

Số: 4034 /QĐ-UBND

An Giang, ngày 25 tháng 08 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Chi Lăng, tỉnh An Giang
đến năm 2050, tỷ lệ 1/5.000

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 891-TB/TU ngày 15/7/2026 của Tỉnh ủy An Giang Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy An Giang về chủ trương phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Chi Lăng đến năm 2050, tỷ lệ 1/5.000;

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 1341/QĐ-UBND ngày 13/4/2026 của UBND tỉnh An Giang về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Chi Lăng, tỉnh An Giang đến năm 2050, tỷ lệ 1/5.000;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 8194/TTr-SXD ngày 31/7/2026 và Báo cáo thẩm định số 534/BC-SXD ngày 31/7/2026 của Sở Xây dựng về kết quả thẩm định Quy hoạch chung đô thị Chi Lăng, tỉnh An Giang đến năm 2050, tỷ lệ 1/5.000.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Chi Lăng, tỉnh An Giang đến năm 2050, tỷ lệ 1/5.000, với nội dung 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 được xác định trên toàn bộ địa giới hành chính của phường Chi Lăng:

- Phía Tây và phía Bắc: Giáp xã An Cư.
- Phía Đông: Giáp xã Thạnh Mỹ Tây.
- Phía Nam: Giáp xã Núi Cấm.

b) Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 5.111,38 ha (51,11 km² theo 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 năm 2025).

c) Thời hạn lập quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2035.
- Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2050.

2. Mục tiêu quy hoạch

- Nhằm 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.
- Phát triển đô thị Chi Lăng bền vững, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng

kinh tế xã hội hiện đại. Xác định vị thế là đô thị sinh thái thích ứng với biến đổi khí hậu, khai thác hiệu quả hệ thống sông nước và cảnh quan kênh Trà Sư; đồng thời là trung tâm du lịch sinh thái, văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo và chăm sóc sức khỏe gắn với bản sắc vùng Bảy Núi. Đô thị còn giữ vai trò trung tâm thương mại, dịch vụ và logistics hỗ trợ kinh tế biên mậu, phục vụ lưu thông hàng hóa, phát triển hậu cần và đáp ứng yêu cầu dân sinh, quốc phòng - an ninh, góp phần bảo đảm ổn định khu vực biên giới và thúc đẩy phát triển bền vững. Đảm bảo nhu cầu phát triển theo mô hình chính quyền địa phương 02 cấp.

- Khai thác hiệu quả các tiềm năng, lợi thế về cảnh quan tự nhiên, hệ thống núi, kênh Trà Sư, tài nguyên du lịch, quỹ đất phát triển và vị trí kết nối vùng nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo động lực phát triển cho khu vực phía Bắc An Giang. Tổ chức không gian đô thị hài hòa với điều kiện tự nhiên, bảo tồn hệ sinh thái kênh Trà Sư, cảnh quan vùng Bảy Núi, các di tích lịch sử, văn hóa và bản sắc địa phương; đồng thời phát triển đô thị theo hướng tăng trưởng xanh, thích ứng với biến đổi khí hậu, sử dụng tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường.

- Nâng cao chất lượng sống của người dân thông qua phát triển nhà ở, việc làm, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao và các không gian công cộng; xây dựng đô thị văn minh, an toàn, có bản sắc và khả năng chống chịu cao trước các tác động của thiên tai và biến đổi khí hậu.

- Nghiên cứu đề xuất mô hình quản lý và phát triển theo định hướng đô thị thông minh, hướng tới đạt được 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 triển khai các quy hoạch phân khu, lập các 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 sinh thái, văn hóa, tín ngưỡng, tôn giáo và thích ứng với biến đổi khí hậu; phát huy lợi thế cảnh quan sông nước, tăng cường khả năng điều tiết nước và sử dụng hiệu quả tài nguyên đất đai theo hướng phát triển bền vững; khai thác hiệu quả giá trị cảnh quan kênh Trà Sư, hệ thống di tích lịch sử, bản sắc văn hóa Khmer - Phật giáo.

- Là nơi tập trung các cụm chế biến nông sản công nghệ cao, chế biến sâu các sản phẩm đặc trưng của vùng Bảy Núi; trung tâm tổng hợp logistics, thương mại - dịch vụ kinh tế biên mậu, giữ vai trò tiếp vận, trung chuyển hàng hóa và dịch vụ thương mại biên giới. Là đô thị xanh, thông minh, bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Là đô thị dịch vụ, thương mại; cung cấp các dịch vụ hỗ trợ sản xuất, lưu thông hàng hóa và phục vụ đời sống dân cư, đồng thời đáp ứng yêu cầu bảo đảm hậu cần, kỹ thuật cho lực lượng vũ trang đóng quân trên địa bàn phường.

- Là đô thị có vị trí chiến lược về quốc phòng, an ninh; góp phần xây dựng khu vực phòng thủ vững chắc, bảo vệ chủ quyền, giữ vững an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội và ổn định vùng biên giới.

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

a) Dự báo quy mô dân số

- Dự báo đến năm 2035: Khoảng 25.500 người.

- Dự báo đến năm 2050: Khoảng 32.000 người.

b) Dự báo về quy mô đất đai: Quy mô đất xây dựng toàn đô thị

- Đến năm 2035: Đất dân dụng khoảng 397,4ha; đất ngoài dân dụng 730,8ha; đất nông nghiệp và chức năng khác 3.983,2ha.

- Đến năm 2050: Đất dân dụng khoảng 611,1ha; đất ngoài dân dụng 819,1ha; đất nông nghiệp và chức năng khác 3.681,2ha.

5. Định hướng phát triển không gian

a) Mô hình, hướng phát triển đô thị

Phát triển đô thị theo trục ngang - hướng thủy, gắn kết với cảnh quan kênh Trà Sư. Với định hướng phát triển đô thị sinh thái, góp phần giảm áp lực phát triển dọc tuyến ĐT.948, đồng thời khai thác hiệu quả giá trị cảnh quan mặt nước, quỹ đất tiềm năng và hệ sinh thái tự nhiên của khu vực. Qua đó, hình thành cấu trúc đô thị đa cực, liên kết hài hòa giữa không gian đô thị, du lịch, dịch vụ và nông nghiệp sinh thái, tạo động lực phát triển bền vững cho phường Chi Lăng, là *“Đô thị sinh thái ven kênh - phát triển tuyến tính - đa trung tâm - gắn với du lịch sinh thái và cảnh quan mặt nước.”*.

b) Các chiến lược phát triển không gian đô thị

- Chiến lược 1: Phát triển đô thị sinh thái ven kênh Trà Sư gắn với nông nghiệp sinh thái và phát triển kinh tế nông nghiệp sản lượng cao.

- Chiến lược 2: Phát triển thương mại - dịch vụ và logistics hỗ trợ kinh tế biên mậu.

- Chiến lược 3: Kiến tạo đô thị du lịch sinh thái trải nghiệm gắn với tài nguyên thiên nhiên và bản sắc văn hóa dân tộc.

c) Định hướng phát triển không gian các khu vực đặc trưng

- Khu vực hạn chế phát triển: Phần đất rừng thuộc khu vực núi Cẩm. Thiết lập các quy chế quản lý đặc thù nhằm kiểm soát chặt chẽ mật độ xây dựng, bảo vệ nghiêm ngặt diện tích che phủ rừng và ngăn chặn các hoạt động xâm hại đến môi trường tự nhiên.

