tuyến đường sắt đô thị Châu Đốc - Long Xuyên - Cần Thơ theo điều chỉnh Quy hoạch tỉnh; hướng tuyến phường Châu Đốc - Quốc lộ 91 - phường Long Xuyên - Thốt Nốt, kết nối với tuyến đường sắt đô thị số 1 của thành phố Cần Thơ; đoạn qua đô thị Châu Đốc đi dọc theo Quốc lộ 91. Vị trí, quy mô các ga được nghiên cứu, xác định trong quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng.

- Tổ chức các tuyến xe buýt kết nối từ phường Vĩnh Tế đi phường Long Xuyên, phường Tân Châu,... để tăng cường khả năng kết nối giao thông phục vụ cho du lịch giữa các khu vực.

d) Công trình đầu mối giao thông và hệ thống bến, bãi đỗ xe

- Giữ nguyên quy mô bến xe khách Châu Đốc; giai đoạn sau năm 2030 bổ sung bến xe khách tại khu vực giáp cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng để phục vụ nhu cầu đi lại và du lịch; xây dựng cảng hành khách Châu Đốc.

- Hệ thống bãi đỗ xe: Được bố trí đầy đủ để phục vụ cho việc dừng đỗ của người dân với tiêu chuẩn là 4 m^2/người. Bãi đỗ xe được bố trí trên mặt đất tại các khu vực bãi đậu xe ngoài trời và tại tầng hầm các khu vực như công cộng, dịch vụ, y tế, trung tâm thương mại, khu hành chính,...

- Các công trình công cộng, trung tâm thương mại, nhà ở,... khuyến khích bố trí tầng hầm để đỗ xe.

9.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

a) Giải pháp phòng chống thiên tai

- Giải pháp lựa chọn: Xây dựng kè, tường chắn đối với lưu vực trung tâm, xác định cao độ khống chế đối với một số lưu vực và áp dụng giải pháp thích ứng đối với các lưu vực còn lại, bảo đảm cân bằng dòng chảy, hạn chế khối lượng san lấp và hạn chế ngập thứ phát cho các khu vực lân cận.

- Nạo vét, khơi thông các kênh, sông, trục tiêu thoát lũ; thiết lập hành lang xanh hai bên bờ các trục tiêu thoát để ổn định mặt cắt lòng sông, kênh, rạch. Xây dựng hệ thống kè chống sạt lở, ổn định khu dân cư tại các vị trí được cảnh báo có nguy cơ sạt lở.

b) Cao độ nền xây dựng

- Cao độ nền xây dựng (theo hệ cao độ quốc gia):

+ Cao độ thiết kế đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch. Đối với khu vực xây dựng tiếp giáp trực tiếp với sông Hậu phải xét đến yếu tố an toàn do biến đổi khí hậu và đỉnh lũ hằng năm ở các bước quy hoạch tiếp theo.

+ Cao độ khống chế của khu vực trung tâm hiện hữu trong đê bao: Hxd ≥ 3,50 m; cao độ khống chế của khu vực xây dựng mới trong đê bao: Hxd ≥ 3,50 m; cao độ khống chế của khu vực ngoài đê bao Hxd ≥ 5,43 m; cao độ đê bao Hxd ≥ 5,43 m.

c) Thoát nước mưa

- Thoát nước mưa: Tận dụng hệ thống sông, kênh tự nhiên; cải tạo và xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước riêng cho các khu vực phát triển mới; cải tạo, nạo vét lòng sông, kênh, rạch, xây dựng, nâng cấp các tuyến đường kết hợp bờ kè; hoàn thiện khép kín hệ thống đê bao kết hợp trạm bơm tiêu nước; xây dựng hoàn thiện hệ thống kè dọc sông Hậu, sông Châu Đốc, kênh Vĩnh Tế và các kênh, rạch khác.

- Lưu vực thoát nước: Toàn khu vực quy hoạch được chia thành 04 lưu vực chính, gồm: Lưu vực 1 (từ sông Hậu đến Kênh Số 4); lưu vực 2 (từ Kênh Số 4 đến Kênh Số 7); lưu vực 3 (từ Kênh Số 7 đến kênh Tha La); lưu vực 4 (phía Tây kênh Vĩnh Tế). Việc bố trí cống và trạm bơm tiêu thoát nước có thể được điều chỉnh tùy thuộc quá trình đô thị hóa và việc hoàn thiện hệ thống đê bao.

