

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung
đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19/6/2015

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Xét tờ trình số 1629/TTr-SXD ngày 09/10/2019 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030 với các nội dung như sau:

I. Phạm vi, ranh giới, quy mô, mục tiêu, tính chất quy hoạch

1. Phạm vi, ranh giới

- Vị trí, giới hạn khu vực lập quy hoạch bao gồm: Toàn bộ xã Tân Quới; Ấp Thành Khương, ấp Thành Quới xã Thành Đông; Ấp Thành Nhân, ấp Thành Công và ấp Thành Tâm xã Thành Lợi với tổng diện tích khoảng 1.471,8 ha.

- Giáp giới như sau:

+ Phía Bắc giáp ấp Thành Tiến, ấp Thành An xã Thành Đông;

+ Phía Nam giáp Sông Hậu;

+ Phía Đông giáp ấp Thành Ninh, ấp Thành Nghĩa, ấp Thành Trí xã Thành Lợi

+ Phía Tây giáp ấp Tân Hiệp, ấp Tân Phước, ấp Tân Trung xã Tân Bình.

- Giai đoạn quy hoạch:

+ Ngắn hạn đến năm 2025.

+ Dài hạn đến năm 2030.

2. Quy mô: Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch khoảng 1.471,8 ha.

3. Mục tiêu

- Định hướng đô thị Tân Quới trở thành đô thị loại V theo quy hoạch vùng tỉnh Vĩnh Long đã được phê duyệt và thành lập thị trấn.

- Xây dựng định hướng phát triển không gian đô thị Tân Quới đến năm 2030 là vùng phát triển đô thị, công nghiệp tập trung (đa ngành, chuyên ngành, công nghiệp cảng và dịch vụ kho vận), thương mại, du lịch sinh thái và phát triển nông nghiệp công nghệ cao...., tạo điều kiện thúc đẩy đô thị hóa, phát triển kinh tế bền vững, nâng cao chất lượng sống của người dân, tạo động lực hướng tới sự phát triển đô thị bền vững.

- Làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng, quản lý dự án đầu tư xây dựng và thu hút kêu gọi đầu tư, khai thác và sử dụng hợp lý vốn, sức lao động, tiềm năng đất đai, tài nguyên, quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Hình thành môi trường sống tốt và tiện nghi cho người dân trong việc tổ chức không gian, phát triển cơ sở hạ tầng đô thị.

4. Tính chất:

- Là đô thị loại V của tỉnh.

- Là trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế, văn hoá - xã hội, công nghiệp tập trung (đa ngành, chuyên ngành, công nghiệp cảng và dịch vụ kho vận), thương mại, du lịch sinh thái và phát triển nông nghiệp công nghệ cao.

- Vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội cho huyện Bình Tân.

II. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chủ yếu

1. Dân số và nhu cầu sử dụng đất

- Quy mô dân số hiện trạng của phạm vi khu quy hoạch là 20.201 người.

- Dự báo dân số đến năm 2025 là 24.844 người.

- Dự báo dân số đến năm 2030 là 31.708 người.

- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị bình quân: 150 - 200m²/người, (trong đó đất dân dụng bình quân 80 - 90m²/người).

- Dự báo đất xây dựng đô thị đến năm 2025 khoảng 500 ha, đến năm 2030 khoảng 634 ha (Phần diện tích còn lại trước mắt vẫn sử dụng cho việc phát triển sản xuất nông nghiệp đô thị và nông nghiệp công nghệ cao).

2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của Đồ án

2.1. Các chỉ tiêu sử dụng đất cơ bản:

- Đất đơn vị ở tối thiểu: 8m²/người.

- Đất đơn vị ở trung bình toàn đô thị: $\leq 50\text{m}^2/\text{người}$.

- Đất cây xanh đô thị bình quân $15 \div 20\text{m}^2/\text{người}$; Cây xanh công cộng đạt $7 \div 10\text{m}^2/\text{người}$. Đất cây xanh ngoài đơn vị ở $> 5\text{m}^2/\text{người}$; Đất cây xanh đơn vị ở $> 2\text{m}^2/\text{người}$;

- Đất công trình công cộng đô thị bình quân $10\text{m}^2/\text{người}$.

- Đất công trình giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở tối thiểu phải đạt $2,7\text{m}^2/\text{người}$.

2.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- San nền: Tôn trọng, tận dụng địa hình tự nhiên. Cao độ nền thiết kế các khu vực mới gắn kết hài hòa với cao độ nền khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mưa tự chảy tốt nhất. Cao độ san nền +2,43m (hệ cao độ Nhà nước năm 2008).

- Thoát nước mưa: Mạng lưới thoát nước được bố trí bên dưới vỉa hè, hướng thoát nước về phía các sông, rạch. Chỉ tiêu về hệ thống thoát nước mưa phải có đối với đường nội thị là 100% và đối với đường ngoại thị tối thiểu là 60%.

- Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị đạt $\geq 20\%$.

- Cấp điện sinh hoạt:

+ Giai đoạn ngắn hạn 400Kwh/người/năm, phụ tải 200w/người/năm;

+ Giai đoạn dài hạn 1000Kwh/người/năm, phụ tải 330w/người/năm;

- Cấp điện công trình công cộng tính bằng 30% phụ tải điện sinh hoạt.

- Điện sản xuất công nghiệp tuân thủ theo quy định.

- Cấp nước sinh hoạt:

+ Giai đoạn ngắn hạn 100 - 120 lít/người/ngày đêm;

+ Giai đoạn dài hạn 130 - 150 lít/người /ngày đêm;

- Nước cho các công trình công cộng, dịch vụ $\geq 10\%$ lượng nước sinh hoạt;

- Nước tưới cây rửa đường $\geq 8\%$ lượng nước sinh hoạt;

- Nước cấp cho công nghiệp 25 - 45m³/ha-ngày đêm.

- Tỷ lệ hộ dân được cấp nước là 100%.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Nước thải sinh hoạt được thu gom đạt tỷ lệ $\geq 80\%$ lượng nước cấp. Nước thải bệnh viện và nước thải công nghiệp được thu gom và xử lý đạt chuẩn về môi trường trước khi xả ra hệ thống thoát nước đô thị.

- Quản lý rác thải sinh hoạt 0,8 - 0,9kg/người-ngày, tỷ lệ thu gom 95% - 100%

2.3. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Tuân thủ theo các tiêu chí đô thị loại V được quy định tại QCXDVN 01:2008/BXD.

III. Định hướng phát triển không gian

1. Định hướng phát triển không gian đô thị

Định hướng phát triển không gian đô thị theo hai bên Quốc lộ 54 (QL54) dạng lan tỏa, từ trung tâm đô thị hiện hữu phát triển về phía xã Thành Lợi và về hướng sông Hậu, chia thành các khu chức năng chính như sau:

- Khu vực thuộc ấp Thành Quới, ấp Thành Khương, xã Thành Đông và ấp Tân Thuận, ấp Tân Hữu, xã Tân Quới bao quanh bởi sông Trà Mon, kinh Chú Bèn. Khu vực này bao gồm các khu chức năng chính của đô thị: Khu hành chính tập trung của huyện, trụ sở làm việc các ban ngành, thương mại dịch vụ, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, công viên, quảng trường, trường học, khu tái định cư, khu dân cư vượt lũ, khu dân cư mới, khu nông nghiệp công nghệ cao,...

- Khu vực thuộc ấp Tân Hòa, xã Tân Quới bao quanh bởi sông Trà Mon, sông Hậu và trục đường xuống bến phà Chòm Yên, gồm Cụm công nghiệp Tân Quới và khu dân cư.

- Khu vực thuộc ấp Tân Lợi, ấp Tân Vinh, ấp Tân Hạnh và ấp Tân Đông, xã Tân Quới bao quanh bởi trục đường xuống bến phà Chòm Yên, sông Trà Mon và sông Hậu là khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới.

- Khu vực thuộc ấp Thành Nhân, ấp Thành Công và ấp Thành Tâm, xã Thành Lợi ven sông Hậu bao quanh bởi sông Trà Môn, kinh Chú Bèn, bao gồm: một phần của khu công nghiệp Bình Tân, khu hành chính của thị trấn, trung tâm y tế huyện, khu dân cư vượt lũ, khu tái định cư, nhà ở xã hội, trường học, Ban chỉ huy quân sự huyện, các khu dân cư...

2. Các khu chức năng chính của đô thị

- Khu trung tâm hành chính: Trung tâm hành chính huyện đã xây dựng tương đối hoàn chỉnh với diện tích khoảng 3,6ha. UBND thị trấn được quy hoạch gần khu tái định cư cặp QL54 (trong đất hỗn hợp), hiện nay tạm trung dụng trụ sở xã Thành Lợi có diện tích khoảng 0,8ha.

- Công trình văn hóa - thể dục thể thao: Trung tâm Văn hóa, thể thao, truyền hình huyện có diện tích khoảng 1,9ha; sân vận động huyện bố trí ở ấp Thành Quới có diện tích khoảng 2,3ha.

- Công trình Y tế: Trung tâm Y tế huyện có diện tích khoảng 1,9ha, trung tâm dưỡng lão diện tích khoảng 1,1ha. Trạm Y tế xã Tân Quới hiện có diện tích khoảng 0,4ha nằm trong ranh giới khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ, vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới. Trạm y tế thị trấn Tân Quới tại vị trí hiện hữu là trạm y tế xã Thành Lợi diện tích khoảng 0,07ha.

- Công trình giáo dục: Nhà trẻ, trường mẫu giáo, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trường trung học phổ thông được giữ theo vị trí cũ và được quy hoạch mới có tổng diện tích đất giáo dục là khoảng 8,0ha.

+ Công trình tôn giáo, tín ngưỡng được giữ nguyên hiện trạng gồm: Đình Thần Tân Quới; Đình Thần Thành Đông; Đình Thần Thành Lợi; Chùa Hưng Huệ; Chùa Phước Trí; Tịnh xá Ngọc Vi; Thánh Thất Tân Quới Hội thánh Tin Lành Thành Lợi; Chùa Giác Tánh;...

+ Công nghiệp: Cụm công nghiệp Tân Quới bố trí ở ấp Tân Hòa giáp sông Hậu có tính chất công nghiệp sạch và ít ô nhiễm với diện tích khoảng 25,9ha (đã có quy hoạch chi tiết được duyệt). Ngoài ra quy hoạch có cập nhật vị trí khu công nghiệp Bình Tân ở ấp Thành Công và ấp Thành Tâm cặp QL54 (diện tích khoảng 400ha), riêng phần diện tích nằm trong ranh đô thị Tân Quới có diện tích khoảng 75,7ha.

- Khu vực xây dựng nhà ở, thương mại dịch vụ và sử dụng hỗn hợp có tổng diện tích khoảng 835,7ha, gồm: Khu chỉnh trang đô thị có diện tích khoảng 8,67ha tại ấp Thành Quới, cặp theo QL54 và giáp sông Trà Môn (Dự án chợ Tân Quới và chỉnh trang khu dân cư ấp Thành Quới); Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ, vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới diện tích khoảng 320ha; Đất phát triển dự án diện tích khoảng 30,1ha; Đất nông nghiệp công nghệ cao diện tích khoảng 55,7ha; các khu xây dựng nhà ở cải tạo, chỉnh trang, ở kết hợp dịch vụ thương mại, ở hỗn hợp; các khu tái định cư, nhà ở xã hội; các cụm, tuyến dân cư vượt lũ; khu tái định cư cụm công nghiệp Tân Quới.

- Công viên, cây xanh: Công viên bố trí cặp QL54 trước Trung tâm hành chính huyện có diện tích khoảng 1,7ha; Công viên truyền hình huyện Bình Tân diện tích khoảng 3,66ha; Cây xanh ven sông, cây xanh cách ly có tổng diện tích khoảng 24,6ha.

- Công trình đầu mối giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị: Xây dựng bến xe mới tại ấp Thành Nhân (cấp QL54) diện tích khoảng 1,5ha; Bố trí bến tàu, bến hàng hóa trên sông Hậu phục vụ cho cụm công nghiệp và lưu thông thủy của người dân; Khu xử lý nước thải tập trung được bố trí tập ấp Thành Khương, cấp kinh Chú Bèn có tổng công suất xử lý nước đến năm 2030 là 4.000m³/ngđ.

- Công trình an ninh, quốc phòng: Trụ sở làm việc Ban chỉ huy quân sự huyện diện tích khoảng 1,9ha; Công an huyện diện tích khoảng 1,27ha hiện trạng (năm cấp theo quốc lộ 54).

