

Số: /QĐ-UBND-HC Tam Nông, ngày tháng 12 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án
quy hoạch chung xây dựng xã An Long đến năm 2035

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009; Luật quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1440/QĐ-UBND-HC ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tam Nông gắn với tái cơ cấu ngành nông nghiệp và xây dựng nông thôn mới đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 201/SXD-QLN ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc thực hiện công tác rà soát quy hoạch chung xây dựng xã trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp;

Căn cứ Công văn số 2803/SXD-KTQH.HTKT ngày 08 tháng 11 năm 2023 của Sở Xây dựng về việc ý kiến góp ý đồ án quy hoạch chung xây dựng xã An Long, huyện Tam Nông;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 369/TTr-KTHT ngày 12 tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã An Long đến năm 2035, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng xã An Long đến năm 2035.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích lập quy hoạch

Xã An Long nằm trong phạm vi địa giới hành chính huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp và có vị trí tiếp giáp sau:

- Phía Bắc giáp xã An Hòa.
- Phía Nam giáp xã Phú Ninh.
- Phía Đông giáp xã Phú Thành A.
- Phía Tây giáp sông Tiền.

Tổng diện tích đất tự nhiên toàn xã khoảng 1.843,66 ha, với 6 ấp gồm: Ấp Phú Thọ, ấp Phú Yên, ấp Phú Lợi, ấp An Phú, ấp An Thịnh, ấp An Bình.

3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch

a) Tính chất

- Xây dựng, phát triển nông thôn kết hợp với Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới.
- Đồng bộ hạ tầng đô thị và nông thôn trên địa bàn huyện Tam Nông.
- Xác định hạ tầng kỹ thuật liên vùng để phân bố sử dụng đất phù hợp.

- Căn cứ bố trí kiến trúc, cảnh quan từ quy hoạch phân khu được duyệt để xác lập các khu vực tương ứng nhằm hỗ trợ, khắc phục các bất cập trong quá trình đô thị hoá nông thôn.

- Đánh giá hạ tầng kỹ thuật hiện hữu, đối chiếu yêu cầu để xây dựng lộ trình, cải tạo, đảm bảo đồng bộ trong toàn thành phố.

b) Chức năng

- Xác định hạ tầng kỹ thuật liên vùng để phân bố sử dụng đất phù hợp hơn.

- Căn cứ bố trí kiến trúc, cảnh quan từ quy hoạch phân khu được duyệt để xác lập các khu vực tương ứng nhằm hỗ trợ, khắc phục những bất cập trong quá trình đô thị hoá nông thôn.

- Đánh giá hạ tầng kỹ thuật hiện hữu, đối chiếu yêu cầu để xây dựng lộ trình điều chỉnh, cải tạo, đảm bảo đồng bộ trong toàn huyện.

4. Mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đề án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tam Nông gắn với tái cơ cấu ngành nông nghiệp và xây dựng nông thôn mới đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Xác định hình thức sản xuất hợp lý, phát triển nông nghiệp và phát triển thương mại, dịch vụ.

- Kinh tế phát triển, đời sống tinh thần của dân cư nông thôn được nâng cao, phù hợp tiêu chí nông thôn mới trong giai đoạn đến 2021-2025.

- Xã hội nông thôn được ổn định, bản sắc văn hóa được bảo tồn, dân trí được nâng cao, môi trường sinh thái được bảo vệ.

- Hệ thống an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội được bền vững.

- Phát triển phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của huyện, của tỉnh và các ngành khác.

- Tập trung vào phát triển nhanh nhưng vẫn đảm bảo tính hiệu quả và bền vững. Tăng trưởng kinh tế đi đôi với thực hiện tiến bộ, công bằng xã hội và bảo vệ môi trường.

- Phát triển nhanh kinh tế - xã hội trên cơ sở phát huy các lợi thế và thu hút mọi nguồn lực.

- Làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn gồm trung tâm xã, khu dân cư, khu chức năng khác trên địa bàn xã.

5. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và những vấn đề khác: Thống nhất theo kết quả thẩm định của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 369/TTr-KTHT ngày 12 tháng 12 năm 2023.

Điều 2. Ủy ban nhân dân xã An Long (Chủ đầu tư) có trách nhiệm tổ chức thực hiện đầy đủ thủ tục theo quy định hiện hành, triển khai quản lý việc đầu tư xây dựng trên địa bàn tuân thủ đúng theo đồ án quy hoạch phê duyệt.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện; Thủ trưởng các ban, ngành huyện; các tổ chức, cá nhân có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã An Long chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND huyện;
- LĐVP;
- Lưu: VT+NC/KTN(Tân).

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

Châu Văn Bo

QUY ĐỊNH

**Về việc quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng
xã An Long đến năm 2035**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2023
của Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. Quy định này hướng dẫn việc quản lý quy hoạch, sử dụng đất đai, xây dựng, cải tạo công trình và khai thác sử dụng các công trình trong phạm vi ranh giới Quy hoạch chung xây dựng xã An Long đến năm 2035 được phê duyệt.

2. Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng xã An Long đến năm 2035 được phê duyệt và quy định này, các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý sử dụng đất đai và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý việc triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng các quy định hiện hành.

3. Việc điều chỉnh, bổ sung hoặc thay đổi quy định này phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định.

Điều 2. Ranh giới, phạm vi, tính chất xã

1. Ranh giới, phạm vi xã

Phạm vi nghiên cứu quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính xã An Long với tổng diện tích là 1.843,66 ha, gồm 6 ấp: Ấp Phú Thọ, ấp Phú Yên, ấp Phú Lợi, ấp An Phú, ấp An Thịnh, ấp An Bình. Ranh giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp xã An Hòa.
- Phía Nam giáp xã Phú Ninh.
- Phía Đông giáp xã Phú Thành A.
- Phía Tây giáp sông Tiền.

2. Tính chất xã

- Xã An Long có lợi thế lớn về giao thông khi có đường Quốc lộ 30 cùng với đường tránh Quốc lộ 30. Ngoài ra, còn là điểm đầu của kênh Đồng Tiến kết nối với sông Tiền, thuận lợi cho việc giao thương, vận tải đường thủy.

- Hình thành đô thị An Long là đô thị hạt nhân của vùng phía Tây huyện Tam Nông. Với địa hình nằm bên bờ sông Tiền thuận lợi cho việc phát triển nông nghiệp như trồng các loại lúa hữu cơ, hoa màu, chuyên canh thủy sản.

- Xây dựng, phát triển nông thôn kết hợp với Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới.

- Đồng bộ hạ tầng đô thị và nông thôn trên địa bàn huyện Tam Nông.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Kiểm soát không gian, kiến trúc các phân khu chức năng và công trình trọng điểm

1. Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm xã, khu dân cư mới

a) Tổ chức không gian tổng thể của xã An Long được phân thành 2 vùng phát triển

- Vùng I (ấp Phú Thọ, ấp Phú Lợi, ấp Phú Yên, ấp An Thịnh): Vùng phát triển đô thị - công nghiệp logistic.

+ Vùng 1.1 (ấp Phú Yên, ấp An Thịnh, tây ấp Phú Thọ): Vùng phát triển đô thị trung tâm.

+ Vùng 1.2 (một phần ấp Phú Thọ, tây ấp Phú Lợi): Vùng nông nghiệp đô thị.

+ Vùng 1.3 (phía đông ấp Phú Lợi): Vùng phát triển nông và hậu cần công nghiệp.

- Vùng II (vùng còn lại): Vùng phát triển nông nghiệp trong dự án WB9 - Tiểu dự án Nâng cao khả năng thoát lũ và phát triển sinh kế bền vững, thích ứng với khí hậu, với hình thức canh tác chủ yếu là trồng lúa kết hợp với nuôi trồng thủy sản.

b) Mô hình phát triển

* Trong giai đoạn 2023 - 2030:

- Đối với giai đoạn 2023 - 2030: Hình thành cụm cụm tuyến dân cư mới mở rộng dãy đô thị cũ và cấp Quốc lộ 30.