- Khu vực cải tạo, chỉnh trang: Thực hiện chỉnh trang các tuyến phố chính, khuyến khích cải tạo công trình theo hướng giữ gìn nét đặc trưng của đô thị; tập trung nâng cấp hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt để giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước vào hệ thống kênh rạch trong khu vực; bổ sung các tiện ích công cộng còn thiếu hụt như bãi đỗ xe tập trung, công viên cây xanh, hệ thống công trình công cộng và các điểm dừng chân cho khách du lịch.

- Khu vực bảo tồn, tôn tạo: Là quần thể các công trình tôn giáo, di tích văn hóa, lịch sử trên địa bàn đô thị; hạn chế các hoạt động xây dựng mới làm thay đổi cấu trúc địa hình, cảnh quan tự nhiên. Các hoạt động tu bổ, phục hồi phải được thực hiện dựa trên cơ sở khoa học, sử dụng vật liệu tương đồng và có sự phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền.

- Khu vực phát triển mới: Là các khu dân cư mới, trục quảng trường - thương mại dịch vụ, dịch vụ logistics và công viên chuyên đề, du lịch gắn với kênh Trà Sư. Hạ tầng xã hội được quy hoạch bài bản với các phân khu chức năng đa dạng, từ trung tâm thương mại, hệ thống trường học các cấp đến các cơ sở y tế và công viên cây xanh tập trung, tạo nên môi trường sống tiện nghi và bền vững cho cư dân. Trục đường này không chỉ đóng vai trò kết nối trung tâm hiện hữu với trung tâm hành chính mới mà còn là không gian điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan.

6. Hệ thống trung tâm đô thị - hạ tầng xã hội

a) Trung tâm hành chính

Đảm bảo phù hợp theo Nghị quyết ban hành sắp xếp đơn vị hành chính mới, đối với những công trình trụ sở được chuyển đổi chức năng, ưu tiên chuyển đổi công năng sang mục đích công cộng khác như: y tế, giáo dục.... Tại khu trung tâm hành chính mới được di dời về phía khu vực Đảng ủy phường (khu hành chính xã Núi Voi cũ), ven kênh Trà Sư nhằm khai thác cảnh quan và hình thành khu ở mới. Định hướng phát triển trung tâm hành chính hiện đại, tập trung, thuận lợi thực hiện chuyển đổi số.

b) Giáo dục, đào tạo

- Duy trì, trọng tâm hóa các trường tiểu học và THCS tại các trung tâm dân cư; phát triển thêm điểm trường mầm non; dự phòng quỹ đất phát triển giáo dục.

- Từng bước kết hợp trường phổ thông với cơ sở hoạt động cộng đồng để tận dụng cơ sở vật chất và đào tạo cho cộng đồng địa phương. Hệ thống, quy mô trường học các cấp đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn và văn bản pháp luật hiện hành. Lộ trình xây dựng trường đạt chuẩn quốc gia.

c) Đất xây dựng cơ sở xã hội - y tế

- Tổ chức các chức năng văn hóa - thể dục thể thao, trường THPT, đảm bảo bán kính phục vụ thuận lợi cho người dân tiếp cận. Xây dựng trung tâm y tế mới cho đô thị, đảm bảo chỉ tiêu theo ngành y tế và cung cấp đầy đủ các dịch vụ khám chữa bệnh cho người dân.

- Trung tâm văn hoá - thể dục thể thao: Bổ sung các công trình văn hóa - thể dục thể thao mới tại khu vực trung tâm đô thị. Khuyến khích bố trí các chức năng văn hóa và thể dục thể thao trong cùng một công trình hoặc cụm công trình, đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao của người dân đô thị.

d) Định hướng phát triển hệ thống công viên cây xanh, không gian mở

- Hệ thống cây xanh và mặt nước được tổ chức theo cấu trúc liên hoàn, kết hợp giữa không gian sinh thái tự nhiên, công viên đô thị và các vùng cảnh quan đặc thù nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống, thích ứng biến đổi khí hậu và tạo bản sắc cho đô thị.

- Công viên công cộng đô thị được bố trí tại khu vực trung tâm nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt cộng đồng, vui chơi giải trí và tổ chức các hoạt động văn hóa - xã hội.

- Cây xanh sử dụng hạn chế - công viên chuyên đề được định hướng phát triển gắn với cảnh quan mặt nước và các hoạt động trải nghiệm sinh thái, tạo điểm nhấn không gian và góp phần phát triển dịch vụ du lịch - giải trí.

- Hành lang cây xanh và không gian mở được hình thành dọc các tuyến giao thông, kênh rạch và khu vực ngoại vi nhằm tăng khả năng kết nối sinh thái, tạo vùng đệm môi trường và hạn chế phát triển đô thị tràn trải.

7. Hệ thống hạ tầng kinh tế

a) Định hướng phát triển hệ thống thương mại, dịch vụ

- Hệ thống thương mại - dịch vụ được tổ chức theo mô hình tập trung dọc trục phát triển chính của đô thị, gắn với các tuyến giao thông động lực và khu vực dân cư hiện hữu nhằm tạo hạt nhân phát triển kinh tế - dịch vụ cho toàn khu vực.

- Các điểm dịch vụ được tổ chức theo hướng liên kết chuỗi, hình thành hành lang thương mại - dịch vụ liên tục, tạo động lực phát triển không gian đô thị theo chiều dọc trục trung tâm.

b) Định hướng khu vực phát triển nông nghiệp chuyên canh cây ăn trái, cây ăn quả

- Vùng nông nghiệp chuyên canh cây ăn trái, cây ăn quả được định hướng phát triển theo mô hình nông nghiệp sinh thái kết hợp ứng dụng khoa học – công nghệ hiện đại nhằm nâng cao năng suất, chất lượng và giá trị sản phẩm nông nghiệp. Trên cơ sở chuyển đổi các khu vực sản xuất lúa hiệu quả thấp sang các loại cây trồng có giá trị kinh tế cao, phù hợp với điều kiện thổ nhưỡng và nhu cầu thị trường.

- Khu vực ưu tiên phát triển các loại cây trồng đặc trưng có lợi thế của địa phương, kết hợp nghiên cứu, thử nghiệm và chuyển giao các giống cây mới phù hợp điều kiện tự nhiên vùng Thất Sơn. Đồng thời, ứng dụng các giải pháp công nghệ trong sản xuất như hệ thống tưới tự động, nhà màng, giám sát môi trường canh tác và quy trình sản xuất sạch nhằm hướng đến nền nông nghiệp bền vững, thích ứng biến đổi khí hậu.