IV. Định hướng quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng đất đai

Stt	Tên công trình	Quy hoạch đến năm 2025		Quy hoạch đến năm 2030	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng đô thị (I + II)	1.213,04	100	1.469,60	99,85
I	Đất dân dụng	738,12	60,85	928,15	63,06
1	Đất ở đô thị				
1.1	Đất ở cải tạo chỉnh trang	51,55	4,25	86,00	5,84
1.2	Đất ở nhà vườn có mật độ xây dựng thấp	25,65	2,12	108,83	7,39
1.3	Đất ở nhà phố - thương mại dịch vụ có mật độ cao	126,19	10,40	126,19	8,57
1.4	Đất ở khu dân cư vượt lũ, tái định cư và nhà ở xã hội	52,57	4,33	60,01	4,08
1.5	Đất ở cải tạo chỉnh trang kết hợp thương mại dịch vụ	42,31	3,49	42,31	2,88
1.6	Đất ở hỗn hợp phát triển các Trung tâm đô thị vệ tinh	5,87	0,48	5,87	0,40
1.7	Đất ở phát triển theo dự án	30,12	2,48	30,12	2,05
1.8	Đất hỗn hợp dự án khu đô thị và tổ hợp dịch vụ nghỉ dưỡng Tân Quới	320,49	26,42	320,49	21,78
2	Đất thương mại dịch vụ				
2.1	Dự án chợ Tân Quới và chỉnh trang khu dân cư ấp Thành Quới	8,67	0,72	8,67	0,59
2.2	Cửa hàng xăng dầu Huỳnh Dung	0,12	0,01	0,12	0,01
2.3	Cửa hàng xăng dầu Tân Quới	0,07	0,01	0,07	0,01
3	Đất hành chính, cơ quan; Đất phát triển	8,36	0,69	8,36	0,57
4	Đất trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	4,27	0,35	4,27	0,29
5	Đất y tế	3,10	0,26	3,10	0,21

Stt	Tên công trình	Quy hoạch đến năm 2025		Quy hoạch đến năm 2030	
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
6	Đất giáo dục đào tạo	7,19	0,59	7,19	0,49
7	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,88	0,16	1,88	0,13
8	Đất công viên, cây xanh cảnh quan ven sông	30,00	2,47	30,00	2,04
9	Đất giao thông đô thị	19,68	1,62	84,64	5,75
II	Đất ngoài dân dụng	474,92	39,15	541,45	36,79
1	Đất giao thông đối ngoại	24,26	2,00	24,26	1,65
2	Đất giáo dục đào tạo	0,84	0,07	0,84	0,06
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng - di tích	1,66	0,14	1,66	0,11
4	Đất an ninh quốc phòng	3,17	0,26	3,17	0,22
5	Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng	25,96	2,14	92,49	6,28
6	Đất nông nghiệp công nghệ cao	55,75	4,60	55,75	3,79
7	Mặt nước	363,28	29,95	363,28	24,68
B	Đất khác				
	Đất khác			2,20	0,15
	Tổng diện tích (A + B)	1.213,04	100	1.471,80	100

V. Định hướng thiết kế đô thị

1. Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường, điểm nhấn đô thị

- Khu không gian chính trung tâm đô thị bao gồm các chức năng: khu hành chính tập trung, khu dự án chợ Tân Quới và chỉnh trang khu dân cư ấp Thành Quới, nhà phố thương mại và dịch vụ, trung tâm văn hóa truyền hình, công viên truyền hình, công viên trước khu hành chính huyện.

- Trục đường chính Quốc lộ 54 đi ngang đô thị vừa là trục giao thông đối ngoại chính vừa là trục giao thông chính của nội thị, là trục tập trung các công trình hành chính, giáo dục, thương mại, phát triển nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, xây dựng nhà nhiều tầng, riêng các công trình công cộng, nhà biệt thự cần có khoảng lùi và trồng cây xanh nhằm giảm khói bụi vì trục đường này về lâu dài lưu lượng xe rất nhiều.

- Sông Hậu là tuyến vận tải đường thủy chính của vùng đồng bằng sông Cửu long nói chung và của đô thị Tân Quới nói riêng, có trục cảnh quan dọc bờ sông thuận lợi với việc phát triển du lịch sinh thái.

- Sông Trà Mon, kinh Chú Bèn, rạch Bà Giêng là giao thông thủy chính của huyện và của đô thị Tân Quới, có trục cảnh quan dọc bờ sông thuận lợi phù hợp với

kiến trúc của nhà vườn, nhà biệt thự kết hợp cảnh quan sông nước. Các sông rạch hiện trạng, mặt nước, cây xanh dọc các trục đường chính...tạo tầm nhìn rộng đến các điểm nhấn cảnh quan.

2. Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước

- Cây xanh trên các trục đường phố: Trồng những loại cây trang trí và cây bóng mát được sắp xếp linh hoạt theo không gian của từng khu vực.

- Cây xanh khu ở: khuyến khích người dân tự tổ chức trồng cây xanh, các nhánh sông, rạch xen trong khu ở được giữ lại và tổ chức trồng cây xanh ven bờ nhằm góp phần giảm thiểu ô nhiễm môi trường và điều hoà vi khí hậu.

- Hình thành các không gian mở, không gian cây xanh dọc trục đường và cả trong khuôn viên các nhà máy xí nghiệp, tạo ra bản sắc riêng của khu vực.

- Cây xanh công trình: Được điểm xuyên trong những công trình trọng yếu, có tầm quan sát lớn tạo cảnh quan nhưng không che lấp công trình. Linh hoạt trong bố trí màu sắc và chủng loại cây.

- Cây xanh ven bờ sông: Sử dụng các loại cây vừa có tính thẩm mỹ vừa có tác dụng phòng hộ, trồng theo dải, cụm và kết hợp cùng các công trình dịch vụ ven sông.

- Mặt nước: khai thác tối đa điều kiện tự nhiên, hiện trạng địa hình, nạo vét khơi thông luồng lạch, hạn chế san lấp sông rạch tự nhiên gây ô nhiễm môi trường và mất đi đặc điểm vùng đồng bằng sông nước.

VI. Nguồn cung cấp, vị trí, quy mô, công suất các công trình đầu mối và mạng lưới chính của hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San đắp nền: Tôn trọng, tận dụng địa hình tự nhiên. Cao độ nền thiết kế các khu vực mới gắn kết hài hòa với cao độ nền khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mưa tự chảy tốt nhất. Cao độ san nền +2,43m theo hệ cao độ Nhà nước năm 2008

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước về phía các sông, rạch, chỉ tiêu 100% đường nội thị phải có hệ thống thoát nước mưa và tối thiểu 60% đường ngoại thị phải có hệ thống thoát nước mưa.

+ Giai đoạn đầu sử dụng hệ thống thoát nước chung, hướng tới cần tách riêng hệ thống thoát nước và thoát nước thải, mạng lưới đường ống chủ yếu là hệ thống cống ngầm chạy dọc theo các trục đường giao thông, hướng thoát ra sông Hậu, sông Trà Môn, kinh Chú Bèn, rạch Bà Giêng và các sông rạch hiện trạng.

2. Quy hoạch giao thông

- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị đạt từ 20% trở lên. Bán kính bó vỉa tại giao thông và đường phố cấp đô thị $r \geq 15m$; đường phố cấp khu vực $r \geq 12m$; đường phố cấp nội bộ $r \geq 8m$. Góc vát tầm nhìn tại các giao lộ đường giao thông chính, liên khu vực 5m x 5m, các đường còn lại 3m x 3m.

- Các trục đối ngoại chính:

+ Đường QL54 theo quy hoạch chung đô thị lộ giới 36m (7-9-4-9-7)

+ Đường liên xã: Trục giao thông đi xã Thành Đông (đường Thành Đông) nối ra ĐT908 có lộ giới 24m (6-12-6).

- Các trục đối nội chính:
 - + Đường ký hiệu D35 - đường Chòm Yên (QL54 đến bến phà Chòm Yên) có lộ giới 24m (6-12-6).
 - + Đường ký hiệu D15 - QL54 - Trung tâm văn hóa (QL54 đến đường Thành Đông) có lộ giới 24m (6-12-6).
 - + Đường ký hiệu D20 - QL54 - Sông Hậu (QL54 đến sông Hậu) có lộ giới 22m (5-12-5).
 - + Đường ký hiệu D78 (nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng ra QL54, Bến xe đi ấp Thành Ninh) có lộ giới 24m (6-12-6).
 - + Đường ký hiệu D81 (nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới ra QL54) có lộ giới 24m (6-12-6).
 - + Đường ký hiệu D85 (nối từ QL54 đi ấp Thành Quới, ấp Thành Khương) có lộ giới 17m (4-9-4).
 - + Đường ký hiệu D76 (nối từ Trung tâm Y tế huyện đến Khu công nghiệp) có lộ giới 17m (4-9-4).
 - + Đường ký hiệu D30 (song song QL54, nối từ đường Chòm Yên đi xã Tân Bình) có lộ giới 15m (4-7-4).
 - + Đường ký hiệu D17 (nối từ đường Thành Đông đi qua Khu công nghiệp) có lộ giới 15m (4-7-4).
- Ngoài ra, mở rộng đường đan hiện có $\geq 4m$.
- Đối với việc cải tạo chỉnh trang các khu ở hiện hữu, chỉ giới xây dựng công trình tại các hẻm được xác định sau:
 - + Hẻm có chiều dài $> 40m$ chiều rộng hẻm 4m - 6m;
 - + Hẻm có chiều dài từ 30m - 40m chiều rộng hẻm $\geq 2 - 3m$;
 - + Hẻm có chiều dài từ $< 30m$ giữ theo hiện trạng nhưng chiều rộng hẻm phải $\geq 1,5m$.
- Đường thủy: Sông Hậu, sông Trà Môn, kinh Chú Bèn, rạch Bà Giêng là giao thông thủy chính của đô thị. Khoảng lùi xây dựng công trình tiếp giáp bờ sông, rạch được xác định như sau: sông Hậu, sông Trà Môn $> 10m$; kinh Chú Bèn, rạch Bà Giêng $> 5m$; các sông rạch khác $> 2m$.

3. Quy hoạch cấp nước: Nguồn nước sinh hoạt đầu nối từ tuyến cấp nước đi cấp QL54, lấy nước từ nhà máy nước Bình Minh (tại xã Thành Lợi), công suất dự kiến đến năm 2025 nâng cấp mở rộng $30.000m^3/ngày/đêm$; năm 2030 nâng cấp mở rộng $80.000m^3/ngày/đêm$; Sử dụng nguồn nước mặt sông Hậu phục vụ chung cho huyện Bình Tân và thị xã Bình Minh theo QL54.

4. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc

- Cấp điện: Đầu nối lấy điện từ đường dây trục chính tuyến 482 sông Hậu và một phần từ trạm 110/22KV sông Hậu, đường dây trung thế 3P4W (22KV).
- Thông tin liên lạc: Hệ thống cáp thông tin được bố trí hợp lý trên nguyên tắc tiến tới ngầm hóa toàn bộ. Xây dựng hệ thống cáp đồng nội bộ gồm đường cáp tổng, các cáp nhánh, hộp tập điểm,... đến các khu vực.

5. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

5.1. Thoát nước thải

- Tỷ lệ thoát nước khoảng 80% lượng nước cấp. Định hướng bố trí hệ thống thoát nước thải và thoát nước mưa riêng biệt. Nước thải sinh hoạt qua hầm tự hoại thoát ra hệ thống thoát nước đô thị, được thu gom về các khu xử lý để xử lý đạt chuẩn về môi trường trước khi thải ra sông, rạch. Nước thải y tế, nước thải từ sản xuất công nghiệp đều được xử lý đạt chuẩn về môi trường theo quy định trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung đô thị.

- Định hướng bố trí khu xử lý nước thải tập trung cho toàn đô thị tại ấp Thành Khương, xã Thành Đông, thoát nước ra kinh Chú Bèn có tổng công suất xử lý nước đến năm 2030 là khoảng 4.000m³/ngđ.

5.2. Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn y tế được thu gom và xử lý đảm bảo các tiêu chuẩn về môi trường đạt 100%; Thu gom chất thải rắn sinh hoạt 95% - 100%. Rác thải đô thị được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý theo quy định

5.3. Nghĩa trang: Không bố trí nghĩa trang trong đô thị, người dân có nhu cầu an táng được bố trí tại nghĩa trang tập trung của huyện tại các xã Nguyễn Văn Thành và Tân Lược (tuy nhiên hiện tại các vị trí này cũng đã quá tải). Do đó huyện Bình Tân cần định hướng bố trí thêm diện tích đất nghĩa trang ngoài đô thị, đồng thời cần khuyến khích các hình thức an táng khác nhằm tiết kiệm đất và đảm bảo vệ sinh môi trường.

VII. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Phát triển phương tiện giao thông công cộng, xây dựng các trạm kiểm soát chất lượng môi trường đối với các loại xe.

- Tích cực trong công tác vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị. Nâng cao ý thức của nhân dân trong việc giữ gìn vệ sinh môi trường khu dân cư.

- Quản lý và xử lý chất thải rắn: Bố trí các điểm thu gom và các bãi tập kết rác thải trong ngày, rác thải được thu gom đúng giờ, vận chuyển đến nơi xử lý rác theo quy định. Cần xúc tiến việc phân loại rác thải tại nguồn.

- Thoát nước thải: Nước thải y tế, từ sản xuất công nghiệp phải được xử lý đạt chuẩn về môi trường trước khi thoát ra hệ thống cống chung của đô thị. Nước thải sinh hoạt phải qua các hầm tự hoại của công trình để xử lý sơ bộ trước khi thoát ra hệ thống thoát nước đô thị. Tại khu xử lý nước thải tập trung, nước thải sau khi xử lý đạt chuẩn về môi trường trước khi xả ra sông, rạch.

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

1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

* Giai đoạn đến năm 2020: Trung tâm Văn hóa - Thể thao truyền hình huyện Bình Tân, công viên truyền hình, cụm dân cư vùng ngập lũ ấp Thành Quới, tuyến dân cư vùng ngập lũ ấp Thành Tâm.