- Đô thị phát triển lan tỏa từ khu vực trung tâm đa chức năng mới nằm ven kênh Đồng Tiến.

- Phát triển đô thị theo 2 tuyến đường vành đai và các tuyến đường hướng

tâm. Dân cư mới phát triển bao bọc lấy lõi trung tâm đô thị giúp cho việc kết nối và tiếp cận lõi thuận tiện hơn.

- Phát triển đô thị mới theo các trục đường chính đô thị.
- Phát triển mạng lưới giao thông dưới dạng bàn cờ với các trục chính đô thị, kết nối với các tuyến quốc lộ.
- Hình thành trung tâm đô thị mới theo dạng tuyến dọc trục đường song song với Quốc lộ 30.
- Giai đoạn 2023 - 2030: Tổ chức sản xuất nông nghiệp trên địa bàn xã đồng nhất, nằm trong tiểu dự án WB9 về nâng cao khả năng thoát lũ và phát triển sinh kế bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

* Đến giai đoạn 2030 - 2035:

- Đối với giai đoạn 2030 - 2035: Mở rộng về phía Đông, hậu cần công nghiệp tiếp giáp với Quốc lộ 30C thuận tiện cho việc vận chuyển hàng hóa.
- Trung tâm xã An Long tiếp tục phát triển về khu vực phía Đông và Bắc kênh Đồng Tiến thuộc ấp Phú Thọ và ấp Phú Lợi, gắn với trung tâm xã hiện hữu.
- Quy mô sản xuất nông nghiệp bị thu hẹp bố trí quỹ đất dành nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh tiêu thủ công nghiệp, bến bãi, dịch vụ logistics dọc theo kênh Đồng Tiến phía bờ Bắc, trên trục kết nối trung tâm ra đường vành đai Quốc lộ 30 và sông Tiền.
- Khu vực dân cư ngoài khu vực trung tâm xã tập trung chủ yếu tại khu vực ven các tuyến kênh, gắn liền với canh tác nông nghiệp sẽ được quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang và xây dựng hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật như giao thông, cấp nước, cấp điện theo xu hướng tiếp cận nếp sống đô thị.
- Đô thị phát triển lan tỏa từ khu vực trung tâm đa chức năng mới nằm ven kênh Đồng Tiến.
- Phát triển đô thị theo 2 tuyến đường vành đai và các tuyến đường hướng tâm. Dân cư mới phát triển bao bọc lấy lõi trung tâm đô thị giúp cho việc kết nối và tiếp cận lõi thuận tiện hơn.
- Cụm, tuyến dân cư được kết nối thành hệ thống liên hoàn thông qua các hệ thống giao thông, đan xen là hệ thống các công trình hạ tầng xã hội đồng bộ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của đời sống dân cư.

2. Hệ thống trung tâm xã, khu dân cư mới

Việc tổ chức không gian tổng thể của xã An Long phụ thuộc chủ yếu vào định hướng phát triển của các quy hoạch cấp trên như quy hoạch vùng tỉnh, quy hoạch vùng huyện Tam Nông. Trong quá trình phát triển của xã An Long có sự chuyển biến qua từng giai đoạn:

- Đối với việc tổ chức phát triển không gian của xã An Long trong giai đoạn 2023 - 2030:

+ Tập trung phát triển cho khu vực phía Tây kênh Kháng Chiến với trọng tâm là khu vực trung tâm xã theo quy hoạch được duyệt năm 2012 và khu trung tâm hành chính xã trong tương lai. Phạm vi phát triển của khu vực được giới hạn bởi kênh Đồng Tiến, kênh Kháng Chiến và Quốc lộ 30C dự kiến.

Trong giai đoạn này sẽ phát triển đô thị tại phía Bắc và phía Nam kênh Đồng Tiến, chủ yếu tập trung phát triển dựa trên động lực chính là các trục giao thông mới hình thành như đường vành đai 1, đường Đ-01.