- Giải pháp khác: Bảo vệ hành lang trữ nước, thoát nước dọc hệ thống kênh, rạch; nghiêm cấm lấn chiếm mặt nước làm giảm khả năng thoát nước; ưu tiên giải pháp thoát nước bền vững, tăng diện tích thấm và diện tích lưu trữ nước mưa.

9.3. Định hướng phát triển hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu cấp nước của đô thị đến năm 2035 khoảng 48.400 m³/ngày đêm, đến năm 2050 khoảng 70.800 m³/ngày đêm (chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt 150 lít/người/ngày đêm, tỷ lệ cấp nước 100%, hệ số không điều hòa ngày Kng = 1,2).

- Nguồn cấp nước vào mạng lưới cấp nước đô thị Châu Đốc bao gồm: Nhà máy nước Châu Đốc công suất 55.000 m³/ngày, trạm cấp nước Vĩnh Ngươn công suất 3.200 m³/ngày, trạm cấp nước Vĩnh Tế công suất 7.000 m³/ngày và nguồn nước từ đường ống D1200 từ nhà máy nước Sông Hậu III về.

- Mạng lưới cấp nước: Bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, hạn chế cắt ngang đường và gấp khúc; kết hợp chặt chẽ với hệ thống thoát nước, cấp điện và công trình ngầm khác để bảo đảm hợp lý, an toàn.

- Cấp nước chữa cháy: Bảo đảm theo QCVN 06:2022/BXD và QCVN 01:2021/BXD; mạng lưới cấp nước chữa cháy sử dụng chung với mạng lưới cấp nước sinh hoạt; họng cứu hỏa bố trí trên các tuyến ống từ D100 mm trở lên, khoảng cách giữa các họng từ 120 - 150 m, áp lực cột nước tự do không nhỏ hơn 10 m; tận dụng nguồn nước ao, hồ, sông trong và gần khu vực để bổ sung cấp nước chữa cháy.

9.4. Định hướng cấp điện và chiếu sáng

a) Công suất phụ tải điện đến năm 2035: Khoảng 160 MW và đến năm 2050 khoảng 233 MW (đã tính hệ số đồng thời Kđt = 0,7 và dự phòng, tổn hao 20%); tổng điện năng yêu cầu đến năm 2035 khoảng 480.000 MWh/năm, tổng điện năng yêu cầu đến năm 2050 khoảng 699.000 MWh/năm.

b) Nguồn điện: Nguồn cấp điện chính cho đô thị Châu Đốc từ lưới điện quốc gia, lấy từ trạm biến áp 110/22 kV Châu Đốc (công suất hiện tại 40 + 40 MVA), được cấp nguồn thông qua trạm 220 kV Châu Đốc (công suất 2 x 250 MVA). Phân kỳ cải tạo, nâng công suất trạm 110/22 kV Châu Đốc đến năm 2050 thành 40 + 63 MVA; đồng thời nghiên cứu bổ sung nguồn cấp bảo đảm cân đối nhu cầu phụ tải của đô thị.

c) Lưới điện

- Lưới điện cao thế:

+ Lưới điện 220 kV: Đường dây 220 kV Hồng Ngự - Châu Đốc; cải tạo đường dây 220 kV Châu Đốc - Kiên Bình từ 01 mạch thành 02 mạch.

+ Lưới điện 110 kV: Cải tạo, nâng cấp các đường dây 110 kV từ trạm 220 kV Châu Đốc đi Cái Dầu, trạm 110 kV Châu Đốc, An Phú, Phú Châu và tuyến trạm 220 kV Châu Đốc 2 - Sao Mai - Tri Tôn; thay máy biến áp T1 trạm 110 kV Châu Đốc nâng công suất lên 63 MVA. Đường dây 110 kV đi trong khu vực nội thị phải đi ngầm; bảo đảm hành lang an toàn lưới điện cao áp theo quy định (đường dây 220 kV: 22 m; đường dây 110 kV: 16 m). Diện tích trạm biến áp 220 kV tối đa 5 ha/trạm; trạm 110 kV tối đa 1 ha/trạm. Giữ nguồn cấp điện chính cho đô thị Châu Đốc từ trạm 110/22 kV Châu Đốc, đồng thời phân kỳ cải tạo và nâng công suất cấp điện đến năm 2050 thành 40 + 63 MVA để đảm bảo nhu cầu cấp điện.