- Đồng thời, kết hợp phát triển các mô hình du lịch nông nghiệp, du lịch học tập và trải nghiệm gắn với vùng chuyên canh, tạo không gian tham quan, nghiên cứu, giáo dục và quảng bá các sản phẩm nông nghiệp đặc trưng của địa phương, góp phần nâng cao giá trị gia tăng và phát triển kinh tế nông thôn bền vững.

c) Khu vực khai thác khoáng sản

- Nghiên cứu định hướng khai thác khoáng sản tại khu vực núi Bà Đột trong giai đoạn sau năm 2030, bảo đảm phù hợp với điều chỉnh Quy hoạch tỉnh và các quy hoạch ngành có liên quan. Quá trình khai thác cần gắn với yêu cầu sử dụng tiết kiệm, hiệu quả tài nguyên khoáng sản, bảo vệ môi trường, cảnh quan tự nhiên và hạn chế tác động đến đời sống dân cư. Đồng thời, nghiên cứu lộ trình phục hồi môi trường sau khai thác, tạo quỹ đất phục vụ phát triển các chức năng phù hợp theo định hướng phát triển kinh tế - xã hội và không gian đô thị của khu vực.

- Định hướng khu vực sau khi kết thúc hoạt động khai thác khoáng sản được cải tạo hình thành các hồ chứa nước có quy mô lớn, kết hợp phát triển không gian sinh thái, cảnh quan đặc trưng của vùng Bảy Núi.

8. Định hướng phát triển các phân khu đô thị: Bao gồm 4 phân khu

a) Phân khu 1: Khu đô thị trung tâm gắn với kênh Trà Sư.

- Vị trí: Nằm tiếp giáp với xã An Cư; giới hạn bởi kênh Trà Sư, đường tỉnh

948, đường Mỹ Á và ranh giới phường Chi Lăng ở phía Bắc giáp xã An Cư.

- Diện tích: Khoảng 639,5 ha.

- Dân số đến năm 2050 khoảng 23.700 người (bao gồm dân số tăng tự nhiên, cơ học và khách du lịch quy đổi).

- Tính chất và chức năng: Là hạt nhân phát triển chính của đô thị Chi Lăng, tập trung các chức năng đô thị tổng hợp, thương mại - dịch vụ và công cộng cấp đô thị. Không gian phát triển theo hướng tập trung dọc các trục giao thông chính và mở rộng về phía hành lang cảnh quan kênh Trà Sư nhằm khai thác lợi thế sinh thái mặt nước, hình thành diện mạo đô thị hiện đại và năng động.

b) Phân khu 2: Khu vực phát triển kinh tế chuyên ngành.

- Vị trí: Nằm về phía Nam của phân khu 1. Giới hạn bởi đường Mỹ Á, đường tỉnh 948, Hương lộ 11, kênh Trà Sư và giáp với xã Núi Cấm.

- Diện tích: Khoảng 1.187,6 ha.

- Dân số đến năm 2050 khoảng 6.000 người.

- Tính chất và chức năng: Là khu vực phát triển các ngành kinh tế đặc thù của địa phương, hình thành các vùng chuyên canh trồng cây ăn trái, cây ăn quả và kết hợp du lịch trải nghiệm. Phát triển không gian hồ chứa nước ngọt có vai trò cung cấp nước cho vùng Thất Sơn đảm bảo an ninh nguồn nước. Không gian phát triển theo hướng chuyên môn hóa, đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường, đồng thời khai thác giá trị cảnh quan và giáo dục trải nghiệm nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh tế và nâng cao giá trị ngành sản xuất địa phương.

c) Phân khu 3: Khu hạn chế tác động.

- Vị trí: Nằm về phía Tây của phân khu 1; giới hạn bởi Đường tỉnh 948 và ranh giới phường Chi Lăng giáp với xã An Cư và xã Núi Cấm.

- Diện tích: Khoảng 1.147,2 ha.

- Dân số đến năm 2050 khoảng 1.500 người.

- Tính chất và chức năng: Khu vực bảo tồn và kiểm soát phát triển nhằm bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên, cảnh quan rừng và đảm bảo yêu cầu quốc phòng an ninh. Không gian phát triển theo hướng hạn chế xây dựng mới, duy trì độ che phủ tự nhiên và hình thành các vùng đệm bảo vệ cảnh quan.

d) Phân khu 4: Khu phát triển kinh tế nông nghiệp.

- Vị trí: Nằm về phía Đông của phân khu 1; giới hạn bởi kênh Trà Sư và ranh giới của phường Chi Lăng giáp với xã Thạnh Mỹ Tây.

- Diện tích: Khoảng 2.137,1 ha.
- Dân số đến năm 2050 khoảng 800 người.

- Tính chất và chức năng: Là vùng phát triển nông nghiệp truyền thống, kết hợp từng bước hình thành các vùng nuôi trồng thủy sản phù hợp với điều kiện tự nhiên và nhu cầu phát triển của địa phương; dân cư phân bố dọc ven kênh, rạch, khu vực đóng vai trò vùng đệm sinh thái và hỗ trợ kinh tế cho đô thị trung tâm. Không gian phát triển theo hướng bảo tồn quỹ đất sản xuất, duy trì cảnh quan nông nghiệp và nâng cao điều kiện sống cho người dân.

(Vị trí, quy mô và chỉ tiêu sử dụng đất....cụ thể của các phân khu sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch cấp dưới).

9. Định hướng sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn

- Đến năm 2035:

+ Đất dân dụng khoảng 397,4ha, chiếm tỷ lệ 7,8% (trong đó bao gồm: Nhóm nhà ở; giáo dục; dịch vụ công cộng; cơ quan, trụ sở đô thị; cây xanh công cộng; hạ tầng kỹ thuật).

+ Đất ngoài dân dụng khoảng 730,8ha, chiếm tỷ lệ 14,3% (trong đó bao gồm: Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng; trung tâm đào tạo nghiên cứu; cơ quan, trụ sở ngoài đô thị; dịch vụ du lịch; trung tâm y tế; trung tâm văn hóa, thể dục thể thao; cây xanh sử dụng hạn chế; cây xanh chuyên dụng; di tích, tôn giáo; an ninh; quốc phòng; đất giao thông; hạ tầng kỹ thuật).

+ Khu đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 3.983,2ha, chiếm tỷ lệ 77,9% (trong đó bao gồm: Đất sản xuất nông nghiệp; rừng phòng hộ; nuôi trồng thủy sản; ao, hồ, đầm; sông suối kênh rạch).

- Đến năm 2050:

+ Đất dân dụng khoảng 611,1ha, chiếm tỷ lệ 12% (trong đó bao gồm: Nhóm nhà ở; giáo dục; dịch vụ công cộng; cơ quan, trụ sở đô thị; cây xanh công cộng; hạ tầng kỹ thuật).

+ Đất ngoài dân dụng khoảng 819,1ha, chiếm tỷ lệ 16% (trong đó bao gồm: Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng; trung tâm đào tạo nghiên cứu; cơ quan, trụ sở ngoài đô thị; dịch vụ du lịch; trung tâm y tế; trung tâm văn hóa, thể dục thể thao; cây xanh sử dụng hạn chế; cây xanh chuyên dụng; di tích, tôn giáo; an ninh; quốc phòng; đất giao thông; hạ tầng kỹ thuật).

+ Khu đất nông nghiệp và chức năng khác khoảng 3.681,2ha, chiếm tỷ lệ 72% (trong đó bao gồm: Đất sản xuất nông nghiệp; rừng phòng hộ; nuôi trồng

thủy sản; ao, hồ, đầm; sông suối kênh rạch).