- Giai đoạn 2030 - 2035:

+ Trong giai đoạn này khi mà việc đô thị hóa diễn ra ở giai đoạn 2020 - 2035 tạo điều kiện cũng như động lực cho sự phát triển ở các khu vực còn lại. Phát triển các quỹ đất dự trữ về phía Đông theo hướng kết nối đường Vành đai phía Đông.

- Tổ chức không gian gắn kết với việc phát triển bền vững. Một mặt có thể đáp ứng được đầy đủ các chức năng đô thị cơ bản cho mỗi phân khu đô thị, phù hợp với không gian kinh tế chủ đạo của toàn huyện. Một mặt có thể phát triển đồng thời nhiều loại hình du lịch như: du lịch sinh thái, du lịch nông nghiệp, du lịch nghỉ dưỡng mang lại lợi ích kinh tế bền vững, phát huy nét văn hoá bản địa, nâng cao hiệu quả phát triển đô thị.

- Bên cạnh việc đầu tư và phát triển đầy đủ các chức năng cho mỗi phân khu đô thị, các thế mạnh trong mỗi phân khu nhằm nhấn mạnh lợi thế cạnh tranh và thúc đẩy quảng bá thương hiệu lãnh thổ, để mỗi phân khu có khả năng phát triển độc lập và hạn chế cạnh tranh lẫn nhau, tạo điều kiện tập trung nguồn lực đầu tư và thu hút doanh nghiệp.

- Tổ chức lập và hoàn thiện Chương trình phát triển đô thị theo tiêu chí đô thị loại V. Đưa vào quản lý ổn định, chỉnh trang các khu vực dân cư tập trung, xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị song hành với phát triển mở rộng đồng bộ các khu đô thị mới, phấn đấu được công nhận đô thị loại V.

Nhờ đó, phát triển xã An Long trở thành đô thị - dịch vụ, công nghiệp, logistics với không gian kết nối toàn diện với trung tâm xã Phú Ninh, An Hòa và Phú Thành A.

3. Quy hoạch kiến trúc nhà ở, điểm dân cư, khu dân cư mới

Nhà ở xây dựng mới: Bố trí theo hai hình thức là nhà ở liên kế (chỉ phục vụ chức năng ở) và nhà phố thương mại (phục vụ chức năng ở kết hợp với kinh doanh, buôn bán):

- Hình thức kiến trúc: thiết kế theo hình thức kiến trúc hiện đại, đường nét kiến trúc mạnh mẽ, dứt khoát có tính đồng nhất trên từng tuyến phố bao gồm mặt đứng, chiều cao tầng trệt, hình thức mái.

- Tầng cao xây dựng: 2 - 4 tầng, mật độ xây dựng 70% - 100%.

Bố trí các công trình công cộng, các công trình thuộc khu chức năng dịch vụ tại khu vực trung tâm khu dân cư mới:

- Tầng cao: 1 - 3 tầng, mật độ xây dựng: 40% - 60%.

- Hình thức kiến trúc: Đối với công trình công cộng thiết kế theo hình thức kiến trúc đương đại, đơn giản, thoáng nhẹ và đủ ánh sáng, hình thức mặt đứng đối xứng, phù hợp với các công trình kiến trúc xung quanh. Đối với công trình thuộc khu chức năng dịch vụ thiết kế theo hình thức kiến trúc hiện đại, mặt đứng đơn giản chủ yếu chú trọng đến không gian bên trong công trình.

Bố trí công viên cây xanh dạng công viên cây xanh kết hợp với mặt nước, hoa viên trong nhóm ở.

4. Tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ

a) Vị trí, quy mô hệ thống công trình công cộng, dịch vụ

- Lấy đô thị hiện hữu làm trung tâm chủ yếu là nằm dọc theo trục đường Quốc lộ 30 sau đó phát triển đô thị về các hướng:

- Về phía Bắc, phát triển đô thị từ trung tâm xã hướng về phía xã An Hòa, giới hạn phát triển đô thị chỉ dọc theo Quốc lộ 30 hiện hữu vào khoảng 150m. Mở rộng theo hướng này chủ yếu bố trí dân cư mật độ cao kết hợp với hệ thống hạ tầng xã hội đô thị. Trọng tâm phát triển phân bố khu trung tâm văn hóa thể thao cấp khu vực của vùng 2 thuộc huyện Tam Nông trong giai đoạn đầu.