- Lưới trung thế: Sử dụng cấp điện áp 22 kV, cáp ngầm đối với khu vực đô thị xây mới và cải tạo, vận hành mạch vòng hở; từng bước hạ ngầm lưới điện trung thế, hạ thế hiện hữu; bán kính cấp điện của trạm hạ thế khu vực đô thị từ 300 - 500 m, khu vực nông thôn tập trung từ 500 - 800 m. Mạng lưới điện trung thế nổi và trạm hạ thế treo cột trong các khu vực nội thị hiện hữu sẽ được hạ ngầm và sử dụng trạm hạ thế dạng cột hoặc trạm kiosk khi cải tạo chỉnh trang đô thị.

- Lưới điện hạ thế: Sử dụng cáp ngầm đối với các khu vực đô thị xây mới và từng bước hạ ngầm đối với khu vực hiện hữu, cải tạo, chỉnh trang. Đối với khu vực nông thôn có thể sử dụng cáp đi nổi treo trên cột.

d) Chiếu sáng đô thị

- Cải tạo và xây mới hoàn chỉnh hệ thống chiếu sáng đô thị, bảo đảm 100% đường đô thị và 90% ngõ, xóm được chiếu sáng; sử dụng đèn LED tiết kiệm năng lượng, hệ thống điều khiển tập trung.

- Khuyến khích phát triển nguồn năng lượng sạch; bố trí quỹ đất cho trạm biến áp và trụ sạc phục vụ phương tiện giao thông sử dụng điện tại các bãi đỗ xe, bến xe, đầu mối giao thông ở các bước quy hoạch tiếp theo.

9.5. Định hướng hạ tầng viễn thông và đô thị thông minh

a) Dự báo nhu cầu

- Tổng nhu cầu sử dụng dịch vụ viễn thông của đô thị Châu Đốc đến năm 2035 là 400.401 thuê bao, đến năm 2050 là 594.000 thuê bao.

b) Nguồn cấp thông tin: Cho đô thị Châu Đốc từ host của tỉnh An Giang và hệ thống chuyển mạch quốc gia; mạng truyền dẫn ngoại vi cấp cho đô thị thông qua Quốc lộ 91 và các tuyến đường tỉnh.

c) Giải pháp

- Đầu tư xây dựng mới hệ thống viễn thông hoàn chỉnh đi ngầm, đồng bộ với các hệ thống hạ tầng khác; cải tạo, ngầm hóa mạng lưới viễn thông đi nổi hiện hữu theo lộ trình; tăng cường sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật liên ngành.

- Nghiên cứu tổ chức không gian và hành lang bay an toàn tầm thấp dọc trục Tân Lộ Kiều Lương, sông Hậu và kênh Vĩnh Tế; bố trí tích hợp các trạm cất - hạ cánh thiết bị bay không người lái tại khu trung tâm logistics nút cao tốc, khu vực cửa khẩu Vĩnh Ngươn và Khu du lịch Núi Sam phục vụ vận tải hàng hóa chặng ngắn, bưu chính vùng biên và các hoạt động phục vụ kinh tế đêm; ứng dụng thiết bị bay không người lái trong tuần tra phòng cháy, chữa cháy rừng Núi Sam, giám sát sụt lún đê bao và cứu hộ trong mùa lũ.

d) Định hướng đô thị thông minh

- Giai đoạn đầu:

+ Xây dựng và thí điểm triển khai áp dụng Khung tham chiếu ICT phát triển đô thị thông minh, xây dựng hệ thống hạ tầng dữ liệu không gian đô thị, hợp nhất các dữ liệu đất đai, xây dựng trên nền tảng GIS và các cơ sở dữ liệu khác; xây dựng mô hình phù hợp trong quản lý dân cư, giao thông, đất đai và đầu tư xây dựng tại các khu vực đô thị thực hiện thí điểm; xây dựng cơ sở dữ liệu đô thị quốc gia giai đoạn 1.

+ Hướng dẫn và triển khai áp dụng hệ thống hỗ trợ ra quyết định trong quy hoạch đô thị.

+ Phê duyệt Đề án tổng thể về phát triển đô thị thông minh và tổ chức thực hiện đầu tư hạ tầng và phát triển ứng dụng các tiện ích đô thị thông minh.

+ Xây dựng các khu đô thị mới được đầu tư xây dựng áp dụng thí điểm các giải pháp đô thị thông minh.

