

Số: /KH-UBND

Châu Đốc, ngày tháng 7 năm 2026

KẾ HOẠCH

Về việc triển khai lập nhiệm vụ và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 khu vực hình thành đô thị trên địa bàn phường Châu Đốc, tỉnh An Giang

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 ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 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 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 17/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị quyết số 66.1/2025/NQ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về việc lập mới, điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch phân khu đối với khu vực hành chính đô thị khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính các cấp và tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp;

Căn cứ Kế hoạch số 135/KH-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về Kế hoạch triển khai lập nhiệm vụ, quy hoạch chung đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh An Giang giai đoạn 2025-2026;

Căn cứ Nghị quyết số 07-NQ/ĐH ngày 21 tháng 8 năm 2025 Đại hội Đại biểu Đảng bộ phường Châu Đốc lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 – 2030;

Căn cứ Chương trình hành động số 03-CTr/ĐU ngày 01 tháng 10 năm 2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ phường Châu Đốc thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ phường Châu Đốc lần thứ I, nhiệm kỳ 2025 – 2030;

Ủy ban nhân dân phường Châu Đốc xây dựng Kế hoạch triển khai lập nhiệm vụ và quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn phường Châu Đốc, với các nội dung sau:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

Tổ chức lập nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch phân khu nhằm cụ thể hóa yêu cầu quản lý sau sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã, áp dụng quy định lập đồng thời với Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050.

Cụ thể hóa định hướng phát triển không gian, hạ tầng kỹ thuật, và sử dụng đất theo Quy hoạch tỉnh An Giang và Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050.

Thiết lập cơ sở pháp lý vững chắc cho việc quản lý xây dựng và triển khai các dự án. Sử dụng Quy hoạch phân khu mới là công cụ để thể chế hóa các chỉ tiêu tăng trưởng và các dự án trọng điểm theo Nghị quyết Đại hội Đảng bộ Phường, làm căn cứ đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và tạo động lực thu hút đầu tư.

Thực hiện mở rộng phủ kín quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 đối với các khu vực chưa có quy hoạch phân khu 1/2.000 trên địa bàn phường Châu Đốc để thuận tiện trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng và kêu gọi đầu tư.

2. Yêu cầu

Việc lập Nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch phân khu được thực hiện theo nguyên tắc lập đồng thời trong thời gian lập Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050 (khoản 3 Điều 11 Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025).

Đảm bảo tuân thủ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn 2024 và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật áp dụng, bao gồm tỷ lệ lập quy hoạch phân khu là 1/2.000.

Đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ, kịp thời với Sở Xây dựng và các cơ quan cấp tỉnh có thẩm quyền về quy hoạch.

Nội dung Quy hoạch phải tích hợp đầy đủ yêu cầu về bảo tồn và phát huy các giá trị di sản văn hóa, lịch sử, kiến trúc cảnh quan, và các giải pháp hạ tầng kỹ thuật phải có tính đồng bộ và khả thi. Đảm bảo tính đồng bộ, kế thừa các quy hoạch đã được duyệt và khớp nối với Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050.

Quá trình lập quy hoạch phải thực hiện công khai, minh bạch, có sự tham gia lấy ý kiến cộng đồng và các cơ quan, tổ chức có liên quan.

II. ĐẶC ĐIỂM, TÌNH HÌNH

Phường Châu Đốc được thành lập theo Nghị quyết số 37/NQ-HĐND ngày 28 tháng 4 năm 2025 của HĐND tỉnh An Giang và Nghị quyết số 1654/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã. Phường được hình thành trên cơ sở sáp nhập toàn bộ địa giới hành chính và dân số của phường Vĩnh Ngươn, Châu Phú A, Châu Phú B, Vĩnh Mỹ và một phần xã Vĩnh Châu (ấp Mỹ An).

Phường có tổng diện tích tự nhiên 41,32 km² địa hình tương đối bằng phẳng, thuận lợi phát triển đô thị, thương mại – dịch vụ và du lịch. Khí hậu nhiệt đới gió mùa, mang đặc trưng của vùng đồng bằng sông Cửu Long, có hai mùa rõ rệt: mùa mưa và mùa khô; lượng mưa trung bình năm cao, phù hợp phát triển

sản xuất nông nghiệp đô thị và các loại cây trồng đặc hữu của địa phương. Hệ thống sông ngòi, kênh rạch phân bố dày đặc, tạo điều kiện thuận lợi cho giao thông đường thủy, sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản và thương mại dịch vụ. Tài nguyên đất chủ yếu là đất phù sa ven sông, màu mỡ, góp phần phát triển mô hình nông nghiệp đô thị theo hướng bền vững.