- Về phía Nam, phát triển đô thị từ trung tâm hiện hữu hướng kết nối với xã Phú Ninh mà trọng điểm là đường Quốc lộ 30C dự kiến. Mở rộng đô thị theo hướng này chủ yếu định hướng phát triển đô thị một cách đồng bộ, đa chức năng

giữa 2 xã An Long và Phú Ninh. Trọng tâm phát triển cho khu vực này là phát triển các loại hình công nghiệp công nghệ cao và nông nghiệp đô thị. Việc phát triển đô thị dựa trên các trục đường giao thông liên khu vực như Quốc lộ 30, Quốc lộ 30C dự kiến, ĐT 844 và đường vành đai 2 dự kiến.

- Về phía Đông kênh Đồng Tiến, phát triển đô thị từ trung tâm hiện hữu về phía Đông đến kênh 2/9. Mở rộng theo hướng này chủ yếu bố trí dân cư hỗn hợp xen kẽ giữa dân cư mật độ thấp và mật độ cao kết hợp với hệ thống công trình thương mại dịch vụ, văn hóa thể dục thể thao. Trọng tâm phát triển cho khu vực này là tận dụng đường vành đai 2 để phát triển các loại hình sản xuất kinh doanh bến, bãi, nhà máy sản xuất nhỏ,... phục vụ nhu cầu phát triển đô thị.

Đối với giai đoạn 2030 - 2035: Ngoài hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đã được bố trí trong giai đoạn 2023 - 2030 thì trong giai đoạn này sẽ bố trí thêm các công trình phục vụ cho khu vực dân cư phát triển mới.

b) Hình thức kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ

Hệ thống công trình công cộng bao gồm các công trình trường học từ Tiểu học đến Trung học cơ sở, Ủy ban nhân dân xã, trạm y tế, nhà văn hóa, sân tập thể dục thể thao, công viên cây xanh.

- Trường học:

+ Bố trí các khối chức năng hợp lý, đáp ứng nhu cầu sử dụng và quản lý; đảm bảo giao thông nội bộ an toàn và thuận tiện.

+ Tỷ lệ sử dụng đất: Mật độ xây dựng (đối với công trình xây dựng mới) không lớn hơn 40%, diện tích sân vườn, sân chơi, bãi tập không nhỏ hơn 40%, diện tích giao thông nội bộ không nhỏ hơn 20%.

+ Tầng cao xây dựng: Từ 1 - 3 tầng.

+ Hình thức kiến trúc cần hài hòa giữa các yếu tố như vật liệu, màu sắc, chi tiết trang trí, hòa nhập với cảnh quan khu vực, phù hợp với chức năng công trình.

- Công trình dịch vụ bao gồm chợ, cửa hàng dịch vụ:

+ Thiết kế mặt bằng tổng thể chợ cần đáp ứng yêu cầu sử dụng hiện tại và tương lai về diện tích chiếm đất của các hạng mục như: Diện tích xây dựng nhà chợ chính và các hạng mục công trình có mái khác, diện tích mua bán ngoài trời, diện tích đường giao thông nội bộ và bãi đỗ xe, diện tích sân vườn, cây xanh.

+ Tỷ lệ diện tích đất xây dựng (có thể thay đổi tỷ lệ diện tích đất cho phù hợp với nhu cầu thực tế):

. Diện tích xây dựng nhà chợ chính và các hạng mục công trình có mái khác: Nhỏ hơn 40%.

. Diện tích mua bán ngoài trời: Lớn hơn 25%.

. Diện tích đường giao thông nội bộ và bãi xe: Lớn hơn 25%.

. Diện tích sân vườn, cây xanh: Không nhỏ hơn 10%.

+ Tầng cao xây dựng: Từ 1 - 2 tầng.

