

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG RẠCH GIÁ

----- oOo -----

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

**02 Ô ĐẤT HH-01 VÀ HH-02 THUỘC KHU LẤN BIỂN ĐƯỜNG
TRẦN QUANG KHẢI, PHƯỜNG RẠCH GIÁ, TỈNH AN GIANG
TỶ LỆ 1/500**



Năm 2026

THUYẾT MINH
QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG
02 Ô ĐẤT HH-01 VÀ HH-02 THUỘC KHU LẤN BIỂN ĐƯỜNG TRẦN QUANG KHẢI
PHƯỜNG RẠCH GIÁ, TỈNH AN GIANG, TỶ LỆ 1/500

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT	UBND PHƯỜNG RẠCH GIÁ (Kèm theo quyết định số:/QĐ-UBND, ngày ... tháng ... năm 2026)
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH	PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG RẠCH GIÁ THẨM ĐỊNH QUY HOẠCH Số...../..... Ngày tháng năm (Kèm theo báo cáo số:/BC....., ngày ... tháng ... năm 2026)
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH	PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG RẠCH GIÁ (Kèm theo tờ trình số: 651/TTr-KTHTĐT, ngày 23 tháng 6 năm 2026)
ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH	CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG KIÊN THÀNH Giám Độc  Ths/Ks. Hoàng Đức Nhẫn

MỤC LỤC

Contents

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ	4
II. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG – MỤC TIÊU QUY HOẠCH ..	5
1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng.....	5
2. Tính chất :	6
3. Mục tiêu :	6
III. CÁC NGUỒN TÀI LIỆU SỐ LIỆU - CÁC CƠ SỞ BẢN ĐỒ	7
IV. PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG.....	7
1. Phân tích về vị trí:	7
2. Phạm vi quy hoạch :	9
3. Quy mô diện tích :	9
V. HIỆN TRẠNG, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG	9
1. Hiện trạng :	9
2. Đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng	10
a) Hiện trạng dân cư :	10
b) Hiện trạng sử dụng đất :	10
c) Hiện trạng kiến trúc cảnh quan :	10
d) Hiện trạng về công trình hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng :	10
e) Hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật và môi trường :	11
3. Đánh giá :	12
a) Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng :	12
4. Các vấn đề cần giải quyết – Quan điểm quy hoạch :	12
VI. CÁC YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU HOẶC QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG.....	13
VII. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN- BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH	13
1. YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH	13
a) Nguyên tắc chung :	13
b) Giải pháp cụ thể :	14
2. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT – QUY MÔ DÂN SỐ - CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	16
3. CHỈ TIÊU QUY HOẠCH	22

VIII. XÁC ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (CÔNG TRÌNH NHÀ CAO TẦNG DỰ KIẾN XÂY DỰNG TẦNG HẦM CÓ CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG).....	24
IX. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH.....	25
X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	35
1. Kết luận	35
2. Kiến nghị	35

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG **02 Ô ĐẤT HH-01 VÀ HH-02 THUỘC KHU LẤN BIỂN ĐƯỜNG TRẦN** **QUANG KHẢI PHƯỜNG RẠCH GIÁ, TỈNH AN GIANG, TỶ LỆ 1/500**

Địa điểm : Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024;
- Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Quy hoạch Đô Thị và nông thôn ngày 11/12/2025;
- Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ ngày 29/11/2024;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, QCVN 01:2021/BXD;
- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn 47/2024/QH15, ngày 11/12/2024;
- 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;
- Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/06/2025 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;
- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/07/2025 của Chính phủ quy định chi tiết về một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 34/2026/NĐ-CP của Chính phủ: Sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;
- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/06/2025 của Chính phủ quy định về một số phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực Quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Nghị định số 105/2025/NĐ-CP ngày 15/05/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật PCCC và cứu nạn, cứu hộ;