* Giai đoạn đến năm 2020 - 2025:

- Bến xe huyện;

- Dự án chợ Tân Quới và chỉnh trang khu dân cư ấp Thành Quới;

- Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện; Trường THCS Thành Đông xây dựng tại vị trí mới; Trung tâm dưỡng lão huyện;

- Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng tại xã Tân Quới;

- Các khu tái định cư;

- Đường ký hiệu D20 từ QL54 (cầu Chú Bèn) - sông Hậu;
- Đường ký hiệu D8 (nối từ Khu hành chính tập trung đi ấp Tân Hưng);
- Đường ký hiệu D85 (nối từ QL54 đi ấp Thành Quới, ấp Thành Khương);
- Đường ký hiệu D90 (nối từ QL54 vào Cụm Công nghiệp);
- Đường ký hiệu D30 (song song QL54, nối từ đường Chòm Yên đi xã Tân Bình);
- Đường ký hiệu D33 (song song QL54);
- Đường ký hiệu D17 (nối từ đường Thành Đông đi qua Khu Công nghiệp);
- Đường ký hiệu D76 (song song QL54 và D17);
- Đường ký hiệu D77 và D78 (nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng ra QL54, Bến xe đi ấp Thành Ninh);
- * Giai đoạn đến năm 2025 - 2030:
 - Đường ký hiệu D81 (nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng ra QL54); Đường ký hiệu D83, D84;
 - Khu xử lý nước thải tập trung;
 - Sân thể dục thể thao;
 - Kè chống sạt lở bờ sông đô thị Tân Quới.

2. Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách Trung ương, ngân sách địa phương và huy động tối đa từ các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân huyện Bình Tân chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai thực hiện, tổ chức công bố quy hoạch, cắm mốc giới xây dựng ngoài thực địa theo quy định hiện hành của Nhà nước; Thực hiện quản lý theo Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân đến năm 2030 ban hành kèm theo Quyết định này;

Trong quá trình thực hiện cần cập nhật các quy định chuyên ngành, đề xuất điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp từng giai đoạn theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc các Sở, Ban ngành tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Bình Tân chịu trách nhiệm thi hành quyết định này;

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

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- LĐ VPUBND tỉnh;
- Phòng KTN, KTTH;
- Lưu: VT, 1.04.05.

T.M. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Quang Trung

QUY ĐỊNH

**Quản lý theo đồ án Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung
đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân năm 2030.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 2575 /QĐ-UBND ngày 11 /10 /2019
của UBND tỉnh Vĩnh Long)*

**PHẦN I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Đối tượng áp dụng, phân công quản lý

Quy định quản lý này là cơ sở để quản lý xây dựng, cải tạo, tôn tạo, bảo vệ và sử dụng các khu chức năng theo đồ án Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân năm 2030 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long phê duyệt tại Quyết định số 2575/QĐ-UBND ngày 11/10/2019.

1. Đối tượng áp dụng

Hồ sơ đồ án Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030 và các Điều, khoản tại Quy định này là căn cứ để Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long, UBND huyện Bình Tân, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bình Tân giới thiệu địa điểm, cấp chứng chỉ quy hoạch và thỏa thuận các giải pháp kiến trúc, quy hoạch đảm bảo cho các công trình xây dựng trong đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân theo đúng quy hoạch và pháp luật.

Các cơ quan, Ban, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan đến đầu tư xây dựng, cải tạo nâng cấp công trình trong phạm vi đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân phải tuân theo nội dung tại Quy định này và các văn bản pháp luật khác có liên quan

2. Phân công quản lý thực hiện

UBND huyện Bình Tân, Sở Xây dựng, các Sở, ngành liên quan chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh về việc quản lý xây dựng tại đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân theo đúng quy hoạch được phê duyệt và quy định của pháp luật.

Ngoài những quy định trong Quy định này, việc quản lý xây dựng trên địa bàn đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân còn phải tuân theo các quy định khác có liên quan của Nhà nước. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 2. Quy định về vị trí ranh giới quy mô diện tích và dân số của đô thị

1. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch

- Vị trí, giới hạn khu vực lập quy hoạch bao gồm toàn bộ xã Tân Quới; ấp Thành Khương, ấp Thành Quới xã Thành Đông; ấp Thành Nhân, ấp Thành Công và ấp Thành Tâm xã Thành Lợi, với tổng diện tích khoảng 1.471,8 ha, có giáp giới như sau:

- + Phía Bắc giáp ấp Thành Tiến, ấp Thành An xã Thành Đông
 - + Phía Nam giáp Sông Hậu
 - + Phía Đông giáp ấp Thành Ninh, ấp Thành Nghĩa, ấp Thành Trí xã Thành Lợi
 - + Phía Tây giáp ấp Tân Hiệp, ấp Tân Phước, ấp Tân Trung xã Tân Bình
- Giai đoạn quy hoạch: Ngắn hạn đến năm 2025; Dài hạn đến năm 2030.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

- Là đô thị loại V.
- Là trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội, công nghiệp tập trung (đa ngành, chuyên ngành, công nghiệp cảng và dịch vụ kho vận), thương mại, du lịch sinh thái và phát triển nông nghiệp công nghệ cao.

3. Dự báo quy mô dân số, đất đai:

- Quy mô dân số hiện trạng của phạm vi khu quy hoạch là 20.201 người.
- Dự báo dân số đến năm 2025 là 24.844 người.
- Dự báo dân số đến năm 2030 là 31.708 người.
- Chỉ tiêu đất xây dựng đô thị bình quân: 150 - 200m²/người (trong đó đất dân dụng bình quân 80 - 90m²/người).
- Dự báo đất xây dựng đô thị đến năm 2025 khoảng 500ha, đến năm 2030 khoảng 634ha (Phần diện tích còn lại trước mắt vẫn sử dụng cho việc phát triển sản xuất nông nghiệp đô thị và nông nghiệp công nghệ cao).

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

1. Tổng thể chung toàn đô thị

Thực hiện điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030 trên cơ sở kế thừa đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt năm 2009, cũng như các đồ án, dự án đã được phê duyệt.

Hình thành bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị mới hiện đại, có bản sắc, góp phần tạo nên hình ảnh đô thị tương xứng với tầm vóc trung tâm hành chính - chính trị, kinh tế, văn hóa - xã hội, công nghiệp tập trung (đa ngành, chuyên ngành, công nghiệp cảng và dịch vụ kho vận), thương mại, du lịch sinh thái và phát triển nông nghiệp công nghệ cao.

Đẩy mạnh công tác thiết kế đô thị nhằm nâng cao chất lượng không gian, chất lượng kiến trúc cảnh quan cho từng trục đường chính, không gian các khu vực trung tâm, các tuyến phố chính.

- Phát triển theo trục giao thông đối ngoại là Quốc lộ 54 (QL54), trục giao thông đi xã Thành Đông.

- Phát triển theo trục giao thông đối nội chính là đường từ QL54 đến bến phà Chòm Yên; đường từ QL54 đến đường Thành Đông; đường từ QL54 đến sông Hậu; đường D78 (nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng ra QL54, Bến xe đi ấp Thành Ninh); đường D17 (nối từ đường Thành Đông đi qua Khu công nghiệp)...

- Phát triển các khu chức năng chính: khu hành chính tập trung của huyện, Dự án Chợ Tân Quới và chỉnh trang khu dân cư ấp Thành Quới, giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, các khu dân cư...

- Thúc đẩy phát triển kết cấu hạ tầng sản xuất, phát triển dịch vụ thương mại, phát triển cụm công nghiệp Tân Quới, khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao,... nhằm thu hút lao động bảo đảm tăng trưởng kinh tế đô thị, ổn định, tạo cơ sở chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, tăng thu ngân sách và tạo ra việc làm cho người lao động.

- Đầu tư phát triển, hiện đại hóa kết cấu hạ tầng đô thị, tạo môi trường thu hút đầu tư, cải thiện điều kiện sản xuất, sinh hoạt của nhân dân và thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển nông thôn mới.

- Ngăn chặn tình trạng phát triển đô thị lan tỏa thiếu kiểm soát, sử dụng hợp lý tài nguyên, đất đai, hạn chế san gạt lớn làm biến dạng địa hình và cảnh quan gây sạt lở, lũ lụt.

Tập trung đầu tư, cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường đô thị, gìn giữ giá trị văn hóa lịch sử, bảo vệ môi trường, cân bằng sinh thái đô thị và xây dựng các đô thị xanh, sạch, đẹp.

- Thúc đẩy các vùng đô thị hóa cơ bản phát triển năng động, kinh tế vững mạnh, bảo đảm mối liên kết phát triển hài hòa giữa các ấp; giữa các xã, giữa phía Đông và phía Tây; giữa khu vực đô thị và nông thôn.

2. Các trục không gian chính

- Trục đường chính QL54 đi ngang qua đô thị vừa là trục giao thông đối ngoại chính vừa là trục giao thông chính của nội thị, là trục tập trung các công trình hành chính, giáo dục, thương mại, dịch vụ, nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại,...

- Trục đường từ QL54 xuống phà Chòm Yên, đường từ QL54 vào khu văn hóa nổi ra đường Thành Đông, đường từ QL54 ra sông Hậu: là các trục giao thông chính nội thị của đô thị Tân Quới, tập trung các công trình hành chính, giáo dục, thương mại, công viên,... phát triển nhà ở kết hợp dịch vụ thương mại, xây dựng nhà nhiều tầng.

- Sông Trà Môn, kinh Chú Bèn, rạch Bà Giêng là giao thông thủy chính của huyện và của đô thị Tân Quới, có trục cảnh quan dọc bờ sông thuận lợi phù hợp với kiến trúc của nhà vườn, nhà biệt thự kết hợp cảnh quan sông nước. Các sông rạch hiện trạng, mặt nước, cây xanh dọc các trục đường chính tạo tầm nhìn rộng đến các điểm nhấn cảnh quan

3. Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn (nếu có); Các khu vực hạn chế phát triển; khu vực không được phép xây dựng

3.1. Quy định về quy mô khu vực cần bảo tồn

a. Quản lý theo Luật Di sản văn hóa và pháp luật liên quan

- Không gian, cảnh quan, cây xanh, mặt nước xung quanh và trong khuôn viên các công trình kiến trúc di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa và phải được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

- Duy trì và bảo vệ toàn bộ các đặc điểm tự nhiên và hệ sinh thái vốn có của khu vực

- Duy trì và bảo vệ toàn bộ các đặc điểm nhân tạo có giá trị lịch sử cần bảo tồn (như đền thờ, đình, chùa, nhà thờ,...)

- Hạn chế các tiếp cận gây ảnh hưởng xấu tới các đặc điểm cảnh quan và hệ sinh thái hiện có trong khu vực (như đường giao thông cơ giới, các ảnh hưởng của chuẩn bị kỹ thuật đất và công trình xây dựng).

- Các di tích văn hóa, lịch sử là di sản quý báu cần được bảo tồn. Trong công cuộc trùng tu, giải pháp công nghệ phải đáp ứng được yêu cầu của công ước quốc tế, phù hợp truyền thống văn hóa, tâm linh của dân tộc và điều kiện đặc thù ở Bình Tân. Toàn bộ hoạt động bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích văn hóa, danh lam thắng cảnh phải tuân thủ quy chế bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

- Đối với công trình bảo tồn: Để bảo tồn, trùng tu di tích đạt kết quả, phải có sự phối hợp giữa các ngành xã hội như khảo cổ, lịch sử, nghệ thuật, dân tộc, sinh thái học và các ngành khoa học tự nhiên như: nền móng, kết cấu, kiến trúc, vật liệu, bảo vệ công trình.

- Các hoạt động trùng tu công trình bảo tồn phải tuân thủ nguyên tắc sau:

+ Dự án và thiết kế bảo tồn các công trình cổ phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi tiến hành thi công.

+ Bảo vệ các công trình bảo tồn trước những tác động xấu của môi trường thiên nhiên và môi trường xã hội Bảo đảm an toàn cho bản thân công trình và khách tham quan

+ Bảo đảm giữ gìn tối đa các yếu tố nguyên gốc và các giá trị công trình về các mặt: vị trí, cấu trúc, chất liệu, vật liệu, kỹ thuật truyền thống, chức năng, nội thất, ngoại thất, cảnh quan liên quan và các yếu tố khác của công trình.

b. Đối với di tích lịch sử - văn hóa:

- Quy định quản lý nhằm bảo tồn, phát huy những giá trị vốn có của khu vực như: văn hóa, không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Đối với công trình di tích lịch sử - văn hóa và danh lam thắng cảnh (sau đây gọi tắt là di tích) đã được xếp hạng, ngoài hồ sơ đề nghị cấp phép xây dựng còn phải có văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo phân cấp thì mới được sửa chữa, cải tạo hoặc phá bỏ, xây dựng lại.

- Quá trình đô thị hóa ngày một tăng nhanh, xây dựng phát triển là quy luật tất yếu. Tuy nhiên xây dựng, phát triển không được làm lu mờ, lấn át, ảnh hưởng đến di sản kiến trúc

- Các hoạt động bảo quản, tu bổ và phục hồi di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đều phải tuân thủ nguyên tắc bảo vệ và phát huy các giá trị của di tích, đồng thời bảo đảm sự hài hòa giữa di tích với môi trường cảnh quan xung quanh, cụ thể như sau

+ Việc sửa chữa, tôn tạo, trùng tu, bày trí, thay đổi, bổ sung hiện vật,... không được làm ảnh hưởng đến tính nguyên gốc của di tích (cả bên trong lẫn bên ngoài, cũng như cảnh quan môi trường xung quanh và theo từng quy định khu vực bảo vệ đã được ghi)

+ Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: San, lấp các khu đất, sông, rạch, cây xanh, mặt nước đều phải tuân thủ theo quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị được duyệt.