+ Chợ là công trình thường có diện tích mái lớn, đối với mái dốc khi lợp bằng các vật liệu nhẹ cần phải có độ dốc hợp lý, đối với mái bằng phải bảo đảm đạt các tiêu chuẩn về độ dốc thoát nước, diện tích và kích thước bố trí các khe co giãn nhiệt, vật liệu tạo dốc.

+ Cửa hàng dịch vụ: Cung cấp các dịch vụ tiện ích tích hợp với quy mô nhỏ phục vụ nhu cầu hàng ngày của người dân như các mặt hàng hàng ngày, nhu yếu phẩm,...

+ Công trình có chức năng hỗn hợp: Được sử dụng cho một số mục đích khác nhau được bố trí riêng lẻ như công trình thương mại dịch vụ,... hoặc tích hợp như ở kết hợp kinh doanh dịch vụ, ở kết hợp với sản xuất. Thiết kế đơn giản, hiện đại có thể đóng vai trò là công trình điểm nhấn cho khu vực, tầng cao xây dựng 1 - 3 tầng. Mật độ xây dựng tùy theo việc bố trí loại công trình cụ thể.

5. Tổ chức các khu vực sản xuất công nghiệp tập trung, sản xuất nông nghiệp

- Tổ chức các khu vực sản xuất công nghiệp và Logistics:

Theo đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Tam Nông trên địa bàn xã An Long có bố trí phía đông vừa giáp QL 30 vừa tiếp giáp sông Tiền đây là điều kiện tốt để phát triển các ngành công nghiệp vận chuyển và công nghiệp liên quan đường thủy.

- Tổ chức các khu vực sản xuất nông nghiệp:

+ Giai đoạn 2023 - 2030: Tổ chức sản xuất nông nghiệp trên địa bàn xã đồng nhất, nâng cao khả năng thoát lũ và phát triển sinh kế bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

+ Giai đoạn 2030 - 2035: Quy mô sản xuất nông nghiệp truyền thống bị thu hẹp, thêm vào phát triển phát triển nông nghiệp trong dự án WB9 - Tiểu dự án Nâng cao khả năng thoát lũ và phát triển sinh kế bền vững, thích ứng với khí hậu, với hình thức canh tác chủ yếu là trồng lúa kết hợp với nuôi trồng thủy sản. Phát

triển dân cư trung tâm xã và khu vực mở rộng quy hoạch thị trấn An Long. Tiếp tục phát triển theo định hướng của giai đoạn 2023 - 2030.

Điều 4. Chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường trục chính xã, liên thôn xóm, trục chính thôn xóm, cốt xây dựng khống chế

1. Quy hoạch hệ thống giao thông

a) Đường giao thông đối ngoại

- Quốc lộ 30: Đây là trục giao thông bộ huyết mạch nối liền thành phố Cao Lãnh với thành phố Hồng Ngự qua khu trung tâm đô thị. Trục đường này hiện trạng có mặt đường 9,0m.

- Đường vành đai phía đông dự kiến sẽ được xây dựng cách Quốc lộ 30 cũ 900m. Nối từ Quốc lộ 30 về phía Đông đô thị kết nối vào đường vành đai khu vực thị trấn Thanh Bình và đường vành đai 2 của thành phố Hồng Ngự.



- Đường ĐT.844 hiện hữu: Có điểm đầu tại đường Quốc lộ 30 thuộc xã An Long, điểm cuối tại xã Trường Xuân, đây là đường cấp IV đồng bằng. Trục giao thông này đi qua nhiều trung tâm xã của huyện Tam Nông (An Long, Phú Thành A, Phú Thọ, thị trấn Tràm Chim), các vùng canh tác nông nghiệp đặc thù (vùng lúa kết hợp thủy sản, vùng trồng hoa màu, trồng sen). Trục đường này mặt đường hiện trạng 7,0m.



b) Đường trục xã

Đường trục xã và đường áp: kết nối các ấp trong xã, là trục đường cấp VI đồng bằng có mặt đường 3,5m, nền đường 6,0m:

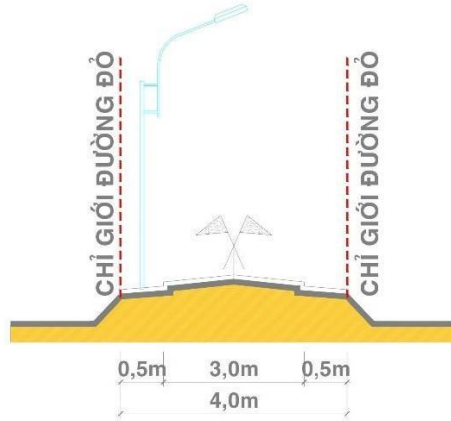
- Đường Đ-01, trục kết nối Bắc Nam về phía Đông.
- Đường Đ-02, trục kết nối Bắc Nam.
- Đường Đ-03, trục kết nối Bắc Nam về phía Đông.
- Đường Đ-05, trục kết nối Đông Tây.
- Đường Đ-18, đường kết nối khu đầu mối hạ tầng kỹ thuật và kênh Đồng

Tiến.



c) Đường trục chính nội đồng

- Các trục đường nội đồng: bao gồm các tuyến ĐN7, ĐN8, ĐN9, ĐN10, ĐN11, ĐN12, ĐN14, ĐN15, ĐN16, ĐN17 dự kiến phục vụ việc sản xuất tiểu thủ công nghiệp - nông nghiệp mới của xã có lộ giới 4,0m, mặt đường 3,5m. Tổng chiều dài của các trục đường này là 26,42km.



ĐƯỜNG NGỎ XÓM, NỘI ĐỒNG

d) Thống kê các trục đường giao thông

STT	Tên đường	Kí hiệu	Chiều dài (m)	Mặt đường	Lộ trình	
					Từ	Đến
1	Quốc Lộ 30	QL30	2202,10	9,0	Đ. ĐT 844	Đường Đ-11
2	Đ. ĐT 844	ĐT844	1810,56	7,0	Quốc Lộ 30	RQH
3	Đường Đ-01	Đ-01	1341,65	3,5	Đường Đ-17	Đường Đ-07
4	Đường Đ-02	Đ-02	1726,00	3,5	Đ. Nguyễn Thị Minh Khai	Đường Đ-11
5	Đường Đ-03	Đ-03	1847,00	3,5	Đường Đ-17	Đường Đ-11
6	Đường Đ-04	Đ-04	2338,77	3,5	RQH	Đường Đ-06
7	Đường Đ-05	Đ-05	2224,86	3,5	RQH	Đường Đ-06
8	Đường Đ-06	Đ-06	2772,45	3,5	Đường Đ-17	Đường Đ-11
9	Đường Đ-07	Đ-07	2219,84	3,5	RQH	Đường Đ-06
10	Đường Đ-11	Đ-11	1953,24	3,5	Đường Đ-15	Đường Đ-06
12	Đường Đ-15	Đ-15	1662,95	3,5	Đ. 30/4	Đường Đ-11
13	Đường Đ-17	Đ-17	2047,83	3,5	Quốc Lộ 30	Đường Đ-06
14	Đường Đ-18	Đ-18	131,11	3,5	Đường Đ-16	Đường Đ-17
15	Đường Đ-19	Đ-19	904,23	3,5	Đ. ĐT 844	Đường Đ-03
16	Đường Đ-20	Đ-20	1085,75	3,5	Đường Đ-03	Đ. ĐT 844
17	Đường Đ-21	Đ-21	780,07	3,5	Quốc Lộ 30	Đường Đ-03
			494,82	3,5	Đường Đ-03	Đường Đ-04
18	Đường Đ-22	Đ-22	243,40	3,5	Đường Đ-20	Đ. ĐT 844
			130,16	3,5	Đ. ĐT 844	RQH
19	Đường NĐ-7	NĐ-7	2075,97	3,5	NĐ-10	NĐ-8
20	Đường NĐ-8	NĐ-8	3232,21	3,5	NĐ-7	NĐ-12
21	Đường NĐ-9	NĐ-9	2046,17	3,5	NĐ-12	NĐ-7
22	Đường NĐ-10	NĐ-10	2249,58	3,0	NĐ-7	NĐ-12
23	Đường NĐ-11	NĐ-11	3122,75	3,5	NĐ-15	NĐ-13
24	Đường NĐ-12	NĐ-12	2957,47	3,5	NĐ-8	NĐ-10
25	Đường NĐ-14	NĐ-14	4086,44	3,0	NĐ-11	NĐ-17
26	Đường NĐ-15	NĐ-15	1700,02	3,5	NĐ-16	NĐ-11
27	Đường NĐ-16	NĐ-16	2111,60	3,5	NĐ-15	NĐ-17
28	Đường NĐ-17	NĐ-17	2840,34	3,0	NĐ-16	Ranh QH