Phường có dân số khoảng 97.438 người, mật độ dân số phân bố không đồng đều, tập trung chủ yếu tại các khu vực đô thị hiện hữu và dọc các trục giao thông chính. Lực lượng lao động chiếm tỷ lệ cao, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế – xã hội địa phương. Cơ cấu kinh tế của phường chuyển dịch đúng hướng, trong đó thương mại – dịch vụ và du lịch là ngành kinh tế mũi nhọn, đặc biệt gắn với các khu, điểm du lịch tâm linh và các hoạt động thương mại biên giới. Nông nghiệp tiếp tục được duy trì và phát triển theo hướng nông nghiệp đô thị, ứng dụng công nghệ cao, đảm bảo an toàn thực phẩm. Công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp phát triển ổn định, đóng góp vào tăng trưởng và giải quyết việc làm. Hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị từng bước được hoàn thiện, đặc biệt là giao thông, thủy lợi, điện – nước và viễn thông, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và sản xuất của nhân dân. Công tác giáo dục, y tế, văn hóa – xã hội có nhiều chuyển biến tích cực; an sinh xã hội được đảm bảo; quốc phòng – an ninh, trật tự an toàn xã hội được giữ vững.

III. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT

Hiện nay, trên địa bàn phường có 11 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt với tổng diện tích khoảng 1.431,06ha chỉ đạt tỷ lệ 35,11% so với tổng diện tích tự nhiên trên địa bàn phường. Một số đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt trước đây cần được rà soát, cập nhật, điều chỉnh hoặc tích hợp để bảo đảm phù hợp với định hướng Quy hoạch chung mới và Quy hoạch đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050, nếu các dự án đầu tư xây dựng là dự án lớn hoặc dự án quan trọng cần cụ thể hóa theo Quy hoạch chi tiết, thì không thể sử dụng Quy hoạch chung (đô thị) để bỏ qua các quy hoạch cấp dưới không phù hợp; thay vào đó, các Quy hoạch phân khu và Quy hoạch chi tiết cần phải được điều chỉnh.

Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc, tỉnh An Giang đến năm 2050 đã chia địa bàn phường Châu Đốc thành 03 phân khu chức năng (Phân khu 1, 2 và 3). Việc lập quy hoạch phân khu là bước trung gian bắt buộc để xác định chức năng sử dụng đất, mạng lưới hạ tầng kỹ thuật khung và làm cơ sở để lập quy hoạch chi tiết 1/500.

Mặt khác, Châu Đốc là một trong 08 đô thị động lực được ưu tiên phát triển theo Đề án “Xây dựng phát triển các đô thị động lực” được UBND tỉnh An Giang phê duyệt tại Quyết định số 1383/QĐ-UBND ngày 16/4/2026. Theo đó, đô thị Châu Đốc: (1) Là đô thị du lịch sông nước, cảnh quan, là trung tâm du lịch văn hóa, tín ngưỡng trọng điểm của tỉnh và vùng ĐBSCL gắn với khu vực Bảy Núi; là trung tâm thương mại, dịch vụ cấp tỉnh gắn với quốc phòng – an ninh; (2) Là đô thị trung tâm tiểu vùng ven biên giới của vùng ĐBSCL, cửa ngõ kết nối với Campuchia, liên kết hạ tầng kết nối hệ thống các cửa khẩu, đồng bộ các chức năng về trung chuyển hàng hóa, logistics, đảm bảo thống nhất trên

toàn tiểu vùng; (3) Phát triển theo hướng đô thị văn minh, xanh sạch, hiện đại; (4) Cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng đô thị, trong đó thương mại – dịch vụ giữ vai trò chủ đạo, nông nghiệp phát triển theo mô hình nông nghiệp đô thị ứng dụng công nghệ cao, bảo đảm an toàn thực phẩm; (5) Công nghiệp – tiểu thủ công nghiệp phát triển ổn định, góp phần giải quyết việc làm; (6) Hạ tầng đô thị và các lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa – xã hội từng bước được hoàn thiện, nâng cao chất lượng sống của người dân; đồng thời giữ vai trò quan trọng trong bảo đảm quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội; (7) Các lĩnh vực giáo dục, y tế, văn hóa - xã hội phát triển đồng bộ, bảo đảm an sinh xã hội, bảo đảm an sinh xã hội, nâng cao chất lượng đời sống dân cư; đồng thời giữ vai trò quan trọng về quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội.

Vì vậy việc lập Nhiệm vụ và Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 là yêu cầu bắt buộc và cấp bách, căn cứ vào những thay đổi pháp lý và thực tiễn phát sinh sau khi tổ chức lại đơn vị hành chính.

IV. NỘI DUNG VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN

Đảm bảo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 được lập song song và khớp nối với Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc tỉnh An Giang đến năm 2050.

