ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ BÌNH AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 141/QĐ-UBND	*Bình An, ngày 24 tháng 7 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Về việc ban hành Quy định quản lý theo quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050

ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ BÌNH AN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/QH15;

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

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

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

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

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

Căn cứ Kế hoạch số 78/KH-UBND ngày 10/11/2025 của Ủy ban nhân dân xã Bình An về việc triển khai thực hiện lập Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1409/QĐ-UBND ngày 30/12/2025 của Ủy ban nhân dân xã Bình An về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 66/QĐ-UBND ngày 21/4/2026 của Ủy ban nhân dân xã Bình An về phê duyệt điều chỉnh Nhiệm vụ Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của Ủy ban nhân dân xã Bình An về phê duyệt Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050;

Theo đề nghị của Trưởng Phòng Kinh tế tại Tờ trình số 455/TTr-PKT ngày 24 tháng 7 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này *"Quy định quản lý theo quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050"*.

Điều 2. Giao Trưởng Phòng Kinh tế có trách nhiệm phối hợp với các Phòng, ban có liên quan hướng dẫn, theo dõi và tổ chức thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND - UBND xã, Trưởng các Phòng: Phòng Kinh tế, Phòng Văn hóa- Xã hội, Trung tâm phục vụ hành chính công và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

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

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Thường trực Đảng ủy xã (b/c);
- Thường trực HĐND xã (b/c);
- CT và các PCT UBND xã;
- Các cơ quan, đơn vị liên quan;
- LĐVP;
- Trưởng các ấp;
- Lưu: VT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Thanh Luận

UỶ BAN NHÂN DÂN **XÃ BÌNH AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH
QUẢN LÝ THEO QUY HOẠCH CHUNG XÃ BÌNH AN, TỈNH AN GIANG ĐẾN NĂM 2050

(Ban hành kèm theo Quyết định số 141/QĐ-UBND ngày 24/7/2026 của UBND xã Bình An)

MỞ ĐẦU

1. Lời mở đầu

Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân xã Bình An phê duyệt tại Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 17/7/2026. Hướng đến mục tiêu đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 xã Bình An là xã phát triển khá của tỉnh, xã đạt chuẩn nông thôn mới, phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, thương mại, logistics và du lịch văn hóa, sinh thái, sản xuất nông nghiệp, thủy sản, đầu mối giao thương, có hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội phát triển đồng bộ, thích ứng với biến đổi khí hậu; chuyển đổi số trong hệ thống giáo dục, y tế; các giá trị văn hóa truyền thống được bảo tồn và phát huy; trật tự an toàn xã hội ổn định; an sinh xã hội được bảo đảm, đời sống vật chất và tinh thần của người dân được nâng cao. Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng hiện đại, xanh, thông minh và bền vững. Định hướng phát triển hệ thống khu dân cư nông thôn, các khu vực cần bảo tồn, các khu chức năng sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, dịch vụ và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật. Phòng Kinh tế xã đã tiến hành tổ chức lập hồ sơ quy hoạch trình thẩm định và trình Ủy ban nhân dân xã phê duyệt theo quy định pháp luật về Quy hoạch đô thị và nông thôn. Hồ sơ quy hoạch chung xã bao gồm: Bản vẽ, Thuyết minh, Quy định quản lý và các văn bản pháp lý liên quan.

Quy định quản lý theo Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050 được lập theo các quy định của: Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025; Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10/12/2025; Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025, Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã được sửa đổi bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng - QCVN 01:2021/BXD…và các quy định pháp luật có liên quan, trên cơ sở nội dung đồ án đã được phê duyệt. Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ,

thuyết minh là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành; để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

2. Mục tiêu

Quy định quản lý theo Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050 là cơ sở cho việc:

- Lập và phê duyệt Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch; quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị và nông thôn, quy hoạch các khu vực phát triển đô thị và nông thôn và triển khai các dự án đầu tư xây dựng, thiết kế công trình trên địa bàn xã;

- Lập chương trình, kế hoạch đầu tư và xây dựng hàng năm, ngắn hạn và dài hạn của xã, các khu đô thị, khu dân cư nông thôn thuộc xã.

- Quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, xây dựng mới các công trình trên địa bàn xã phù hợp với các quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Tổ chức quản lý triển khai thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn và phát triển kiến trúc trên địa bàn xã;

- Đảm bảo đáp ứng các yêu cầu đồng bộ quy hoạch sử dụng đất, khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai.

3. Kết cấu

Nội dung quy định quản lý theo quy hoạch gồm 3 phần:

Chương I - Quy định chung: Bao gồm đối tượng, phạm vi áp dụng; các phân vùng kiểm soát phát triển theo định hướng phát triển không gian của đồ án Quy hoạch chung xã; các quy định và hướng dẫn mang tính định hướng cho từng vùng, khu vực chức năng chính, đồng thời cũng đưa ra các quy định chung cho hệ thống chuyên ngành và hạ tầng kỹ thuật.

Chương II - Quy định cụ thể: Bao gồm các quy định và chỉ dẫn phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển về tính chất, quy mô, định hướng phát triển không gian, hạ tầng,... cho từng khu vực cụ thể.

Chương III - Tổ chức thực hiện: Hướng dẫn về tổ chức thực hiện, phân công trách nhiệm và các quy định khác có liên quan.

4. Cơ sở pháp lý

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới tỉnh An Giang giai đoạn 2026 - 2030;

Căn cứ Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 17/7/2026 của UBND xã Bình An phê duyệt Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050;

Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050, bao gồm thuyết minh và các bản vẽ.

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

1.1. Phạm vi áp dụng

Trên phạm vi toàn bộ địa giới hành chính xã Bình An, tỉnh An Giang. Tổng diện tích tự nhiên toàn xã là 73,43km², quy mô dân số là 61.676 người. Bao gồm 12 ấp: Sua Đũa; Hòa Thuận; Vĩnh Thành A; Vĩnh Thành B; Vĩnh Đằng; Vĩnh Hội; Vĩnh Phú; Vĩnh Hòa; Minh Phong; An Thới; Xà Xiêm; An Ninh.

1.2. Đối tượng áp dụng

a) Quy định này áp dụng đối với tất cả các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân, hộ gia đình và doanh nghiệp có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng trên địa bàn xã Bình An, tỉnh An Giang đảm bảo theo đúng Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050 đã được phê duyệt và quy định này.

b) Quy định này là cơ sở để cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của xã Bình An xây dựng Quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan trong phạm vi xã và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ Quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, các quy hoạch chuyên ngành tuân thủ định hướng Quy hoạch chung tỉnh An Giang đã được phê duyệt.

1.3. Nguyên tắc chung

a) Quy định quản lý theo Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050 được phê duyệt theo Quyết định số 139/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2026 của UBND xã Bình An phải bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành.

b). Bảo đảm sự phối hợp chặt chẽ, hiệu quả giữa các sở, ban, ngành tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý theo ngành, lĩnh vực và theo địa bàn.

c) Quy định quản lý này cùng với hồ sơ bản vẽ, thuyết minh Quy hoạch chung xã Bình An là cơ sở pháp lý để lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chuyên ngành; để các tổ chức, cá nhân có liên quan tuân thủ và thực hiện.

1.4. Ranh giới, phạm vi, tính chất khu vực lập quy hoạch

1.4.1. Ranh giới, phạm vi lập quy hoạch

a) Phạm vi ranh giới lập quy hoạch chung xã được xác định trên toàn bộ địa giới hành chính xã Bình An, tỉnh An Giang. Tổng diện tích tự nhiên toàn xã là 73,43km², quy mô dân số là 61.676 người, mật độ dân số toàn xã đạt 840 người/km². Bao gồm 12 ấp: Sua Đũa; Hòa Thuận; Vĩnh Thành A; Vĩnh Thành B; Vĩnh Đằng; Vĩnh Hội; Vĩnh Phú; Vĩnh Hòa; Minh Phong; An Thới; Xà Xiêm; An Ninh *(theo Nghị quyết số 29/NQ-HĐND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng nhân dân xã Bình An về việc sắp xếp các ấp trên địa bàn xã Bình An, tỉnh An Giang).*

b) Ranh giới được giới hạn như sau: Phía Đông tiếp giáp xã Châu Thành; Phía Tây tiếp giáp xã Tây Yên và xã An Biên; Phía Nam tiếp giáp xã Định Hòa; Phía Bắc tiếp giáp phường Rạch Giá.

1.4.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch

Là trung tâm kinh tế phía Tây Nam của tỉnh, với vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Xã Bình An phát triển kinh tế đa ngành, lấy công nghiệp, thương mại, dịch vụ; nông nghiệp xanh, công nghệ cao phát thải thấp và hậu cần kinh tế biển là hướng phát triển ưu tiên.

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

1.5.1. Dân số và lao động

- Đến năm 2030: Dân số khoảng 68.000 người; trong đó lao động khoảng 51.000 người.

- Đến năm 2035: Dân số khoảng 72.000 người; trong đó lao động khoảng 56.880 người.

- Đến năm 2050: Dân số khoảng 87.000 người; trong đó lao động khoảng 69.600 người.

1.5.2. Quy mô diện tích đất xây dựng

- Đất nông nghiệp: Hiện trạng 5.602,36 ha; dự báo đến năm 2030 khoảng 5.407,57 ha; đến năm 2035 khoảng 4.726,15ha; đến năm 2050 khoảng 3.685,88ha.

- Đất xây dựng: Hiện trạng khoảng 1.022,65 ha; dự báo đến năm 2030 khoảng 1.196,71ha; đến năm 2035 khoảng 1.607,62 ha; đến năm 2050 khoảng 2.647,89ha.

- Đất khác: hiện trạng khoảng 717,92 ha; dự báo đến năm 2030 khoảng 738,65ha; đến năm 2035 khoảng 705,41ha; đến năm 2050 khoảng 705,41ha.

1.5.3. Chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

1.5.3.1. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất

Đất xây dựng cho các điểm dân cư nông thôn phải phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng không được nhỏ hơn quy định trong Bảng 1.

Bảng 1: Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn

Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m^2/người)
Đất xây dựng công trình nhà ở	25
Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	5
Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật	5
Cây xanh công cộng	2
Đất Nông lâm nghiệp , công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp ,phục vụ sản xuất.	Tùy theo quy hoạch phát triển của xã

1.5.3.2. Quy định về chỉ tiêu về hạ tầng xã hội

Các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội áp dụng tuân thủ QCVN 01:2021 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 29/4/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới tỉnh An Giang giai đoạn 2026 - 2030 nhưng không được nhỏ hơn quy định trong Bảng 2 và Bảng 3.

Bảng 2. Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ công cộng trong khu vực dân dụng

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Chỉ tiêu	Đơn vị tính
Công trình công cộng trong khu dân dụng	3,0	công trình
Trường trung học phổ thông	0,6	m^2/người
Bệnh viện đa khoa	0,4	m^2/người
Sân vận động	0,8	m^2/người
Trung tâm Văn hóa - Thể thao	0,8	m^2/người
Khác	0,6	m^2/người

Bảng 3. Quy mô tối thiểu của các công trình dịch vụ công cộng trong đơn vị ở

Loại công trình	Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu	
	Chỉ tiêu	Đơn vị tính

Công trình công cộng trong đơn vị ở	2,00	công trình
Trường trung học cơ sở	0,55	m²/người
Trường tiểu học	0,65	m²/người
Trường mầm non	0,60	m²/người
Khác	0,20	m²/người

1.5.3.3. Quy định về chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Phù hợp với nhu cầu giao thông vận tải trước mắt và lâu dài, kết nối liên hoàn với đường Quốc lộ, đường tỉnh; Tận dụng tối đa hệ thống sông ngòi, kênh rạch;

- Phù hợp với địa hình, giảm khối lượng đào đắp và các công trình phải xây dựng trên tuyến;

- Kết cấu và bề rộng mặt đường phải phù hợp với điều kiện cụ thể của từng địa phương nhưng phải đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cơ giới hóa nông nghiệp và phù hợp phương tiện vận chuyển;

- Hệ thống đường giao thông nông thôn phải đạt yêu cầu kỹ thuật do Bộ Giao thông vận tải quy định.

b) Cấp điện

- Nhu cầu điện cho công trình công cộng trong các điểm dân cư nông thôn phải đảm bảo ≥ 15% nhu cầu điện sinh hoạt của xã.

- Mạng lưới điện trung và hạ thế cần tránh vượt qua ao, hồ, đường giao thông...

- Trạm điện hạ thế và lưới điện trung, cao áp trong khu vực điểm dân cư nông thôn phải đảm bảo hành lang và khoảng cách ly bảo vệ theo quy định.

- Chỉ tiêu cấp điện:

+ Sinh hoạt: 150 W/người;

+ Công cộng: 20% phụ tải sinh hoạt;

+ Sản xuất: 40% phụ tải sinh hoạt;

+ Chiếu sáng: 0,2 ¸ 0,4 cd/m^2.

c) Cấp nước

- Nước cấp cho sinh hoạt: trường hợp cấp nước đến hộ gia đình đảm bảo tối thiểu 60 lít/người/ngày đêm; trường hợp cấp nước đến vị trí lấy nước công cộng đảm bảo tối thiểu 40 lít/người/ngày đêm;

- Nước cấp cho sản xuất tiểu thủ công nghiệp tại hộ gia đình ≥ 8% lượng nước cấp cho sinh hoạt;

- Dự kiến mạng lưới đường ống mạng lưới cấp nước sẽ sử dụng đường ống đi ngầm từ trạm xử lý nước sạch tập trung theo các tuyến đường giao thông để cấp nước cho các hộ sử dụng ở các thôn xóm, đường kính F200, F110.

d) Thoát nước

- Thoát nước mưa: Dự kiến xây dựng hệ thống cống thoát chung giữa nước mưa và nước thải với chế độ tự chảy.

- Lưu vực và hướng thoát: phân tán theo địa hình tự nhiên của các khu vực, hướng thoát nước chính ra mương tiêu và sông chảy qua khu vực.

- Kết cấu tuyến thoát: chọn kết cấu rãnh xây và mương xây có nắp đan.