- Căn cứ Quyết định số 1672/QĐ-UBND ngày 25/07/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, quy mô 116,45ha, tỷ lệ 1/2000;
- Căn cứ Quyết định số 1024/QĐ-UBND ngày 18/04/2023 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, đến năm 2040;
- Căn cứ Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ 02 lô đất A-TMDV1 và A-TMDV2 thuộc Đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, quy mô 116,45ha, tỷ lệ 1/2000;
- Căn cứ Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 09/01/2025 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Dự toán chi phí lập Quy hoạch Tổng mặt bằng 02 ô đất HH-01 và HH-02, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500;
- Căn cứ văn bản số 22/TC-QC ngày 08/01/2026 của Cục tác chiến thuộc Bộ tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình khu đất có chức năng hỗn hợp 02 ô đất HH-01, HH-02 thuộc đồ án quy hoạch phân khu Đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải – đường Tôn Đức Thắng, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang;
- Căn cứ Kế hoạch số 103/KH-UBND ngày 02/3/2026 của UBND tỉnh An Giang về Đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh An Giang;
- Căn cứ Biên bản họp ngày 03/6/2026 của UBND phường Rạch Giá về việc họp Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Rạch Giá;
- Căn cứ Thông báo số 584/TB-UBND ngày 04/6/2026 của UBND phường Rạch Giá về Ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND phường Bùi Trung Thực tại cuộc họp Hội đồng thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, quy hoạch đô thị trên địa bàn phường Rạch Giá.

II. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG – MỤC TIÊU QUY HOẠCH

1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch tổng mặt bằng

Nhằm cụ thể hóa theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Rạch Giá được phê duyệt theo Quyết định số 1024/QĐ-UBND ngày 18/04/2023 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, đến năm 2040 và theo Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ 02 lô đất A-TMDV1 và A-TMDV2 thuộc Đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, quy mô 116,45ha, tỷ lệ 1/2000, tạo điều

kiện thuận lợi trong việc sử dụng đất và đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch, góp phần chỉnh trang không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị và ổn định trong việc quản lý đô thị, đồng thời, phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội cũng như tình hình sử dụng đất thực tế tại phường Rạch Giá – Tỉnh An Giang. Việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng hai khu đất HH1 và HH2, có chức năng hỗn hợp nhà ở và TMDV, thuộc Đồ án điều chỉnh cục bộ hai lô đất A-TMDV1 và lô đất A-TMDV2 (thuộc Đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, quy mô 116,45ha, tỷ lệ 1/2.000) là hết sức cần thiết trong tình hình hiện tại.

2. Tính chất :

- ❖ **TÍNH CHẤT: Đất có chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ** (theo Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ 02 lô đất A-TMDV1 và A-TMDV2 thuộc Đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, quy mô 116,45ha, tỷ lệ 1/2000). **Ký hiệu mới là HH-01 và HH- 02.**

Theo Quyết định số 1672/QĐ-UBND ngày 25/7/2019 của UBND tỉnh Kiên Giang						Điều chỉnh cục bộ					
Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tầng cao (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)
A – TMDV1	Đất thương mại dịch vụ	18.013,28	20	43	8,6	HH-01	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	18.013,28	15-20	40	8,0
A – TMDV2	Đất thương mại dịch vụ	16.283,01	20	43	8,6	HH-02	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	16.283,01	15-20	40	8,0
	Tổng	34.296,29						34.296,29			

3. Mục tiêu :

- Xây dựng hai khu HH-01 và HH-02 là tận dụng quỹ đất có sẵn kiến tạo cảnh quan mới cho trục trung tâm thành phố, thay đổi môi trường và không gian ở vị trí quảng trường Trần Quang Khải nói riêng và phường Rạch Giá nói chung. Đồng thời, đổi mới tình hình kinh tế xã hội tại địa phương, tiếp cận với những sự phát triển mới tiên bộ và bền vững để phát triển hơn xưa.