1. Rà soát hồ sơ dữ liệu hiện trạng, các quy hoạch đã phê duyệt

Tổ chức rà soát, tổng hợp toàn bộ hồ sơ, tài liệu, dữ liệu hiện trạng có liên quan đến khu vực lập quy hoạch phân khu; kiểm tra tính đầy đủ, thống nhất và cập nhật của các tài liệu hiện có. Đối chiếu với quy hoạch chung, quy hoạch cấp trên, các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch kỹ thuật và các quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xác định các nội dung còn phù hợp, các nội dung chồng chéo, bất cập hoặc cần điều chỉnh, bổ sung. Đồng thời, khảo sát, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc, cảnh quan, môi trường và các yếu tố có liên quan làm cơ sở phục vụ việc lập nhiệm vụ quy hoạch và đồ án quy hoạch phân khu.

2. Lập và thẩm định nhiệm vụ

Lập Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đồng thời với Quy hoạch chung đô thị Châu Đốc tỉnh An Giang đến năm 2050. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì phối hợp Phòng Văn hóa – Xã hội cung cấp toàn bộ dữ liệu hiện trạng (đất đai, di sản, hạ tầng) cho đơn vị tư vấn.

3. Lập và thẩm định đồ án

Phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan cấp tỉnh trong việc triển khai lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000. Đảm bảo tích hợp các giải pháp về tái định cư, nhà ở xã hội, khớp nối hạ tầng khung quốc gia, giải quyết mâu thuẫn chỉ tiêu đất và các nội dung khác có liên quan.

4. Tổ chức lấy ý kiến cộng đồng

Tổ chức lấy ý kiến rộng rãi của cộng đồng dân cư về đồ án Quy hoạch phân khu, đảm bảo tính công khai, minh bạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn.

5. Phê duyệt và công bố quy hoạch

Ủy ban nhân dân phường phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch phân khu sau khi có báo cáo thẩm định đạt yêu cầu của cơ quan, hội đồng thẩm định và sản phẩm quy hoạch trình theo quy định.

Công bố công khai quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng và tại trụ sở cơ quan nhà nước để người dân biết và thực hiện.

(đính kèm biểu mẫu)

V. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

1. Cơ chế phối hợp

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phối hợp với Sở Xây dựng, các đơn vị liên quan và đơn vị tư vấn. Chủ động liên hệ các sở, ban, ngành để được hướng dẫn tháo gỡ vướng mắc.

2. Quản lý kinh phí và số hóa

Phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị liên quan tham mưu bố trí nguồn kinh phí đảm bảo cho công tác khảo sát, lập quy hoạch, số hóa dữ liệu và tổ chức lấy ý kiến cộng đồng theo đúng định mức quy định tại Thông tư 17/2025/TT-BXD và các quy định khác có liên quan.

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị tham mưu UBND phường phối hợp với Sở Khoa học và Công nghệ thực hiện số hóa tài liệu và đầu tư trang thiết bị công nghệ thông tin để quản lý, lưu trữ hồ sơ Quy hoạch Phân khu (HoSoGIS).

3. Quản lý chất lượng

Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chịu trách nhiệm tổ chức thẩm định hồ sơ quy hoạch, tuân thủ các quy chuẩn kỹ thuật và tính hợp lý của các giải pháp hạ tầng, trước khi trình phê duyệt.

4. Rà soát tính pháp lý và xác định cấp độ quy hoạch cấp dưới

4.1. Mục đích rà soát

Trong quá trình triển khai thực hiện lập quy hoạch phân khu thực hiện công tác rà soát nhằm xác định rõ tình trạng pháp lý của các đồ án Quy hoạch Phân khu (QHPK) và Quy hoạch Chi tiết (QHCT) đã được phê duyệt trên địa bàn phường Châu Đốc. Đồng thời, làm căn cứ pháp lý để xác định cấp độ quy hoạch chi tiết tiếp theo cho từng khu vực, đảm bảo tính đồng bộ với Quy hoạch Phân khu (QHPK) mới được lập và tuân thủ các quy định chuyển tiếp.

4.2. Rà soát các đồ án quy hoạch hiện hữu

Rà soát các đồ án QHPK và QHCT cũ trên địa bàn phường Châu Đốc để làm rõ tình trạng pháp lý và sự phù hợp:

- Tình trạng pháp lý: Các đồ án hiện hữu được lập căn cứ trên Luật Quy hoạch đô thị cũ, đã mất đi tính pháp lý cao nhất và phải được cập nhật, tích hợp vào Quy hoạch Phân khu mới để giải quyết dứt điểm các mâu thuẫn chỉ tiêu và đảm bảo tính kế thừa.

- Mục tiêu tích hợp: Các đồ án QHCT đã phê duyệt cần được rà soát để chuyển tiếp và hợp pháp hóa các thông số kỹ thuật đặc thù và các giải pháp tái định cư vào QHPK mới.