(Chi tiết xem phụ lục Tổng hợp sử dụng đất quy hoạch chung đô thị Chi Lăng, tỉnh An Giang theo các giai đoạn quy hoạch)

10. Thiết kế đô thị

a) Khung tổng thể thiết kế đô thị

Tầm nhìn đô thị Chi Lăng đến năm 2050 là phát huy thế mạnh của đô thị sông và núi; đồng thời, phát triển và tổ chức các không gian sinh hoạt cộng đồng dựa trên đặc trưng của khu vực và các trục cảnh quan ven sông, tận dụng được hết giá trị cảnh quan và phù hợp với tình hình phát triển kinh tế xã hội của khu vực.

b) Phân vùng cảnh quan: Từ những định hướng phát triển không gian, đô thị Chi Lăng được phân chia thành những vùng cảnh quan sau:

- Vùng cảnh quan đô thị hiện hữu, cải tạo và chỉnh trang:

+ Đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang khi xen lẫn các công trình mới phải dựa trên cơ sở phát triển hài hòa giữa các khu vực cũ và mới, giữa kích thước xây dựng và hình khối công trình, giữa mật độ xây dựng và tầng cao, phải tạo được hiệu quả trong sử dụng đất cũng như kiến trúc cảnh quan và hình ảnh đặc trưng cho tổng thể.

+ Công trình cao tầng, thấp tầng, trung bình phải có khoảng chuyển tiếp, kết nối và hợp khối hài hòa. Các khu có công trình cao tầng và các khu xây dựng thấp tầng cần có sự chuyển tiếp rõ ràng. Công trình cao mang tính dẫn hướng, các công trình thấp tạo nên đồng nhất cho các diện mặt phố cũng như toàn tuyến phố đô thị.

- Vùng cảnh quan đô thị mới: Xây dựng khu đô thị mới hiện đại và đồng bộ, kết nối hài hòa với các khu dân cư hiện trạng lân cận và tổng thể chung. Bố trí các công trình công cộng như trường học, công viên,... trong từng đơn vị ở theo bán kính phục vụ.

- Vùng cảnh quan nông nghiệp chuyên canh cây ăn trái, cây ăn quả: Tổ chức không gian cảnh quan gắn với đặc trưng vườn cây ăn trái, hệ thống kênh, rạch và các tuyến giao thông hiện hữu, hình thành các mảng xanh và hành lang cảnh quan liên kết với không gian đô thị. Định hướng duy trì mật độ xây dựng thấp, kiểm soát chiều cao, quy mô và hình thức công trình nhằm hạn chế tác động đến cấu trúc cảnh quan nông nghiệp. Tổ chức các tuyến đường cảnh quan, tuyến đi bộ - xe đạp, điểm dừng chân và điểm ngắm cảnh gắn với không gian vườn cây, tạo các điểm nhìn đặc trưng và nâng cao chất lượng cảnh quan đô thị Chi Lăng. Khuyến khích các công trình dịch vụ, trải nghiệm nông nghiệp có quy mô phù hợp, kiến

trúc hài hòa với cảnh quan, sử dụng vật liệu và màu sắc phù hợp; đồng thời tạo không gian chuyển tiếp giữa khu vực sản xuất nông nghiệp, khu dân cư và khu vực đô thị.

- Vùng cảnh quan khai thác đá: Kiểm soát hình thái không gian, quy mô và phạm vi phát triển của khu vực khai thác nhằm hạn chế tác động đến hình ảnh và cảnh quan chung của đô thị. Tổ chức các dải cây xanh cách ly, không gian đệm và các lớp cảnh quan chuyển tiếp giữa khu vực khai thác với khu dân cư, khu dịch vụ và các tuyến giao thông chính. Kiểm soát hình ảnh các khu vực tiếp giáp và các điểm có khả năng quan sát từ xa; tổ chức cây xanh, địa hình và không gian mở phù hợp nhằm giảm thiểu tác động thị giác. Định hướng cải tạo, phục hồi cảnh quan sau khai thác, từng bước hình thành các không gian xanh và điểm nhấn cảnh quan, góp phần tạo dựng hình ảnh đặc trưng cho đô thị Chi Lăng.

- Vùng cảnh quan nuôi trồng thủy sản: Định hướng tổ chức không gian theo mô hình "cảnh quan nông nghiệp mặt nước", biến các ao hồ và kênh rạch, khu vực trồng trọt kém chất lượng thành không gian cảnh quan nuôi trồng thủy sản. Các công trình dịch vụ, nhà ở và công trình phục vụ sản xuất cần được kiểm soát về quy mô, hình thức kiến trúc, khoảng lùi và vật liệu, bảo đảm hài hòa với cảnh quan khu vực. Ưu tiên sử dụng vật liệu địa phương để tạo sự hài hòa với màu sắc của mặt nước và cây xanh. Kiểm soát chặt chẽ chiều cao và khoảng lùi của các công trình. Tuyệt đối không để xảy ra tình trạng xây dựng lấn chiếm không gian mặt nước, hoặc làm gián đoạn, che chắn tầm nhìn.

- Vùng cảnh quan sinh thái nông nghiệp truyền thống: Khu sinh thái nông nghiệp truyền thống cần ưu tiên gìn giữ cấu trúc làng quê, cảnh quan canh tác truyền thống và các giá trị văn hóa bản địa gắn với hoạt động nông nghiệp. Phát triển theo hướng hài hòa với tự nhiên và kiểm soát chặt chẽ quá trình đô thị hóa nhằm bảo vệ quỹ đất nông nghiệp, hệ thống thủy lợi và bản sắc không gian nông thôn đặc trưng.

- Vùng cảnh quan bảo tồn và hạn chế phát triển:

- + Khu vực cảnh quan rừng tự nhiên, khu vực quốc phòng - an ninh và các không gian sinh thái đặc thù, cần được định hướng theo nguyên tắc bảo tồn nghiêm ngặt hệ sinh thái tự nhiên, đảm bảo an ninh quốc phòng và kiểm soát chặt chẽ các hoạt động phát triển xây dựng.

- + Cần giới hạn mật độ xây dựng ở mức thấp, ưu tiên không gian mở và hạn chế tối đa công trình cao tầng hoặc các hoạt động có nguy cơ gây áp lực lên môi trường tự nhiên.

c) Quản lý tầng cao, chiều cao và mật độ đô thị

- Quản lý mật độ xây dựng:

+ Kiểm soát mật độ xây dựng cho từng khu chức năng đảm bảo sự phát triển bền vững của đô thị trong tương lai, hạn chế xây dựng các công trình mật độ cao.

+ Khu vực có mật độ cao chủ yếu tập trung tại khu vực trung tâm hiện hữu và một phần khu đô thị mới.

+ Khu vực mật độ trung bình chủ yếu tập trung tại các khu dân cư mới và khu trung tâm công cộng.

+ Đối với khu vực dân cư xây mới khuyến khích xây dựng với mật độ thấp phát triển theo hướng sinh thái.

+ Khu vực mật độ rất thấp chủ yếu tập trung tại các khu đất du lịch, công viên chuyên đề.

+ Khu vực dân cư nông thôn, mật độ xây dựng thay đổi từ trung bình đến thấp tùy thuộc vào khu vực chức năng, tuy nhiên cần hạn chế xây dựng mật độ cao.

