



THUYẾT MINH ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

1. Tên đồ án: Điều chỉnh đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 xã Văn Giáo, thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang đến năm 2030.

2. Chủ đầu tư: Ủy ban nhân dân xã Văn Giáo.

3. Phạm vi Tổng mặt bằng:

Phạm vi nghiên cứu lập Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 xã Văn Giáo, với giới hạn tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp phường Thới Sơn.
- Phía Nam giáp xã Vĩnh Trung.
- Phía Đông giáp huyện Châu Phú.
- Phía Tây giáp xã An Cư.

4. Tính chất:

- Là một xã thuần nông nên định hướng phát triển kinh tế xã hội của xã chủ yếu phát huy các mặt mạnh hiện có của thị xã Tịnh Biên.

- Đẩy mạnh phát triển sản xuất nông, thủy sản hàng hóa theo hướng tập trung chuyên canh và đa dạng hóa sản phẩm; trong đó chú trọng khai thác các sản phẩm có lợi thế như hàng hóa nông nghiệp và chăn nuôi thủy sản.

- Phát triển công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp trên cơ sở áp dụng công nghệ mới, đầu tư nâng cấp các cơ sở tiểu thủ công nghiệp hiện có trong xã như cơ sở xay xát, sản xuất nước đá, vật liệu xây dựng, ... và một số cơ sở sản xuất khác.

- Khi Quy hoạch chung xây dựng của xã được phê duyệt sẽ làm cơ sở cho việc lập quy hoạch chi tiết cho trung tâm xã, điểm dân cư nông thôn và dự án đầu tư xây dựng nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Quy hoạch chung xây dựng là khung pháp lý cho việc giám sát, quản lý đầu tư xây dựng phù hợp với định hướng quy hoạch và là cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

- Quy hoạch phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội - môi trường; phát triển các khu dân cư mới và chỉnh trang các khu dân cư hiện có trên địa bàn xã Văn Giáo, thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang (giai đoạn 2011 - 2020) được Ủy ban nhân dân thị xã Tịnh Biên phê duyệt; đến nay đã hết hiệu lực cần phải lập quy hoạch cho giai đoạn tiếp theo phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của thị xã nói chung và của từng địa phương nói riêng.

- Cập nhật các công trình dự án đã thực hiện theo quy hoạch, nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi

trường.), xây dựng cải tạo công trình, chỉnh trang làng xóm, khu dân cư hiện có và xây dựng khu dân cư mới.

- Quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật phục vụ phát triển kinh tế - xã hội trong địa bàn xã. Nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân nông thôn tiến tới thu hẹp khoảng cách với cuộc sống đô thị.

- Là cơ sở pháp lý cho việc quản lý, đầu tư xây dựng và hướng phát triển đến năm 2030.

6. Quy mô dân số, lao động; Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

6.1. Quy mô dân số, lao động:

a) Dân số:

- Quy mô dân số tự nhiên toàn xã là 6.270 người (theo niên giám thống kê năm 2021). Số dân tăng tự nhiên đến năm 2030 là 1% (theo số liệu trẻ sinh hàng năm của trạm y tế xã).

- Dự báo về Quy mô dân số toàn xã Văn Giáo:

- Đến năm 2025: $6.270 * (1 + 0,01)^5 = 6.590$ người.

- Đến năm 2030: $6.270 * (1 + 0,01)^{10} = 6.926$ người.

b) Dự báo lao động: Quy mô lao động tăng tương ứng với dân số.

- Lao động năm 2025: 4.613 người.

- Lao động năm 2030: 4.848 người.

6.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:

- Đất ở : $\geq 100\text{m}^2/\text{người}$.
- Đất công cộng : $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đầy cây xanh, mặt nước : $> 2 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất giao thông, sân bãi : $> 5 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Chỉ tiêu về vệ sinh môi trường : 0,9 - 1kg rác/người/ngày/đêm.
- Về cấp nước tiêu chuẩn : $\geq 80 \text{ lít}/\text{người}/\text{ngày}$.
- Về thoát nước bản tiêu chuẩn : $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
- Về cấp điện tiêu chuẩn : $\geq 150\text{W}/\text{người}/\text{ngày}/\text{đêm}$.

a) Mật độ xây dựng trung bình:

- Công trình công cộng : 30 - 40%.
- Nhà ở
- + Nhà liên kế : 70 - 90%.