đ) Thoát nước thải

- Để đảm bảo vệ sinh môi trường cho các khu trong toàn xã phù hợp với điều kiện xây dựng và khả năng kinh tế, lựa chọn giải pháp xử lý nước thải theo mô hình phân tán trên địa bàn. Tại khu vực khu trung tâm xã sử dụng hệ thống thoát nước chung, nước thải sinh hoạt sau khi được xử lý cục bộ tại chỗ được dẫn chung trong cống, mương thoát nước mưa tại các ngõ, xóm;

- Phải có hệ thống thu gom và xử lý nước thải sinh hoạt đảm bảo yêu cầu về môi trường. Nước thải từ các hộ gia đình trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung phải được xử lý qua bể tự hoại. Không được xả nước thải ra các ao hồ, kênh, rạch tự nhiên trừ trường hợp áp dụng công nghệ làm sạch nước thải bằng phương pháp sinh học trong điều kiện tự nhiên;

- Nước thải từ các cơ sở sản xuất phải được thu gom ra hệ thống tiêu thoát riêng và xử lý đạt yêu cầu về môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận;

- Tối thiểu phải thu gom đạt 80% lượng nước thải phát sinh để xử lý.

e) Quản lý chất thải rắn, nghĩa trang toàn xã và vệ sinh môi trường

- Thu gom và xử lý chất thải rắn:

+ Rác thải từ các công trình trong khu trung tâm được thu gom hàng ngày;

+ Tại các khu vực công cộng có bố trí các thùng rác;

+ Xây dựng bãi tập kết rác thải ở từng thôn, xóm hoặc cụm thôn, xóm.

- Yêu cầu kỹ thuật:

+ CTR sinh hoạt và sản xuất phải được thu gom và xử lý tại các cơ sở xử lý tập trung;

+ Phải bố trí điểm tập kết, trạm trung chuyển phù hợp với điều kiện thu gom CTR của từng địa phương và đảm bảo bán kính phục vụ. Điểm tập kết, trạm trung chuyển CTR phải đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường;

+ Phải xây dựng nhà vệ sinh đạt tiêu chuẩn, không xả phân trực tiếp xuống sông, kênh, mương, ao, hồ;

+ Chuồng trại chăn nuôi gia súc phải cách nhà ở và đường đi chung ít nhất 5m và có cây xanh che chắn. Phân, nước tiểu từ chuồng, trại chăn nuôi phải được thu gom và có giải pháp xử lý hợp vệ sinh;

+ Khoảng cách an toàn môi trường của điểm tập kết phải ≥ 20m; Khoảng cách an toàn môi trường của trạm trung chuyển chất thải rắn, cơ sở xử lý CTR phải đảm bảo các quy định tại thông tư 01/2021/TT-BXD.

- Nghĩa trang:

+ Địa điểm quy hoạch nghĩa trang phải: phù hợp với khả năng khai thác quỹ đất; phù hợp với tổ chức phân bố dân cư và kết nối công trình hạ tầng kỹ thuật; đáp ứng nhu cầu táng trước mắt và lâu dài;

+ Quy mô diện tích các nghĩa trang tập trung phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 0,04 ha/1.000 người;

+ Khoảng cách ATMT của nghĩa trang quy hoạch mới phải đảm bảo các quy định tại bảng 4.

Bảng 4. Khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang

Đối tượng cần cách ly	Khoảng cách tối thiểu từ đối tượng cần cách ly			
	Khu huyệt mộ nghĩa trang hung táng	Khu huyệt mộ nghĩa trang chôn một lần	Khu huyệt mộ nghĩa trang cát táng	Nhà, công trình chứa lò hỏa táng và lưu chứa thi hài trước khi hỏa táng
Công trình nhà ở tại đô thị và điểm dân cư nông thôn tập trung	1.000 m	500 m	100 m	500 m
Điểm lấy nước phục vụ nhu cầu sinh hoạt của đô thị, điểm dân cư nông thôn tập trung	1.500 m	1.000 m	-	-
Đường sắt, Quốc lộ, Tỉnh lộ	200 m	200 m	200 m	-
Sông, hồ (bao gồm sông, hồ không dùng cho mục đích cấp nước sinh hoạt)	300 m	300 m	100 m	-
Chú thích 1: khu vực chôn cất phải có hệ thống thu gom nước thấm huyệt mộ, nước mưa chảy tràn để xử lý, không được thấm trực tiếp vào nước ngầm hoặc chảy tràn vào hệ thống mặt nước bên ngoài nghĩa trang.				
Chú thích 2: công nghệ hỏa táng phải đảm bảo các yêu cầu về môi trường tại QCVN 02:2012/BTNMT.				

1.5.3.4. Chỉ tiêu công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí nông thôn mới

Bên cạnh các chỉ tiêu cụ thể cần được định hướng phát triển trong Quy hoạch chung xã Bình An đến năm 2050, còn nhiều chỉ tiêu khác cũng phải được định hướng nhằm phấn đấu đưa xã Bình An đạt các tiêu chí trong Bộ tiêu chí xã nông thôn mới được UBND tỉnh An Giang ban hành tại Quyết định số 23/2026/QĐ-UBND ngày 29/4/2026. Theo lộ trình xã sẽ đạt chuẩn xã Nông thôn mới năm 2028 theo Quyết định số 1385 /QĐ-UBND ngày 16/4/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang phải đảm bảo các quy định tại bảng 5.

Bảng 5. chỉ tiêu công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chí nông thôn mới

STT	Nội dung	Chỉ tiêu
1	Đường giao thông nông thôn (tối thiểu)	Đường liên xã: cấp A Đường ấp, liên ấp: cấp C Đường xóm nhánh nội đồng: cấp D
2	Cấp nước	Nhà có thiết bị vệ sinh và đường ống cấp thoát nước: ≥ 80 lít/người/ngày đêm Nhà chỉ có đường ống dẫn đến và vòi nước gia đình: ≥60 lít/người/ngày đêm Lấy nước ở vòi công cộng: ≥40 lít/người/ngày đêm
3	Cấp điện	≥ 50% chỉ tiêu của đô thị Điện năng: 200KWh/người.năm; 500KWh/ng.năm (sau 10 năm) Phụ tải: 150 W/người Nhu cầu điện cho công trình CC trong các điểm DCNT ≥ 15% nhu cầu điện sinh hoạt
4	Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn	Thu gom nước thải phải đạt ≥ 80% tiêu chuẩn cấp nước Thu gom chất thải rắn 0,8 - 1kg/người/ngày với tỷ lệ thu gom ≥ 85 - 95% Khoảng cách ly vệ sinh bãi quản lý chất thải rắn: + Đến khu dân cư: > 3000m + Đến CT xây dựng khác: > 1000 m + DT bãi chôn lấp: > 1 ha + Trạm trung chuyển CTR: >20m (đến nơi tập trung đông người, dân cư)
5	Nghĩa trang	Nghĩa trang xây dựng mới phải đặt cách khu ở ≥ 500m Chỉ tiêu tối thiểu 0,04ha/1.000 dân

1.6. Quy định về kiểm soát phát triển không gian

1.6.1. Quy định về phân vùng kiểm soát phát triển

- Định hướng phát triển không gian xây dựng tổng thể xã với các đơn vị ở, các khu dân cư nông thôn, bao gồm dân cư hiện hữu và dân cư phát triển mới kết hợp với các chức năng hạ tầng xã hội thiết yếu để đáp ứng nhu cầu của người dân tại mỗi đơn vị ở, các khu dân cư.

- Dựa trên các đặc điểm sinh thái, cảnh quan tự nhiên, kết hợp với các không gian cây xanh cảnh quan công cộng trong các khu chức năng xây dựng, tổ chức hệ thống hạ tầng xanh như là hệ thống khung kết nối, thúc đẩy và kiểm soát các không gian phát triển.

- Đối với diện tích đất xây dựng trong mỗi đơn vị ở, các khu dân cư đã bao gồm các chỉ tiêu tối thiểu của Đất xây dựng nhà ở, Đất xây dựng các công trình dịch vụ, Cây xanh công cộng và Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật. Vị trí và quy mô diện tích sẽ được cụ thể hóa trong Quy hoạch chi tiết đơn vị ở, các khu dân cư nông thôn.

- Đối với đất xây dựng nhà ở trong mỗi đơn vị ở, các khu dân cư, khuyến khích được kiểm soát như sau:

+ Cho phép tăng giảm các trị số theo bảng "Dự báo đất xây dựng đơn vị ở, các khu dân cư nông thôn".

+ Trường hợp vượt ngoài phạm vi phát triển dân cư nông thôn thì phải đảm bảo phù hợp với chỉ tiêu diện tích đất ở, mật độ xây dựng và hình thái kiến trúc nhà ở theo vùng miền theo Phụ lục B. TCVN 4454:2012 về Quy hoạch xây dựng nông thôn - tiêu chuẩn thiết kế.

+ Ngoài ra, Quy mô quỹ đất được xác định chuyển đổi mục đích phải phù hợp với quy định của địa phương về hạn chế đất ở được giao cho mỗi hộ gia đình.

- Bổ sung quỹ đất phát triển mới với quy mô phù hợp, lân cận các khu dân cư hiện hữu, qua đó bổ sung chức năng và hoàn thiện không gian cho các khu vực dân cư hiện hữu, đặc biệt là các không gian công cộng, tín ngưỡng, lưu trữ và chế biến, CN, TTCN..., tận dụng các kết nối về hạ tầng dọc, ngang theo các tuyến đường mới mở hoặc được nâng cấp mở rộng.

- Chú trọng đến vai trò hỗ trợ thoát nước mưa của vùng lưu vực hồ để tổ chức các cấu trúc xây dựng phù hợp, có giá trị cảnh quan đặc trưng cao (các không gian trung tâm, thay vì chỉ bám theo các đường giao thông và nằm trong lõi thì nên nằm quanh các khu ven mặt nước để có bản sắc và giá trị cao hơn).

- Hạn chế đền bù giải tỏa, tạo điều kiện để người dân địa phương được tham gia và hưởng lợi từ quá trình phát triển, phát huy giá trị tương hỗ và lan tỏa từ các khu chức năng mới đến các khu chức năng cũ và ngược lại từ các khu chức năng cũ lan tỏa ra các khu chức năng mới (làm tăng sức hấp dẫn, giá trị văn hóa... cho các khu chức năng mới).

1.6.2. Quy định các khu vực hạn chế phát triển; khu vực không được phép xây dựng

- Hạn chế xây dựng tại các khu vực cách ly với các khu tiểu thủ công nghiệp; các khu vực cửa sông, cửa biển, hành lang các công trình trọng điểm quốc gia.

- Hạn chế phát triển đô thị trong các khu vực nông nghiệp, lâm nghiệp có chức năng kết hợp làm vành đai sinh thái của xã.

- Không được phép xây dựng tại khu vực bảo vệ nghiêm ngặt của công trình thủy lợi, khu vực bảo vệ hồ cấp nước.

- Cấm và hạn chế xây dựng trong các khu vực quốc phòng, an ninh.

- Cấm xây dựng trong khu vực hành lang bảo vệ trên bờ sông, kênh rạch trên địa bàn xã.

1.6.3. Quy định khu vực cần bảo tồn

- Đối với di tích: Bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình. Cho phép được tu tạo, sửa chữa khi công trình có dấu hiệu xuống cấp. Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy định pháp luật về di sản văn hóa.

- Đối với khu vực xung quanh di tích: Khuyến khích các công trình xung quanh xây dựng hài hoà với công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu vực và tạo nhiều điểm nhìn đến di tích. Hạn chế xây dựng mới các công trình có chiều cao quá 5 tầng và màu sắc lấn át công trình di tích.

1.6.4. Quy định về không gian ngầm

- Quy hoạch không gian ngầm bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng.

- Hệ thống không gian ngầm sẽ tạo ra sự phức tạp hơn trong quản lý và rủi ro lớn hơn bị tác động của thiên tai, đặc biệt là ngập lụt, nhưng không gian ngầm có thể hỗ trợ giải quyết vấn đề hạ tầng kỹ thuật, nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất của xã, bảo vệ môi trường và các yêu cầu về an ninh, quốc phòng. Khuyến khích xây dựng các tầng kỹ thuật và nhà để xe ở các tầng nổi, thay vì tầng hầm (để giảm độ phức tạp trong quản lý, vận hành và giảm chi phí đầu tư). Theo Quy chuẩn XDVN về quy hoạch xây dựng, các tầng để xe và tầng kỹ thuật không tính vào hệ số sử dụng đất.

- Chỉ giới xây dựng ngầm về cơ bản được xác định theo ranh giới của các khu đất, lô đất, trừ các khu vực đặc biệt, không cho phép xây dựng ngầm hoặc chỉ giới xây dựng ngầm không trùng với ranh giới khu đất thì sẽ được xác định trong quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết. Chi tiết ranh giới quy hoạch không gian xây dựng ngầm cũng được xác định trong các đồ án quy hoạch chi tiết.

- Phần xây dựng ngầm nằm trong khu vực đất công, kết nối các công trình thuộc quyền sử dụng tư nhân thì được quản lý như công trình dịch vụ xã hội hóa.

- Cần cân nhắc nhược điểm của việc xây dựng ngầm là có thể làm hạn chế khả năng trồng cây bóng mát, cây lớn đối với phần mặt đất phía trên công trình ngầm, làm ảnh hưởng đến vi khí hậu của khu vực.

- Các tuyến đường giao thông mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng cần đầu tư xây dựng các công trình cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây và đường ống kỹ thuật theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các khu dân cư cũ, cải tạo (khu vực tập trung dân cư cao) phải có kế hoạch đầu tư xây dựng cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy nen kỹ thuật để từng bước hạ ngầm đường dây, cáp nổi theo quy định.

1.6.5. Quản lý theo hướng phát triển không gian của xã

Không gian tổ chức các hoạt động kinh tế - xã hội của xã Bình An được định hướng, tổ chức theo 04 vùng kinh tế - xã hội cụ thể như sau:

- *Vùng I - Đô thị mới, trung tâm thương mại dịch vụ:* Bao gồm: Một phần ấp Vĩnh Thành A, một phần ấp Vĩnh Thành B, một phần ấp Vĩnh Hội, một phần ấp

Vĩnh Hòa, một phần ấp Minh Phong, một phần ấp An Thới, một phần ấp Sua Đũa và một phần ấp Hòa Thuận.

- *Vùng II -Trung tâm logistics và khu công nghiệp:* Bao gồm: Một phần ấp Vĩnh Hội, một phần ấp Vĩnh Hòa và một phần ấp Minh Phong.