+ Đối với khu vực vùng đệm, vùng cảnh quan núi rừng cần được bảo vệ, hạn chế xây dựng các công trình.

- Quản lý tầng cao xây dựng:

+ Kiểm soát nghiêm ngặt về tầng cao, đảm bảo các không gian phát triển phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội của địa phương. Không chế độ cao xây dựng dựa trên nguyên tắc tổ chức không gian đô thị theo hệ thống các tuyến, điểm, công trình xây dựng và căn cứ vào điều kiện tự nhiên, hiện trạng xây dựng, quy hoạch sử dụng đất được duyệt.

+ Bố trí các công trình cao tầng tại khu vực trung tâm đô thị nhằm tạo điểm nhấn, nhận diện cho đô thị trung tâm.

+ Bố trí các khu vực trung tầng tại khu vực công cộng khu đô thị mới và đô thị trung tâm hiện hữu cải tạo.

+ Khu vực dân cư đô thị: Tổ chức tầng cao phù hợp với từng loại hình và vị trí xây dựng. Đối với các dãy nhà phố, nhà ở kết hợp thương mại - dịch vụ trên các tuyến đường chính, khu vực trung tâm và các trục đô thị, định hướng tầng cao khoảng 3 - 5 tầng, tạo không gian đô thị tập trung và tăng cường hoạt động thương mại - dịch vụ. Đối với các dãy nhà ở ven sông, ven kênh rạch, nhà vườn và nhà ở sinh thái, định hướng tầng cao từ 1 - 3 tầng, kết hợp khoảng lùi, sân vườn và cây xanh nhằm duy trì tầm nhìn, cảnh quan mặt nước và không gian sống thấp tầng. Tầng cao được kiểm soát giảm dần từ các trục đường chính, khu vực

trung tâm về phía các khu vực ven sông, ven kênh rạch và vùng cảnh quan nông nghiệp, tạo sự chuyển tiếp hài hòa về hình thái và cảnh quan đô thị.

+ Khu vực dân cư nông thôn: Tầng cao linh hoạt từ 2 - 5 tầng đối với khu vực trung tâm và chuyển dần 1 tầng đối với khu vực xung quanh.

11. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị và môi trường

11.1. Định hướng phát triển hệ thống giao thông

a) Giao thông đường bộ

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường tỉnh 948: quy hoạch lộ giới 29,0m, mặt đường 7,5mx2, dải phân cách 2,0m, vỉa hè 6,0mx2.

+ Đường Châu Phú - Tịnh Biên: quy hoạch lộ giới 27,5m, mặt đường 15,5m, vỉa hè 6,0mx2.

- Giao thông đối nội:

● Đường trục chính đô thị 01 (CĐT.01):

+ Đoạn từ đường KV.03 đến đường CKV.01: Quy hoạch lộ giới 74,0m, trong đó quảng trường, công viên giữa rộng 50,0m, mặt đường 7,0mx2, vỉa hè 5,0mx2.

+ Đoạn từ đường ĐT.948 đến đường KV.03, đoạn từ đường CKV.01 đến đường CĐT.02: Quy hoạch lộ giới 27,0m, mặt đường 7,0mx2, dải phân cách 3,0m, vỉa hè 5,0mx2.

+ Đường trục chính đô thị 02 (CĐT.02): Quy hoạch lộ giới 27,0m, mặt đường 7,0mx2, dải phân cách 3,0m, vỉa hè 5,0mx2.

● Đường chính khu vực:

+ Đường Hương Lộ 11: Quy hoạch lộ giới 19,5m, mặt đường 10,5m, vỉa hè 4,5mx2.

+ Đường LKV.02, đường Châu Phú - Tịnh Biên, đường Tây kênh Trà Sư: Quy hoạch lộ giới 27,5m, mặt đường 15,5m, vỉa hè 6,0mx2.

+ Đường CKV.01, đường CKV.02, đường CKV.03, đường CKV.04, đường CKV.05, đường CKV.06: Quy hoạch lộ giới 23,0m, mặt đường 12,0m, vỉa hè 5,5mx2.

● Đường khu vực:

+ Đường KV.01 (đường Lý Thái Tổ): Đoạn từ đường ĐT.948 đến đường CKV.01: Quy hoạch lộ giới 22,0m, mặt đường 12,0m, vỉa hè 5,0mx2; Đoạn từ

đường CKV.01 đến đường Châu Phú - Tịnh Biên: Quy hoạch lộ giới 16,0m, mặt đường 7,0m, vỉa hè 4,5mx2.

+ Đường KV.02 (đường Ô Turksa): Đoạn từ ranh phía Tây đến đường ĐT.948: Quy hoạch lộ giới 16,0m, mặt đường 7,0m, vỉa hè 4,5mx2; Đoạn từ đường CKV.04 đến đường CKV.01: Quy hoạch lộ giới 22,0m, mặt đường 12,0m, vỉa hè 5,0mx2.

+ Các tuyến đường khu vực: Quy hoạch lộ giới 16,0m, mặt đường 7,0m, vỉa hè 4,5mx2.

b) Đường thủy

Kênh Trà Sư: Giữ nguyên cấp kỹ thuật, đạt tiêu chuẩn cấp V.

c) Các công trình đầu mối

- Bến xe: Giữ diện tích bến xe hiện hữu, nâng cấp đạt tiêu chuẩn bến xe loại 4.
- Xây dựng bến thủy nội địa tại khu vực kênh Voi 1 và kênh Trà Sư để phục vụ du lịch cũng như vận chuyển hàng hóa cho khu vực.

d) Giao thông công cộng

- Tổ chức các tuyến xe buýt kết nối từ phường Chi Lăng đi phường Long Xuyên, Châu Đốc,...để tăng cường khả năng kết nối giao thông các khu vực.
- Hệ thống bãi đỗ xe: được bố trí đầu đủ để phục vụ cho việc dừng đỗ của người dân với tiêu chuẩn là 2,5m²/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 đậu xe.
- Diện tích bãi đỗ xe sẽ được bố trí một phần trong Quy hoạch chung, còn lại sẽ được bố trí trong các Quy hoạch chi tiết để đảm bảo theo bán kính phục vụ cho từng khu vực.

11.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

a) Giải pháp phòng chống thiên tai

- Phòng chống úng ngập đô thị: Nạo vét, khơi thông các kênh, sông, trục tiêu thoát lũ trên địa bàn đô thị. Thiết lập hành lang xanh ven sông, kênh, rạch, với giải pháp trồng cây, thảm cỏ nhằm ổn định mặt cắt dòng chảy và cải thiện cảnh quan đô thị.

- Phòng chống sạt lở: 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 trên địa bàn.

b) Cao độ nền xây dựng

- Cao độ thiết kế đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch đô thị và nông thôn. Phải xét đến yếu tố an toàn do biến đổi khí hậu và đỉnh lũ hàng năm ở các bước quy hoạch tiếp theo.

- Cao độ không chế của khu vực: $H_{xd} \geq 4,03m$.

c) Thoát nước mặt

- Toàn bộ khu vực quy hoạch được chia thành 3 lưu vực thoát nước chính để thoát ra các khu vực thoát nước gần nhất.

- Tận dụng hệ thống kênh, rạch 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 kênh, rạch, xây dựng, nâng cấp các tuyến đường kết hợp bờ kè; xây dựng hoàn thiện hệ thống kè dọc kênh Trà Sư và các kênh, rạch khác.