- Giai đoạn dài hạn:

+ Thực hiện giai đoạn 1 thí điểm phát triển đô thị thông minh.

+ Phát triển hạ tầng dữ liệu không gian đô thị, hợp nhất các dữ liệu đất đai, xây dựng và các dữ liệu khác trên nền GIS.

+ Áp dụng hệ thống hỗ trợ ra quyết định trong quy hoạch đô thị và hệ thống tra cứu thông tin quy hoạch đô thị.

+ Đề án tổng thể về phát triển đô thị thông minh và tổ chức triển khai thực hiện các tiện ích đô thị thông minh phục vụ cư dân đô thị; hình thành thí điểm Trung tâm kết nối công dân kết hợp bộ phận 1 cửa.

9.6. Định hướng thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a) Thu gom và xử lý nước thải

- Tổng lượng nước thải cần thu gom và xử lý đến năm 2035 là 40.600 m^3/ngày đêm và đến năm 2050 là 59.300 m^3/ngày đêm.

- Thoát nước thải: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước thải và nước mưa; cống chung hiện hữu chuyển đổi thành cống thoát nước mưa. Nước thải được thu gom, xử lý tại: Nhà máy xử lý nước thải Châu Đốc công suất 31.250 m^3/ngày đêm; trạm xử lý nước thải Vĩnh Tế công suất 21.250 m^3/ngày đêm; trạm xử lý nước thải Vĩnh Ngươn công suất 3.000 m^3/ngày đêm; trạm xử lý nước thải Bến Vựa công suất 2.000 m^3/ngày đêm. Xây dựng trạm xử lý nước thải cục bộ cho cụm công nghiệp công suất khoảng 1.850 m^3/ngày đêm.

- Nước thải sau xử lý phải đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia hiện hành về nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp trước khi xả ra nguồn tiếp nhận; nước thải bệnh viện, cơ sở y tế phải được thu gom, xử lý riêng theo quy định.

b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Nhu cầu thu gom, xử lý chất thải rắn đến năm 2035 khoảng 219 tấn/ngày đêm và đến năm 2050 khoảng 298 tấn/ngày đêm.

- Bố trí các trạm trung chuyển chất thải rắn cho phường Châu Đốc tại khu đất kế cận nhà máy xử lý nước thải Châu Đốc và trạm xử lý nước thải Vĩnh Ngươn; chất thải rắn phường Vĩnh Tế được vận chuyển trực tiếp về khu xử lý chất thải rắn Kênh 10 tại phường Vĩnh Tế, quy mô khoảng 15,3 ha. Chất thải rắn sinh hoạt phải được phân loại tại nguồn; chất thải rắn công nghiệp được phân loại, tận thu, tái sử dụng, phần còn lại xử lý theo quy định; chất thải rắn nguy hại và chất thải rắn y tế được thu gom, phân loại và xử lý riêng theo quy định.

c) Nghĩa trang: Mở rộng hoa viên nghĩa trang Châu Đốc hiện hữu tại phường Vĩnh Tế lên quy mô khoảng 16,63 ha; bố trí lò hỏa táng, nhà tang lễ và xây dựng theo mô hình công viên nghĩa trang; khuyến khích sử dụng hình thức hỏa táng theo chủ trương chung của tỉnh và Nhà nước.

9.7. Định hướng hạ tầng kỹ thuật ngầm

- Nghiên cứu bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm trong đô thị; ưu tiên bố trí tại các tuyến giao thông chính của đô thị và tại các khu vực trung tâm đô thị.

- Nghiên cứu ngầm hóa các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và khuyến khích phát triển các công trình giao thông ngầm, bảo đảm tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng ngầm đô thị, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành có liên quan.

10. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Tổ chức hệ thống cây xanh đô thị và quảng trường liên tục dọc bờ sông Hậu. Sử dụng các loại cây xanh bản địa, có khả năng lọc bụi và chịu được đặc điểm khí hậu nhiệt đới gió mùa của khu vực.

- Xây dựng hệ thống thoát nước tách biệt giữa nước mưa và nước thải; đến năm 2035 bảo đảm 100% nước thải từ các khu đô thị, khu phức hợp và cơ quan hành chính được xử lý đạt quy chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình thi công: Chủ đầu tư các dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định, có biện pháp che chắn bụi và giảm thiểu tiếng ồn.