- Thực hiện nếp sống văn hóa tại các di tích, tạo cảnh quan môi trường xanh, sạch, đẹp

- Nghiêm cấm mọi hành vi xâm hại di tích như: hoạt động mê tín, dị đoan và các tệ nạn xã hội.

- Việc tổ chức các điểm dịch vụ tại di tích như cắm trại, bán hàng hóa, hàng lưu niệm,... phải đưa ra ngoài khuôn viên và phải được sự đồng ý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Việc tổ chức lễ hội ở các di tích phải phù hợp với truyền thống lịch sử, đặc điểm điều kiện di tích, tình hình kinh tế xã hội và thuần phong mỹ tục của địa phương, bảo đảm lành mạnh, an toàn và tiết kiệm. Thủ tục, trình tự tổ chức lễ hội phải tuân thủ theo Quy chế tổ chức lễ hội của Bộ VHTTDL quy định.

- Nghiêm cấm các hoạt động như: sản xuất, khai thác, xây dựng trong khu vực bất khả xâm phạm của di tích.

c. Đối với các công trình, tiện ích đô thị khác phải phù hợp với đặc trưng khu vực bảo tồn

- Trong khu vực bảo tồn, chiều cao tối đa của công trình xây mới phải tuân theo các quy định kiểm soát chiều cao theo quy hoạch đô thị; mặt đứng các hướng, hình thức kiến trúc, vật liệu, màu sắc của mái, cổng, tường, rào cần được duy trì hình thức kiến trúc và cảnh quan vốn có của khu vực.

- Đảm bảo hài hòa, thống nhất giữa các công trình xây dựng mới, sửa chữa, tôn tạo với những công trình bảo tồn về hình thức kiến trúc, vật liệu sử dụng, màu sắc cho mái và trang trí mặt ngoài nhà.

- Việc xây dựng, coi nới, mở rộng các công trình phục vụ, các công trình phúc lợi liên quan phải lập hồ sơ đúng quy trình và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Các công trình bao quanh quảng trường thuộc khu vực bảo tồn phải có hình thức kiến trúc phù hợp với đặc trưng khu vực hay mang ý nghĩa điểm nhấn của đô thị và có trục không gian hướng về quảng trường.

- Các tiện ích đô thị như ghế ngồi nghỉ, tuyến dành cho người khuyết tật, cột đèn chiếu sáng, biển hiệu, biển chỉ dẫn phải đảm bảo mỹ quan, an toàn, thuận tiện, thống nhất, hài hòa với tỷ lệ công trình kiến trúc tại khu vực bảo tồn.

d. Cảnh quan các khu vực bảo tồn:

- Đánh giá kỹ lưỡng và chính xác các đặc điểm cảnh quan có giá trị lịch sử cần bảo tồn, các đặc điểm cảnh quan có liên quan mật thiết các công trình di tích lịch sử, văn hóa.

- Các đặc điểm này cần được bảo tồn và tôn tạo lại những khu vực bị hư hại. Các vật liệu thay thế mới cần phù hợp với vật liệu truyền thống đã sử dụng. Các cây trồng và cây bụi mới cần tôn trọng, phát huy các ý đồ cảnh quan và khung cảnh vốn có.

- Duy trì sự phù hợp, hài hòa của các công trình di tích trong lô đất của nó cũng như với các khu vực xung quanh. Tránh thiết kế cảnh quan phức tạp hay mang tính phô trương.

- Khuyến khích các ý tưởng sáng tạo đặc biệt lợi ích và hiệu quả.

3.2. Khu vực hạn chế xây dựng: Khu nhà ở hiện trạng cấp bờ Sông Hậu, sông Trà Mon, rạch Bà Giêng, kinh Chú Bèn giới hạn tầng cao 1 - 2 tầng.

3.3. Khu vực cấm xây dựng

- Xây dựng các công trình nhà ở, cơ sở sản xuất, kinh doanh, dịch vụ không đúng với quy hoạch được duyệt, công trình xây dựng không đúng mục đích sử dụng của khu đất theo quy hoạch.

- Hành lang bảo vệ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, hành lang bảo vệ bờ sông, rạch, đất mặt nước.

- Xây mới đường trong phạm vi hành lang an toàn trái phép; Khai thác phạm vi hành lang an toàn làm ảnh hưởng đến công trình đường bộ; Lấn chiếm phạm vi hành lang an toàn dưới bất cứ hình thức nào; Các hành vi khác làm ảnh hưởng đến an toàn công trình đường bộ và an toàn giao thông.

3.4. Khu vực khuyến khích phát triển: Các khu vực quy hoạch dịch vụ, khu nhà ở phát triển theo dự án, khu công trình công cộng đầu tư xây dựng mới theo dự án.

Điều 4. Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội

1. Quy định về phát triển không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị

Thực hiện quy hoạch chung đô thị Tân Quới trên cơ sở kế thừa đồ án quy hoạch chung đô thị Tân Quới đã được phê duyệt trước đây, cũng như các đồ án, dự án đã được phê duyệt.

Hình thành bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị mới hiện đại, có bản sắc, góp phần tạo nên hình ảnh đô thị tương xứng với tầm vóc trung tâm kinh tế, chính trị của huyện thời kỳ công nghiệp hóa, hiện đại hóa và hội nhập quốc tế. Đẩy mạnh công tác thiết kế đô thị nhằm nâng cao chất lượng không gian, chất lượng kiến trúc cảnh quan cho từng trục đường chính, không gian các khu vực trung tâm, các tuyến phố chính.

Thúc đẩy phát triển kết cấu hạ tầng sản xuất, phát triển dịch vụ thương mại, phát triển Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp Tân Quới, khu sản xuất nông nghiệp công nghệ cao,... nhằm thu hút lao động bảo đảm tăng trưởng kinh tế đô thị, ổn định, tạo cơ sở chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa, tăng thu ngân sách và tạo ra việc làm cho người lao động.

Đầu tư phát triển, hiện đại hóa kết cấu hạ tầng đô thị, tạo môi trường thu hút đầu tư, cải thiện điều kiện sản xuất, sinh hoạt của nhân dân và thúc đẩy quá trình đô thị hóa và phát triển nông thôn mới.

Ngăn chặn tình trạng phát triển đô thị lan tỏa thiếu kiểm soát, sử dụng hợp lý tài nguyên, đất đai, hạn chế san gạt lớn làm biến dạng địa hình, cảnh quan gây sạt lở, lũ lụt. Tập trung đầu tư, cải thiện điều kiện vệ sinh môi trường đô thị, gìn giữ giá trị văn hóa lịch sử, bảo vệ môi trường, cân bằng sinh thái đô thị, xây dựng các đô thị xanh, sạch, đẹp

Hình thành các không gian cây xanh dọc bờ sông, kết hợp văn hóa - nghỉ ngơi tạo ra bản sắc riêng của khu vực.

Khai thác hệ thống mặt nước hiện có như sông, rạch trong đô thị theo giải pháp đào, nạo vét kinh rạch kết hợp làm đường ven sông tạo cảnh quan,...

Trong phương án quy hoạch chung định hướng phát triển không gian đô thị về hai bên QL54 theo dạng lan tỏa, từ trung tâm đô thị hiện hữu phát triển mạnh về phía xã Thành Lợi và về hướng sông Hậu. chia thành các khu vực chức năng chính như sau:

- Khu vực thuộc ấp Thành Quới và ấp Thành Khương, xã Thành Đông, ấp Tân Thuận và ấp Tân Hữu, xã Tân Quới, bao quanh bởi sông Trà Môn, kinh Chú Bèn. Khu vực này bao gồm các khu chức năng chính của đô thị (Khu hành chính tập trung của huyện, trụ sở làm việc các ban ngành, thương mại dịch vụ, trung tâm văn hóa, thể dục thể thao, công viên, quảng trường, trường học, khu tái định cư, khu dân cư vượt lũ, khu dân cư mới, khu nông nghiệp công nghệ cao...)

- Khu vực thuộc ấp Tân Hòa, xã Tân Quới bao quanh bởi sông Trà Môn, sông Hậu và trục đường xuống bến phà Chòm Yên, gồm Cụm công nghiệp Tân Quới và khu dân cư

- Khu vực thuộc ấp Tân Lợi, ấp Tân Vinh, ấp Tân Hạnh và ấp Tân Đông, xã Tân Quới bao quanh bởi trục đường xuống bến phà Chòm Yên, sông Trà Môn và sông Hậu, là khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới.

- Khu vực thuộc ấp Thành Nhân, ấp Thành Công và ấp Thành Tâm, xã Thành Lợi ven sông Hậu bao quanh bởi sông Trà Môn, kinh Chú Bèn (bao gồm một phần của khu công nghiệp Bình Tân, Khu hành chính của thị trấn, Trung tâm y tế huyện, Khu dân cư vượt lũ, khu tái định cư, nhà ở xã hội, trường học, Ban Chỉ huy quân sự huyện, các khu dân cư mới....)

2. Các khu chức năng chính của đô thị

- Khu trung tâm hành chính: Trung tâm hành chính huyện đã xây dựng tương đối hoàn chỉnh với diện tích khoảng 3,6ha. UBND thị trấn được quy hoạch gần khu tái định cư cặp QL54 (trong đất hỗn hợp), hiện nay tạm trung dụng trụ sở xã Thành Lợi có diện tích khoảng 0,8ha.

- Công trình văn hóa - thể dục thể thao: Trung tâm Văn hóa, thể thao, truyền hình huyện có diện tích khoảng 1,9ha; Sân vận động huyện bố trí ở ấp Thành Quới có diện tích khoảng 2,3ha.

- Công trình Y tế: Trung tâm Y tế huyện có diện tích khoảng 1,9ha, Trung tâm dưỡng lão diện tích khoảng 1,1ha. Trạm Y tế xã Tân Quới hiện có diện tích khoảng 0,4ha nằm trong ranh giới Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ, vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới. Trạm y tế thị trấn tại vị trí hiện là Trạm y tế xã Thành Lợi diện tích khoảng 0,07ha.

- Công trình giáo dục: Nhà trẻ - trường mẫu giáo, Trường tiểu học, Trường trung học cơ sở, Trường trung học phổ thông được giữ theo vị trí cũ và được quy hoạch mới. có tổng diện tích đất giáo dục khoảng 8,0ha, cụ thể như sau:

Stt	Công trình giáo dục	80.281,42 m ²
I	Nhà trẻ - mẫu giáo	15.542,91m²
1	Trường mẫu giáo Tuổi Thơ (<i>ấp Thành Quới, xã Thành Đông</i>)	4.853,01
2	Trường mẫu giáo Măng Non (<i>ấp Thành Tâm, xã Thành Lợi</i>)	5.761,29
3	Trường Mẫu giáo Hoa Mai (<i>ấp Thành Khương, xã Thành Đông</i>)	553,98
	Đất phát triển giáo dục (<i>Trụ sở xã Tân Quới cũ</i>)	4.374,63
II	Trường tiểu học	28.960,22m²
1	Trường tiểu học Tân Quới A	12.625,25
2	Trường tiểu học Thành Đông A	7.421,40
3	Trường TH Thành Lợi B	2.487,57
4	Trường TH Thành Lợi A	6.426
III	Trường trung học cơ sở	27.406,53m²
1	Trường THCS Thành Đông (<i>hiện trạng ấp Thành Quới, xã Thành Đông</i>) lâu dài sẽ di dời về vị trí mới (DT hiện trạng 11.097m ²)	
2	Trường THCS Thành Đông (<i>vị trí quy hoạch mới gần Trung tâm văn hóa thể thao</i>)	18.263,02
3	Trường THCS Thành Lợi (<i>ấp Thành Tâm, xã Thành Lợi</i>)	9.143,51
	Đất công trình giáo dục từ mầm non đến phổ thông cơ sở (I+II+III)	71.909,66m²
IV	Trường trung học phổ thông	8.371,76m²
1	Trường THPT Tân Quới	8.371,76

Ghi chú:

+ Đất hiện trạng của trường THCS Thành Đông sau khi di dời sẽ bố trí đất dự án chỉnh trang đô thị và nhà ở dân cư.

+ Dự kiến vị trí UBND xã Tân Quới hiện trạng bố trí đất phát triển giáo dục và nhà ở, dịch vụ thương mại.

+ Bố trí thêm khu đất dự kiến phát triển giáo dục với diện tích khoảng 13.700m² trong khu Dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới, ven sông Hậu.

- Công trình tôn giáo, tín ngưỡng được giữ nguyên hiện trạng gồm: Đình Thần Tân Quới; Đình Thần Thành Đông; Đình Thần Thành Lợi; Chùa Hưng Huệ; Chùa Phước Trí; Tịnh xá Ngọc Vi; Thánh Thất Tân Quới Hội thánh Tin Lành Thành Lợi; Chùa Giác Tánh;...