- Hệ thống thoát nước mưa riêng hoàn toàn và hoạt động theo chế độ tự chảy. Bố trí các giếng thu gom nước mưa, nước mưa được thu gom tại các trục giao thông dẫn ra các cửa xả.

- Trên các trục đường sẽ xây dựng các tuyến cống tròn BTCT D800mm đến D1500mm để thu nước mặt đường, công trình chảy vào, sau đó được thoát trực tiếp ra kênh Trà Sư, các kênh hiện hữu trong khu vực

d) Giải pháp chuẩn bị kỹ thuật khác

- Bảo vệ hành lang trữ nước, thoát nước dọc theo hệ thống kênh rạch, nghiêm cấm việc lấn chiếm mặt nước làm giảm khả năng thoát nước.

- Ưu tiên các giải pháp thoát nước bền vững, tăng diện tích thấm, tăng diện tích lưu trữ nước mưa nhằm giảm áp lực cho hệ thống thoát nước đô thị.

11.3. Định hướng phát triển hệ thống cấp nước

a) Nguồn nước: Với khu vực Chi Lăng nước sinh hoạt vẫn tiếp tục được cung cấp từ nhà máy nước Chi Lăng - Núi Voi với công suất là 3.400 m³/ngđ. Sẽ được nâng cấp mở rộng quy mô nhà máy theo các giai đoạn, nhằm đảm bảo cung cấp cho khu vực phường cũng như vùng lân cận.

b) Định hướng cấp nước

- Giai đoạn sau năm 2030 nâng công suất lên 5.000 m³/ngđ, giai đoạn sau năm 2040 tiếp tục nâng công suất lên 10.000 m³/ngđ nhằm đáp ứng nhu cầu dùng

nước của đô thị tới năm 2050.

- Cấp nước chữa cháy đô thị: Bố trí nguồn nước, mạng lưới cấp nước và các công trình phục vụ phòng cháy chữa cháy đảm bảo theo quy định của Luật phòng cháy và chữa cháy và các văn bản hướng dẫn khác có liên quan.

11.4. Định hướng năng lượng và chiếu sáng

a) Nguồn điện

- Nguồn điện cho phường Chi Lăng được lấy chính từ trạm Tịnh Biên 110/22kV (1x40MVA) hiện hữu. Từ trạm này, các tuyến trung thế 22kV chính đi dọc theo trục đường ĐT.948, kết hợp với các nhánh rẽ trung thế để cấp điện cho khu quy hoạch.

- Đến năm 2030-2035, lắp đặt bổ sung máy biến áp thứ hai công suất 40MVA, hoàn thiện quy mô trạm 110/22kV Tịnh Biên thành 2x40MVA, đáp ứng nhu cầu phụ tải gia tăng và bảo đảm điều kiện cấp điện ổn định cho khu vực quy hoạch.

- Đến năm 2050, tiếp tục nâng cấp trạm 110/22kV Tịnh Biên lên quy mô 2x63MVA, đáp ứng nhu cầu phát triển phụ tải dài hạn của phường Chi Lăng và khu vực lân cận.

- Bên cạnh nguồn cấp chính từ trạm 110/22kV Tịnh Biên, khu vực quy hoạch còn có khả năng khai thác bổ sung nguồn điện từ Nhà máy điện mặt trời Sao Mai, công suất lắp đặt khoảng 210MWp.

b) Lưới điện cao thế

Trên địa bàn khu quy hoạch có các tuyến 220kV, 110kV hiện hữu băng ngang qua cần có hành lang bảo vệ lưới điện cho các tuyến cao thế này như sau:

+ Tuyến cao thế 220kV đi nổi có hành lang bảo vệ lưới điện 22m (tính từ tìm tuyến ra mỗi bên 11m) hoặc chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh của đường dây không 220kV là 6m.

+ Tuyến cao thế 110kV đi nổi có hành lang bảo vệ lưới điện 16m (tính từ tìm tuyến ra mỗi bên 8m) hoặc chiều rộng hành lang được giới hạn bởi hai mặt thẳng đứng về hai phía của đường dây, song song với đường dây, có khoảng cách từ dây ngoài cùng về mỗi phía khi dây ở trạng thái tĩnh của đường dây không 110kV là 4m.

c) Lưới điện trung thế

- Hầu hết các tuyến trung thế 22kV hiện hữu được giữ lại, cải tạo nâng khả năng truyền tải điện và dịch chuyển theo việc mở rộng lòng lề đường.
- Trong khu quy hoạch, cấp điện các khu quy hoạch đô thị mới, khu trung tâm đô thị cấp điện trung thế xây dựng mới được đi ngầm, các tuyến trung thế dùng cáp Cu/XLPE/PVC 22kV đi ngầm hoặc đặt ở hào kỹ thuật hoặc tuy nèn kỹ thuật.
- Khu vực ngoài trung tâm, khu vực dân cư thưa, cấp điện cho khu vực này là cáp điện trung thế xây dựng mới là đường dây trên không. Các tuyến 22kV xây dựng mới sử dụng dây nhôm lõi thép bọc nhựa, đi trên trụ bê tông ly tâm cao từ 12 m trở lên và phải phù hợp các tiêu chuẩn kỹ thuật điện của ngành điện.

d) Lưới hạ thế

- Cấp điện áp của trạm hạ thế phân phối là 22/0,4kV. Trong trung tâm đô thị, khu dân cư có mật độ cao, các trạm biến áp sinh hoạt dùng trạm loại trụ hoặc trạm compact có dung lượng lớn từ 250kVA ÷ 630kVA.
- Khu vực ngoài trung tâm đô thị, khu dân cư có mật độ thấp, sử dụng các trạm biến áp ba pha có gam công suất từ 100kVA ÷ 250kVA.
- Các trạm biến áp chuyên dùng của khách hàng có quy mô công suất điện lớn được thiết kế riêng theo yêu cầu của khách hàng.

e) Lưới chiếu sáng

- Cấp điện áp chuẩn: 380/220V, 3 pha 4 dây, trung tính nối đất.
- Quy hoạch trong khu vực trung tâm đô thị, lưới điện hạ thế được bố trí đi ngầm, sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC 0,6/1kV ruột đồng; đối với khu vực ngoài đô thị, khu dân cư mật độ thấp, lưới hạ thế đi trên không, sử dụng cáp nhôm vặn xoắn (cáp ABC).
- Bán kính cấp điện của trạm hạ thế đối với lưới điện 03 pha không lớn hơn 650m ở khu vực thưa dân cư và 300m ở các khu dân cư tập trung.
- Đèn chiếu sáng là loại đèn Led, đèn năng lượng mặt trời hoặc các loại đèn có hiệu suất cao tiết kiệm điện. Sử dụng các thiết bị điều khiển giảm công suất chiếu sáng vào giờ thấp điểm để tiết kiệm điện.