- Xây dựng hai khu HH-01 và HH-02 nhằm tạo không gian ở phong phú cao cấp, linh hoạt hơn cho người dân nội khu, và tạo sự tiếp cận dễ dàng cho người dân ngoại khu khi sử dụng các dịch vụ trong khu.
- Xây dựng chức năng mới: Khu hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ tại HH-01 và HH-02 nhằm đẩy mạnh tiến trình hình thành nhóm nhà ở có tính **kết hợp** kinh doanh **thương mại dịch vụ chuyên nghiệp trong một khối công trình**, hình thành những phố đi bộ và sử dụng dịch vụ tiên tiến, tạo nên một không gian sinh động với những hoạt động dịch vụ phong phú giữa người mua và người bán, **phác họa nên** những tiểu cảnh nội khu để thu hút khách thập phương.

III. CÁC NGUỒN TÀI LIỆU SỐ LIỆU - CÁC CƠ SỞ BẢN ĐỒ

Các tài liệu, số liệu của khu vực quy hoạch do các đơn vị, ban ngành và Chủ đầu tư cung cấp.

- Bản đồ điều chỉnh cục bộ 02 lô đất A-TMDV1 và A-TMDV2 thuộc Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, quy mô 116,45ha, tỷ lệ 1/2000) theo Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND thành phố Rạch Giá. Ký hiệu mới là HH-01 và HH-02;
- Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 của khu vực lập quy hoạch.

IV. PHÂN TÍCH VỀ VỊ TRÍ, PHẠM VI QUY HOẠCH, QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

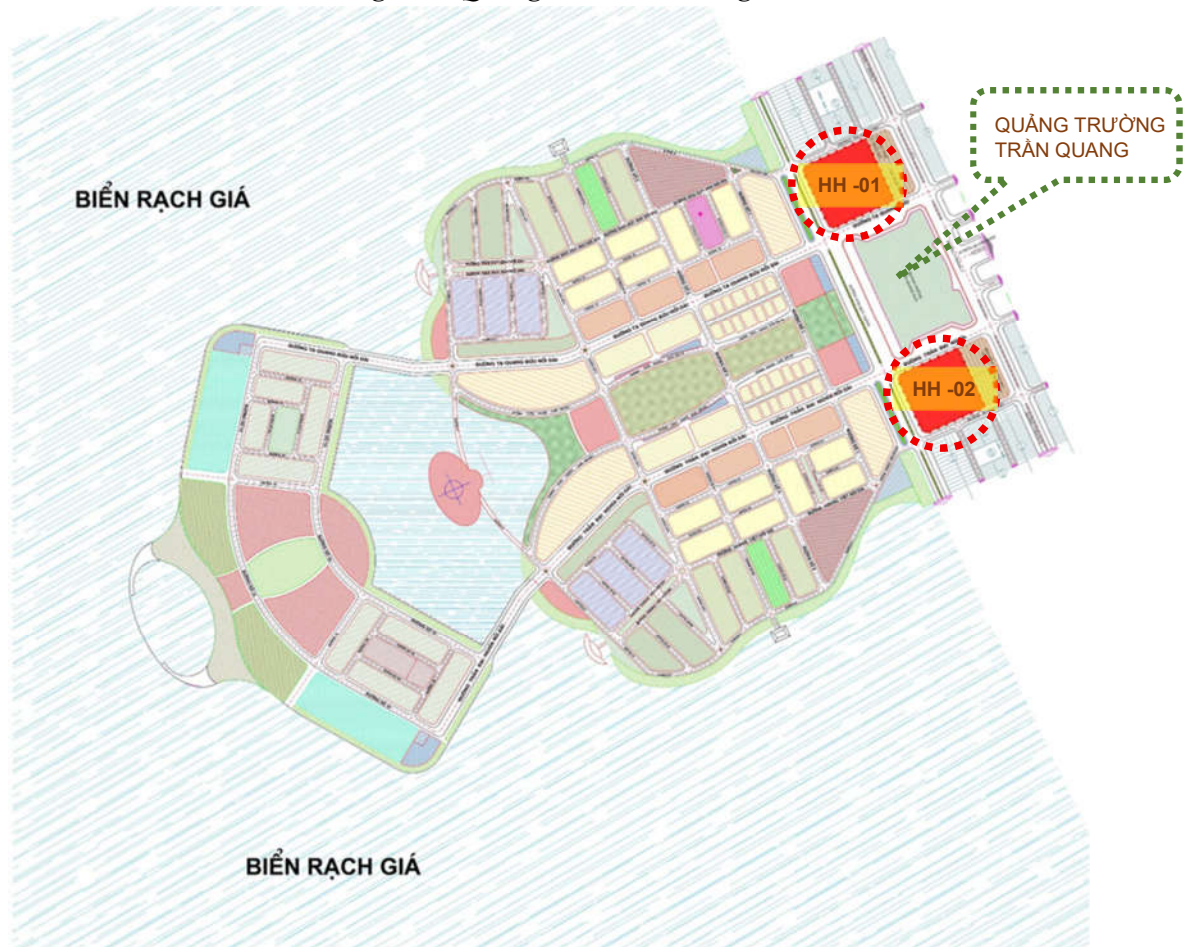
1. Phân tích về vị trí:

Theo Bản đồ điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, quy mô 116,45ha - tỷ lệ 1/2000, Hai ô đất HH-01 và HH-02 nằm trong khu A, có vị trí đặc địa, mặc dù không nằm trong trung tâm của Quy hoạch phân khu. Hai ô đất HH-01 và HH-02 trên tọa lạc hai bên của Quảng trường Trần Quang Khải (diện tích 32.763,6 m²) trên trục đường Tôn Đức Thắng (lộ giới 60m) là trục đường chính liên khu vực lấn biển nối dài từ sông Rạch Giá tới sông Rạch Sỏi – dài khoảng 1.600m và hướng nhìn ra biển. Trong suốt không gian của khu lấn biển Trần Quang Khải từ đường Tôn Đức Thắng hướng ra biển, cũng có các công trình cao tầng ở vị trí đẹp, nhưng không có công trình nào có quy mô đất – tầng cao vượt qua các tầng cao khác – vị trí ở trục trung tâm Trần Quang Khải và hướng nhìn ra biển ôm trọn cảnh quan xung quanh với bán kính rất rộng.

Cho nên, có thể nói vị trí của Hai ô đất HH-01 và HH-02 là **có vị trí đặc địa**, có thể giúp cho cảnh quan của trục trung tâm Trần Quang Khải và phường Rạch Giá thêm một điểm nhấn **cảnh quan** nổi bật trong tương lai. Đồng thời, có thể thu hút sự đầu tư từ các nơi đến Rạch Giá, tạo lập nên kỳ tích phát triển kinh tế - xã hội trong tương lai của Rạch Giá và tỉnh An Giang.



Vị trí hai Khu HH-01 và HH-02 trong ranh Khu đô thị lấn biển
đường Trần Quang Khải, trên không ảnh



*Vị trí hai Khu HH-01 và HH-02 trong Đồ án QHPK Khu đô thị lấn biển
đường Trần Quang Khải theo QĐ số 1012/QĐ-UBND ngày 30/10/2024*

2. Phạm vi quy hoạch :

Khu vực lập Quy hoạch tổng mặt bằng Hai ô đất HH-01 và HH-02 thuộc Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, được giới hạn như sau:

- Khu HH-01:

- + Phía Đông Bắc: giáp Cục thuế Khu vực XX
- + Phía Đông Nam: giáp đường Tạ Quang Bửu
- + Phía Tây Nam: giáp đường Tôn Đức Thắng
- + Phía Tây Bắc: giáp đường Đào Duy Anh