- + Nhà vườn : 40 - 60%.
- + Tầng cao trung bình : 01 - 05 tầng.

b) Về định hướng kiến trúc:

- Nhà ở xây dựng theo hình thức nhà vườn, thấp tầng (1 - 2 tầng) diện tích đất lớn, mật độ xây dựng thấp từ 40 - 60%;
- Nhà ở liền kề, tầng cao từ 2 - 5 tầng, mật độ xây dựng tối đa 90%.

7. Phân khu chức năng:

- Toàn xã có 4 ấp gồm: ấp Srây Skóth, ấp Măng Rò, ấp Đây Cà Hom, ấp Văn Trà, bao gồm các khu dân cư mới và các điểm dân cư, tuyến dân cư cũ cải tạo.
- Ngoài các điểm dân cư, bố trí các khu dịch vụ thương mại, đất sản xuất và chế biến cây ăn quả, đất nuôi trồng thủy sản. và các khu chức năng khác nhằm khai thác tối đa những tiềm năng, lợi thế của địa phương.

8. Định hướng tổ chức không gian xã:

8.1. Các công trình công cộng, dịch vụ:

8.1.1. Công trình hành chính:

- Trụ sở cơ quan của xã phải bố trí tập trung để thuận lợi cho giao dịch và tiết kiệm đất.
- Tổng diện tích đất trụ sở cơ quan của xã tối thiểu là 1.000 m².

Định hướng: Quy hoạch mới Khu hành chính Xã Văn Giáo với diện tích 4.434,7 m² còn khu đất UBND cũ sẽ chuyển đổi thành đất thương mại dịch vụ.

8.1.2. Công trình y tế:

- Diện tích đất tối thiểu để xây dựng trạm y tế là 500 m² nếu không có vườn thuốc và tối thiểu là 1.000 m² nếu có vườn thuốc.

Định hướng: Đạt (hiện có 0,48 ha) giữ nguyên hiện trạng.

8.1.3. Công trình giáo dục và đào tạo:

Tiếp tục đầu tư cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới cơ sở vật chất và trang thiết bị cho các điểm trường:

a. Trường mẫu giáo Văn Giáo (ấp Măng Rò):

- Trường mẫu giáo Văn Giáo (ấp Măng Rò): Đầu tư xây dựng các phòng học và cải tạo các phòng hiện có, trên diện tích đất hiện trạng là: 7.206,7m², mở rộng thêm 1.336,3 m² để trường đạt chuẩn.

b. Trường Tiểu học Văn Giáo:

- Trường tiểu học Văn Giáo (Áp Măng Rò) chuyển đổi thành Ủy ban nhân dân xã, diện tích đất hiện trạng là: 4.434,7m².

- Trường tiểu học Văn Giáo (Điểm phụ Srây Skóth) chuyển đổi thành điểm sinh hoạt văn hóa - thể thao áp Srây Skóth, diện tích đất hiện trạng là: 2.770,5m².

Định hướng:

- Quy hoạch mới điểm Trường tiểu học Văn Giáo (Điểm chính + phụ áp Măng Rò) quy mô khoảng 8.755m² đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho khu tuyến dân cư phát triển.

c. Trường THCS Võ Trường Toản:

- Đầu tư xây dựng các phòng học và cải tạo các phòng hiện có, trên diện tích đất hiện trạng 10.459,3m².

8.1.4. Công trình văn hóa thể thao:

a. Trung tâm văn hóa thể thao xã:

- Trung tâm văn hóa thể thao xã có các bộ phận vui chơi giải trí trong nhà và ngoài trời, nơi luyện tập sinh hoạt văn nghệ (ca, múa, nhạc...). Diện tích đất tối thiểu cho khu trung tâm văn hóa thể thao xã là 2.500 m2.

- Phòng truyền thống, triển lãm trưng bày lịch sử và thành tích chiến đấu, sản xuất của địa phương; Diện tích xây dựng tối thiểu là 200 m2.

- Thư viện: có phòng đọc tối thiểu là 15 chỗ ngồi; Diện tích xây dựng tối thiểu là 200 m2.

- Hội trường nơi hội họp, xem biểu diễn văn nghệ; Diện tích xây dựng tối thiểu là 100 chỗ ngồi.

- Khu sân bãi thể thao: Diện tích khu thể thao tối thiểu là 4.000 m2; tận dụng sông ngòi, ao hồ có sẵn làm nơi bơi lội, vui chơi.