11.5. Định hướng hạ tầng thông tin và truyền thông

a) Dự báo nhu cầu

Xây dựng mạng lưới hạ tầng viễn thông thụ động đáp ứng nhu cầu sử dụng của người dân, đảm bảo:

- Số thuê bao băng rộng di động trên 100 dân: 80-100 thuê bao.
- Tỷ lệ hộ gia đình có kết nối cáp quang đạt 70-100% dân số toàn đô thị.
- Internet cáp quang tốc độ cao phủ đến 100% trung tâm đô thị; Internet băng rộng di động 4G phủ sóng 100% dân cư, Internet băng rộng di động 5G phủ sóng các địa điểm: Khu dân cư, khu sản xuất - chế biến; cơ sở y tế, trường học; trung tâm hành chính....
- Tỷ lệ hồ sơ thủ tục hành chính được xử lý qua dịch vụ công trực tuyến toàn đô thị khoảng 100%.

b) Giải pháp hạ tầng viễn thông thụ động

- Việc phát triển hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động chủ yếu thực hiện theo hướng dùng chung cơ sở hạ tầng giữa các doanh nghiệp, tiết kiệm nguồn vốn đầu tư, bảo đảm mỹ quan đô thị.
- Từng bước xây dựng hạ tầng công bề, ngầm hóa mạng cáp ngoại vi.

c) 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 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 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 Một cửa.

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

a) Thu gom và xử lý nước thải: Thực hiện ở giai đoạn sau năm 2030

- Khu vực đô thị sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa nước mưa và nước thải. Nước thải sinh hoạt được thu gom bằng hệ thống cống thoát nước thải riêng để đưa về trạm xử lý tập trung xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường theo quy định.

- Nước thải từ các hộ dân, công trình công cộng và dịch vụ trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước thải phải được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải sinh hoạt với công suất 4.300 m³/ngày đêm. Nước thải sau xử lý phải đạt chuẩn theo quy định trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Đối với khu vực sản xuất công nghiệp, nước thải được thu gom và xử lý bằng hệ thống riêng.

b) Chất thải rắn và vệ sinh môi trường

- Tiêu chuẩn chất thải rắn sinh hoạt: 1,0kg/ng.ngđ, tiêu chuẩn chất thải rắn công nghiệp 0,2 tấn/ha.

- Chất thải rắn sinh hoạt được tổ chức thu gom, vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung tại khu liên hợp xử lý chất thải rắn Bình Hòa.

- Khuyến khích tăng cường phân loại tại nguồn, tái sử dụng và tái chế nhằm giảm khối lượng chất thải phải xử lý cuối cùng và hạn chế tối đa việc chôn lấp. Công nghệ xử lý chất thải được lựa chọn theo hướng phù hợp với điều kiện thực tế, đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường.

c) Quy hoạch nghĩa trang

- Dự kiến nhu cầu quỹ đất dành cho nghĩa trang của đô thị Chi Lăng khoảng 1,6ha.

- Định hướng nâng cấp, cải tạo và chỉnh trang các nghĩa trang hiện hữu, đồng thời cần có kế hoạch đầu tư quy hoạch đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường và an toàn đối với khu dân cư theo quy định.

- Khuyến khích người dân áp dụng các hình thức hỏa táng nhằm tiết kiệm quỹ đất, từng bước tăng tỷ lệ hỏa táng phù hợp định hướng bảo vệ môi trường.

11.7. Định hướng hạ tầng kỹ thuật ngầm

- Từng bước ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại khu vực trung tâm, các tuyến đường chính, khu vực công cộng và các khu đô thị mới; ưu tiên hệ thống điện, thông tin liên lạc, viễn thông và các tuyến hạ tầng có khả năng bố trí ngầm, góp phần nâng cao mỹ quan và chất lượng không gian đô thị.

- Bố trí đồng bộ hành lang kỹ thuật ngầm trong quá trình đầu tư xây dựng mới, cải tạo và nâng cấp các tuyến đường; ưu tiên bố trí trong phạm vi vỉa hè, dải kỹ thuật, bảo đảm thuận lợi cho quản lý, vận hành và bảo trì.

- Đối với khu vực đô thị hiện hữu, thực hiện ngầm hóa theo lộ trình, ưu tiên các tuyến phố trung tâm, trục cảnh quan và khu vực tập trung công trình công cộng - thương mại dịch vụ; từng bước chỉnh trang, sắp xếp hệ thống đường dây, cáp kỹ thuật hiện hữu.

- Đối với các khu vực phát triển mới, bố trí hành lang kỹ thuật ngầm đồng bộ ngay từ giai đoạn quy hoạch và đầu tư xây dựng; ưu tiên ngầm hóa hệ thống điện, thông tin liên lạc, viễn thông và các tuyến hạ tầng phù hợp trong phạm vi vỉa hè, dải kỹ thuật hoặc hành lang giao thông. Hệ thống được tổ chức theo mạng lưới thống nhất, bảo đảm khả năng đấu nối, quản lý, bảo trì và mở rộng trong tương lai; đồng thời kết nối đồng bộ với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung của đô thị, hạn chế đào phá và điều chỉnh hạ tầng sau khi công trình đã đưa vào sử dụng.

- Việc phát triển hạ tầng kỹ thuật ngầm phải phù hợp với quy mô, điều kiện địa hình - thủy văn và khả năng đầu tư của đô thị Chi Lăng; ưu tiên các khu vực có nhu cầu cao, tránh đầu tư dàn trải, bảo đảm hiệu quả kinh tế và khả năng quản lý vận hành.

11.8. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Các giải pháp chính:

+ Kiểm soát thu gom, xử lý chất thải từ khu đô thị, khu dịch vụ thương mại, du lịch, bệnh viện, cơ sở y tế, khu sản xuất công nghiệp nhằm giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước. Phục hồi môi trường cảnh quan ven kênh rạch và nâng cao giá trị cảnh quan cây xanh mặt nước. Lồng ghép không gian mặt nước và hạ tầng xanh trong đô thị nhằm giảm thiểu tác động ngập úng và phát triển mật độ cao. Đồng bộ hạ tầng bảo vệ môi trường, xây dựng hệ thống thoát nước thải kết nối về Nhà máy xử lý nước thải tập trung, đồng thời xây dựng kế hoạch giám sát định kỳ chất lượng nước mặt tại các kênh mương.

+ Kiểm soát ô nhiễm môi trường do phát triển sản xuất công nghiệp, gia tăng hoạt động giao thông vận tải; đảm bảo hành lang xanh cách ly với khu dân cư.

+ Bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên tạo các không gian xanh, mặt nước lớn tạo vùng đệm sinh thái vừa tăng cường chức năng điều hòa vi khí hậu hỗ trợ cho khu vực đô thị. Cải thiện môi trường nông thôn với mô hình ở sinh thái mật độ thấp. Kiểm soát sử dụng thuốc bảo vệ thực vật, phân hóa học trong nông nghiệp.

+ Tổ chức các chương trình tuyên truyền, khuyến khích người dân tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường, bảo vệ các kênh rạch, nguồn nước.

- Thành phần môi trường tại đô thị cần quan trắc: Môi trường nước (nước mặt và nước ngầm); môi trường không khí, tiếng ồn; chất thải rắn; sự biến động của hệ sinh thái; sự sụt lún đất nền và thay đổi dòng chảy của sông, kênh rạch.

- Thực hiện nghiêm chỉnh việc lập báo cáo đánh giá tác động môi trường cho các dự án phát triển đô thị, dự án đầu tư xây dựng, khu xử lý nước thải, nhà máy cấp nước, dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật...