- Khu HH-02:

- + Phía Đông Bắc: giáp Bảo hiểm xã hội và Kho bạc Nhà nước Khu vực XX
- + Phía Đông Nam: giáp đường Hoàng Việt
- + Phía Tây Nam: giáp đường Tôn Đức Thắng
- + Phía Tây Bắc: giáp đường Trần Đại Nghĩa

3. Quy mô diện tích :

- + Quy mô nghiên cứu quy hoạch tổng mặt bằng là 34.296,29 m² trong đó::

- KHU HỖN HỢP HH-01 18.013,28 m²

- KHU HỖN HỢP HH-02 16.283,01 m²

V. HIỆN TRẠNG, ĐÁNH GIÁ ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN HIỆN TRẠNG VÀ MỐI QUAN HỆ CỦA KHU ĐẤT VỚI TỔNG THỂ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN, HẠ TẦNG KỸ THUẬT VÀ MÔI TRƯỜNG

1. Hiện trạng :

Là đất trống đô thị.

- Khu hỗn hợp HH-01 :



Khu đất HH-01 là khu đất trống phía sau Chi cục Thuế và Cục thuế Khu vực XX

- Khu hỗn hợp HH-02 :



Khu đất HH-02 là khu đất trống phía sau Bảo hiểm xã hội và Kho bạc Nhà nước Khu vực XX

2. Đánh giá điều kiện tự nhiên và hiện trạng

a) Hiện trạng dân cư :

Không có dân cư trên hai khu đất lập quy hoạch tổng mặt bằng.

b) Hiện trạng sử dụng đất :

Đất trống đã san lấp, có vài công trình tạm mái tole giáp hai bên quảng trường Trần Quang Khải để kinh doanh tạm.

c) Hiện trạng kiến trúc cảnh quan :

Hai khu đất đang giáp vào đất các công trình công cộng của thành phố và của Tỉnh như Chi cục thuế- Cục thuế Tỉnh – Bảo hiểm xã hội – Kho bạc Nhà nước trên đường 3-2. Phía trước hướng ra biển và tiếp cận đường Tôn Đức Thắng đang thi công HTKT khu đô thị lấn biển Trần Quang Khải nên hoàn toàn không có công trình công cộng nào đối diện. Quảng trường Trần Quang Khải có diện tích 32.763,60 m² – (dài 243m và rộng 177m), nên hai khu hỗn hợp này cách nhau 312m. Quảng trường Trần Quang Khải, đã được vào sử dụng, nhưng chưa hiệu quả về mặt đầu tư cảnh quan – mục đích sử dụng, nên chưa tạo được ấn tượng thu hút các hoạt động đường phố về đây, để tạo nên một quảng trường có sức hấp dẫn.

d) Hiện trạng về công trình hạ tầng xã hội và dịch vụ công cộng :

- Khu hỗn hợp HH-01 : là đất trống đô thị giáp sau Chi cục thuế khu vực XX và Cục thuế Tỉnh và giáp khu dân cư đường Đào Duy Anh.
- Khu hỗn hợp HH-02 : là đất trống đô thị giáp sau sau Bảo hiểm xã hội và Kho bạc Nhà nước khu vực XX và giáp khu dân cư đường Hoàng Việt.

e) Hiện trạng về hạ tầng kỹ thuật và môi trường :

HTKT xung quanh đã thực hiện đầu tư, nhưng vấn đề môi trường chưa ổn do chưa được quản lý chặt chẽ.