- *Vùng III - Sản xuất nông nghiệp, du lịch sinh thái:* Bao gồm: Ấp Vĩnh Phú và ấp An Ninh.

- *Vùng IV - Sản xuất nông nghiệp sạch, chất lượng cao, phát thải thấp:* Bao gồm: Một phần ấp Sua Đũa, một phần ấp Hòa Thuận, một phần ấp Vĩnh Thành A, một phần ấp Vĩnh Thành B, một phần ấp Minh Phong, một phần ấp An Thới, ấp Vĩnh Đằng, ấp Xà Xiêm.

1.6.6. Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao và mật độ xây dựng

a) Quy đinh về hệ số sử dụng đất

- Hệ số sử dụng đất tối đa cho phép đối với các khu đất xây dựng các khu chức năng tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt nam về Quy hoạch Xây dựng.

- Hệ số sử dụng đất tối đa cho phép của các công trình/cụm công trình điểm nhấn cao tầng, được quy định phù hợp với Quy chuẩn XDVN và cụ thể như sau:

	Diện tích lô đất				
	≥1.000 m^2 - ≤ 3.000 m^2	10.000m^2	18.000 m^2	35.000m^2	≥50.000 m^2
Hệ số sử dụng đất (lần)	22	13	11	10	8

Ghi chú: Đối với các lô đất nằm giữa các diện tích nêu trong bảng trên, hệ số sử dụng đất được xác định theo phương pháp nội suy. Trong phạm vi hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích tăng chiều cao xây dựng để giảm mật độ xây dựng, nhưng quy định chiều cao công trình xây dựng cần tuân thủ quy định về chiều cao công trình theo đồ án. Hệ số sử dụng đất cũng phải đồng thời đảm bảo phù hợp với khả năng cung cấp hạ tầng của khu vực lập quy hoạch và đồng thời đảm bảo tuân thủ các quy định về sử dụng đất.

b) Quy định về mật độ xây dựng

- Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa cho phép:

+ Đối với công trình có chiều cao ≤22m, mật độ xây dựng (net-tô) tối đa cho phép tuân thủ theo Quy chuẩn XDVN về quy hoạch xây dựng.

+ Đối với công trình cao từ >22m đến <31m, cũng như khối đế của các công trình này (khối đế có thể thấp hơn khối tháp hoặc khối nhà chính), mật độ xây dựng (net-tô) tối đa cho phép được quy định tối đa cho phép theo Quy chuẩn XDVN về quy hoạch xây dựng;

+ Đối với công trình cao từ ≥31m đến ≤46m, cũng như khối đế của các công trình này (khối đế có thể thấp hơn khối tháp hoặc khối nhà chính) được quy định tối đa cho phép theo Quy chuẩn XDVN về quy hoạch xây dựng;

+ Đối với công trình cao >46m, cũng như khối đế của các công trình này (khối đế có thể thấp hơn khối tháp hoặc khối nhà chính) được quy định tối đa cho phép theo Quy chuẩn XDVN về quy hoạch xây dựng.

c) Quy định về chiều cao công trình

Căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị, điều kiện hiện trạng và định hướng phát triển của từng khu vực, cũng như các quy định chuyên ngành đối với các công trình công cộng, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được thực hiện ở các bước tiếp theo và không mâu thuẫn với các quy định sau:

- Các công trình chợ, trường học phổ thông: Chiều cao xây dựng không quá 5 tầng và phải tuân thủ các quy định chuyên ngành.

- Khu vực an ninh quốc phòng: kiểm soát tầng cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh quốc phòng và khu vực phòng thủ.

- Kiến trúc công trình cao tầng phải hài hòa với bối cảnh của khu vực, phù hợp với cảnh quan khu vực và không mâu thuẫn với các công trình hiện trạng tại các vị trí lân cận. Khuyến khích sử dụng các hình thái kiến trúc chung tại cùng một khu vực.

- Kiểm soát chặt chẽ tầng cao công trình phụ hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan thiên nhiên và khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực.

- Trong khuôn khổ hệ số sử dụng đất tối đa cho phép, khuyến khích nâng tầng cao xây dựng và giảm mật độ xây dựng.

- Tại các khu chức năng xây dựng tại khu vực đồi núi, chiều cao công trình được xác định trong đồ án quy hoạch cấp dưới, đảm bảo sự hài hòa hoặc mục tiêu về cảnh quan được các bên liên quan đồng thuận và cấp có thẩm quyền quyết định cho mỗi khu vực trong quá trình lập quy hoạch.

- Công trình điểm nhấn: đối với công trình kiến trúc cao tầng là điểm nhấn sẽ được áp dụng như trường hợp đặc biệt.

- Trong các đồ án quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, nên quy định chiều cao xây dựng tương đối linh hoạt trong ngưỡng cho phép, đặc biệt là đối với nhà liên kế, đơn lẻ hoặc song lập (ví dụ: tầng cao xây dựng từ 1 đến 7 tầng), để linh hoạt đáp ứng nhu cầu sử dụng thực tế trong mỗi giai đoạn phát triển, nâng cao cơ hội được đưa vào sử dụng và nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Đối với các khu vực quy hoạch chi tiết phân lô xây dựng dạng nhà liên kế, đơn lập hoặc song lập, khuyến khích hợp các lô đất lại thành các lô lớn hơn để tạo sự đa dạng về khối tích công trình và thuận lợi phát triển kinh tế và hoạt động đô thị (phù hợp với các quy định hiện hành). Các lô đất sau khi hợp lại thành lô lớn hơn, có thể áp dụng các chỉ tiêu

sử dụng đất chung của toàn dãy nhà liên kế. Ngoại trừ các khu vực có quy định đặc biệt, khuyến khích nâng tầng cao xây dựng và giảm mật độ xây dựng tương ứng trong các khu vực phù hợp.

1.17. Quy định chung về phát triển hạ tầng xã hội

1.7.1. Đối với nhà ở

- Các khu cải tạo, nâng cấp:

+ Tôn tạo, nâng cấp cảnh quan các khu dân cư cũ.

+ Quy hoạch cải tạo lại các khu dân cư dọc theo các tuyến đường chính như QL.61; QL63, ...trên nguyên tắc khuyến khích tái phát triển, chỉnh trang kiến trúc công trình, nhằm nâng cao bộ mặt mỹ quan, phù hợp với kiến trúc các khu vực xây dựng mới.

- Các khu phát triển mới:

+ Các khu đô thị mới được phát triển theo hướng đô thị xanh, gắn với các chức năng thương mại, dịch vụ, du lịch, nghiên cứu - sản xuất công nghệ cao, đào tạo, vui chơi giải trí hiện đại, tiện nghi, cao cấp.

+ Tại khu vực trung tâm các khu đô thị, khuyến khích mô hình nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ, văn phòng, nhằm khai thác tối đa lợi thế không gian cảnh quan, kết nối giao thông, tạo nên các trục thương mại - dịch vụ - du lịch hấp dẫn cho khu vực trung tâm đô thị.

- Đối với nhà ở nông thôn: Phát triển nhà ở đồng bộ gắn với quy hoạch các điểm dân cư nông thôn tập trung. Hoàn thiện các tiêu chuẩn đánh giá chất lượng nhà ở nông thôn cũng như các hướng dẫn thực hiện; Bảo tồn tôn tạo kiến trúc nhà ở truyền thống; Nghiên cứu phát triển các mẫu nhà ở mới phù hợp với điều kiện sản xuất, ứng phó được với thiên tai.

- Kiến trúc nhà ở phát triển theo xu hướng kiến trúc xanh, hài hòa với thiên nhiên, nhằm tiết kiệm năng lượng và đảm bảo sức khỏe con người, không làm giảm tính tiện nghi và thẩm mỹ nghệ thuật trong không gian sống của người dân.

- Nâng cao chất lượng xây dựng nhà ở: Giảm tỷ lệ nhà bán kiên cố, nhà thiếu kiên cố và chấm dứt dạng nhà đơn sơ, nhà lá tăng tỷ lệ nhà kiên cố lên 40% vào năm 2030, 50% vào năm 2035 và đến năm 2050 tỷ lệ nhà kiến cố đạt 70% trong tổng số quỹ nhà.

- Các công trình xây dựng nhà ở mới trong khu vực nông thôn phải tuân thủ các quy định tại bảng 6.

Bảng 6. mật độ xây dựng, tầng cao, khoảng lùi của lô đất xây dựng nhà ở đơn vị ở

Chỉ tiêu	Nhà ở kết hợp sản xuất nông nghiệp	Nhà ở trong đơn vị ở, các khu dân cư nông thôn	Nhà ở thuộc khu trung tâm xã
Số tầng cao xây dựng tối đa	5 tầng	3 tầng	Áp dụng theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/500

Khoảng lùi tối thiểu so với lộ giới đường phía trước	4 m	3 m (trên các tuyến phố thương mại, đối với nhà liên kế hiện hữu, được phép xây dựng sát lộ giới)	Sân trước và sân bên được xây dựng sát lộ giới thuộc trung tâm xã có chức năng thương mại, dịch vụ
Khoảng lùi bên hông tối thiểu	2 m	2 m	
Khoảng lùi sau tối thiểu	2 m	2 m	1,5 m

- Đối với các khu đất có chiều rộng mặt tiền nhỏ có thể xem xét không áp dụng khoảng lùi bên hông.

- Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ được quy định trong Bảng 7.

Bảng 7. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ

Diện tích lô đất (m^2/căn nhà)	**≤ 90**	**100**	**200**	**300**	**500**	**≥ 1 000**
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100	90	70	60	50	40
Chú thích: Lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ còn phải đảm bảo hệ số sử dụng đất không vượt quá 7 lần.						

- Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết: thì các chỉ tiêu tầng cao nhà, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, quản lý cốt tim đường, cốt vỉa hè, cốt san nền, cốt nền nhà,... được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết được duyệt; không được phép hợp thửa và tách thửa.

1.7.1.1. Khu dân cư nông thôn

Hệ thống khu dân cư phát triển trên cơ sở giữ ổn định mạng lưới dân cư hiện có, gắn với chỉnh trang khu ở và từng bước hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng sống của người dân. Việc phát triển khu dân cư phải bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả; hạn chế phát triển tại các khu vực có nguy cơ sạt lở, lũ quét, địa hình dốc lớn và các khu vực không bảo đảm điều kiện xây dựng; đồng thời gắn với bảo vệ rừng, bảo vệ nguồn nước, giữ gìn cảnh quan tự nhiên và bản sắc văn hóa các dân tộc trên địa bàn xã.

a) Mở rộng, chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu

- Khu dân cư nông thôn Vĩnh Hòa Hiệp (tại ấp Vĩnh Thành A và Vĩnh Thành B).
- Khu dân cư nông thôn Vĩnh Hòa Phú (tại ấp Vĩnh Hòa).

b) Phát triển các khu dân cư mới

Giai đoạn 2026-2030:

- Khu tái định cư Cảng cá Tắc Cậu, tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 22,3ha.
- Tuyến dân cư đường 3-2 (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 46,96ha.
- Tuyến dân cư Đường nối tuyến tránh Tắc Cậu và Cống Cái Lớn - Cái Bé, tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 12,56ha.
- Tuyến dân cư Võ Văn Kiệt (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 27,2ha.

- Tuyến dân cư Nhánh 1 đường 3-2 (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 24,4ha.
- Tuyến dân cư Nhánh 2 đường 3-2 (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 24,1ha.
- Tuyến dân cư Nhánh 3 đường 3-2 (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 35,15ha.
- Tuyến dân cư Nhánh 4 đường 3-2 (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 25,1ha.

Giai đoạn 2031-2050:

- Tuyến dân cư đường 3/2 nối dài, tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 32,63 ha.
- Tuyến dân cư Nhánh 4 đường 3-2 (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 8,7 ha.
- Tuyến dân cư Nhánh 5 đường 3-2 (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 35,16 ha.
- Tuyến dân cư Nhánh 6 đường 3-2 (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 39,99 ha
- Tuyến dân cư Nhánh 7 đường 3-2 (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 10,87 ha.
- Tuyến dân cư Nhánh 8 đường 3-2 (nối dài), tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 9,78 ha
- Tuyến dân cư sông Cái Lớn và sông Cái Bé, tại ấp Vĩnh Phú, quy mô 128,67ha.
- Khu dân cư Vĩnh Thành, tại ấp Vĩnh Hội, quy mô 63,44 ha.
- Khu dân cư Vĩnh Thành B, tại ấp Vĩnh Thành B, quy mô 39,6 ha.
- Khu dân cư Rạch Cà Lang, tại ấp Minh Phong, quy mô 39,6ha.

1.7.1.2. Khu nhà ở xã hội

- Phát triển mới Khu nhà ở xã hội, tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 30,6ha.

1.7.2. Đối với hệ thống khu trung tâm xã

- Phát triển Khu trung tâm thương mại xã Bình An, tại ấp An Thới, với đầy đủ các công trình hạ tầng xã hôi - kỹ thuật, các công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh cấp xã: nhà văn hóa, câu lạc bộ, nhà truyền thống, thư viện, trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, trạm y tế xã, trung tâm văn hóa, sân thể thao, chợ, cửa hàng dịch vụ trung tâm, điểm phục vụ bưu chính viễn thông…

- Không gian phát triển: Trung tâm thượng mại xã nằm ở vị trí có điều kiện thuận lợi về giao thông, khu đông dân cư, phát triển trong tương lai, đảm bảo các nhu cầu thiết yếu phục vụ sản xuất, phát triển kinh tế - xã hội và trở thành đô thị của xã.

1.7.3. Đối với hệ thống hạ tầng xã hội

1.7.3.1. Đối với khu trung tâm hành chính, cơ quan xã

- Phát triển mới khu Trung tâm hành chính xã Bình An, tuyến nhánh chờ số 4 đường 3/2 nối dài, tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 8,02 ha,

- Không gian phát triển: Tập trung dân cư và xây dựng trung tâm hành chính xã thực sự trở thành hạt nhân trên địa bàn xã. Xây dựng mô hình phát triển theo hướng đa cực đảm bảo các bán kính phục vụ và công năng sử dụng linh hoạt. Trung tâm xã nằm ở vị trí có điều kiện thuận lợi về giao thông để liên hệ thuận tiện đến tất cả các khu, tuyến dân cư trong xã,

- Phát triển mạng lưới hành chính phù hợp với yêu cầu và xu hướng phát triển tổ chức hành chính mới và định hướng phát triển của xã.