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

- Hoàn thiện hệ thống công cụ quản lý quy định quản lý theo quy hoạch chung được duyệt; tập trung đầu tư các chương trình, dự án đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, hoàn thiện hệ thống hạ tầng khung đô thị đáp ứng tiêu chí đô thị loại III, triển khai phát triển đô thị xanh gắn với mô hình đô thị thông minh; hoàn thiện các tuyến đường đô thị, không gian công cộng và dịch vụ công cộng đô thị; thực hiện cải tạo chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu, nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng các quỹ đất hiện có. Ưu tiên cho các dự án có thể mạnh, động lực, tiềm năng cho phát triển kinh tế của đô thị Chi Lăng.

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

- Nghiên cứu đề xuất các cơ chế chính sách đặc thù, hấp dẫn tạo điều kiện huy động đa dạng nguồn lực trong nước tham gia xây dựng phát triển đô thị Chi Lăng.

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 Chi Lăng 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 Chi Lăng và thực hiện quy hoạch theo quy định.

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

2. Giao UBND phường Chi Lăng:

- Tổ chức rà soát xem xét điều chỉnh hoặc lập mới các quy hoạch phân khu (nếu có), quy hoạch chi tiết trên địa bàn quản lý đảm bảo tuân thủ định hướng của quy hoạch chung được duyệt, tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định của pháp luật hiện hành.

- Tổ chức thực hiện 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 đảm bảo phù hợp theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND 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, Chủ tịch UBND phường Chi Lăng; Viện Quy hoạch xây dựng Miền Nam cùng các sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh (b/c);
- CT và các PCT. UBND tỉnh;
- VP.UBND tỉnh: LĐVP, TT.CBTH;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, P. KT, tnvnam “HT”.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Ngô Công Thức

Phụ lục
TỔNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ CHI LĂNG,
TỈNH AN GIANG THEO CÁC GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH
(kèm theo Quyết định số 4034 QĐ-UBND ngày 25 / 08 / 2026 của UBND tỉnh)

STT	Nhóm chức năng Loại chức năng sử dụng đất	Quy hoạch 2035			Quy hoạch 2050		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Bình quân (m ² / người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Bình quân (m ² / người)
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ	1.128,16	22,07			27,98	
I	KHU ĐẤT DÂN DỤNG	397,40	7,77	99,09*	611,12	11,96	94,48*
	Khu đất nhóm nhà ở (1)+(2)			62,99**			44,53***
1	Nhóm nhà ở	257,46	5,04		345,01	6,75	
1.1	Nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang	227,41	4,45		264,37	5,17	
1.2	Nhóm nhà ở quy hoạch	21,31	0,42		61,55	1,20	
1.3	Nhóm nhà ở tái định cư, NOXH	8,74	0,17		19,09	0,37	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (chức năng ở chiếm 20%)	62,05	1,21		154,66	3,03	
3	Đất giáo dục	12,64	0,25		18,34	0,36	
3.1	Trường THPT	1,68	0,03	0,53	4,61	0,09	1,44
3.2	Trường THCS, tiểu học, mầm non	10,96	0,21	3,43	13,73	0,27	4,29
4	Dịch vụ - công cộng khác cấp đô thị	6,40	0,13	2,51	18,31	0,36	5,72
5	Cơ quan, trụ sở đô thị	6,12	0,12		6,12	0,12	
6	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	13,38	0,26	5,25	24,53	0,48	7,67
7	Giao thông đô thị	37,62	0,74	11,76	41,80	0,82	13,06
8	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị	1,73	0,03		2,35	0,05	
II	KHU ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	730,76	14,30		819,06	16,02	
1	Sản xuất công nghiệp, kho tàng	21,90	0,43		46,12	0,90	
2	Trung tâm đào tạo nghiên cứu	6,98	0,14		17,44	0,34	
3	Cơ quan, trụ sở đô thị ngoài đô thị	3,01	0,06		3,01	0,06	
4	Dịch vụ, du lịch	10,46	0,20		31,56	0,62	
5	Trung tâm y tế	0,88	0,02		3,76	0,07	
6	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	1,51	0,03		11,66	0,23	
7	Cây xanh sử dụng hạn chế	17,61	0,34		37,81	0,74	

8	Cây xanh chuyên dụng	15,04	0,29		15,04	0,29	
9	Di tích, tôn giáo	12,80	0,25		12,80	0,25	
10	An ninh	1,32	0,03		1,32	0,03	
11	Quốc phòng	559,75	10,95		559,75	10,95	
12	Giao thông	75,79			71,97	1,41	
13	Hạ tầng kỹ thuật khác ngoài đô thị	3,71	0,07		6,82	0,13	
B	KHU ĐẤT NÔNG NGHIỆP VÀ CHỨC NĂNG KHÁC	3.983,22	77,93		3.681,20	72,02	
1	Sản xuất nông nghiệp	3.005,56	58,80		2.617,79	51,21	
1.1	Sản xuất nông nghiệp truyền thống	2.933,83	57,40		2.330,97	45,60	
1.2	Sản xuất nông nghiệp chuyên canh cây ăn trái, cây ăn quả	71,73	1,40		286,82	5,61	
2	Rừng phòng hộ	379,33	7,42		359,10	7,03	
3	Nuôi trồng thủy sản	152,81	2,99		246,04	4,81	
4	Ao, hồ, đầm	297,08	5,81		309,84	6,06	
5	Sông, suối, kênh, rạch	148,43	2,90		148,43	2,90	
	TỔNG DIỆN TÍCH	5.111,38	100,00		5.111,38	100,00	

Ghi chú:

(*) Chỉ tiêu đất dân dụng được tính trên cơ sở các loại đất thuộc nhóm đất dân dụng. Trong đó, giai đoạn 2035, diện tích đất ở hiện hữu được quy đổi 50% do trong phạm vi đất ở hiện hữu còn xen cài đất nông nghiệp; diện tích đất hỗn hợp được quy đổi từ 50% do bao gồm cả các chức năng sử dụng đất không thuộc nhóm đất dân dụng. Giai đoạn 2050, diện tích đất ở hiện hữu được quy đổi 30% do trong phạm vi đất ở hiện hữu còn xen cài đất nông nghiệp; diện tích đất hỗn hợp được quy đổi từ 20% do bao gồm cả các chức năng sử dụng đất không thuộc nhóm đất dân dụng.

(**) Quy hoạch giai đoạn 2035: Tỷ lệ đất ở trong nhóm nhà ở hiện hữu chính trang, nhóm ở quy hoạch và hỗn hợp (nhóm nhà ở và dịch vụ) chiếm tối đa 50%; Tỷ lệ đất ở trong nhóm nhà ở tái định cư, NOXH chiếm tối đa 60%.

(***) Quy hoạch giai đoạn 2050: Tỷ lệ đất ở trong nhóm nhà ở hiện hữu chính trang chiếm tối đa 30%; Tỷ lệ đất ở trong nhóm ở quy hoạch và nhóm nhà ở tái định cư, NOXH chiếm tối đa 40%; Tỷ lệ đất ở trong nhóm ở hỗn hợp (nhóm nhà ở và dịch vụ) chiếm tối đa 20%.