Ảnh chụp hiện trạng hai khu HH-01 và HH-02 từ flycam

3. Đánh giá :

a) Đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng :

- Thuận lợi :
 - Xung quanh đã có đầy đủ HTKT, và HTXH của thành phố, của Tỉnh, có thể tiếp cận dự án dễ dàng.
 - Đất trống, thuận lợi cho tiến độ thực hiện đầu tư.
- Khó khăn :
 - Chính là vấn đề vốn.
 - Tiến độ thi công khu lấn biển Trần Quang Khải càng chậm thì việc tương tác đầu tư hai Khu hỗn hợp này còn chưa đồng bộ.
 - Quảng trường Trần Quang Khải chưa là điểm thu hút đối với khách thập phương và dân cư bản địa vì thiếu tố chất sinh động để kết nối các công trình công cộng lại với nhau (kể cả hai Khu hỗn hợp) để tạo hiệu quả về mặt không gian cũng như tương tác kinh doanh. Phải đồng bộ phát triển.

b) Đánh giá mối quan hệ của khu đất với tổng thể kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và môi trường :

Hai ô đất HH-01 & HH-02 có vị trí đặc địa, rất có giá trị về cảnh quan trong Phân khu Khu đô thị lấn biển Trần Quang Khải, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang. Là vị trí nằm hai bên của Quảng trường Trần Quang Khải (quy mô 32.763,6 m²), không gian sinh hoạt công cộng lớn của khu lấn biển Rạch Giá nói riêng và thành phố biển nói chung. Từ vị trí hai khu đất này, với chủ trương xây dựng công trình cao tầng, phóng tầm mắt về phía biển, có thể ôm trọn cảnh quan khu vực khu lấn biển trong tầm mắt giữa muôn trùng nước bao quanh. (các công trình trong Phân khu lấn biển có chiều cao giảm dần ra biển).

Với hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thiện xung quanh, với sự kế cận của các công trình hiện trạng xung quanh đang hoạt động và giá trị về cảnh quan cũng như về kinh tế đã đủ yếu tố thuyết phục rằng hai lô đất HH-01 & HH-02 là hai điểm nhấn quan trọng trong Phân khu lấn biển Trần Quang Khải.

Môi trường xung quanh hai ô đất này đã sẵn sàng để đấu nối hạ tầng kỹ thuật với các hạng mục xây dựng bên trong.

4. Các vấn đề cần giải quyết – Quan điểm quy hoạch :

- Thiết lập tổng mặt bằng có tính chất hỗn hợp giữa chức năng ở và chức năng thương mại dịch vụ, phù hợp với tình hình kinh tế - xã hội thực tế của phường Rạch Giá.
- Thiết lập tổng mặt bằng để có thể sớm nhất hình thành nhóm dân cư ở cao tầng – kết hợp thương mại dịch vụ và phát khởi mạnh mẽ không gian sinh hoạt ở - thương mại dịch vụ tại khu vực đang có biểu hiện không gian trầm lắng - thiếu sự năng động của phường Rạch Giá hiện nay. Đồng thời, thiết lập các chức năng công cộng trong tòa nhà để phục vụ cho cư dân nội khu như : Trường mầm non, Y tế, ...

- Quảng trường Trần Quang Khải chính là không gian kết nối hai khu hỗn hợp và là một trong những điểm nhấn không gian công cộng trong thành phố RG nên cũng cần chỉnh trang đầu tư tích cực, để có thể trở thành nơi thu hút - nơi hội tụ đông người trong toàn thành phố với những hoạt động ngoài trời phong phú như : checkin; trình diễn của các nghệ sỹ đường phố, biểu diễn nghệ thuật chính quy; TDTT; dạo chơi thư giãn; ẩm thực lễ hội, ... Và tất nhiên, có thể kết nối với hai khu HH-01 & HH-02 tạo thành một điểm nhấn cảnh quan mới của phường Rạch Giá hiện nay , cũng như sau khi Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải hoàn tất.