- Các cơ quan hành chính cấp xã đến năm 2030: Giữ nguyên vị trí trung tâm hành chính tại khu vực đang hoạt động.

- Sau khi hình thành khu trung tâm hành chính mới, thực hiện rà soát, sắp xếp, chuyển đổi công năng hoặc thu hồi các trụ sở hiện có theo quy định; bảo đảm sử dụng hiệu quả quỹ đất, cơ sở vật chất và tránh lãng phí nguồn lực đầu tư.

1.7.3.2. Đối với mạng lưới giáo dục, đào tạo

- Duy trì và phát huy hiệu quả hệ thống mạng lưới giáo dục, đào tạo hiện trạng; tập trung cải tạo, nâng cấp cơ sở vật chất, bổ sung phòng học, phòng chức năng và trang thiết bị dạy học nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển giáo dục trong giai đoạn quy hoạch.

- Các khu đào tạo tập trung với hệ thống hạ tầng đồng bộ đáp ứng nhu cầu đào tạo đại học trong thời đại mới.

- Đối với Hệ thống giáo dục phổ thông, mầm non: Xây dựng hệ thống các trường phổ thông, mầm non đáp ứng tiêu chuẩn giáo dục toàn diện.

- Khu vực cũ, ngoài việc cải tạo và nâng cấp cơ sở vật chất các trường hiện có, tăng cường diện tích xây dựng trường thông qua các dự án tái đầu tư quỹ đất từ cải tạo khu hành chính, cơ quan cũ, chuyển đổi chức năng các cơ sở công nghiệp, kho, các trụ sở cơ quan...

- Khu phát triển mới, kiểm soát chặt chẽ việc bố trí quỹ đất xây dựng trường học phổ thông theo tiêu chuẩn và quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- Trường học: mật độ xây dựng tối đa là 40%, chiều cao công trình ≤ 22 m, hệ số sử dụng đất không vượt quá 2 lần.

- Phát triển mới các khu giáo dục, trung tâm đào tạo dạy nghề:

+ Phát triển Trường THPT Bình An, tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 3,55ha

+ Phát triển Trường Mầm Non Bình An, tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 3,02ha

+ Phát triển Trung tâm đào tạo giấy phép lái xe ô tô, ấp Minh Phong, quy mô 1,9ha.

1.7.3.3. Đối với mạng lưới y tế

- Xây dựng hệ thống y tế hiện đại, hoàn chỉnh và hiệu quả, phát triển toàn diện trên mọi lĩnh vực, đáp ứng nhu cầu chăm sóc sức khoẻ ngày càng cao, đa dạng của người dân trong xã và người dân các xã, phường, tỉnh lân cận. Trở thành trung tâm y tế chuyên sâu, dịch vụ chất lượng cao, một trong những trung tâm y tế ngang tầm các bệnh viện lớn trong khu vực.

- Phát triển mới Trạm y tế xã Bình An, tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 10,06ha (thể hiện trong các tờ bản đồ: QH-04: Bản đồ định hướng phát triển không gian và QH-05: Bản đồ sử dụng đất quy hoạch theo các giai đoạn).

- Phát triển mạng lưới y tế xã cân đối, đồng bộ theo hướng hiện đại; nâng cao chất lượng chuyên môn bảo đảm mọi người dân được tiếp cận thuận lợi các dịch vụ

khám, chữa bệnh có chất lượng ban đầu tại tuyến xã.

- Đẩy mạnh xã hội hóa, thu hút, huy động các thành phần kinh tế đầu tư xây dựng cơ sở vật chất khám, chữa bệnh theo tiêu chuẩn, tại những khu vực có điều kiện.

1.7.3.4. Đối với hệ thống văn hóa - thể dục thể thao

- Phát triển văn hóa theo hướng văn minh, hiện đại, giữ gìn, phát huy bản sắc dân tộc và các giá trị văn hóa tinh thần mang nét đặc trưng của người Việt và của nhân dân xã.

- Đầu tư xây dựng hệ thống thư viện xã theo hướng số hóa và kết nối mạng lưới, xây dựng thư viện điện tử/thư viện số. Triển khai hệ thống quản lý và dịch vụ tương tác số, xây dựng cơ sở dữ liệu số về di sản văn hóa.

- Mở rộng, nâng cấp trung tâm văn hoá, sân thể dục thể thao hiện trạng

- Các công trình văn hoá TDTT, tuy được bố trí thành cụm nhưng cần được đan xen hợp lý với các chức năng dân dụng có người ở, để không hình thành những khu vực không có người sử dụng, trong một số khung giờ, khiến trở nên mất an toàn. Mặt khác việc phân tán một cách tương đối các công trình TDTT cũng giúp không tạo ra áp lực giao thông quá lớn, khi có nhiều sự kiện TDTT cùng diễn ra; Các công trình TDTT cần có khoảng lùi, vịnh dừng xe, bãi đỗ xe đủ đáp ứng với quy mô người sử dụng để đảm bảo an toàn trong sử dụng. Định hướng sử dụng các trung tâm TDTT chuyên sâu kết hợp với chức năng huấn luyện TDTT cho cộng đồng để nâng cao hiệu quả sử dụng và chất lượng của công trình, cũng như nâng cao điều kiện sống của người dân và du khách.

- Về thiết kế kiến trúc: Các công trình văn hoá - TDTT cần được thiết kế có giá trị thẩm mỹ cao, trở thành những công trình điểm nhấn về kiến trúc, cảnh quan, nhưng vẫn cần đảm bảo sự thân thiện, thuận lợi sử dụng, với khoảng lùi lớn, nhiều không gian trống kết hợp cảnh quan, có hướng mở về phía cảnh quan cũng như hướng đón các luồng người sử dụng từ phía các đường giao thông tiếp cận và khuyến khích sử dụng đa mục đích để tăng sức sống và hiệu quả sử dụng công trình.

1.7.3.5. Đối với hệ thống Bưu chính

Xây dựng mới bưu điện văn hóa xã Bên cạnh đó, duy trì ổn định các điểm phục vụ bưu chính hiện có trên địa bàn; từng bước nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị nhằm nâng cao chất lượng phục vụ nhân dân. Tiếp tục đầu tư nâng cấp, cải tạo, chỉnh trang sử dụng các điểm phục vụ bưu chính viễn thông tại 02 điểm: Bưu điện Bình An, tại ấp An Thới; Bưu Điện Vĩnh Hòa Hiệp, tại ấp Vĩnh Thành B.

1.7.3.6. Đối với hệ thống khoa học công nghệ và chuyển đổi số

Phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, phát huy lợi thế về nông - lâm nghiệp, thủy điện và năng lượng; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, bảo vệ tài nguyên, môi trường và nâng cao đời sống nhân dân.

1.7.3.7. Đối với hệ thống các khu công viên, cây xanh, không gian mở, mặt nước

- Đối với các khu dân cư cũ: Giữ gìn, cải tạo các khu công viên, cây xanh hiện hữu. Tận dụng quỹ đất của các cơ cở công nghiệp phải di dời, khu đất trụ sở cơ quan, công cộng để phát triển thêm diện tích công viên, cây xanh.

- Bố trí trục cây xanh cảnh quan, mặt nước kết hợp du lịch, giải trí dọc hai bên bờ sông Cái Bé, Cái Lớn. Dải cây xanh dọc các sông, kênh lớn trên địa bàn các tuyến có chiều rộng lớn, với bề rộng từ 50-100m. Đầu tư để hình thành ba tuyến vành đai sinh thái với không gian xanh kết hợp với đất nông nghiệp tại các ấp: Vĩnh Phú, An Ninh.

- Không gian mặt nước: Khoanh phân khu kiểm soát phát triển, tạo ranh giới và khoảng cách đệm bằng không gian mở và không gian công cộng.

1.7.3.8. Đối với hệ thống thương mại, dịch vụ và du lịch

- Phát triển thương mại, dịch vụ gắn với nhu cầu giao thương, tiêu thụ nông sản, cung ứng vật tư sản xuất và phục vụ đời sống dân cư; tập trung tại khu vực chợ Bình An, chợ Tà Niên, dọc QL.61, QL.63 và các khu dân cư tập trung. Khuyến khích phát triển các cơ sở thương mại, dịch vụ, vận tải và dịch vụ hỗ trợ sản xuất và tiêu thụ sản phẩm địa phương, sản phẩm OCOP của địa phương.

- Phát triển du lịch theo hướng sinh thái, cộng đồng và trải nghiệm gắn với cảnh quan tự nhiên, bản sắc văn hóa dân tộc. Việc phát triển thương mại, dịch vụ và du lịch phải gắn với bảo vệ môi trường, bảo tồn di sản, cảnh quan tự nhiên và bản sắc văn hóa địa phương.

- Việc phát triển thương mại, dịch vụ và du lịch phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật, bảo vệ môi trường, giữ gìn cảnh quan tự nhiên, bảo tồn di sản và phát huy bản sắc văn hóa các dân tộc trên địa bàn xã.

1.7.3.9. Đối với hệ thống công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp

- Các xí nghiệp công nghiệp đã được quy hoạch xác định, trong quá trình sản xuất phải đảm bảo các yêu cầu an toàn phòng cháy nổ, không gây ô nhiễm môi trường cho các khu dân cư xung quanh hoặc các xí nghiệp đã được xử lý làm sạch đảm bảo các tiêu chuẩn vệ sinh môi trường trước khi thải ra ngoài khuôn viên của xí nghiệp.

- Di dời các xí nghiệp công nghiệp gây ô nhiễm môi trường ra khỏi khu cũ, hạn chế phát triển công nghiệp trong khu vực phát triển dân cư, đô thị;

- Các khu công nghiệp mở rộng và hình thành mới, tập trung phát triển các ngành công nghiệp sạch không gây ô nhiễm môi trường, hiện đại, có hàm lượng khoa học cao, giá trị gia tăng lớn, sử dụng ít lao động phổ thông;

- Phát triển mới Khu công nghiệp Tắc Cậu: quy mô 68 ha, tại ấp Vĩnh Hòa. Định hướng phát triển các ngành thương mại, dịch vụ, chế biến nông - thuỷ sản; đóng tàu; sản xuất nước đá, hậu cần nghề cá, vật liệu xây dựng, cơ khí hỗ trợ, năng

lượng tái tạo, công nghệ cao và thân thiện môi trường. Kết nối giao thông đường bộ có QL63, đường thủy có Sông Cái Bé.

- Giữ nguyên các Cụm công nghiệp Bình An 1 và Cụm nhà máy chế biến chuyên sâu về khóm và các sản phẩm khác:

+ Cụm công nghiệp Bình An 1: Quy mô 25,89 ha, vị trí tại ấp Vĩnh Hội. Định hướng phát triển ngành nghề phục vụ sản xuất công, nông nghiệp và thủy sản.

+ Cụm nhà máy chế biến chuyên sâu về khóm và các sản phẩm khác: Quy mô 10 ha, vị trí tại ấp An Thới. Định hướng phát triển ngành nghề chế biến các sản phẩm chuyên sâu về khóm và các sản phẩm nông nghiệp khác như thủy sản, nông sản: rượu, mãng cầu, xoài, mít, dừa....

- Phát triển khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế: Trung tâm bến bãi, kho hàng, logistics và chợ đầu mối: Vị trí tại ấp Vĩnh Hội; Quy mô 41,2 ha. Ngành nghề thu hút đầu tư là dịch vụ kho bãi, vận chuyển hàng hóa, xấp dỡ hàng hóa, sơ chế, gia công, đóng gói hàng hóa, dịch vụ vận tải, ...

1.7.3.10. Khu sản xuất nông nghiệp tập trung

- Vùng sản xuất lúa chất lượng cao, phát thải thấp: Quy hoạch ổn định vùng sản xuất lúa chất lượng cao phục vụ yêu cầu chế biến và xuất khẩu. Tập trung chỉ đạo các ấp sản xuất lúa chất lượng cao, phát thải thấp theo quy hoạch như ấp: An Ninh; Vĩnh Đằng; Vĩnh Hội; Vĩnh Thành A; Sua Đũa, Hòa Thuận.

- Vùng sản xuất Khóm - Cau - Dừa tập trung: Bao gồm toàn bộ phần cù lao Tắc Cậu trên các ấp: Vĩnh Phú, An Ninh. Là vùng chuyên canh, thuần nông với 03 loại cây trồng Khóm - Cau - Dừa

1.7.3.11. Đối với khu vực an ninh quốc phòng

- Đảm bảo đáp ứng về mặt an ninh quốc phòng và phù hợp với kế hoạch phòng thủ. Bảo vệ và kiểm soát hoạt động phát triển xây dựng xung quanh các khu vực, công trình an ninh quốc phòng. Quá trình thực hiện các dự án cần có thỏa thuận về an ninh quốc phòng theo quy định. Kết hợp quốc phòng với bảo vệ cảnh quan thiên nhiên, gắn với phát triển kinh tế - xã hội.

- Đầu tư mới trụ sở làm việc Công an xã Bình An, quy mô 2,04ha, tại ấp Vĩnh Hòa liền kề với khu vực trung tâm hành chính mới của xã.

- Đầu tư mới Trụ sở làm việc Ban CHQS xã Bình An, tại ấp Vĩnh Hòa, quy mô 3,57ha, liên kề với khu trung tâm hành chính mới.

1.8. Quy định về sử dụng đất

1.8.1. Nguyên tắc

- Việc lập quy hoạch sử dụng đất rất cần đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển, đảm bảo sự đa dạng, có khả năng thay đổi linh hoạt về chức năng, nhằm tạo sự phát triển hiệu quả, bền vững trong từng giai đoạn, tránh gây lãng phí đất đai.

- Ở giai đoạn quy hoạch chung, các đề xuất sử dụng đất vừa đảm bảo tuân thủ các chiến lược phát triển đã được xác định, vừa đảm bảo linh hoạt đáp ứng các nhu cầu phát triển đa dạng và luôn biến động trong bối cảnh sáp nhập địa giới hành chính. Trong đó, bên cạnh việc đáp ứng các chỉ tiêu đất đai, đặc biệt là các chỉ tiêu về cây xanh công cộng và công trình công cộng theo các quy định hiện hành, nhiều đề xuất phân loại sử dụng đất có tính chất mở, hỗn hợp đa chức năng, để tạo điều kiện cho các nhu cầu phát triển của tương lai chưa tính đến.

- Chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu sử dụng đất được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, phù hợp với quy chuẩn và quy định pháp luật liên quan.

- Phân bổ hợp lý 3 nhóm đất (nông nghiệp, xây dựng và đất khác) theo các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, đáp ứng nhu cầu gia tăng dân số và ngày càng cải thiện nâng cao điều kiện ở, sản xuất, sinh hoạt của dân cư.

- Đảm bảo bố trí đủ quỹ đất sử dụng cho mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phát triển khu dân cư nông thôn, kết hợp phát triển kinh tế - xã hội gắn với quốc phòng, an ninh trên cơ sở chuyển đổi mục đích và điều chỉnh những bất hợp lý trong sử dụng đất.

- Trên cơ sở dự báo phát triển các ngành kinh tế - xã hội, tính toán nhu cầu sử dụng đất và bố trí đủ quỹ đất phục vụ mục đích xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phát triển khu dân cư với mức sống có chất lượng cao, kết hợp phát triển kinh tế - xã hội gắn với quốc phòng, an ninh một cách hợp lý và có hiệu quả cao.

1.8.2. Định hướng sử dụng đất quy hoạch

Tổng diện tích đất lập quy hoạch toàn xã là 7.342,93 ha, dựa trên các chỉ tiêu, nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của xã đến năm 2050, định hướng cơ cấu sử dụng đất như sau:

a) Đất nông nghiệp

Trong kỳ hạn quy hoạch diện tích nhóm đất nông nghiệp toàn xã giảm 1.916,48ha, so với cơ cấu sử dụng đất hiện trạng năm 2025, như sau:

- Đến năm 2030, đất nông nghiệp có diện tích 5.407,57ha, chiếm 73,64% diện tích tự nhiên của toàn xã (giảm 194,79ha so với năm 2025).

- Đến năm 2035, đất nông nghiệp có diện tích 4.726,15ha, chiếm 64,36% diện tích tự nhiên của toàn xã (giảm 681,42ha so với năm 2030).

- Đến năm 2050, đất nông nghiệp có diện tích 3.685,88ha, chiếm 50,20% diện tích tự nhiên của toàn xã (giảm 1.040,27ha so với năm 2035).

b) Đất xây dựng

Trong kỳ hạn quy hoạch diện tích nhóm đất xây dựng toàn xã tăng 1.625,24ha, so với cơ cấu sử dụng đất hiện trạng năm 2025, như sau:

- Đến năm 2030, đất xây dựng có diện tích 1.196,71ha, chiếm 16,30% diện tích tự nhiên của toàn xã (tăng 174,06ha so với năm 2025).

- Đến năm 2035, đất xây dựng có diện tích 1.607,62ha, chiếm 21,89% diện tích tự nhiên của toàn xã (tăng 410,91ha so với năm 2030).

- Đến năm 2050, đất xây dựng có diện tích 2.647,89ha, chiếm 36,06% diện tích tự nhiên của toàn xã (tăng 1.040,27ha so với năm 2035).

c) Đất khác

Trong kỳ hạn quy hoạch diện tích nhóm đất khác toàn xã giảm 12,51ha, so với cơ cấu sử dụng đất hiện trạng năm 2025, như sau:

- Đến năm 2030, nhóm đất khác (chủ yếu là đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng) có diện tích 738,65ha, chiếm 10,06% diện tích tự nhiên của toàn xã (tăng 20,73ha so với năm 2025).

- Đến năm 2035, nhóm đất khác (chủ yếu là đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng) có diện tích 705,41ha, chiếm 9.61% diện tích tự nhiên của toàn xã (giảm 33,24ha so với năm 2030).

- Đến năm 2050, đất khác (chủ yếu là đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng) có diện tích 705,41ha, chiếm 9,61% diện tích tự nhiên của toàn xã (không biến động so với năm 2035).

d) Đất Khu đô thị mới Tắc Cậu

Trong kỳ hạn quy hoạch nhóm đất Khu đô thị mới Tắc Cậu, đến năm 2050 có diện tích 253,75ha, chiếm 3,46% diện tích tự nhiên của toàn xã.

đ) Đất Khu dân cư nông thôn Vĩnh Hòa Hiệp

Trong kỳ hạn quy hoạch diện tích Đất Khu dân cư nông thôn Vĩnh Hòa Hiệp, đến năm 2050 có diện tích 25,0ha, chiếm 0,34% diện tích tự nhiên của toàn xã.

e) Đất Khu dân cư nông thôn Vĩnh Hòa Phú

Trong kỳ hạn quy hoạch diện tích đất Khu dân cư nông thôn Vĩnh Hòa Phú, đến năm 2050 có diện tích 25,0ha, chiếm 0,34% diện tích tự nhiên của toàn xã.

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT										
STT	LOẠI ĐẤT	MÃ	HIỆN TRẠNG		NĂM 2030		NĂM 2035		NĂM 2050	
			DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)
I	**ĐẤT NÔNG NGHIỆP**		**5.602,36**	**76,30**	**5.407,57**	**73,64**	**4.726,15**	**64,36**	**3.685,88**	**50,20**
1	**Đất sản xuất nông nghiệp**	**NNP**	**5.600,41**	**76,27**	**5.394,97**	**73,47**	**4.726,15**	**64,36**	**3.685,88**	**50,20**
1.1	Đất trồng lúa	LUA	3.108,50	42,33	3.120,05	42,49	2.364,01	32,19	1.685,46	22,95
	Đất chuyên trồng lúa nước	*LUC*	3.108,50		*3.120,05*		*2.364,01*	*32,19*	*1.685,46*	*22,95*
1.2	Đất trồng cây hằng năm khác	HNK	165,58	2,25	7,52	0,10	0,24			
1.3	Đất trồng cây lâu năm	CLN	2.326,33	31,68	2.267,40	30,88	2.361,90	32,17	2.000,42	27,24
2	**Đất nuôi trồng thủy sản**	**NTS**	**1,95**		**12,60**	**0,17**				
II	**ĐẤT XÂY DỰNG**		**1.022,65**	**13,93**	**1.196,71**	**16,30**	**1.607,62**	**21,89**	**2.647,89**	**36,06**
1	**Đất ở**		**441,98**	**6,02**	**356,29**	**4,85**	**898,53**	**12,24**	**1.810,60**	**24,66**
	Đất ở tại nông thôn	ONT	**441,98**	6,02	356,29		898,53	12,24	1.810,60	24,66
2	**Đất công cộng**		**107,05**	**1,46**	**134,11**	**1,83**	**103,50**	**1,41**	**115,45**	**1,57**
1	Đất xây dựng trụ sở cơ quan	TSC	1,66	0,02	9,90	0,13	1,66	0,02	9,68	0,13
2	Đất xây dựng cơ sở y tế	DYT	9,66	0,13	11,43	0,16	9,66	0,13	10,06	0,14
3	Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo	DGD	88,86	1,21	106,79	1,45	91,92	1,25	95,45	1,30
4	Đất xây dựng cơ sở văn hoá	DVH	2,50	0,03	4,86	0,07				
5	Đất sinh hoạt cộng đồng	DSH	0,10	0,00						
6	Đất chợ	DCH	4,27	0,06	1,13	0,02	0,26	0,00	0,26	0,00
3	**Đất cây xanh thể dục, thể thao**		**0,07**	**0,00**	**9,20**	**0,13**				
1	Đất xây dựng cơ sở thể dục thể thao	DTT			4,70	0,06				
2	Đất vui chơi, giải trí công cộng	DKV	0,07	0,00	4,50	0,06				
4	**Đất tôn giáo, danh lam thắng cảnh, di tích, đình đền**		**10,42**	**0,14**	**12,96**	**0,18**	**11,19**	**0,15**	**11,19**	**0,15**
1	Đất có di tích lịch sử - văn hóa, đất danh lam thắng cảnh	DDT			0,96	0,01	0,95	0,01	0,95	0,01
2	Đất cơ sở tôn giáo	TON	9,51	0,13	8,90	0,12	9,83	0,13	9,83	0,13
3	Đất cơ sở tín ngưỡng	TIN	0,91	0,01	3,10	0,04	0,41	0,01	0,41	0,01
5	**Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp và làng nghề**		**40,38**	**0,55**	**154,99**	**2,11**	**149,77**	**2,04**	**165,97**	**2,26**
1	Đất cụm công nghiệp, đất khu công nghiệp, đất khu chế xuất				98,00	1,33	98,00	1,33	123,89	1,69
1.1	*Đất khu công nghiệp*	*SKK*			*68,00*	*0,93*	*68,00*	*0,93*	*68,00*	*0,93*
1.2	*Đất cụm công nghiệp*	*SKN*			*30,00*	*0,41*	*30,00*	*0,41*	*55,89*	*0,76*
2	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	SKC	40,38	0,55	56,99	0,78	51,77	0,71	42,08	0,57
6	**Đất xây dựng các chức năng khác**		**7,04**	**0,10**	**19,68**	**0,27**	**7,95**	**0,11**	**7,95**	**0,11**
	Đất thương mại dịch vụ	TMD	2,85		18,73	0,26	7,95	0,11	7,95	0,11

BẢNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT										
STT	LOẠI ĐẤT	MÃ	HIỆN TRẠNG		NĂM 2030		NĂM 2035		NĂM 2050	
			DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ (%)
	Đất xây dựng trụ sở cơ của tổ chức sự nghiệp	DTS	4,19		0,95	0,01				
7	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**415,71**	**5,66**	**509,48**	**6,94**	**436,68**	**5,95**	**536,73**	**7,31**
1.1	Đất giao thông	DGT	342,81	4,67	275,11	3,75	363,23	4,95	447,21	6,09
1.2	Đất xử lý chất thải rắn		1,21	0,02	8,41	0,11	3,00	0,04	-	-
	Đất công trình xử lý chất thải	*DRA*	1,21		*8,41*	*0,11*	*3,00*	*0,04*		
1.3	Đất nghĩa trang, nghĩa địa		7,15	0,10	6,65	0,09	7,88	0,11	7,88	0,11
	Đất nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng	*NTD*	7,15		*6,65*	*0,09*	*7,88*	*0,11*	*7,88*	*0,11*
1.4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác		0,74	0,01	3,37	0,05	4,66	0,06	4,66	0,06
	Đất công trình năng lượng	*DNL*	0,70		*2,72*	*0,04*	*2,72*	*0,04*	*2,72*	*0,04*
	Đất công trình bưu chính, viễn thông	*DBV*	0,04		*0,22*	*0,00*				
	Đất công trình cấp nước, thoát nước	*DCT*			*0,43*	*0,01*	*1,94*	*0,03*	*1,94*	*0,03*
1.5	Đất hạ tầng phục vụ sản xuất		54,19	0,74	187,66	2,56	48,30	0,66	44,17	0,60
	Đất thủy lợi	*DTL*	54,19		*187,66*	*2,56*	*48,30*	*0,66*	*44,17*	*0,60*
1.6	Đất quốc phòng an ninh		9,61	0,13	28,28	0,39	9,61	0,13	32,81	0,45
	Đất quốc phòng	*CQP*	9,13		*26,06*	*0,35*	*9,13*	*0,12*	*12,88*	*0,18*
	Đất an ninh	*CAN*	0,48		*2,22*	*0,03*	*0,48*	*0,01*	*19,93*	*0,27*
III	**ĐẤT KHÁC**		**717,92**	**9,78**	**738,65**	**10,06**	**705,41**	**9,61**	**705,41**	**9,61**
1	**Đất sông ngòi, kênh rạch, suối và mặt nước chuyên dùng**	**SON**	**717,92**	**9,78**	**738,65**	**10,06**	**705,41**	**9,61**	**705,41**	**9,61**
2	**Đất chưa sử dụng**	**CSD**								
IV	**KHU ĐÔ THỊ MỚI TẮC CẬU**						**253,75**	**3,46**	**253,75**	**3,46**
V	**KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN VĨNH HÒA HIỆP**						**25,00**	**0,34**	**25,00**	**0,34**
VI	**KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN VĨNH HÒA PHÚ**						**25,00**	**0,34**	**25,00**	**0,34**
TỔNG			**7.342,93**	**100,00**	**7.342,93**	**100,00**	**7.342,93**	**100,00**	**7.342,93**	**100,00**

1.9. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1.9.1. Về giao thông

a) Quy định chung

- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng ≥ 10 % diện tích đất xây dựng đô thị (tính đến đường chính khu vực, khoảng cách hai đường từ 300-500m)

- Xây dựng mạng lưới giao thông chú ý đa dạng hóa các loại hình giao thông, chú trọng giao thông công cộng thân thiện môi trường, đi bộ và xe đạp.

- Bảo vệ và phát triển kết cấu hạ tầng giao thông vận tải.

- Khuyến khích: Đầu tư và phát triển hệ thống giao thông gắn với các tiện ích. Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường. Tuân thủ các yêu cầu, quy định thiết kế theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hạn chế: Sử dụng lòng đường, vỉa hè để kinh doanh và làm bãi đỗ xe.

- Cấm: Xây dựng các công trình vi phạm các hành lang an toàn giao thông và lấn chiếm các hàng lang dành cho việc xây dựng hệ thống giao thông theo quy hoạch.

- Hệ thống giao thông nông thôn phải được kiểm soát chặt chẽ trong quá trình đầu tư xây dựng theo Quy chuẩn Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD, theo bảng 8.

Bảng 8: Quy định khoảng lùi tối thiểu (m) của các công trình theo bề rộng đường (giới hạn bởi các chỉ giới đường đỏ) và chiều cao xây dựng công trình.

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 < 22	22 < 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

b) Hệ thống giao thông

- Đối với đường bộ: Quy định rõ các tuyến đường bộ được bố trí trong bản đồ quy hoạch giao thông, trong đó xác định rõ quy mô tính chất các đường. Quy định các tuyến đường cảnh quan, cao tốc, quốc lộ, đường tỉnh các tuyến đường chính đi qua các khu vực dân cư phải có đường gom. Các tuyến đường xây mới cần chú ý thiết kế tách làn cho các loại phương tiện như làn cho vận tải công cộng. Lưu ý cần quản lý chặt chẽ các tuyến đường quy hoạch theo lộ giới quy định.