2. Cao độ khống chế

Hiện trạng địa hình có cao độ từ 0.8m - 1.5m độ dốc nhỏ, khu vực trung tâm xã đã được phát triển, vì vậy đối với khu vực hiện trạng chủ yếu giải quyết san lấp cục bộ. Khu vực xây dựng mới do địa hình thấp chủ yếu đất nông nghiệp nên được đắp nền hoàn thiện.

Cao độ san lấp $\geq +4.500\text{m}$, cao độ xây dựng $\geq +5.000\text{m}$ (sẽ được quy định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết).

3. Cầu

Trong giai đoạn trước mắt cần xây dựng hệ thống cầu dân sinh, để người dân giao thương thuận tiện, học sinh có thể chủ động đi học bằng đường bộ.

- Trừ các sông đã được phân cấp, bề rộng và chiều cao thông thuyền theo quy định chung của nhà nước. Đối với các kênh mương có cầu bắt qua cần căn cứ vào kích thước tàu thuyền mà quy định.

- Bề rộng thông thuyền tối thiểu không nhỏ hơn 6m, chiều cao thông thuyền tối thiểu không nhỏ hơn 1,5m.

- Mức nước thông thuyền căn cứ vào mức nước sử dụng thường xuyên trong năm.

- Trong giai đoạn quy hoạch cần xây dựng mới các cầu bê tông cốt thép, nằm trên các tuyến đường liên xã rộng mặt cầu 3,5m, cầu bê tông cốt thép, đặt trên nền móng bê tông cốt thép.

Điều 5. Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường

- Các khu vực bảo tồn, di tích, thắng cảnh tuân thủ theo các quy định hiện hành, đảm bảo tuân thủ theo Luật, Nghị định, tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành liên quan đến bảo tồn các công trình Di tích văn hóa - lịch sử và danh lam thắng cảnh.

- Đối với các khu vực cấm xây dựng:

+ Khu vực cấm xây dựng là khu vực thuộc hành lang, chỉ giới đường đỏ của các tuyến đường, hành lang cách ly điện cao thế.

+ Hạn chế xây dựng khu vực bảo vệ cảnh quan môi trường.

+ Khu vực dự trữ phát triển: Đây là khu vực tạo quỹ đất chủ động cho địa phương, cung cấp nguồn đất sạch phục vụ cho các dự án phát triển đô thị.

Điều 6. Khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hóa, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan

- Đối với khu vực an ninh quốc phòng cần tuân thủ các quy định của tỉnh Đồng Tháp.

- Việc sử dụng đất quốc phòng vào mục đích kinh tế không được làm ảnh hưởng đến nhiệm vụ sẵn sàng chiến đấu và các nhiệm vụ khác về quân sự, quốc phòng; không làm biến dạng, làm thay đổi mục đích sử dụng đất đã xác định.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 7. Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký, trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc đề nghị phản ánh về Phòng Kinh tế và Hạ tầng để được giải quyết theo thẩm quyền hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông xem xét điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 8. Các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan khi triển khai đầu tư xây dựng công trình, nhà ở trong khu quy hoạch phải thực hiện theo đúng các quy định hiện hành và theo các nội dung trong văn bản quy định này./.