- Công nghiệp: Cụm công nghiệp Tân Quới bố trí ở ấp Tân Hòa giáp sông Hậu có tính chất công nghiệp sạch và ít ô nhiễm với diện tích khoảng 25,9ha (đã có quy hoạch chi tiết được duyệt). Ngoài ra quy hoạch có cập nhật vị trí khu công nghiệp Bình Tân ở ấp Thành Công và ấp Thành Tâm cặp QL54 (diện tích khoảng 400ha), riêng phần diện tích nằm trong ranh đô thị Tân Quới có diện tích khoảng 75,7 ha.

- Khu vực xây dựng nhà ở, thương mại dịch vụ và sử dụng hỗn hợp có tổng diện tích khoảng 835,7ha, gồm: Khu chỉnh trang đô thị có diện tích khoảng 8,67 ha tại ấp Thành Quới, cặp theo QL54 và giáp sông Trà Môn (Dự án chợ Tân Quới và chỉnh trang khu dân cư ấp Thành Quới); Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ, vui chơi, nghỉ dưỡng Tân

Quới diện tích khoảng 320ha; Đất phát triển dự án diện tích khoảng 30,1ha; Đất nông nghiệp công nghệ cao diện tích khoảng 55,7ha; các khu xây dựng nhà ở cải tạo, chỉnh trang, ở kết hợp dịch vụ thương mại, ở hỗn hợp; Các khu tái định cư, nhà ở xã hội; Các cụm, tuyến dân cư vượt lũ; khu tái định cư cụm công nghiệp Tân Quới.

- Công viên, cây xanh: Công viên bố trí cặp QL54 trước Trung tâm hành chính huyện có diện tích khoảng 1,7ha; Công viên truyền hình huyện Bình Tân diện tích khoảng 3,66ha; Cây xanh ven sông, cây xanh cách ly có tổng diện tích khoảng 24,6ha.

- Công trình đầu mối giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị: Xây dựng bến xe mới tại ấp Thành Nhân, cặp QL54 diện tích khoảng 1,5ha; Bố trí bến tàu, bến hàng hóa trên sông Hậu phục vụ cho cụm công nghiệp và lưu thông thủy của người dân; Khu xử lý nước thải tập trung được bố trí tập ấp Thành Khương, cặp kinh Chú Bèn có tổng công suất xử lý nước đến năm 2030 là 4.000m³/ngđ.

- Công trình an ninh, quốc phòng: Trụ sở làm việc Ban chỉ huy quân sự huyện khoảng 1,9ha và Công an huyện khoảng 1,27ha hiện trạng nằm cặp theo QL54.

Điều 5. Các quy định chung về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- San đắp nền: Tôn trọng, tận dụng địa hình tự nhiên. Cao độ nền thiết kế các khu vực mới gắn kết hài hòa với cao độ nền khu vực cũ, đảm bảo thoát nước mưa tự chảy tốt nhất. Chiều cao nền hài hòa với kiến trúc cảnh quan. Độ dốc nền thuận tiện giao thông. Cao độ san nền +2,43m (theo hệ cao độ Nhà nước năm 2008). Khi san lấp cần quan tâm vấn đề tiêu thoát nước của khu vực lân cận như các công trình, vườn cây... Tuy nhiên, để hạn chế thất thoát trong khi phải đào cát để làm đường (độ cao đường +2,43) do đó độ cao san lấp nên ở độ cao +2,20, phần thiếu sẽ bổ sung cục bộ theo công trình.

- Cao độ nền thiết kế các khu vực mới gắn kết hài hòa với cao độ nền khu vực đô thị cũ, đảm bảo cho việc thoát nước mưa tự chảy tốt nhất. Chiều cao nền hài hòa với kiến trúc cảnh quan đô thị.

- Đối với khu đô thị hiện hữu: Cao độ nền xây dựng phù hợp với từng khu vực và các khu chức năng đô thị (gồm khu vực đô thị trung tâm, khu vực gần các sông thoát được nước mặt tốt, nền không bị ngập úng, không có hiện tượng sạt lở). Độ dốc nền tối thiểu $i = 0,003$;

- Đối với khu mới: San, đắp phù hợp với cao độ khống chế, kết hợp tận dụng địa hình tự nhiên, giữ lại sông, rạch để hỗ trợ tiêu thoát nước và tạo cảnh quan cho đô thị.

- Thoát nước mưa:

+ Chỉ tiêu 100% đường nội thị phải có hệ thống thoát nước mưa và tối thiểu 60% đường ngoại thị phải có hệ thống thoát nước mưa.

+ Giai đoạn đầu sử dụng hệ thống thoát nước chung, hướng tới cần tách riêng hệ thống thoát nước và thoát nước thải, mạng lưới đường ống chủ yếu là hệ thống công ngầm chạy dọc theo các trục đường giao thông, hướng thoát ra sông Hậu, sông Trà Mon, kinh Chú Bèn, rạch Bà Giêng và các sông rạch hiện trạng.

- Giải pháp thiết kế:

+ Hướng dốc nền cho các lô đất, dốc về phía đường hoặc phía hệ thống thoát nước, độ dốc nền các công trình xây dựng 0,4% đảm bảo cho nước mưa tự chảy vào hệ thống thu nước.

+ Mạng lưới thoát nước mưa phân bố đều trên diện tích xây dựng, bảo đảm không bị ngập úng cục bộ, phân bố hướng thoát ra các sông rạch gần nhất.

+ Phân chia lưu vực: Các lưu vực theo khu đất giới hạn giữa các sông, kênh rạch.

2. Quy hoạch giao thông

2.1. Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt: Tỷ lệ đất giao thông đạt từ 20% trở lên so với diện tích đất xây dựng đô thị theo Quyết định số 1659/QĐ-TTg ngày 07/11/2012 của Thủ tướng Chính phủ quy định.

- Các trục đối ngoại chính:

+ Đường QL54 theo quy hoạch chung đô thị lộ giới 36m (7-9-4-9-7).

+ Đường liên xã: Trục giao thông đi xã Thành Đông (đường Thành Đông) nối ra ĐT908 có lộ giới 24m (6-12-6).

- Các trục đối nội chính:

+ Đường ký hiệu D35 - đường Chòm Yên (QL54 đến bến phà Chòm Yên) có lộ giới 24m (6-12-6).

+ Đường ký hiệu D15 - QL54 - Trung tâm văn hóa (QL54 đến đường Thành Đông) có lộ giới 24m (6-12-6).

+ Đường ký hiệu D20 - QL54 - Sông Hậu (QL54 đến sông Hậu) có lộ giới 22m (5-12-5).

- Các trục đường trên là trục chính của lõi đô thị, là trục xương sống để phát triển đô thị. Ngoài ra còn có các trục tạo động lực phát triển các vệ tinh đô thị, gắn nối các khu chức năng đô thị như:

+ Đường ký hiệu D78 (nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng ra QL54, Bến xe đi ấp Thành Ninh) có lộ giới 24m (6-12-6).

+ Đường ký hiệu D81 (nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới ra QL54) có lộ giới 24m (6-12-6).

+ Đường ký hiệu D85 (nối từ QL54 đi ấp Thành Quới, ấp Thành Khương) có lộ giới 17m (4-9-4).

+ Đường ký hiệu D76 (nối từ Trung tâm Y tế huyện đến Khu công nghiệp) có lộ giới 17m (4-9-4).

+ Đường ký hiệu D30 (song song QL54, nối từ đường Chòm Yên đi xã Tân Bình) có lộ giới 15m (4-7-4).

+ Đường ký hiệu D17 (nối từ đường Thành Đông đi qua Khu công nghiệp) có lộ giới 15m (4-7-4).

- Ngoài ra, mở rộng đường dân hiện có ≥ 4 m.

- Đối với việc cải tạo chỉnh trang các khu ở hiện hữu, chỉ giới xây dựng công trình tại các hẻm được xác định sau:

+ Hẻm có chiều dài > 40 m chiều rộng hẻm 4m - 6m;

+ Hẻm có chiều dài từ 30m - 40m chiều rộng hẻm ≥ 2 - 3m;

+ Hẻm chiều dài < 30 m giữ theo hiện trạng nhưng chiều rộng hẻm phải $\geq 1,5$ m

Bảng thống kê quy hoạch giao thông

Kí hiệu mặt cắt	Tên đường	Mặt cắt (m)	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)
	A. Giao thông đối ngoại				242.616
1-1	Quốc lộ 54	7-9-4-9-7	36	5.892	212.112
4-4	Đường D1 (đường thành Đông)	6-12-6	24	1.271	30.504

Kí hiệu mặt cắt	Tên đường	Mặt cắt (m)	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)
	B. Giao thông đô thị				825.356
2-2	Đường D10	10-10-10	30	359	10.770
3-3	Đường D89	7,5-15-7,5	30	827	24.810
	Đường D90	7,5-15-7,5	30	432	12.960
	Đường D91	7,5-15-7,5	30	158	4.740
4-4	Đường D15 (<i>QL54 đến đường Thành Đông</i>)	6-12-6	24	2.039	48.936
	Đường D77	6-12-6	24	787	18.888
	Đường D78 (<i>nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng ra QL 54, Bến xe đi ấp Thành Ninh</i>)	6-12-6	24	959	23.016
	Đường D79	6-12-6	24	488	11.712
	Đường D81 (<i>nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng ra QL 54</i>)	6-12-6	24	326	7.824
	Đường D23	6-12-6	24	157	3.768
5-5	Đường D85 (<i>nối từ QL 54 đi ấp Thành Quới, ấp Thành Khương</i>)	4-9-4	17	2.227	37.859
	Đường D8	4-9-4	17	1.973	33.541
	Đường D84	4-9-4	17	1.515	25.755
	Đường D88	4-9-4	17	975	16.575
	Đường D13	4-9-4	17	624	10.608
	Đường D76	4-9-4	17	1.778	30.226
	Đường D82	4-9-4	17	2.076	35.292
6-6	Đường D4	6-8-6	20	270	5.400
	Đường D5	6-8-6	20	214	4.280
7-7	Đường D6	4-8-4	16	418	6.688
8-8	Đường D14	3,5-8-3,5	15	954	14.310
9-9	Đường D3	4-7-4	15	469	7.035
	Đường D83	4-7-4	15	644	9.660
	Đường D55	4-7-4	15	576	8.640
	Đường D86	4-7-4	15	601	9.015
	Đường D16	4-7-4	15	672	10.080
	Đường D21	4-7-4	15	129	1.935
	Đường D22	4-7-4	15	365	5.475
	Đường D18	4-7-4	15	111	1.665

Kí hiệu mặt cắt	Tên đường	Mặt cắt (m)	Lộ giới (m)	Chiều dài (m)	Diện tích (m ²)
	Đường D9	4-7-4	15	116	1.740
	Đường D17 (nối từ đường Thành Đông đi qua Khu Công nghiệp)	4-7-4	15	4.801	72.015
	Đường D11	4-7-4	15	127	1.905
	Đường D12	4-7-4	15	138	2.070
	Đường D70	4-7-4	15	505	7.575
	Đường D72	4-7-4	15	125	1.875
	Đường D30 (song song QL54, nối đường Chòm Yên đi xã Tân Bình)	4-7-4	15	1.670	25.050
	Đường D31	4-7-4	15	1.729	25.935
	Đường D33	4-7-4	15	1.893	28.395
	Đường D8 (nối từ Khu hành chính tập trung đi ấp Tân Hưng)	4-7-4	15	753	11.295
10-10	Đường D2	3-6-3	12	89	1.068
11-11	Đường DK1	0-6-2	8	3.471	27.768
	Đường DK2	0-6-2	8	540	4.320
	Đường DK3	0-6-2	8	506	4.048
	Đường DK4	0-6-2	8	370	2.960
	Đường DK5	0-6-2	8	255	2.040
	Đường DK6	0-6-2	8	1.973	15.784
	Đường DK7	0-6-2	8	1.014	8.112
12-12	Đường VS1	0-6-2	8	1.495	11.960
	Đường VS2	0-6-2	8	2.639	21.112
	Đường VS3	0-6-2	8	1.861	14.888
13-13	Đường VS4	0-4-0	4	3.241	12.964
	Đường VS5	0-4-0	4	3.218	12.872
14-14	Đường DK9	0-7-4	11	369	4.059
15-15	Đường D22	3-8-3	14	245	3.430
	Đường D23	3-8-3	14	1.057	14.798
	Đường D24	3-8-3	14	530	7.420
	Đường D25	3-8-3	14	109	1.526
16-16	Đường D29	3-4-3	10	1.120	11.200
17-17	Đường D20 (QL54 đến sông Hậu)	5-12-5	22	267	5.874
18-18	Đường DK8	4-7-4	15	1.189	17.835
	Tổng cộng (A + B) :				1.067.972

2.2. Đường thủy: Sông Hậu, sông Trà Môn, kinh Chú Bèn, rạch Bà Giêng là giao thông thủy chính của đô thị. Khoảng lùi xây dựng công trình tiếp giáp bờ sông, rạch được xác định như sau: sông Hậu, sông Trà Môn > 10m; kinh Chú Bèn, rạch Bà Giêng > 5m; các sông rạch khác > 2m.

3. Quy hoạch cấp nước

Căn cứ vào quy hoạch cấp nước vùng tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030, khu vực đô thị Tân Quới, nguồn nước sinh hoạt đầu nối từ tuyến ống nước đi cấp QL54 lấy từ nhà máy cấp nước sạch của nhà máy nước Bình Minh (xã Thành Lợi do Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Bình Tân quản lý khai thác), công suất dự kiến đến năm 2025 được nâng cấp mở rộng 30.000m³/ngàyđêm, đến năm 2030 nâng cấp mở rộng 80.000m³/ngàyđêm, sử dụng nguồn nước mặt sông Hậu phục vụ chung cho huyện Bình Tân và thị xã Bình Minh theo tuyến QL54.