+ Giao thông đối ngoại:

Đường Quốc lộ 61; 63; hành lang ven biển phía Nam; ĐT.966D; Võ Văn Kiệt nối dài; Đường 3-2 nối dài (đường ven biển): Nâng cấp, cải tạo đạt quy mô đường cấp III, 2-4 làn xe.

+ Giao thông đối nội:

Đường xã: nâng cấp, cải tạo đạt tiêu chuẩn đường cấp A giao thông nông thôn, quy mô B nền 7,5m, B mặt 5,5m, các đoạn qua khu vực trung tâm xã được nghiên cứu mở rộng phù hợp điều kiện thực tế và nhu cầu phát triển.

Đường ấp: nâng cấp các tuyến hiện trạng và xây dựng bổ sung các tuyến kết nối các ấp, quy mô B nền 7,5m, B mặt 5,5m, phù hợp điều kiện địa hình.

Đường ngõ xóm, nội đồng và đường phục vụ sản xuất: cải tạo, mở mới phù hợp điều kiện địa hình, đạt tiêu chuẩn đường cấp D giao thông nông thôn, quy mô B nền 7,5m, B mặt 5,5m.

- Đối với đường thủy: cải tạo, nạo vét để bảo đảm lưu thông đạt tiêu chuẩn kênh sông cấp II-V. Xây dựng các cảng sông là cảng hàng hóa, gồm cảng tại Khu công nghiệp Tắc Cậu, trên Sông Cái Bé, cỡ tàu tiếp nhận khoảng 500T, công suất 500.000 T/năm (Theo Quyết định số 676/QĐ-UBND; Trung tâm logistics Tắc Cậu, Cảng hàng hoá tổng hợp phục vụ các khu công nghiệp, vùng sản xuất và hệ thống cảng bến tại ấp Vĩnh Hội. Nghiêm cấm mọi hành vi lấn chiếm, sử dụng đất bất hợp pháp, sử dụng đất không đúng mục đích đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, hoặc những hành vi gây tác hại xấu, gây sạt lở, làm ảnh hưởng đến sự an toàn, ổn định của các công trình xây dựng bảo vệ mặt nước, theo bảng 9.

Bảng 9. Phạm vi hành lang bảo vệ trên bờ

Chiều rộng sông/ suối R (m)	**Chiều rộng hành lang bảo vệ trên bờ (m)** *(tính từ mép bờ cao vào phía bờ)*
$R \geq 15$m	10m/ mỗi bên
$10 \leq R < 15$	7m/ mỗi bên
$5 \leq R < 10$	5m/ mỗi bên
$2 \leq R < 5$	3m/ mỗi bên
$R < 2$m	1m/ mỗi bên

- Tổ chức mạng lưới giao thông: Xây dựng mạng lưới giao thông liên thông, bảo đảm kết nối thông suốt giữa trung tâm xã, các bản dân cư, vùng sản xuất và các khu vực phát triển dịch vụ, du lịch.

c) Chỉ giới đường đỏ

- Tuân thủ cấu trúc mạng, quy mô chỉ giới đường đỏ và các công trình đầu mối hạ tầng đã xác định trên bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông. Vị trí cụ thể của các tuyến sẽ được xác định trong các bước quy hoạch cụ thể hơn, sau khi quy hoạch chung được phê duyệt.

- Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ phần đấu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm).

1.9.2. Về cao độ nền và thoát nước mưa

a) Cao độ nền

Cần quản lý chặt chẽ cao độ xây dựng của các dự án, phải tuân thủ cao độ khống chế xây dựng theo đề xuất trong Quy hoạch chung xã. Cần xây dựng và xác định rõ các mốc cao độ cho từng khu vực để đảm bảo việc quản lý về xây dựng nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Khu vực hiện trạng: Giữ nguyên cao độ, cải tạo cục bộ; các khu vực trũng từng bước tôn nền hoặc có giải pháp nền móng phù hợp. Các khu vực có nguy cơ ngập lụt cần di dời đến vị trí an toàn.

- Khu vực xây mới: Khu vực trũng cần tôn nền đến cao độ an toàn, kết nối hài hòa với khu vực hiện trạng. Khu vực dốc cần hạn chế san gạt lớn, bố trí công trình giật cấp theo địa hình, kết hợp taluy, tường chắn đảm bảo ổn định.

- Quy hoạch cao độ nền cho các khu dân cư tập trung trên địa bàn xã Bình An là Hxd ≥ +1,80m tạo sự bền vững trong định hướng phát triển đô thị, thích ứng với biến đổi khí hậu và nước biển dâng.

- Cao độ nền khu vực sản xuất: Hxd ≥ +1,80m.

- Cao độ nền khu công nghiệp: Hxd ≥ +1,80m.

b) Thoát nước mưa

- Tổ chức mạng lưới thoát nước mưa phù hợp với điều kiện địa hình của khu vực đảm bảo nguyên tắc tự chảy. Hệ thống thoát nước được chia thành nhiều nhánh nhỏ để thoát ra sông, kênh, rạch.

- Bảo đảm hành lang chỉ giới bảo vệ sông, kênh, rạch theo các quy định về thủy giới trên địa bàn xã. Bảo đảm tuân thủ các quy hoạch và quy định quản lý về hệ thống thoát nước và diện tích mặt nước trên địa bàn xã (mạng lưới cống, trạm bơm, hồ điều tiết…).

- Xây dựng hệ thống cống ngầm, mương hở có nắp đan kết nối với hệ thống các tuyến cống thoát nước chính hiện trạng.

- Nạo vét, khơi thông, kè bờ sông, kênh, rạch với vật liệu thân thiện với cảnh quan môi trường, đảm bảo cảnh quan tự nhiên.

- Quản lý xây dựng hệ thống thoát nước mưa của các khu dân cư, khu đô thị, dự án theo đúng quy hoạch tách hệ thống thoát nước mưa và thải riêng, hoàn chỉnh ở tất cả các khu vực xây dựng mới. Những khu vực đã có hệ thống thoát nước chung, không có khả năng cải tạo thành thoát nước riêng đưa về trạm xử lý tập trung trước khi xả ra môi trường.

1.9.3. Quy định về hệ thống cấp nước

a) Nguồn nước cấp

- Từ trạm cấp nước của phường Rạch Giá và xã Bình An.

- Để đảm bảo nguồn nước thô cấp cho các nhà máy xử lý nước sạch, nhằm đáp ứng nhu cầu dùng nước máy đô thị cho xã đến năm 2050 và ứng phó kịp thời với biến đổi khí hậu trong tương lai theo dự báo về môi trường thế giới, mà tỉnh An Giang sẽ chịu ảnh hưởng trực tiếp. Do đó cần phải xây hệ thống hồ trữ nước cho từng xã và trong từng công trình.

- Từng bước hạn chế sử dụng nguồn nước ngầm, nhất là vấn đề khai thác nước ngầm tự do.

- Mở rộng mạng lưới phân phối nước về phía Bắc, phía Đông, phía Tây và phía Nam. Đảm bảo 100% yêu cầu cấp nước sạch sinh hoạt khu vực toàn xã.

b) Phương án phát triển mạng lưới cấp nước

- Đầu tư Trạm cấp nước Bình An, công suất 1.200 m^3/ngày đêm.

- Hệ thống cấp nước Bình An, tại ấp An Minh, quy mô diện tích 1.724 m^2.

- Hệ thống cấp nước và Hồ trữ cấp nước Vĩnh Hòa Phú, tại ấp Vĩnh Phú, quy mô diện tích 17.600m^2.

c) Các quy định về vùng bảo vệ, vệ sinh nguồn nước

- Nguồn nước mặt:

+ Cấm xây dựng bất kỳ loại công trình nào cho người ở, kể cả công nhân quản lí; cấm xả nước thải, tắm giặt, bắt cá, chăn thả trâu bò; cấm sử dụng hoá chất độc, phân hữu cơ và các loại phân khoáng để bón cây, quanh khu vực lấy nước.

+ Nhà máy, nhà ở, khu dân cư phải được xây dựng hoàn thiện (có hệ thống cấp nước, thoát nước bẩn và nước mưa...) để bảo vệ đất và nguồn nước khỏi bị ô nhiễm; Nước thải sản xuất và sinh hoạt trước khi xả vào nguồn nước phải được làm sạch đảm bảo yêu cầu vệ sinh; Cấm đổ phân, rác, phế thải công nghiệp, hoá chất độc làm nhiễm bẩn nguồn nước và ô nhiễm môi trường.

- Đối với nước ngầm:

+ Xã cần chỉ định cơ quan quản lý thống nhất mạng lưới quan trắc nước ngầm cả về chất lượng và mực nước (bao gồm các trạm quan trắc của Sở Công Thương, Sở Khoa học và Công nghệ và Sở Tài nguyên và Môi trường) để phục vụ quản lý khai thác nước ngầm và kiểm soát nhiễm bẩn nước ngầm.

+ Lập dự án bổ sung mạng quan trắc vì còn thưa và vận hành mạng quan trắc đã có, kể cả quan trắc lún mặt đất.

+ Các tầng chứa nước trong hệ thống nước ngầm xã có quan hệ với nhau, do vậy việc bảo vệ, chống nhiễm bẩn các tầng chứa nước trong phân bố nước nhạt là rất cần thiết. Các chỉ tiêu giám sát QCVN 09:2023/BTNMT. Khi khoan các giếng khai thác phải được cấu trúc giếng đúng kỹ thuật quy cách, tránh nhiễm bẩn hoặc xâm nhập mặn từ trên xuống tầng khai thác.

+ Khoảng cách đúng quy định khu vực bảo vệ nguồn nước.

9.4. Quy định về hệ thống cấp điện

a) Nguồn điện:

Từ hệ thống điện lưới quốc gia qua đường dây trung thế 22kV hiện hữu dọc Quốc lộ, đường tỉnh.

b) Cấp điện

- Quy định về lưới điện cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cao thế

cho các tuyến đường dây 220kV, 110KV hiện có và xây mới theo đúng quy định hiện hành.

- Quy định về lưới điện trung thế: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện trung thế ngầm và nổi theo đúng quy định hiện hành. Lưới điện trung thế sử dụng điện áp 22KV, được thiết kế mạch vòng, vận hành hở. Các trạm biến áp lưới 22/0,4KV chủ yếu sử dụng loại trạm xây, trạm kiốt. Trạm được đặt tại trung tâm phụ tải điện các khu vực, vỏ trạm phải đảm bảo mỹ quan đô thị. Các trạm biến áp 22/0,4KV phải đảm bảo các quy định về an toàn cấp điện và phòng chống cháy nổ.

- Quy định về lưới điện hạ thế: Được thiết kế hình tia trừ các phụ tải khu vực trung tâm có yêu cầu đặc biệt thì thiết kế mạch vòng. Bán kính lưới điện hạ thế đối với khu vực ngoại thị, dân cư phân tán không quá 500m, ở khu vực nội thị dân cư tập trung bán kính hạ áp không quá 300m.

c) Chiếu sáng công cộng

- Quy định về điện chiếu sáng công cộng, chức năng: hệ thống chiếu sáng đường phố đảm bảo tỷ lệ 100% đối với mạng lưới các tuyến đường chính, 90 ÷ 95% đường ngõ xóm được chiếu sáng hiệu quả. Chiếu sáng phải đảm bảo theo tiêu chuẩn chuyên ngành về chiếu sáng cảnh quan và về chiếu sáng giao thông. Với các trục đường có vỉa hè lớn hơn hoặc bằng 5m, trục thương mại hoặc cảnh quan phải sử dụng các đèn chiếu sáng lối đi bộ riêng hoặc kết hợp với chiếu sáng đường. Giải pháp tổng thể phải đảm bảo chiếu sáng hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng và hạn chế ô nhiễm ánh sáng.

- Cải tạo, đầu tư mới nên xây dựng mạng lưới chiếu sáng sử dụng đèn LED 220V từ 60W-200W, đèn compact tiết kiệm điện.

- Hạn chế chiếu sáng dàn trải như chiếu sáng cảnh quan cho các khu vực nghỉ ngơi, khu ở thuần, khu trường học, bệnh viện, khu công nghiệp… để tránh ô nhiễm ánh sáng. Khuyến khích chiếu sáng lễ hội, thông tin tín hiệu, quảng cáo tại các tuyến phố chính hướng tâm vào đô thị.

- Cải tạo nâng cấp trung tâm điều khiển tự động hệ thống đèn chiếu sáng giao thông hiện có, điều khiển tự động đến từng bộ đèn cho toàn hệ thống chiếu sáng đường phố. Cấm sử dụng đèn hiệu suất thấp cho chiếu sáng đô thị như đèn sợi đốt, đèn thủy ngân cao áp. Khuyến khích áp dụng các loại đèn dùng pin mặt trời, đèn LED để tiết kiệm điện năng.

1.9.5. Quy định về hệ thống thoát nước và xử lý nước thải (XLNT)

a) Nước thải sinh hoạt

- Nước thải sau xử lý cần tối thiểu đạt cột B của QCVN 14:2025/BTNMT.

- Sơ đồ quản lý chung hệ thống thoát nước thải: Bể tự hoại → cống thoát nước thải→ trạm bơm nước thải → trạm xử lý nước thải → hồ chứa để kiểm soát ô nhiễm, tái sử dụng (tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa) → xả ra nguồn.

- Các khu vực trung tâm xã đã có hệ thống thoát nước chung, tiếp tục sử dụng hệ thống cống hiện có, thay thế các tuyến cống cũ không đủ tiết diện, tiêu chuẩn. Xây dựng các tuyến cống bao và giếng tách dòng (tại cuối các tuyến cống chính thoát nước chung, trước các miệng xả) để thu gom và đưa nước thải về trạm xử lý tập trung trước khi xả ra môi trường.

- Các khu vực phát triển mới xây dựng tách riêng hai hệ thống thoát nước mưa và nước thải, nước thải được dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung. Các khu vực có mật độ dân số thấp sẽ phát triển hệ thống thu gom và xử lý nước thải theo từng khu vực.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh trong nhà ở, công trình công cộng, phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào hệ thống thu gom nước thải.

- Cống tự chảy dùng cống bê tông cốt thép đúc sẵn, cống áp lực sử dụng ống gang.