Định hướng:

- Quy hoạch mới khu trung tâm văn hóa thể thao xã quy mô 0,67 ha.

- Quy hoạch sân bóng đá xã quy mô khoảng 1,5 ha.

- Bố trí các quỹ đất xây dựng công viên văn hóa trung tâm xã quy mô khoảng 1,5 ha.

- Bố trí quỹ đất xây dựng công viên tại các khu đất tay luy, giao kênh rạch tạo cảnh quan cũng như chỗ sinh hoạt cư dân tại chỗ.

b. Điểm sinh hoạt văn hóa thể thao các ấp:

Định hướng: Điểm sinh hoạt văn hóa thể thao áp đạt tiêu chí; sân tdtđ áp vận động quần vợt trong dân, khuyến khích đầu tư sân tdtđ tư nhân.

- Quy hoạch mới Điểm sinh hoạt văn hóa Srây Skóthh quy mô 0,03 ha.
- Quy hoạch mới Điểm sinh hoạt thể thao Srây Skóthh quy mô 0,25 ha.
- Quy hoạch mới Điểm sinh hoạt văn hóa Văn Trà quy mô 0,05 ha.
- Quy hoạch mới Điểm sinh hoạt thể thao Văn Trà quy mô 0,67 ha.
- Quy hoạch mới Điểm sinh hoạt văn hóa Đây Cà Hòm quy mô 0,05 ha.
- Quy hoạch mới Điểm sinh hoạt thể thao Đây Cà Hòm quy mô 0,25 ha.

8.1.5. Chợ và công trình dịch vụ:

a. Chợ:

Trên địa bàn xã Văn Giáo có 1 Chợ Văn Giáo quy mô sử dụng đất 1.521 m² Nhìn chung chợ này hoạt động có hiệu quả, về cơ bản đã đáp ứng được nhu cầu mua sắm của nhân dân, việc mua bán, trao đổi hàng hóa được thuận lợi dễ dàng.

Định hướng: Tiếp tục duy trì, nâng chất. Đảm bảo thực hiện các quy định theo Công văn 712/SCT-QLTM ngày 24/04/2017 của Sở Công Thương, về việc hướng dẫn thực hiện tiêu chí số 7 về chợ trong Bộ tiêu chí Quốc gia xây dựng nông thôn mới áp dụng trên địa bàn tỉnh An Giang; Thường xuyên thực hiện duy tu, bảo dưỡng khi xuống cấp. Đảm bảo hoạt động mua bán tại khu vực Chợ được sung túc và văn minh.

b. Các công trình thương mại và dịch vụ khác:

- Nhà hàng, các cửa hàng tiện lợi, cây xăng...: Dọc đường tỉnh 948.
- Định hướng: Kiến trúc cao từ 1 - 2 tầng dạng khung thép tiền chế hoặc xây tường.

8.1.6. Điểm phục vụ bưu chính viễn thông:

Xã có điểm bưu điện văn hóa xã phục vụ bưu chính viễn thông bao gồm cả truy cập internet, mặt bằng đảm bảo diện tích phục vụ.

Định hướng: Giữ nguyên hiện trạng.

8.1.7. Các công trình tôn giáo tín ngưỡng:

- Duy tu chỉnh trang cơ sở tín ngưỡng

8.2. Định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn:

8.2.1. Khu dân cư mới:

- Phát triển các điểm dân cư tập trung tại vị trí thuận lợi về giao thông, có nền đất ổn định và có quá trình lịch sử hình thành nhằm tạo động lực thúc đẩy

đô thị hóa nông thôn, đưa các dịch vụ, tiện ích công cộng đến gần hơn với cư dân nông thôn, làm cho người dân thụ hưởng các tiện ích một cách tối ưu nhất. Là cơ sở để thu hút các hộ dân sống rải rác, nhỏ lẻ, phân tán trên địa bàn xã dịch chuyển về các điểm dân cư tập trung tạo điều kiện tốt cho sinh hoạt và sản xuất.

- Các điểm dân cư phát triển theo hình thức tập trung, theo tuyến tạo thuận lợi trong giao dịch cộng đồng, đảm bảo đầu tư hạ tầng kinh tế và ổn định dân cư, hạn chế đền bù giải tỏa. Quy hoạch các điểm dân cư dưới hình thức nhà ở gắn với sản xuất.

- Tôn trọng cấu trúc áp truyền thống đã phát triển lâu đời tại xã, bổ sung các không gian cần thiết, cải tạo và xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xã hội phù hợp với tiêu chí nông thôn mới.