Ngoài ra Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Bình Tân cũng đã chuyển nhượng lại 02 nhà máy nước của Trung tâm nước sạch nông thôn hòa mạng chung phục vụ đô thị

Tổng lưu lượng cấp nước tính toán đến năm 2025 khoảng 5.283m³/ngàyđêm, đến năm 2030 là 10.883m³/ngàyđêm.

4. Thoát nước thải

- Dự kiến nước thải chiếm khoảng 80% tiêu chuẩn nước cấp sinh hoạt, cụ thể:

+ Giai đoạn ngắn hạn: $\Sigma = 2.981 \text{ m}^3 \times 80\% = 2.384 \text{ m}^3/\text{ngàyđêm}$

+ Giai đoạn dài hạn: $\Sigma = 4.756 \text{ m}^3 \times 80\% = 3.804 \text{ m}^3/\text{ngàyđêm}$

- Nước thải trước mắt vẫn sử dụng các vị trí hiện trạng, khu hành chính, khu vực chợ, các khu tái định cư. Tuy nhiên cần dành diện tích đất để xây dựng trạm xử lý nước thải cho từng khu vực cụ thể theo quy hoạch.

- Nước được xử lý cục bộ trước khi thải ra hệ thống thoát chung về khu xử lý tập trung

- Vị trí nguồn thải: Thu gom về trạm xử lý tập trung, xử lý đạt tiêu chuẩn TCVN. 5945 - 1995 trước khi thoát ra sông thoát ra sông.

- Công trình cộng cộng, nhà ở hộ gia đình đều phải bố trí các khu vệ sinh hợp lý, phải xây hầm tự hoại hoặc bán tự hoại theo qui định, nước thải dẫn qua hố ga có lắng lọc trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung.

- Hệ thống thoát nước thải từ các nhà máy được xử lý riêng từng khu (xí nghiệp) và đầu nối ra đường ống chung khu quy hoạch, thu gom về trạm xử lý tập trung tại đây nước thải sau khi xử lý lần 2 phải đảm bảo tiêu chuẩn theo quy chuẩn và quy định chuyên ngành môi trường mới được phép xả ra sông.

- Các tuyến cống, mương đảm bảo tự chảy với độ dốc $i = 0,002$.

5. Quy hoạch cấp điện và thông tin liên lạc

5.1. Cấp điện

- Nguồn cấp: Đầu nối lấy điện từ đường dây trực chính tuyến 482 sông Hậu và một phần từ trạm 110/22KV sông Hậu, đường dây trung thế 3P4W (22KV).

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt cho đô thị:

+ Giai đoạn ngắn hạn 400Kwh/người/năm; phụ tải 200w/người/năm;

+ Giai đoạn dài hạn 1000Kwh/người/năm; phụ tải 330w/người/năm.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng cho đô thị: 30% phụ tải điện sinh hoạt

- Chỉ tiêu điện sản xuất công nghiệp, TTCN, các chỉ tiêu quy định tại theo Bảng 7.3 TCXDVN 01:2008/BXD quy định.

- Giải pháp quy hoạch mạng lưới cấp điện:

+ Điện năng (KWh/người.năm):

. Giai đoạn xây dựng đợt đầu, năm 2025: 400 KWh/người.năm

=> Tổng dân số toàn đô thị đến năm 2025 = 24.844 người x 400 KWh/ng.năm
= 9.937.600 KWh/năm.

. Giai đoạn xây dựng đợt sau, năm 2030: 1000 KWh/người.năm

=> Tổng dân số toàn đô thị đến năm 2030 = 31.708 người x 1000 KWh/ng.năm
= 31.708.000 KWh/năm

+ Số phụ tải (W/người):

. Giai đoạn xây dựng đợt đầu, năm 2025: 200 W/người.năm

=> Tổng dân số toàn đô thị đến năm 2025 = 24.844 người x 200 W/người.năm
= 4.968.800 W/năm

. Giai đoạn xây dựng đợt sau, năm 2030: 330 W/người.năm

=> Tổng dân số toàn đô thị đến năm 2030 = 31.708 người x 330 W/người.năm
= 10.463.640 W/năm

5.2. Thông tin liên lạc:

- Khi xây dựng hệ thống thông tin phải xét đến sự gây nhiễu lẫn nhau giữa các thiết bị thông tin để có biện pháp phòng chống nhiễu thích hợp.

- Cấp thông tin phải được ngầm hóa và đặt trong đường ống hoặc các tuynen, hào kỹ thuật.

- Khi đường dây thông tin và đường dây điện lực đều là cáp ngầm đi gần nhau thì khoảng cách tối thiểu giữa các cáp phải lớn hơn 0,25m đối với cáp điện lực có điện áp nhỏ hơn 10kv. Khi cáp điện lực lớn hơn 10kv cũng phải bảo đảm khoảng cách 0,25m nhưng một trong hai cáp phải đi trong ống kim loại. Vỏ bọc kim loại cáp thông tin phải được nối đất.

- Cấp thông tin :

+ Cáp thông tin liên lạc hiện trạng đi đi ngầm, L=4.360m

+ Cáp thông tin liên lạc làm mới đi đi ngầm, L=2.180m

6. Quản lý chất thải và nghĩa trang

* Nghĩa trang nhân dân: Không bố trí nghĩa trang trong đô thị, người dân có nhu cầu an táng được bố trí tại nghĩa trang tập trung của huyện tại các xã Nguyễn Văn Thành và xã Tân Lược (tuy nhiên hiện tại các vị trí này cũng đã quá tải), do đó huyện Bình Tân cần định hướng bố trí thêm diện tích đất nghĩa trang ngoài đô thị, đồng thời cần khuyến khích các hình thức an táng nhằm tiết kiệm đất và đảm bảo vệ sinh môi trường.

* Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Chất thải được thu gom bằng phương pháp thủ công kết hợp cơ giới và phải được phân loại tại nguồn thành chất rắn vô cơ và chất thải rắn hữu cơ.

- Một số giải pháp khắc phục ô nhiễm môi trường khi hình thành khu quy hoạch: Tăng cường cây xanh theo các trục đường, đảm bảo mật độ cây xanh cho khu công trình công cộng; Tổ chức phương án thu gom hàng ngày lượng rác thải các nơi công cộng, bố trí đủ nhà vệ sinh công cộng với giải pháp kiến trúc đẹp, các xô rác đặt trên vỉa hè và trước khu công cộng và cần nghiên cứu lựa chọn cấu tạo mỹ quan, có vị trí hợp lý.

- Rác thải đô thị được thu gom và vận chuyển đến khu xử lý theo quy định. Dự kiến vận chuyển rác tập trung về Bãi rác Hòa Phú thuộc huyện Long Hồ.

- Chỉ tiêu thải rác: 0,8kg - 0,9kg/người/ngày.
- Chỉ tiêu thu gom được: $\geq 95\%$ - 100%
- Giai đoạn ngắn hạn 2018 - 2025 là : 19.875kg - 22.359kg/ngày.
- Giai đoạn dài hạn 2025 - 2030 là: 25.366kg - 28.537kg/ngày.

Điều 6. Các quy định chủ yếu về kiểm soát phát triển và bảo vệ môi trường đô thị đối với hệ sinh thái tự nhiên, địa hình cảnh quan, nguồn nước, không khí, tiếng ồn

Cần có giải pháp đê bao bờ sông Hậu, kè bờ sông Trà Môn; kinh Chú Bèn, rạch Bà Giêng vì tình trạng sạt lở ở bờ sông này rất nhiều (nhất là vào mùa mưa), ảnh hưởng nhiều đến hoa màu, vườn cây ăn trái, nhà cửa của nhân dân ven sông.

Kiểm soát chặt chẽ nước thải sinh hoạt và nước thải công nghiệp trước khi xả ra sông, rạch.

* Vấn đề ô nhiễm, suy thoái môi trường nước:

Đến năm 2025 và đến năm 2030, nguồn nước tại khu vực quy hoạch sẽ bị tác động bởi các hoạt động phát triển kinh tế - xã hội, bao gồm các hoạt động phát triển công nghiệp, phát triển đô thị, hoạt động nuôi trồng thủy sản và hoạt động của con người.

Việc nhận thức chưa đầy đủ và thiếu thông tin của cộng đồng về an toàn nguồn nước mặt tại các khu đô thị, trong khi nhu cầu sử dụng nước gia tăng phục vụ cho sinh hoạt, sản xuất có thể dẫn đến tình hình khai thác quá mức thiếu kiểm soát và bảo vệ mà hậu quả là sẽ dẫn đến nguồn nước ngọt sẽ bị suy thoái.

Nước rỉ từ khu vực mô mã trong đất vườn của dân cũng là nguồn nước có mức độ ảnh hưởng trực tiếp đến chất lượng nguồn nước dưới đất, chứa nhiều các chất độc hại như nitơ, photpho, vi khuẩn,...và gián tiếp ảnh hưởng đến nguồn nước sinh hoạt của nhân dân trong khu vực.

Nếu không quy hoạch lại và có kế hoạch đầu tư thu gom xử lý chất thải thì sẽ dẫn đến làm suy thoái nguồn nước và hệ thủy sinh ở đây.

Ngoài ra môi trường nước tại khu vực quy hoạch còn phải tiếp nhận một khối lượng nước thải khá lớn từ các cơ sở tiểu thủ công nghiệp phân tán nằm xen kẽ trong khu dân cư. Như vậy, nếu không có quy hoạch bài bản, thiếu những biện pháp khống chế xử lý ngay từ giai đoạn đầu sẽ đe dọa nghiêm trọng chất lượng nước mặt trên sông, kênh, rạch của đô thị.

* Vấn đề gia tăng ô nhiễm môi trường không khí:

Môi trường không khí ở khu vực quy hoạch chịu ảnh hưởng chủ yếu bởi hoạt động giao thông, xây dựng và khí thải từ các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ nằm xen kẽ trong khu dân cư. Các cơ sở tiểu thủ công nghiệp... không những gây ô nhiễm bởi khí SO₂, NO_x, bụi mà còn gây ra khí H₂S và mùi hôi khó chịu.

Các sông ngòi, kênh rạch, rãnh thoát nước nếu không được quản lý chặt chẽ, bị vớt rác bừa bãi, bị xả nước thải từ hoạt động sản xuất và sinh hoạt mà không qua xử lý sẽ gây ô nhiễm môi trường không khí xung quanh bởi các khí CH₄, NH₃, H₂S và mùi hôi thối khó chịu, ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân trong khu vực.

* Vấn đề ô nhiễm do chất thải rắn:

Rác thải sinh hoạt ở khu vực đô thị Tân Quới, đã được thu gom hoàn toàn, tuy nhiên rác thải sản xuất ở các cơ sở chưa phân loại, nguồn rác thải y tế và rác thải sinh hoạt ở một số nơi chưa được phân loại và xử lý thích hợp.

Công tác thu gom vận chuyển chất thải rắn triệt để tại đô thị. Lượng thu gom thực tế tại đô thị đạt 100% khối lượng chất thải rắn phát sinh, tuy nhiên số lượng còn lại ở

vùng nông thôn lân cận chưa được triệt để, nhân dân tự tiêu hủy bằng biện pháp đốt hoặc đổ xuống kênh rạch... gây ô nhiễm.

* Vấn đề ô nhiễm, suy thoái môi trường đất

Khi dân số đô thị tăng nhanh thì nhu cầu về nhà ở tăng cao, việc xây dựng nhà cửa ở ạt không theo quy hoạch sẽ gây ảnh hưởng đến môi trường đất, đặc biệt là tình trạng xói lở, sạt đất.

Mặt khác, nhu cầu kinh tế - xã hội và dân sinh trong thời gian tới sẽ có một số diện tích đất chuyên dùng trong nông nghiệp chuyển sang sử dụng cho mục đích đầu tư phát triển đô thị, dịch vụ, kết cấu hạ tầng và phát triển khu dân cư mới. Việc này đồng nghĩa với sự suy giảm về đa dạng các loài trong hệ sinh thái đất. Hệ quả của việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất này là sẽ làm mất đi khả năng thấm nước của đất, điều tất yếu là tình trạng ngập lụt trong đô thị sẽ gia tăng.

Việc đẩy mạnh đô thị hóa sẽ tác động đáng kể đến môi trường đất, xu thế lạm dụng phân bón hóa học và chất bảo vệ thực vật trong nông nghiệp do nhu cầu tăng năng suất cây trồng ngày một gia tăng sẽ tác động tiêu cực đến môi trường đất, sức khỏe con người.

* Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Kiểm soát việc khai thác các loại hình du lịch sinh thái vùng sông. nước.

- Hệ thống giao thông: Các tuyến đường giao thông đối ngoại, các tuyến đường giao thông đối nội có lưu lượng xe lớn và lưu thông liên tục cần có cây xanh cách ly, đó là giải pháp tốt nhất giảm mức độ nhiễm bụi và giảm tiếng ồn do lưu thông xe gây nên.

- Hệ thống cấp nước: Đảm bảo cung cấp đủ nước máy qua xử lý đúng quy cách theo tiêu chuẩn cấp nước sản xuất và nước sinh hoạt đô thị loại V, đảm bảo đủ nước cho các thiết bị vệ sinh trong công trình và hệ thống nước thải sử dụng và vận hành tốt. Đồng thời, người dân cư trú trong khu vực không phải sử dụng nguồn nước tự khai thác chưa bảo đảm yêu cầu vệ sinh cho phép.