- Trạm xử lý nước thải tập trung cần có nhiều đơn nguyên phù hợp với phân đợt xây dựng, mỗi trạm xử lý nước thải đều có hồ chứa nước thải sau xử lý để kiểm soát ô nhiễm và tái sử dụng. Nước thải trước khi xả ra nguồn tiếp nhận phải đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường hiện hành.

- Các điểm dân cư nông thôn tập trung sử dụng hệ thống thoát nước riêng, thu gom nước thải và xử lý nước thải theo từng khu vực có quy mô phù hợp.

- Khu vực nông thôn phân tán sử dụng hệ thống thoát nước chung, nước thải được xử lý trong từng công trình bằng bể tử hoại xây dựng đúng quy cách trước khi xả vào cống.

- Chất lượng nước thải sinh hoạt sau khi xử lý tại trạm xử lý tập trung và trạm xử lý khu vực phải đạt các tiêu chuẩn Việt Nam có hiệu lực: TCVN 7222 - 2022 "Yêu cầu chung về môi trường đối với các trạm xử lý nước thải sinh hoạt tập trung". Nước thải sau xử lý tại các trạm xử lý cục bộ phải đạt QCVN 14:2025/BTNMT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt".

b) Nước thải công nghiệp

- Chủ đầu tư hạ tầng các khu công nghiệp tập trung chịu trách nhiệm thu gom toàn bộ nước thải các cơ sở trong khu công nghiệp và xử lý đạt quy chuẩn quốc gia trước khi xả ra môi trường. Đối với các cơ sở sản xuất có nước thải ô nhiễm nặng cần được xử lý theo hai bước (Bước 1: Xử lý nước thải cục bộ trong nhà máy; Bước 2: Làm sạch nước thải tại trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp).

- Nước thải từ các nhà máy xí nghiệp phân tán phải có công trình xử lý nước thải riêng trong nhà máy đạt tiêu chuẩn môi trường.

- Chất lượng nước thải công nghiệp sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN 40:2025/BTNMT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp".

c) Nước thải y tế

Mỗi Trung tâm y tế thu gom và xử lý nước thải riêng đạt QCVN 40:2025/BTNMT "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải y tế" trước khi xả ra hệ thống thoát nước đô thị.

1.9.6. Quy định về hhệ thống thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải rắn (CTR)

- Chất thải rắn sinh hoạt: được thu gom, phân loại tại nguồn phát sinh thành hai loại vô cơ và hữu cơ, sau đó vận chuyển đưa về khu xử lý CTR tập trung của xã.

- Thu gom triệt để CTR, không để tình trạng CTR được vứt bừa bãi.

- Mở rộng diện tích khu xử lý hiện có tại Gò Đất, tại ấp Xà Xiêm.

- Định hướng khu xử lý CTR: Giai đoạn đến năm 2030, Đầu tư Nhà máy xử lý chất thải rắn Gò Đất, tại ấp Xà Xiêm, quy mô 3,0ha. Công suất 100 - 200 tấn/ngày, Để Xử lý bãi rác lộ thiên ấp Gò Đất, xã Bình An hiện tại và định hướng xử lý rác cho các xã lân cận trong trường hợp Khu xử lý rác tại xã Long Thạnh không hoạt động được theo quy hoạch.

1.9.7. Quy định về hệ thống nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng

- Nâng cấp, mở rộng nghĩa trang tại ấp Xà Xiêm lên, với quy mô 1,34ha.

- Chỉnh trang các khu nghĩa trang, nghĩa địa tập trung hiện hữu, đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng nhu cầu mai táng và quy tập, di dời phần mộ trên địa bàn xã. Đồng thời, đầu tư phát triển hệ thống cơ sở hỏa táng đạt chuẩn, phù hợp với phong tục tập quán địa phương. Thực hiện việc cải tạo, di dời, đóng cửa các nghĩa địa không đảm bảo yêu cầu theo quy định và tăng cường hiệu quả công tác quản lý nghĩa trang, cơ sở hỏa táng.

- Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

- Khu vực nông thôn, người dân tiếp tục dùng nghĩa trang phân tán. Các nghĩa trang phân tán, có quy mô nhỏ, không đủ khoảng cách ly, hoặc nằm trong quy hoạch sử dụng đất phải có kế hoạch đóng cửa, trồng cây xanh cách ly, khi có nhu cầu sử dụng đất có thể di chuyển đến nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

- Các chỉ tiêu tính toán lấy theo QCXD 01:2021/BXD, QCVN 07:2023/BXD.

1.9.8. Quy định về hệ thống thông tin liên lạc

a) Nguồn tín hiệu

Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ trạm phát sóng trên địa bàn xã, sẽ đưa tới cấp cho khu vực dân cư.

b) Chuyển mạch

Mạng chuyển mạch trong toàn xã được nâng cấp và mở rộng dung lượng nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển số lượng thuê bao như dự báo. Từng bước thay thế dần các thiết bị truy nhập hiện tại bằng các thiết bị NGN, đến thời điểm thích hợp loại bỏ hoàn toàn mạng chuyển mạch kênh.

c) Truyền dẫn

Nâng cao chất lượng truyền dẫn cáp quang, tiếp tục đầu tư các tuyến cáp quang mới và hoàn thiện những mạch vòng để nâng cao độ tin cậy của mạng, tạo điều kiện mở rộng các loại hình dịch vụ như truyền hình cáp, Internet băng thông rộng, video phone,....

d) Mạng ngoại vi

- Tiếp tục xây dựng và mở rộng cáp gốc, cáp nhánh trong giai đoạn tới để đáp ứng được tốc độ phát triển thuê bao cũng như phù hợp với tốc độ tăng trưởng kinh tế.

- Từng bước hạ ngầm các loại cáp trên đường phố để đảm bảo chất lượng thông tin và mỹ quan và đồng bộ với các cơ sở hạ tầng khác để tiết kiệm chi phí khi thi công.

- Các cống bể cáp và nắp bể đã được chuẩn hoá về kích thước cũng như kiểu dáng- theo quy chuẩn của ngành.

- Tất cả các tuyến cống trên đường trục chính trong khu vực có dung lượng là ống PVC Φ 110 x 0,5mm được đi trên hè đường. Đặc biệt có những đoạn qua đường nên dùng ống Φ110 x 0,65mm.

- Cáp trong mạng nội bộ của khu vực thiết kế chủ yếu sử dụng loại cáp cống có dầu chống ẩm đi trong ống bể (ngầm) có tiết diện lõi dây 0,5mm.

- Các bể cáp sử dụng bể đổ bê tông loại 2,3 nắp đan bê tông dưới hè, 1,2 hoặc 3 lớp ống.

- Vị trí và khoảng cách bể cáp cách nhau 60 – 80m.

- Các tủ, hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoại, bố trí tại các ngã ba, ngã tư tạo thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

e) Mạng di động

Các nhà mạng tăng cường xây dựng mới, sử dụng chung trạm thu phát sóng để giảm bán kính phục vụ, tăng chất lượng dịch vụ. Đồng thời các nhà mạng thay thế dần cột ăng ten cồng kềnh để đảm bảo mỹ quan đô thị.

f) Mạng Internet

Triển khai lắp đặt mạng truy nhập có tốc độ cao đảm bảo cung cấp dịch vụ internet băng rộng đến tận thuê bao. Truy nhập mạng internet băng rộng sẽ được phát triển theo hai phương thức qua mạng cáp nội hạt và không dây.

g) Bưu chính

- Phát triển dịch vụ theo hướng đa dạng hóa, cung cấp tất cả các dịch vụ bưu chính đến các điểm phục vụ, chú trọng tới phát triển các dịch vụ mới, dịch vụ tài chính và các dịch vụ ứng dụng trên nền công nghệ thông tin nhằm phục vụ nhu cầu ngày càng cao của người dân và các cơ quan, doanh nghiệp, ...

- Khi quy hoạch chi tiết và thực hiện xây dựng các khu vực cần bố trí xây dựng mới hoặc quy hoạch mở rộng các đài, trạm, bưu cục, để đảm bảo mạng bưu chính - Viễn thông khai thác được ổn định và tạo điều kiện cho việc mở rộng mạng lưới, đáp ứng nhu cầu của xã hội về thông tin.

1.9.9. Các biện pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường

a) Bảo vệ môi trường không khí, giảm nhẹ tiếng ồn:

- Khuyến khích sử dụng năng lượng sạch, khí tự nhiên hoặc điện năng trong các công trình dịch vụ phục vụ ăn uống.

- Đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh các khu, cụm công nghiệp, cơ sở sản xuất đối với khu dân cư, du lịch, công trình công cộng theo quy định hiện hành.

- Quản lý hoạt động vận chuyển vật liệu xây dựng theo quy định, áp dụng các biện pháp kỹ thuật, thời gian hoạt động phù hợp đối với phương tiện vận chuyển, đảm bảo không gây ô nhiễm không khí, tiếng ồn trong thành phố.

b) Bảo vệ môi trường nước:

- Nước thải sinh hoạt cần được xử lý tại nguồn phát sinh trước khi xả ra cống thoát nước và thu gom về nhà máy xử lý tập trung của thành phố, đảm bảo đạt quy chuẩn chuẩn theo quy định trước khi xả ra môi trường.

- Nước thải sản xuất phải được xử lý bảo đảm nước thải sau xử lý đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường. Các khu, cụm công nghiệp có hệ thống xử lý nước thải tập trung phải có hệ thống quan trắc tự động, liên tục.

- Các khu xử lý rác thải, nghĩa trang cần hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xử lý nước rỉ từ các công trình này trước khi xả ra môi trường.

- Các Khu, cụm công nghiệp, bến cảng cần kiểm soát chất ô nhiễm phát sinh như dầu, mỡ, khí thải, nước thải, chất thải rắn... theo quy định đối với cơ sở công nghiệp.

- Khu vực phát triển du lịch, đô thị mới sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoặc nửa riêng thoát nước thải, đảm bảo thu gom và xử lý nước thải đạt quy chuẩn quy định.

- Các điểm xả sau các trạm xử lý nước thải cần được giám sát, có phương án xử lý khi xảy ra sự cố.

c) Bảo vệ môi trường đất:

- Hạn chế đào đắp trong hoạt động xây dựng, đảm bảo không ảnh hưởng tới các hệ sinh thái, cảnh quan tự nhiên, dòng chảy và nơi cư trú của sinh vật.

- Hoạt động thi công xây dựng phải đảm bảo tiêu thoát nước mặt, tránh gây ngập úng, cản trở dòng chảy, phát tán bùn đất gây ô nhiễm nguồn nước, môi trường.

- Hoạt động nông nghiệp cần hướng đến những mô hình nông nghiệp sạch, hữu cơ, công nghệ cao, không sử dụng phân bón, hóa chất bảo vệ thực vật gây ô nhiễm.

- Các khu vực xây dựng có nguy cơ sạt lở, ngập lụt cần thực hiện các biện pháp phòng chống thiên tai hiệu quả. Trong trường hợp không thể khắc phục được các nguy cơ thiên tai phải thực hiện di rời.

d) Bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên và đa dạng sinh học:

- Thực hiện các biện pháp bảo tồn, bảo vệ các hệ sinh thái tự nhiên tại các khu vực ven biển, tăng cường trồng cây chắn sóng, chắn gió bảo vệ các bãi cát ven biển, vùng cửa sông. Bảo tồn và trồng mới rừng ngập mặn tại khu vực ven sông Cái Bé, Cái Lớn.

- Trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt và phân khu phục hồi sinh thái của vườn quốc gia, không xây dựng công trình, nhà ở trái phép, cấm nuôi trồng thủy sản quy mô công nghiệp và các hoạt động gây ô nhiễm môi trường.

đ) Bảo vệ môi trường trong quản lý chất thải rắn:

- Xây dựng hệ thống phân loại tại nguồn, ưu tiên thực hiện tại các khu du lịch, thương mại dịch vụ và cơ sở sản xuất.

- Thực hiện phân loại, thu gom và xử lý triệt để chất thải rắn đô thị phát sinh, tránh nước mưa chảy tràn qua rác tại các nơi thu gom, tập kết và cơ sở xử lý, bãi rác.

- Áp dụng các giải pháp chống chất thải nhựa dùng một lần và túi nilon khó phân hủy, ưu tiên thực hiện tại các cơ sở hoạt động du lịch.

f) Giảm nhẹ phát thải khí nhà kính:

- Các điểm phát sinh khí thải trên đảo như cụm công nghiệp, lò đốt rác, cơ sở hỏa táng cần được duy tu, bảo dưỡng hệ thống xử lý khí thải, bụi.

- Khuyến khích các công trình, dự án áp dụng các giải pháp công nghệ, giải pháp công trình xanh, thông minh nhằm sử dụng năng lượng hiệu quả, tiết kiệm.

- Áp dụng các giải pháp giao thông công cộng, giao thông xanh, giao thông thông minh giảm nhẹ phát thải và nâng cao hình ảnh đô thị xanh, sinh thái.

g) Thích ứng với biến đổi khí hậu:

- Áp dụng các giải pháp hạ tầng xanh, kỹ thuật sinh thái trong các công trình nhằm giảm nhẹ ngập lụt và bảo vệ môi trường.

- Xây dựng các khu dân cư an toàn, thực hiện các giải pháp phòng tránh, giảm nhẹ hoặc di rời dân cư tại các khu vực chịu tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

- Duy trì, đảm bảo các không gian lưu trữ, điều tiết nước, hạn chế ngập lụt, hành lang phòng chống xói lở bờ biển.

h) Quan trắc, giám sát môi trường:

- Các dự án, công trình xây dựng phải thực hiện quan trắc, giám sát môi trường trong suốt quá trình xây dựng, chạy thử và vận hành theo quy định.

- Các nhà máy xử lý nước thải sinh hoạt tập trung của thành phố, các trạm xử lý nước thải tập trung của các khu du lịch, dịch vụ, cụm công nghiệp phải có hệ thống quan trắc tự động, liên tục nước thải sau xử lý.

- Xây dựng hệ thống quan trắc đa dạng sinh học tại khu bảo tồn biển.

- Trang bị hệ thống quan trắc, cảnh báo môi trường tại các khu du lịch, khu tập trung dân cư.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

2.1. Phạm vi, ranh giới

Bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Bình An. Xã Bình An được hình thành sau khi sáp nhập xã Bình An, xã Vĩnh Hòa Hiệp và xã Vĩnh Hòa Phú (cũ), tứ cận xác định như sau:

- Phía Đông tiếp giáp xã Châu Thành.
- Phía Tây tiếp giáp xã Tây Yên và xã An Biên.
- Phía Nam tiếp giáp xã Định Hòa.
- Phía Bắc tiếp giáp phường Rạch Giá.