- Phân định rõ giữa không gian sinh hoạt dân cư và không gian sản xuất có tính tác động đến môi trường xung quanh.

- Khung phát triển kiến trúc khu dân cư bao gồm những yếu tố cơ bản tạo nên không gian kinh tế, không gian cảnh quan và phân định các khu chức năng chính của dân cư. Cụ thể gồm có:

- + Không gian thương mại dịch vụ: Các công trình điểm nhấn được bố trí tại các vị trí: Tại các trục cảnh quan chính, tại những giao lộ của các trục giao thông chính, tại các vị trí cửa ngõ.

- + Không gian quảng trường văn hóa, công viên, thể dục thể thao: Không gian cây xanh, quảng trường được gắn kết với trung tâm hành chính cấp khu vực và các khu vực hướng tâm ra không gian mở ven sông, kênh, rạch. Các điểm dân cư tập trung phải có công viên đáp ứng nhu cầu sinh hoạt văn hóa, thể dục thể thao cho cư dân tại chỗ.

- Trên cơ sở rà soát đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới tại xã Văn Giáo đã được phê duyệt, đồng thời cập nhật kế hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của TX Tịnh Biên và theo tình hình thực tế về dân cư tại địa phương.

8.2.2. Các điểm dân cư, tuyến dân cư cũ cải tạo:

- Cải tạo khu dân cư hiện trạng, tăng mật độ xây dựng, cần tôn trọng nét đặc trưng nhà ở truyền thống nhưng phải tạo dựng được không gian sống hiện đại, môi trường trong sạch theo tiêu chí nông thôn mới.

- Dựa vào hiện trạng tại khu vực lập quy hoạch chi tiết, định hướng quy hoạch trên cơ sở nâng cấp các công trình công cộng hiện có. Hệ thống giao thông được kết nối thuận tiện để tạo ra những không gian ở nối kết thuận tiện với các khu sản xuất trong xã.

8.3. Định hướng tổ chức các khu vực sản xuất:

8.3.1. Các khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung, làng nghề:

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân đầu tư vào các ngành chế biến nông - lâm - thủy sản, sản xuất phân bón, thu mua nông sản, xây dựng... để phục vụ phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

- Khuyến khích phát triển dịch vụ đầu tư, dịch vụ phân phối bán lẻ, phục vụ sản xuất nông nghiệp bao gồm cả cung ứng vật tư, thiêu thụ sản phẩm cho nông - lâm - ngư nghiệp và ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào trong sản xuất.

- Mở rộng các cơ sở sản xuất TTCN hiện có trên địa bàn, nâng cấp và hoàn thiện hệ thống hạ tầng đảm bảo hoạt động sản xuất liên tục và bảo vệ môi trường.

- Di dời các cơ sở sản xuất tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ hiện hữu gây ô nhiễm môi trường trong khu dân cư và không phù hợp theo quy hoạch ngành.

8.3.2. Khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp:

a. Khu vực sản xuất:

* Trồng trọt:

Duy trì mô hình trồng trọt tập trung, tổ chức các khu vực nuôi trồng thủy sản nhỏ lẻ, các khu vực trồng lúa không hiệu quả sang mở rộng phát triển đất trồng trọt các giống cây trồng cho năng suất và chất lượng cao.

* Chăn nuôi:

Di dời các cơ sở chăn nuôi hộ gia đình trong các điểm dân cư gây ô nhiễm môi trường, không phù hợp với quy hoạch ngành ra khỏi phạm vi điểm dân cư tập trung.

* Nuôi trồng thủy sản:

Duy trì các các mô hình ao nuôi trồng thủy sản hiện hữu có hiệu quả, cần chú trọng lựa chọn con giống và nguồn thức ăn phù hợp.

b. Khu vực phục vụ sản xuất nông nghiệp:

- Nguồn nước cho sản xuất: Sử dụng nguồn nước mặt và nguồn nước ngầm cho trồng trọt.

- Đường: Đầu tư nâng cấp các tuyến đường giao thông nội đồng phục vụ cho vận chuyển trang thiết bị, vật tư và nông sản sau thu hoạch, cơ giới hóa nội đồng.

- Điện: Đầu tư các tuyến đường dây trung thế và hạ thế cho sản xuất đặc biệt là sản xuất nông nghiệp công nghệ cao./.