VI. CÁC YÊU CẦU ĐỊNH HƯỚNG TẠI QUY HOẠCH PHÂN KHU HOẶC QUY HOẠCH CHUNG ĐỐI VỚI KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG

- Theo Quyết định 1672/QĐ-UBND ngày 25/07/2019 của UBND Tỉnh Kiên Giang và phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang quy mô 116,45 ha, tỷ lệ 1/2000, các chỉ tiêu phê duyệt cho hai khu đất như sau :
 - Khu A-TMDV1, mật độ XD 43%, tầng cao tối đa 20 tầng, Hệ số SĐĐ 8,6
 - Khu A-TMDV2, mật độ XD 43%, tầng cao tối đa 20 tầng, Hệ số SĐĐ 8,6
- Theo Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ 02 lô đất A-TMDV1 và A-TMDV2 thuộc Đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, quy mô 116,45ha, tỷ lệ 1/2000, các chỉ tiêu phê duyệt cho hai khu đất như sau :
 - Khu A-TMDV1 (chức năng đất TMDV) thành Khu HH-01 (chức năng Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ) : mật độ XD 40%, tầng cao tối đa 20 tầng, Hệ số SĐĐ 8,0
 - Khu A-TMDV2 (chức năng đất TMDV) thành Khu HH-02 (chức năng Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ) : mật độ XD 40%, tầng cao tối đa 20 tầng, Hệ số SĐĐ 8,0

VII. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN- BỐ TRÍ TỔNG MẶT BẰNG CÁC CÔNG TRÌNH

1. YÊU CẦU TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN CHO TOÀN KHU VỰC QUY HOẠCH

a) Nguyên tắc chung :

Khu HH-01 và khu HH-02 nằm trong quy hoạch trục quảng trường Trần Quang Khải (có diện tích 32.763,60 m²), và đối diện với các công trình cao tầng như chung cư 20 tầng, nhà ở xã hội cao 20 tầng, và công trình công cộng như quảng trường trung tâm, ... qua đường Tôn Đức Thắng. Vì vậy, trong tương lai sẽ hình thành hai cụm công trình điểm nhấn trên đoạn đường dài 600m này. Cho nên, tổng mặt bằng khu HH-01 và khu HH-02 sẽ nên là một trong những nhân tố quan trọng hình thành điểm nhấn cảnh quan

trong khu vực này – điểm hội tụ văn hóa đông người – và là điểm giao dịch thương mại nhiều hình thái phong phú. (apartments – trung tâm thương mại – siêu thị, văn phòng cho thuê, các loại hình dịch vụ văn phòng đa dạng khác , ...)

b) Giải pháp cụ thể :

- **Xác định các mặt tiếp cận chính phụ :** hướng tiếp cận chính là các đường giao thông xung quanh quảng trường Trần Quang Khải.
 - Hướng tiếp cận chính vào khu HH-01 là đường Tôn Đức Thắng, đường Tạ Quang Bửu và lối lên xuống hầm. (giáp quảng trường Trần Quang Khải). Hướng tiếp cận phụ giáp đường Đào Duy Anh, có lối lên xuống hầm.
 - Hướng tiếp cận chính vào khu HH-02 là đường Tôn Đức Thắng, đường Trần Đại Nghĩa và lối lên xuống hầm. (giáp quảng trường Trần Quang Khải). Hướng tiếp cận phụ giáp đường Hoàng Việt, có lối lên xuống hầm.

Đường Đào Duy Anh và đường Hoàng Việt là những hướng tiếp cận phụ, từ các khu dân cư kế cận.