4.3. Xác định trường hợp lập quy hoạch cấp dưới (theo luật mới)

Căn cứ vào Quy hoạch Phân khu mới được lập (thuộc trường hợp tại khoản 5 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn), Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị cùng đơn vị tư vấn phải xác định rõ cấp độ quy hoạch chi tiết tiếp theo cho từng lô đất, đảm bảo tuân thủ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 và Nghị định 178/2025/NĐ-CP.

a) Xác định trường hợp lập quy hoạch chi tiết (QHCT):

Thực hiện rà soát các khu vực lập QHCT theo quy định tại khoản 6 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Điều 9 Nghị định 178/2025/NĐ-CP:

- Khu vực đấu giá: Các khu vực được xác định để đấu giá quyền sử dụng đất theo pháp luật về đất đai hoặc Khu vực cần lập QHCT để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

- Khu vực phát triển tập trung: Các khu chức năng tập trung như khu thương mại, khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng có quy mô diện tích theo quy định tại Điều 9 Nghị định 178/2025/NĐ-CP và được sửa đổi bởi Điều 6 Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026.

b) Xác định trường hợp áp dụng quy hoạch tổng mặt bằng (QHTMB):

Đối với các lô đất không thuộc trường hợp bắt buộc lập QHCT, Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị rà soát điều kiện để áp dụng quy trình rút gọn lập Quy hoạch Tổng Mặt bằng (QHTMB) (Điều 10 Nghị định 178/2025/NĐ-CP và được sửa đổi bởi Điều 7 Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026):

- Điều kiện quy mô: QHTMB chỉ được áp dụng cho các lô đất có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở chung cư; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 10 ha đối với dự án đầu tư xây dựng nhà máy, xí nghiệp, cơ sở sản xuất công nghiệp, cơ sở giáo dục đào tạo, công trình hạ tầng kỹ thuật không theo tuyến được xác định theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành đã được phê duyệt; hoặc có quy mô sử dụng đất nhỏ hơn 05 ha đối với các trường hợp còn lại.

- Căn cứ lập: QHTMB phải được lập sau khi Quy hoạch Phân khu được phê duyệt và Ủy ban nhân dân Phường Châu Đốc có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản.

c) Xác định trường hợp lập thiết kế đô thị riêng (TKĐTR):

Rà soát các ô phố, tuyến đường để xác định các khu vực được phép lập Thiết kế Đô thị Riêng (TKĐTR) thay cho QHCT (Khoản 7 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn):

Áp dụng cho khu vực đô thị đã cơ bản ổn định chức năng, được định hướng bảo tồn, hạn chế phát triển (thích hợp cho khu vực xung quanh di tích).

VI. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị

- Chịu trách nhiệm trong việc rà soát, cung cấp và chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu nền, hiện trạng, và các dự báo về nhu cầu hạ tầng kỹ thuật đô thị. Tham mưu UBND phường về sự phù hợp của Quy hoạch phân khu với các quy hoạch cấp trên và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Chủ trì công tác văn thư, lưu trữ hồ sơ Quy hoạch Phân khu sau khi được phê duyệt. Đảm bảo công tác chuẩn bị pháp lý và hậu cần cho việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng.

2. Phòng Văn hóa – Xã hội

Chịu trách nhiệm cung cấp toàn bộ hồ sơ, dữ liệu về các di tích cấp quốc gia và Di sản văn hóa phi vật thể để đơn vị tư vấn tích hợp vào đồ án Quy hoạch phân khu.

VII. CHẾ ĐỘ BÁO CÁO VÀ KINH PHÍ

1. Kinh phí

Kinh phí lập Quy hoạch phân khu được tính toán dựa trên định mức quy định tại Thông tư 17/2025/TT-BXD và các quy định khác có liên quan (*đính kèm Bảng khái toán kinh phí lập quy hoạch*).

Nguồn kinh phí: Ngân sách nhà nước.

2. Chế độ báo cáo

Các phòng, trung tâm, đơn vị liên quan có trách nhiệm báo cáo tiến độ thực hiện Kế hoạch về UBND phường định kỳ hàng quý (thông qua Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị). Đồng thời, báo cáo đột xuất về các khó khăn, vướng mắc phát sinh (nếu có) để xin ý kiến chỉ đạo của cấp trên.

Yêu cầu Thủ trưởng các phòng, trung tâm, đơn vị liên quan chủ động phối hợp, triển khai thực hiện nghiêm túc, kịp thời./.

Nơi nhận:

- Sở Xây dựng tỉnh An Giang;
- TT. UBND phường;
- Các phòng, trung tâm phường;
- LĐVP HĐND và UBND;
- Lưu: VT.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Hữu Thức