- Khuyến khích áp dụng tiêu chuẩn công trình xanh nhằm tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải các-bon.

- Bảo vệ hệ sinh thái Núi Sam, hệ thống kênh, rạch và cảnh quan ven sông; kiểm soát việc sử dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân bón hóa học trong sản xuất nông nghiệp; tổ chức quan trắc định kỳ các thành phần môi trường (nước mặt, nước ngầm, không khí, tiếng ồn, chất thải rắn) trên địa bàn đô thị.

11. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện

- Hoàn thiện hệ thống công cụ quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị: Tổ chức lập, điều chỉnh các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc; rà soát, lập chương trình phát triển đô thị Châu Đốc.

- Ưu tiên đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của đô thị, bảo đảm tiêu chí đô thị loại II và từng bước hoàn thiện các tiêu chí đô thị ở mức cao hơn: Trục Tân Lộ Kiều Lương, trục Trưng Nữ Vương nối dài, tuyến tránh Quốc lộ 91, các tuyến kết nối nút xuống cao tốc Châu Đốc - Cần Thơ - Sóc Trăng; hệ thống kè, đê bao và các công trình tiêu thoát nước; các công trình đầu mối cấp nước, cấp điện, xử lý nước thải, xử lý chất thải rắn và nghĩa trang theo từng giai đoạn quy hoạch.

- Ưu tiên các chương trình, dự án cải tạo, chỉnh trang không gian ven sông Hậu, sông Châu Đốc và kênh Vĩnh Tế; các dự án bảo tồn, tôn tạo di tích và phát triển Khu du lịch quốc gia Núi Sam; các dự án hạ tầng thương mại, dịch vụ, logistics gắn với khu vực cửa khẩu.

- Cân đối nguồn vốn ngân sách để đầu tư các công trình công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung; huy động các nguồn vốn hợp pháp ngoài ngân sách để cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới các khu vực đô thị.

- Nghiên cứu đề xuất các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm huy động đa dạng nguồn lực để hình thành quỹ tái đầu tư hạ tầng, cảnh quan di sản; tạo quỹ đất sạch xung quanh các nút giao cao tốc; thu hút đầu tư theo hình thức đối tác

công tư đối với bến xe trung chuyển cửa ngõ, bãi đỗ xe thông minh khu vực Núi Sam và hệ thống xe điện công cộng.

(Danh mục cụ thể các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư theo từng giai đoạn được thể hiện trong hồ sơ thuyết minh Quy hoạch chung được duyệt).

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Xây dựng chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả kiểm tra, thẩm định hồ sơ Quy hoạch này theo quy định pháp luật và chỉ đạo của Tỉnh ủy, Ủy ban nhân dân tỉnh; tổ chức kiểm tra, hướng dẫn thực hiện quy hoạch theo quy định.

Đồng thời, Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với UBND phường Châu Đốc, UBND phường Vĩnh Tế và các sở, ban, ngành liên quan.

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai và lưu trữ Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000 và tổ chức thực hiện quy hoạch theo quy định.

- Tổ chức rà soát, lập Chương trình phát triển đô thị; hoàn thiện Quy định quản lý theo quy hoạch chung phù hợp với quy hoạch chung được phê duyệt, trình UBND tỉnh ban hành.

- Tổ chức lập Kế hoạch thực hiện quy hoạch chung được duyệt bảo đảm hiệu quả, khả thi, phù hợp với yêu cầu thực tiễn và quy định pháp luật hiện hành, trình UBND tỉnh ban hành.

2. Giao UBND phường Châu Đốc và UBND phường Vĩnh Tế

- Tổ chức rà soát, xem xét điều chỉnh hoặc lập mới các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết trên địa bàn đô thị Châu Đốc theo phạm vi được giao quản lý, bảo đảm tuân thủ định hướng của Quy hoạch chung được duyệt, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật hiện hành.

- Chương trình hóa các mục tiêu cải tạo và xây dựng đô thị, trong đó xác định các dự án ưu tiên đầu tư có ý nghĩa tạo lực phát triển đô thị trên các lĩnh vực kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh và bảo vệ môi trường.