- Hệ thống cấp điện: Có hành lang an toàn, hạn chế tác động của sóng điện từ do các tuyến điện cao áp gây ra.

- Hệ thống thu và xử lý nước thải:

+ Nước thải tiểu thủ công nghiệp: Phải xử lý tại mỗi cơ sở sản xuất đảm bảo yêu cầu qui định đối với hệ thống thu và xử lý nước thải của khu tiểu thủ công nghiệp mới được phép đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của đô thị để đưa vào trạm xử lý nước thải tập trung, sau khi xử lý phải bảo đảm các quy định theo quy chuẩn và quy định chuyên ngành môi trường mới được phép xả ra sông, rạch.

+ Nước thải sinh hoạt: Nước thải phải qua xử lý tại các hầm tự hoại của công trình để xử lý sơ bộ mới được đổ vào hệ thống cống đưa về trạm xử lý nước thải tập trung, tại đây nước thải sau khi xử lý lần 2 phải bảo đảm tiêu chuẩn theo quy chuẩn và quy định chuyên ngành môi trường mới được phép xả ra sông, rạch.

- Chất thải rắn: Như giải pháp được đề nghị trong quy hoạch, theo đó toàn bộ rác công nghiệp và rác dân dụng được thu gom và vận chuyển ra ngoài khu vực tới nơi tập trung và xử lý rác theo quy định.

- Giải pháp cây xanh: Trồng và bảo vệ các dải cây xanh ven các sông, rạch, tạo không gian mở cho đô thị. Trồng cây xanh vườn hoa xen trong khu nhà ở, công trình công cộng tạo môi trường lành mạnh, điều hòa khí hậu, cây xanh phân tán được bố trí trên trục vỉa hè cách khoảng 8 - 10 m/cây, chọn loại cây có tán phù hợp, ...

PHẦN II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Vị trí, quy mô diện tích các khu chức năng. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa của công trình)

1. Quy mô diện tích các khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất (mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng tối đa của công trình)

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD (%)
1	Trụ sở cơ quan:				
	Trung tâm hành chính huyện	1	36.283,000	1-5	50
	Trụ sở UBND thị trấn Tân Quới	2	7.972,830	1-5	50
	Bảo hiểm xã hội huyện Bình Tân	3	1.480,000	1-5	50
	Bưu điện huyện Bình Tân	4	812,490	1-5	50
	Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân	5	1.540,900	1-5	50
	Chi cục Thuế huyện Bình Tân	6	2.563,660	1-5	50
	Chi cục Thống kê huyện Bình Tân	7	195,500	1-5	50
	Điện lực huyện Bình Tân	10	2.025,180	1-5	50
	Kho bạc Nhà nước huyện Bình Tân	11	2.066,390	1-5	50
	Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn	12	2.060,590	1-5	50
	Ngân hàng Chính sách xã hội	13	759,040	1-5	50
	TT Giáo dục nghề nghiệp và GD thường xuyên	14	3.070,850	1-5	50
	Trung tâm bồi dưỡng chính trị	15	3.781,460	1-5	50
	Đài truyền thanh Huyện	16	1.241,430	1-5	50
	Trạm Khuyến nông, Chăn nuôi và thú y, Trồng trọt và Bảo vệ thực vật.	17	999,690	1-5	50
	Tòa án nhân dân huyện Bình Tân	18	2.228,890	1-5	50
	Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Tân	19	2.236,580	1-5	50
	Đất phát triển cơ quan	20	12.292,800	1-5	50
TỔNG DIỆN TÍCH			83.611,280		
2	Công trình giáo dục:				
a	Nhà trẻ - mẫu giáo		15.542,910		
	Trường mẫu giáo Tuổi Thơ (ấp Thành Quới, xã Thành Đông)	25	4.853,010	1-3	40
	Trường mẫu giáo Măng Non (ấp Thành Tâm, xã Thành Lợi)	26	5.761,290	1-3	40
	Trường Mẫu giáo Hoa Mai (ấp Thành Khương xã Thành Đông)	27	553,980	1-3	40
	Đất phát triển giáo dục (Trụ sở xã Tân Quới cũ)	27a	4.374,630	1-3	40
b	Trường tiểu học		28.960,220		
	Trường tiểu học Tân Quới A	28	12.625,250	1-4	40
	Trường tiểu học Thành Đông A	29	7.421,400	1-4	40

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD (%)
	Trường TH Thành Lợi B	30	2.487,570	1-4	40
	Trường TH Thành Lợi A	31	6.426,000	1-4	40
c	Trường trung học cơ sở		27.406,530		
	Trường THCS Thành Đông (<i>hiện trạng áp Thành Quới, xã Thành Đông</i>) lâu dài sẽ di dời về vị trí mới (<i>DT hiện trạng 11.097m²</i>)				
	Trường THCS Thành Đông (<i>vị trí quy hoạch mới gần Trung tâm văn hóa thể thao</i>)	32	18.263,020	1-4	40
	Trường THCS Thành Lợi (<i>áp Thành Tâm, xã Thành Lợi</i>)	33	9.143,510	1-4	40
d	Trường trung học phổ thông		8.371,760		
	Trường THPT Tân Quới	34	8.371,760	1-5	40
TỔNG DIỆN TÍCH			80.281,420		
3	Công trình y tế:				
	Trung tâm Y tế huyện Bình Tân	22	18.823,040	1-5	40
	Trạm Y tế thị trấn Tân Quới	23	687,210	1-3	40
	Trung tâm dưỡng lão	24	11.475,410	1-5	40
TỔNG DIỆN TÍCH			30.985,660		
4	Công trình tôn giáo - tín ngưỡng:				
	Đình Thần Tân Quới (xã Tân Quới)	36	2.315,360	1-3	40
	Đình Thần Thành Đông (xã Thành Đông)	37	1.200,000	1-3	40
	Đình Thần Thành Lợi (xã Thành Lợi)	38	4.045,210	1-3	40
	Chùa Hưng Huệ (ấp Tân Thuận, xã Tân Quới)	39	4.188,700	1-3	40
	Chùa Phước Trí (ấp Tân Thuận, xã Tân Quới)	40	817,910	1-3	40
	Tịnh xá Ngọc Vi (ấp Tân Hòa, xã Tân Quới)	40a	2.691,170	1-3	40
	Hội thánh Tin Lành Thành Lợi)	41	1.580,650	1-3	40
	Thánh thất Thành Lợi (xã Thành Lợi)	42	870,030	1-3	40
	Thánh Thất Tân Quới	42a	605,490	1-3	40
	Chùa Giác Tánh	42b	1.112,600	1-3	40
TỔNG DIỆN TÍCH			19.289,990		
5	Công trình an ninh quốc phòng:				
	Công an huyện	8	12.695,480	1-5	50
	Ban chỉ huy Quân sự huyện	9	18.961,500	1-5	50
TỔNG DIỆN TÍCH			31.656,980		
6	Công trình thương mại - dịch vụ:				
	Dự án chợ Tân Quới và chỉnh trang khu dân cư ấp Thành Quới	21	86.701,300	1-5	40
	Cửa hàng xăng dầu Tân Quới	21a	668,430	-	40
	Cửa hàng xăng dầu Huỳnh Dung	21b	1.231,090	-	40

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD (%)
TỔNG DIỆN TÍCH			88.600,820		
7	Công trình văn hóa - Thể dục thể thao:				
	Trung tâm Văn hóa - Thể thao truyền hình huyện Bình Tân	35	19.431,940	1-5	40
	Sân TDTT	35a	23.249,490	-	-
TỔNG DIỆN TÍCH			42.681,430		
8	Công nghiệp - kho tàng:				
	Cụm Công nghiệp Tân Quới	64	259.643,340	1-5	50
	Khu Công nghiệp	63	665.295,82	1-5	50
TỔNG DIỆN TÍCH			924.939,16		
9	Công viên, cây xanh:				
	Công viên cây xanh	45	17.193,080	-	-
	Công viên truyền hình huyện Bình Tân	46	36.685,110	-	-
	Cây xanh ven sông, cây xanh cách ly	47	246.127,910	-	-
TỔNG DIỆN TÍCH			300.006,100		
10	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật:				
	Bến xe	43	15.091,670	-	-
	Trạm xử lý nước thải	44	3.751,560	-	-
TỔNG DIỆN TÍCH			18,843.230		
11	Đất ở, khu dân cư, đất hỗn hợp:				
	Đất phát triển dự án	47a	301.231,790	-	-
	Đất ở hỗn hợp dự án khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ, vui chơi, nghỉ dưỡng Tân Quới	48	3.204.938,910	-	-
	Đất nông nghiệp công nghệ cao	49	557.541,580	-	-
	Tuyến dân cư vượt lũ ấp Tân Thuận	50	8.514,470	-	-
	Cụm dân cư vượt lũ Thành Đông (giai đoạn 2 kéo dài)	51	49.507,670	-	-
	Tuyến dân cư vượt lũ Thành Đông (giai đoạn 2)	52	46.013,520	-	-
	Khu dân cư ấp Thành Nhân	53	8.687,530	-	-
	Đất phát triển Khu Tái định cư, nhà ở xã hội	54	403.690,410	-	-
	Khu Tái định cư ấp Thành Tâm	55	45.923,650	-	-
	Khu Tái định cư ấp Thành Tâm	56	29.300,510	-	-
	Đất ở nhà phố kết hợp dịch vụ thương mại	57	1.261.903,220	-	-
	Đất ở cải tạo, chỉnh trang, kết hợp thương mại dịch vụ	58a	423.147,090	-	-
	Đất ở nhà vườn	58	1.088.314,480	-	-
	Đất ở cải tạo chỉnh trang	59	860.030,270	-	-
	Đất ở hỗn hợp phát triển các Trung tâm đô thị vệ tinh	60	58.747,890	-	-

Stt	Tên công trình	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD (%)
	Đất tái định cư cụm công nghiệp Tân Quới	60a	10.317,520		
	TỔNG DIỆN TÍCH		8.357.810,510		
12	Sông, rạch:				
	Kênh, rạch giữ lại hiện trạng	61	23.731,910	-	-
	Sông giữ lại hiện trạng	62	3.609.081,150	-	-
	TỔNG DIỆN TÍCH		3.632.813,060		

2. Quy định cụ thể

* Công trình nhà ở:

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ phải đáp ứng được các quy định trong Bảng 2.6 QCXDVN 01:2008/BXD quy định, cụ thể như sau:

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	≤ 50	75	100	200	300	500	≥ 1000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	80	70	60	50	40

* Đối với nhà ở liên kế hiện có cải tạo: Phải đáp ứng các quy định sau

- Trường hợp lô đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích đất tối thiểu của lô đất xây dựng nhà liên kế là 25m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 2,5m, quy định về tầng cao xây dựng của ngôi nhà đó được áp dụng theo quy định chung của toàn dãy phố.

- Trường hợp lô đất đứng đơn lẻ, diện tích đất tối thiểu của lô đất được xây dựng công trình trên đó là 50m²/căn nhà với chiều sâu lô đất và bề rộng lô đất không nhỏ hơn 5m. Mật độ xây dựng quy định như Bảng 2.6 QCXDVN 01:2008/BXD quy định.

- Số tầng cao xây dựng công trình:

+ Đối với đất ở thấp tầng: số tầng cao xây dựng tối đa là 4 tầng.

+ Đối với các khu quy hoạch đất ở còn lại: số tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

- Cao độ từng tầng: nền nhà cao 0,3m so với hè; Tầng trệt cao 3,9m (tính từ nền nhà lên phía trên mặt sàn tầng 2); các tầng trên cao 3,6m.

* **Khu sản xuất - tiểu thủ công nghiệp, khu công nghiệp:** Mật độ xây dựng từ 45 - 60%, số tầng cao xây dựng tùy theo yêu cầu công nghệ, dây chuyền của nhà máy, xí nghiệp khi xây dựng; tỷ lệ đất sân đường, bãi xe 10 - 20%; tỷ lệ đất cây xanh ≥ 20%.

* **Công trình thương mại (Chợ xây mới):** Mật độ xây dựng < 40%, số tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

* Công trình thương mại, dịch vụ hỗn hợp:

- Số tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

- Mật độ xây dựng theo Bảng 2.7b QCXDVN 01:2008/BXD quy định.

- Cao độ từng tầng: Nền nhà cao 0,3m so với hè; Tầng trệt cao 3,9m (tính từ nền nhà lên phía trên mặt sàn tầng 2); các tầng trên cao 3,6m. Chỉ giới xây dựng trùng với lộ giới

* **Công trình công cộng, cơ quan:** Mật độ xây dựng < 50%, tỷ lệ đất cây xanh 25 - 30%, số tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng. Riêng công trình Y tế và Văn hóa quy định cụ thể như sau:

- Công trình văn hóa (Trung tâm Văn hóa huyện): Mật độ xây dựng < 40%, số tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

- Công trình Y tế (Trung tâm Y tế huyện): Mật độ xây dựng < 40%, tỷ lệ đất cây xanh 20 - 30%, số tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

*** Công trình giáo dục:**

- Trường Mầm non, Tiểu học: Mật độ xây dựng < 40%, tỷ lệ đất cây xanh 30 - 40%, số tầng cao xây dựng tối đa là 3 tầng.