2.2. Thời hạn lập quy hoạch

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2030.
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2050.

2.3. Quy định quản lý cụ thể

Nội dung	Quy định quản lý
Vị trí	Bao gồm 12 ấp: Sua Đũa; Hòa Thuận; Vĩnh Thành A; Vĩnh Thành B; Vĩnh Đằng; Vĩnh Hội; Vĩnh Phú; Vĩnh Hòa; Minh Phong; An Thới; Xà Xiêm; An Ninh
Tính chất, chức năng	Là trung tâm kinh tế phía Tây Nam của tỉnh, với vai trò thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Xã Bình An phát triển kinh tế đa ngành, lấy công nghiệp, thương mại, dịch vụ; nông nghiệp xanh, công nghệ cao phát thải thấp và hậu cần kinh tế biển là hướng phát triển ưu tiên.
Diện tích	Tổng diện tích tự nhiên toàn xã là 73,43km^2,
Dân số	Tổng quy mô dân số toàn xã là 61.676 người,
Tổ chức không gian	Không gian tổ chức các hoạt động kinh tế - xã hội của xã Bình An được định hướng, tổ chức theo 04 vùng kinh tế - xã hội cụ thể như sau:

Nội dung	Quy định quản lý
	- Vùng I - Đô thị mới, trung tâm thương mại dịch vụ: Bao gồm: Một phần ấp Vĩnh Thành A, một phần ấp Vĩnh Thành B, một phần ấp Vĩnh Hội, một phần ấp Vĩnh Hòa, một phần ấp Minh Phong, một phần ấp An Thới, một phần ấp Sua Đũa và một phần ấp Hòa Thuận. - Vùng II -Trung tâm logistics và khu công nghiệp: Bao gồm: Một phần ấp Vĩnh Hội, một phần ấp Vĩnh Hòa và một phần ấp Minh Phong. - Vùng III - Sản xuất nông nghiệp, du lịch sinh thái: Bao gồm: Ấp Vĩnh Phú và ấp An Ninh. - Vùng IV - Sản xuất nông nghiệp sạch, chất lượng cao, phát thải thấp: Bao gồm: Một phần ấp Sua Đũa, một phần ấp Hòa Thuận, một phần ấp Vĩnh Thành A, một phần ấp Vĩnh Thành B, một phần ấp Minh Phong, một phần ấp An Thới, ấp Vĩnh Đằng, ấp Xà Xiêm.
Chỉ tiêu sử dụng đất	Tuân thủ các quy định tại mục 1.8. Quy định về chỉ tiêu sử dụng đất của Quy định này.
Kiến trúc cảnh quan	Hình thức và giải pháp kiến trúc phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, năng lượng sạch. Trồng cây xanh, vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực… hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện và không làm hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung.
Khuyến khích	'- Tăng cường chất lượng cảnh quan của khu vực, khống chế quy mô phát triển mới, bảo tồn tôn tạo, phát huy các di sản văn hóa, lịch sử, cách mạng, kiến trúc... - Đề xuất quan tâm đến các trục và các nút: + Trục môi trường xanh gồm trục đường QL.61,QL.63, trục đường 3/2 nối dài, đường xây dựng mới, + Nút khuyến khích phát triển mật độ cao xung quanh nút giao thông đường 3/2 nối dài, - Tăng diện tích trồng cây xanh, thảm cỏ. - Xây dựng các khu nhà ở mới phải kết hợp hài hòa với các không gian và làng xóm hiện hữu. - Tập trung vào các mục đích nhà chung cư thấp tầng, nhà ở xã hội, các dự án nhà ở sinh thái - Từng bước tập trung, hợp khối các trung tâm hành chính hiện hữu - Du lịch thông qua thúc đẩy các hoạt động nông nghiệp sinh thái mở rộng - Khai thác các yếu tố cây xanh, mặt nước và cảnh quan hiện có tại khu vực để tạo không gian, thẩm mỹ.

Nội dung	Quy định quản lý
Cho phép có điều kiện	- Các Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết sẽ cụ thể hoá và xác định chính xác vị trí, diện tích các khu đất đã được định hướng trong bản đồ sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 và các công trình điểm nhấn thuộc khu vực được định hướng, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn quốc gia về quy hoạch và các định hướng lớn của Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang.
Nghiêm cấm	- Thay đổi, phá vỡ: quy mô, tính chất, cảnh quan không gian và các giá trị di sản văn hóa, lịch sử, cách mạng, kiến trúc, nghệ thuật. - Mọi sự chuyển đổi chức năng, thay đổi về quy mô cấu trúc và hình thức các công trình có giá trị phải được thông báo và nghiên cứu. - Nghiêm cấm treo biển hiệu lòe loẹt, hàng quán rong... - Hạn chế các giao thông trọng tải lớn và tiếng ồn. - Mọi xâm phạm tác động tới hành lang cách ly các tuyến hạ tầng.
Hạ tầng xã hội	- Cải tạo nâng cấp các công sở trên quan điểm bảo tồn và phát huy các giá trị di sản về không gian, kiến trúc và cảnh quan hiện có. Phát triển các dự án đô thị sinh thái tại các khu vực thị trấn để đáp ứng nhu cầu ở của nhân dân trong khu vực nông thôn và nhu cầu nhà ở của nhân dân làm việc tại các khu vực đô thị. - Cải thiện chất lượng nhà ở nông thôn - Phát triển nhà ở đồng bộ gắn với quy hoạch các điểm dân cư nông thôn tập trung. - Hoàn thiện các tiêu chuẩn đánh giá chất lượng nhà ở nông thôn cũng như các hướng dẫn thực hiện - Bảo tồn tôn tạo kiến trúc nhà ở truyền thống - Nghiên cứu phát triển các mẫu nhà ở mới phù hợp với điều kiện sản xuất, ứng phó được với thiên tai. - Đối với nhà ở tại các khu trung tâm xã: Đáp ứng các nhu cầu nhà ở tại chỗ (nhà phố, là liền kề, nhà ở kết hợp sản xuất, kinh doanh, dịch vụ…). - Y tế: Xây dựng mạng lưới Trung tâm, điểm trạm y tế căn cứ theo quy mô dân số từng khu vực; Củng cố và hoàn thiện mạng lưới y tế cơ sở, cải tạo nâng cấp cơ sở vật chất, trang thiết bị cho mạng lưới y tế xã, nhằm đáp ứng nhu cầu chăm sóc sức khỏe của dân cư nông thôn, nâng cao khả năng tiếp cận của người dân đối với các dịch vụ y tế thiết yếu.
Hạ tầng kỹ thuật	'- Cải tạo cơ sở hạ tầng hiện hữu, bố trí thêm các bến đậu xe, bố trí hệ thống chiếu sáng và hệ thống tiêu thoát

Nội dung	Quy định quản lý
	nước cho khu vực; quản lý chặt chẽ hệ thống đường quy hoạch theo quy định lộ giới, đặc biệt các hành lang tuyến có đường cao tốc, đường quốc lộ. - Phát triển các kết cấu hạ tầng gắn với định hướng chung của toàn tỉnh như ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chuyển đổi công nghệ hiện đại và cải tạo hạ tầng phải gắn với cảnh quan khu vực. - Khai thác các không gian ngầm cho bố trí hạ tầng kỹ thuật, khai thác quỹ đất hạ tầng cho các không gian đi bộ phục vụ hoạt động và du lịch. - Cấp nước sinh hoạt: Sử dụng nguồn nước máy từ các nhà máy nước xã, phường về. - Nước thải trong các nhà ở, công trình công cộng phải xử lý qua bể tự hoại sau đó chảy ra cống thoát nước chung đến trạm bơm, đến trạm xử lý tập trung của khu vực. - Chất thải rắn phân loại tại nguồn, dùng xe thu gom đưa đến: các điểm tập kết, trạm trung chuyển sau đó chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung của xã. - Quản lý nghĩa trang: Các nghĩa trang phân tán, có quy mô nhỏ, phải có đủ khoảng cách ly, nếu không đạt phải có kế hoạch đóng cửa, di chuyển đến nghĩa trang tập trung. - Tuân thủ các quy định tại mục 1.9. Quy định về phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Quy định này.
Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính	- Cấp nước sinh hoạt: 60 đến 100 lít/người.ngày đêm - Cấp nước công nghiệp: 20 m3/ha - Nước thải sinh hoạt: 50 đến 80 lít/người.ngày đêm - Nước thải công nghiệp: 20 m3/ha. ngày đêm - Chất thải rắn sinh hoạt: 0,8 kg/người/ ngày đêm - Chất thải rắn công nghiệp: 0,3 tấn/ha. ngày đêm - Cấp điện sinh hoạt: 150 ÷ 200 W/người-năm - Cấp điện công nghiệp: 140÷180kW/ha
Bảo vệ môi trường	- Bảo tồn di sản, bảo vệ cảnh quan - Xử lý rác thải, nước thải, kiểm soát ô nhiễm, phục hồi môi trường sông rạch ô nhiễm, giảm thiểu ô nhiễm không khí, tiếng ồn - Cải thiện giao thông đô thị và nông thôn, cải thiện các khu nhà lụp xụp - Hình thành các hệ sinh thái ven sông. - Đảm bảo các khoảng lùi về an toàn giao thông, bảo vệ sông rạch và hành lang cách ly các tuyến hạ tầng kỹ thuật đúng tiêu chuẩn

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. Quy định về tính pháp lý

Quy định này áp dụng đối với tất cả các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quản lý phát triển đô thị và nông thôn, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang các điểm dân cư nông thôn trên địa bàn xã Bình An, tỉnh An Giang đảm bảo theo đúng Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050 đã được Ủy ban nhân dân xã Bình An phê duyệt.

Quy định này là cơ sở để các cơ quan quản lý kiến trúc, quy hoạch, xây dựng của xã Bình An xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc quy hoạch và quản lý đầu tư xây dựng, cấp phép xây dựng mới, cải tạo chỉnh trang các công trình kiến trúc, thiết kế cảnh quan và làm căn cứ để xác lập nhiệm vụ và nội dung quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, các điểm dân cư nông thôn, tất cả các khu vực trong xã Bình An.

3.2. Kế hoạch tổ chức thực hiện

Ủy ban nhân dân xã Bình An tổ chức thực hiện:

- Thống nhất quản lý toàn diện các hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển đô thị, điểm dân cư nông thôn, quản lý phát triển cải tạo và quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan theo đúng quy hoạch được duyệt.

- Chỉ đạo tổ chức thực hiện triển khai lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư theo quy hoạch chung đã được phê duyệt, tuân thủ theo các quy định của pháp luật về xây dựng, phát triển đô thị và nông thôn.

- Tổ chức triển khai lập chương trình và kế hoạch phát triển các khu vực theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

- Phân công cụ thể trách nhiệm cho các tổ chức, cá nhân, cơ quan liên quan để thực hiện Quy định này.

3.3. Phân công trách nhiệm

- Ủy ban nhân dân xã chỉ đạo các cơ quan trực thuộc liên quan giám sát toàn bộ việc thực hiện triển khai quy hoạch và quản lý xây dựng theo Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050 đã được phê duyệt; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và kịp thời tháo gỡ vướng mắc trong quá trình quản lý và phát triển đô thị và nông thôn.

- Phòng Kinh tế xã có trách nhiệm:

+ Tổ chức triển khai việc phát triển, theo đúng quy hoạch chung được duyệt.

+ Hướng dẫn và thường xuyên, định kỳ giám sát việc thực hiện Quy hoạch chung xã Bình An, tỉnh An Giang đến năm 2050 và Quy định này.

+ Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan trong phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý.

3.4. Quy định về lưu giữ, cung cấp thông tin, hồ sơ quy hoạch

- Ủy ban nhân dân xã Bình An có trách nhiệm công bố thông tin và nội dung Quy hoạch chung xã được duyệt trên các phương tiện thông tin đại chúng, tổ chức hội nghị công bố quy hoạch, tổ chức triển lãm đồ án quy hoạch công khai để toàn bộ người dân được biết.

- Phòng Kinh tế xã có trách nhiệm:

+ Giúp Ủy ban nhân dân xã lưu giữ Hồ sơ quy hoạch để phục vụ công tác quản lý và cung cấp các thông tin quy hoạch cho các tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu, cung cấp thông tin về quy hoạch chung được duyệt cho các ấp trên địa bàn xã để phục vụ công tác quản lý theo quy hoạch.

+ Số hóa Hồ sơ quy hoạch thành bản đồ hệ thống thông tin địa lý (GIS) để phục vụ công tác quản lý đất đai, xây dựng và công tác công bố, cung cấp thông tin.

+ Là cơ quan đầu mối kết hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường định kỳ hàng năm cập nhật tình hình các dự án triển khai vào nội dung của đồ án quy hoạch.

3.5. Quy định về khen thưởng, xử phạt thi hành

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

- Bí thư, trưởng ấp có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn ấp do mình quản lý và báo cáo kịp thời với Phòng Kinh tế xã các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. Phòng Kinh tế tham mưu trình UBND xã ban hành Quyết định xử phạt vi phạm hành chính đối với các hảnh vi vi phạm, Báo cáo lãnh đạo UBND xã các trường hợp ngoài thẩm quyền của Phòng Kinh tế để Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã quyết định.

- Các cơ quan quản lý về trật tự xây dựng có trách nhiệm kiểm tra mọi hoạt động xây dựng trên địa bàn xã và báo cáo kịp thời với cấp có thẩm quyền về các hành vi liên quan đến các hoạt động xây dựng trái với quy hoạch được phê duyệt. UBND xã ra quyết định xử phạt đối với các vi phạm nêu trên trong phạm vi thẩm quyền của mình, báo cáo UBND tỉnh các trường hợp ngoài thẩm quyền để Chủ tịch UBND tỉnh quyết định.

- Khuyến khích và có hình thức khen thưởng phù hợp đối với các tổ chức, cá nhân thực hiện nghiêm túc các hoạt động về quản lý và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, phát hiện và tố giác kịp thời các hành vi cố ý làm trái quy hoạch.