- Tổ chức quản lý các hoạt động xây dựng, phát triển đô thị, kinh tế - xã hội và các hoạt động có liên quan theo quy hoạch chung được duyệt trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính do mình quản lý, bảo đảm phù hợp theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Môi trường, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Khoa học và Công nghệ, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Công Thương; Chỉ huy trưởng Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Giám đốc Công an tỉnh; Chủ tịch UBND phường

Châu Đốc, Chủ tịch UBND phường Vĩnh Tế; Giám đốc (Thủ trưởng) các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- CT, các PCT. UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng (9b);
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP; P.TH; TT.CBTH.
- Lưu: VT, P.KT, tnvnam "HT".

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Ngô Công Thức

Phụ lục
TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ CHÂU ĐỐC, TỈNH AN GIANG THEO CÁC GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH

(Kèm theo Quyết định số 4010 /QĐ-UBND ngày24 /08/2026 của UBND tỉnh)

TT	Nhóm chức năng/Loại chức năng sử dụng đất	Quy hoạch đến năm 2035				Quy hoạch đến năm 2050			
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ thành phần (%)	Chỉ tiêu (m²/ người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ thành phần (%)	Chỉ tiêu (m²/ người)
A	**Đất xây dựng đô thị**	**2.687,31**	**25,46***	**100**		**3.830,56**	**36,3***	**100**	
I	**Khu đất dân dụng**	**1.503,74**		**55,96****	**82,62**	**2.183,62**		**57,01****	**80,87**
1	Đơn vị ở	721,08		26,83	**39,62**	1.057,72		27,61	**39,17**
1.1	*Đơn vị ở hiện hữu chỉnh trang*	*443,84*		16,52		*489,34*		12,77	
1.2	*Đơn vị ở quy hoạch*	*249,44*		9,28		*498,88*		13,02	
1.3	*Hỗn hợp (chức năng ở chiếm 20%)*	*27,8*		1,03		*69,49*		1,81	
2	Hỗn hợp (chức năng dịch vụ công cộng đô thị chiếm 80%)	83,39		3,10		277,98		7,26	
3	Dịch vụ - công cộng đô thị	134,86		5,02	7,41	145,87		3,81	5,4
4	Cơ quan, trụ sở đô thị	6,59		0,25		6,59		0,17	
5	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	109,2		4,06	6	176,89		4,62	6,55
6	Giao thông đô thị	399,37		14,86		465,94		12,16	
7	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	49,24		1,83		52,64		1,37	
II	**Khu đất ngoài dân dụng**	**1.183,58**		**44,04****		**1.646,94**		**42,99****	
1	Đất hỗn hợp (không có chức năng ở)	93,84		3,49		213,99		5,59	
2	Sản xuất công nghiệp, kho tàng, logistic	137,96		5,13		122,3		3,19	
3	Trung tâm đào tạo nghiên cứu	8,69		0,32		8,69		0,23	
4	Dịch vụ, du lịch	78,63		2,93		240,79		6,29	
5	Trung tâm y tế	12,2		0,45		12,2		0,32	
6	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	21,89		0,81		21,89		0,57	
7	Cây xanh sử dụng hạn chế	267,82		9,97		333,53		8,71	
8	Cây xanh chuyên dụng	68,84		2,56		137,67		3,59	

9	Di tích, tôn giáo	37,51		1,40		37,51		0,98	
10	Điểm dân cư nông thôn	87,48		3,26		102,79		2,68	
11	An ninh	8,94		0,33		8,94		0,23	
12	Quốc phòng ***	140,79		5,24		140,79		3,68	
13	Giao thông đối ngoại	204,73		7,62		251,59		6,57	
14	Hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	14,26		0,53		14,26		0,37	
B	**Khu đất nông nghiệp và chức năng khác**	**7.866,20**	**74,54***			**6.722,95**	**63,7***		
1	Sản xuất nông nghiệp	6.784,80				5.582,71			
2	Rừng đặc dụng	40,92				40,92			
3	Rừng sản xuất	117,57				117,57			
4	Sông, suối, kênh, rạch	922,91				981,75			
	TỔNG DIỆN TÍCH	**10.553,51**	**100**			**10.553,51**	**100**		

Ghi chú: *(*) Tỷ lệ phần trăm so với tổng diện tích khu vực lập quy hoạch.*

(**) Tỷ lệ phần trăm so với tổng diện tích đất xây dựng đô thị.

(***) Đất quốc phòng được cập nhật theo điều chỉnh Quy hoạch tỉnh An Giang được phê duyệt tại Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 24/02/2026 của UBND tỉnh.