- Trường Trung học cơ sở, Trung học phổ thông, trường dạy nghề: Mật độ xây dựng < 40%, tỷ lệ đất cây xanh 30 - 40%, số tầng cao xây dựng tối đa là 5 tầng.

(Ghi chú: Các công trình công cộng, dịch vụ, du lịch, thương mại, nhà ở do yêu cầu xây dựng có giải pháp tầng cao, mật độ xây dựng khác với chỉ tiêu này sẽ được xem xét cụ thể theo tính chất, vị trí công trình).

Điều 8. Quy định kiểm soát không gian, kiến trúc các khu chức năng, trục không gian chính, không gian mở, cây xanh, mặt nước, điểm nhấn

1. Các trục không gian chính

Trục giao thông chính QL54, đường Thành Đông và trục từ QL54 ra sông Hậu là trục xương sống của đô thị. Trục này có Trung tâm hành chính huyện và các công trình trụ sở cơ quan kết hợp với nhà phố dịch vụ tạo thành lõi không gian chính của trung tâm đô thị. Từ trung tâm đô thị phát triển ra các đô thị vệ tinh:

- Khu vực thuộc ấp Thành Quới cận trung tâm đô thị dự kiến dành quỹ đất phát triển theo dự án để kêu gọi các doanh nghiệp vào đầu tư khai thác, khu vực này sẽ là đô thị vệ tinh thứ nhất.

- Khu vực thuộc ấp Tân Thuận cận trung tâm đô thị, gần QL54, cặp rạch Bà Giêng, thuận tiện cho việc hình thành khu dân cư, nhà phố kết hợp dịch vụ thương mại, khu vực này sẽ là đô thị vệ tinh thứ hai.

- Khu vực thuộc ấp Tân Lợi và ấp Tân Vinh là khu đô thị mới thuộc dự án Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng tại xã Tân Quới, khu vực này sẽ là đô thị vệ tinh thứ ba.

- Khu vực thuộc ấp Thành Nhân cận trung tâm đô thị, gần QL54, tiếp cận khu Tái định cư, Khu Công nghiệp, thuận tiện cho việc hình thành khu dân cư, nhà phố kết hợp dịch vụ thương mại, khu vực này sẽ là đô thị vệ tinh thứ tư.

Sông Hậu là tuyến vận tải đường thủy chính của vùng đồng bằng sông Cửu Long nói chung và của đô thị Tân Quới nói riêng, bên cạnh đó còn có sông Trà Môn, rạch Bà Giêng, kênh Chú Bền giao thông thủy chính của đô thị Tân Quới. Cặp các sông này có trục cảnh quan dọc bờ sông thuận lợi với việc phát triển du lịch sinh thái, phù hợp với kiến trúc của nhà vườn, nhà biệt thự kết hợp cảnh quan sông nước.

2. Các công trình điểm nhấn

Hệ thống các công trình nhà phố kết hợp dịch vụ được bố trí ở trục đường chính QL54, đường từ QL54 xuống bến phà Chòm Yên, đường từ QL54 vào khu văn hóa nổi ra đường Thành Đông, đường từ QL54 nổi ra sông Hậu,... yêu cầu không gian kiến trúc hiện đại, đóng vai trò là điểm nhấn kiến trúc của khu quy hoạch.

Các công trình Khu hành chính tập trung, khu dự án Chợ Tân Quới và chỉnh trang khu dân cư ấp Thành Quới, nhà phố thương mại và dịch vụ, Trung tâm văn hóa truyền hình, và công viên truyền hình, công viên trước khu hành chính huyện bố trí dọc xen lẫn các tuyến đường chính, các công trình này dễ tạo kiến trúc đẹp từ vật liệu, dáng dấp đến màu sắc và hài hòa với cảnh quan xung quanh.

Các vật dụng cảnh quan khác (bao gồm các biển chỉ dẫn, ghế nghỉ, biển quảng cáo, thùng rác, các vật dụng trang trí, ...) được thiết kế thống nhất, đẹp, đồng bộ, màu sắc phù hợp, hiện đại.

3. Hệ thống các không gian mở

Là nơi diễn ra các hoạt động của cộng đồng, tạo lập các mối quan hệ và giao tiếp xã hội giữa mọi thành phần dân cư trong đô thị Tân Quới, là các không gian giao tiếp và liên kết cộng đồng. Không gian mở là thành phần không thể thiếu trong việc tạo lập môi trường và cảnh quan của đô thị.

Trong quy hoạch này, các không gian mở được khai thác triệt để như bờ sông Hậu, sông Trà Môn, rạch Bà Giêng, kinh Chú Bền. Các mặt nước, cây xanh dọc các trục đường chính...tạo tầm nhìn rộng đến các điểm nhấn cảnh quan.

4. Hệ thống cây xanh

- Sử dụng các loại cây tiêu biểu của địa phương tạo cảnh quan lớn như các loại cây ăn trái, vườn hoa....

- Cây theo tuyến đường: Lựa chọn các loại cây phù hợp làm cây trục đường như cây: sao, dầu, bằng lăng, phượng, ...

- Cây xanh tập trung: Trồng xen kẽ cây cao, thân gỗ với cây bụi, thảm cỏ để tạo sự phong phú trong cảnh quan, nghiên cứu lựa chọn màu sắc của lá cây, hoa để thể hiện ý tưởng trang trí, nâng cao hiệu quả của công trình cảnh quan.

- Tận dụng giữ lại các loại cây hiện trạng ở khu quy hoạch để tạo sinh thái tự nhiên của đô thị miệt vườn như: đừa nước ven các sông rạch, cây bản cập sông Hậu, bông súng trong các ao hiện trạng...

5. Quy định về hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, vật liệu chủ đạo xây dựng của công trình

- Hình khối kiến trúc mặt đứng phải phù hợp với tính chất chức năng sử dụng của công trình và tạo ra một cấu trúc không gian đẹp.

- Khuôn khổ của một khu đất xây dựng là một yếu tố quan trọng để sắp xếp chức năng và tổ chức hình khối kiến trúc. Đối với lô nền mặt tiền đường mà có diện tích đất quá nhỏ ($< 15m^2$) và cạnh ngang $< 4m$ không được phép thiết kế riêng lẻ, tách biệt với kiến trúc bên cạnh.

- Giải pháp kiến tạo phải bảo đảm sự cân bằng tĩnh học liên quan chặt chẽ với dây chuyền chức năng, với hình dáng của công trình và với tính chất của nguyên vật liệu xây dựng.

- Nghiêm cấm việc sử dụng không gian mặt tiền công trình để phơi quần áo hoặc vật dụng khác làm mất vẻ mỹ quan của đô thị.

- Khoảng cách giữa các công trình, cách ly tiếng ồn, điều kiện vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ, thông gió chiếu sáng,... phải tuân thủ theo quy định tiêu chuẩn quy chuẩn hiện hành.

- Cổng và hàng rào (đối với các công trình công cộng xây dựng có khoảng sân trước), vị trí cổng hàng rào cho phép trùng với chỉ giới đường đỏ, chiều cao hàng rào thống nhất là 2,2m, kiến trúc thông thoáng, không xây tường đặc phía tiếp giáp đường, không xây hàng rào kẽm gai, khuyến khích xây hàng rào cây xanh khu công cộng. Cánh cổng không được mở ra ngoài lộ giới hoặc sang ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

- Hình khối kiến trúc hài hoà phù hợp tính chất chức năng sử dụng, màu sắc mặt tiền và xung quanh công trình (không sơn, ốp các màu đen, lòe lẹt mất mỹ quan chung, kính có độ phản quang $>70^\circ$).

- Vật liệu xây dựng công trình được kết hợp bằng vật liệu tại địa phương, nhằm mang lại những nét kiến trúc hiện đại nhưng không tách rời cảnh quan thiên nhiên sẵn có. Tuy nhiên, việc sử dụng gạch không nung theo Thông tư số 09/2012/TT-BXD.

ngày 28/11/2012 của Bộ Xây dựng về việc Quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng thì trong đô thị không cho xây dựng nhà lợp lá, vách lá, xây dựng nhà tạm bợ.

Điều 9. Quy định về chỉ giới đường đỏ các tuyến phố chính; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình hạ tầng kỹ thuật chính

Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng theo các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong đồ án quy hoạch được duyệt được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường và được thể hiện trong “Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường và hành lang các tuyến bảo vệ hạ tầng kỹ thuật”.

- Khoảng lùi của các công trình: được quy định tùy thuộc vào tổ chức quy hoạch không gian kiến trúc, chiều cao công trình và chiều rộng của lộ giới, nhưng khoảng lùi tối thiểu phải thỏa mãn quy định tại Bảng 2.5 QCVN 01:2008/BXD; phải tuân thủ theo quy định về chỉ giới xây dựng được xác định trong “Bản đồ quy hoạch chỉ giới đường và hành lang các tuyến bảo vệ hạ tầng kỹ thuật” trong đồ án quy hoạch được phê duyệt và theo Quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt.

- Cao độ nền đường đảm bảo độ dốc ngang mặt đường 2%, độ dốc ngang vỉa hè đảm bảo 1 - 3%.

- Bán kính bó vỉa tại giao thông và đường phố cấp đô thị $r \geq 15m$ đối với QL54, đường Thành Đông; Đường phố cấp khu vực $r \geq 12m$ đối với đường Chòm Yên, đường vào khu văn hóa, đường từ QL54 ra sông Hậu; Đường phố cấp nội bộ $r \geq 8m$. Góc vát tầm nhìn tại các giao lộ đường giao thông chính, liên khu vực 5m x 5m, các đường còn lại 3m x 3m.

- Trong quá trình thực hiện mở mới các trục giao thông theo quy hoạch qua các thửa đất còn lại ít (không đủ diện tích xây dựng nhà theo quy định) và nắm cập theo kênh, rạch hiện trạng đề nghị có thể lấy hết thửa đất để thuận tiện trong việc quản lý, tránh trường hợp cho xây dựng nhà quá mỏng.

- Khi thiết kế xây dựng công trình, cần tuân thủ các quy định về chỉ giới xây dựng xác định trong hồ sơ bản vẽ chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong đồ án quy hoạch được phê duyệt.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

1. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư

* Giai đoạn đến năm 2020: Trung tâm Văn hóa - Thể thao truyền hình huyện Bình Tân, Công viên truyền hình, Cụm dân cư vùng ngập lũ áp Thành Quới, Tuyến dân cư vùng ngập lũ áp Thành Tâm.

* Giai đoạn đến năm 2020 - 2025:

- Bến xe huyện;
- Dự án chợ Tân Quới và chỉnh trang khu dân cư áp Thành Quới;
- Trung tâm bồi dưỡng chính trị huyện; Trường THCS Thành Đông xây dựng tại vị trí mới; Trung tâm dưỡng lão huyện;
- Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng tại xã Tân Quới;
- Các khu tái định cư;
- Đường ký hiệu D20 từ QL54 (cầu Chú Bèn) - sông Hậu;
- Đường ký hiệu D8 (nối từ Khu hành chính tập trung đi áp Tân Hưng);

- Đường ký hiệu D85 (nối từ QL54 đi ấp Thành Quới, ấp Thành Khương);
- Đường ký hiệu D90 (nối từ QL54 vào Cụm Công nghiệp);
- Đường ký hiệu D30 (song song QL54, nối từ đường Chòm Yên đi xã Tân Bình);
- Đường ký hiệu D33 (song song QL54);
- Đường ký hiệu D17 (nối từ đường Thành Đông đi qua Khu Công nghiệp);
- Đường ký hiệu D76 (song song QL54 và D17);
- Đường ký hiệu D77 và D78 (nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng ra QL54, Bến xe đi ấp Thành Ninh);

* Giai đoạn đến năm 2025 - 2030:

- Đường ký hiệu D81 (nối từ Khu đô thị mới và tổ hợp dịch vụ vui chơi, nghỉ dưỡng ra QL54); Đường ký hiệu D83, D84;
- Khu xử lý nước thải tập trung;
- Sân thể dục thể thao;
- Kè chống sạt lở bờ sông đô thị Tân Quới;

2. Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách Trung ương, ngân sách địa phương và huy động tối đa các nguồn vốn hợp pháp khác.

Điều 11. Quy định về tính pháp lý

Các cơ quan có trách nhiệm quản lý xây dựng căn cứ đồ án Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030 được duyệt và các quy định cụ thể tại Quy định này để hướng dẫn thực hiện xây dựng theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật.

Mọi hành vi vi phạm các điều khoản của Quy định này, tùy theo hình thức và mức độ vi phạm sẽ bị xử lý vi phạm hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Kế hoạch tổ chức thực hiện

UBND huyện Bình Tân chịu trách nhiệm lập kế hoạch đầu tư, phân kỳ giai đoạn đầu tư, giải pháp vốn đầu tư xây dựng các khu vực chức năng theo quy hoạch để triển khai thực hiện. Thực hiện các chế độ, chính sách, quản lý sử dụng đất đai theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Đồ án Điều chỉnh và mở rộng quy hoạch chung đô thị Tân Quới, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030 và Quy định này được ban hành và lưu giữ tại Văn phòng UBND tỉnh Vĩnh Long, Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long, UBND huyện Bình Tân, Phòng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bình Tân và các đơn vị liên quan để quản lý, phổ biến và hướng dẫn cho các tổ chức, cá nhân có liên quan biết để thực hiện./.