- **Xác định hướng phát triển nhanh nhất không gian mở.**
- **Xác định không gian quy hoạch phù hợp với cảnh quan môi trường quy hoạch xung quanh.**
- **Xác định tính chất tổng mặt bằng quy hoạch :** Hiện nay, rất thuận lợi là các đường giao thông này đã xây dựng hoàn thiện, nên việc thực hiện đầu tư xây dựng công trình không có trở ngại, vì đã có sẵn HTKT, và việc xây dựng công trình không có trở ngại về giao thông. Vì vậy, nên định hướng cho hai khu này một phương án tổng mặt bằng có tính linh hoạt trong tính chất sử dụng đất và bố trí cảnh quan nội khu phù hợp với cảnh quan xung quanh. Để hai Khu hỗn hợp này thật sự là nơi để dân chúng hội tụ về, khơi nguồn cho toàn bộ khu vực Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải phát triển sau này.
- **Xác định tầng cao cụ thể của công trình hỗn hợp trên hai lô đất HH -01 và HH-02:** Công trình xây dựng chung cư hỗn hợp cao tầng tối đa khoảng: 20 tầng (có 19 tầng thương phẩm - trong đó có 03 tầng để + 02 tầng tháp có chức năng TMDV và 14 tầng tháp có chức năng chung cư), như sau :
 - Tầng thương mại dịch vụ : 05 tầng (gồm 03 tầng để và 02 tầng tháp)
 - Tầng chung cư : 14 tầng
 - Tầng sân thượng : 01 tầng
- Trong Tầng 06 (của hai khối HH-01 và HH-02) bố trí xen cài Trường mầm non và Y tế trong chức năng ở chung cư.
- **Tổng chiều cao tối đa công trình khoảng 73,5 m**
(Theo văn bản thỏa thuận độ cao tỉnh không của Cục Tác Chiến số 22/TC-QC ngày 08/01/2026 đối với công trình xây dựng của hai khu đất HH-01 và HH-02)
- **Tầng hầm tối đa : 02 tầng**

Quy mô diện tích tầng hầm bố trí trong phạm vi chỉ giới xây dựng của khu đất.

▪ **Bố trí hình thức cao tầng :**

Trên hai lô đất HH-01 và HH-02, công trình có các **định hướng** tầng cao tương tự nhau.

Tổng mặt bằng Khu hỗn hợp HH-01 và HH-02 bố trí Khu chung cư hỗn hợp cao **tầng (có 05 tầng thương mại dịch vụ * 15 tầng ở * 02 tầng hầm)** là khối nhà cao tầng tối đa 20 tầng giáp 3 mặt tiền đường hiện hữu, nhằm tối ưu hóa mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất, tăng thuận lợi đầu tư và nhằm sớm tạo bộ mặt thương mại thêm sầm uất sinh động cho trục trung tâm và khu vực quảng trường Trần Quang Khải. Tuy nhiên, để cho khối công trình trở thành điểm sáng cảnh quan trong khu vực, phải dùng thủ pháp giật bậc đỉnh cao theo 3 cấp (**20 tầng – 16 tầng – 13 tầng**) để **tăng không gian tiếp xúc hướng biển**.

Các khối chung cư hỗn hợp cao tầng này được mở không gian tiếp xúc trong ngoài trên 3 mặt đường tiếp giáp hiện hữu, lối tiếp cận chính là ở mặt đường Tôn Đức Thắng, tại đây khối công trình tạo một không gian mở vào nội khu của tòa nhà – có công viên cây xanh nội khu – mặt nước và bãi xe, giao thông nội bộ. Lối lên xuống tầng hầm của các tòa nhà được bố trí ở các đường giao thông bên hông như Đào Duy Anh – Tạ Quang Bửu và Trần Đại Nghĩa - Hoàng Việt.



Tầng cao khối công trình thấp dần theo hướng biển



Phối cảnh khu HH-01 và HH-02

▪ **Tổ chức giao thông và giải pháp PCCC trên tổng mặt bằng:**

- Từ các lối vào chính tiếp cận công trình tổ chức đường giao thông nội bộ xung quanh, có kích thước lòng đường nhỏ nhất Khu HH-01 là hai làn 6m ở hai bên công viên, Khu HH-02 là hai làn 5m ở hai bên công viên.
- Đường dành cho xe chữa cháy tiếp cận công trình qua các hệ thống đường hiện hữu có đủ tiêu chuẩn cho xe chữa cháy tiếp cận công trình.

▪ **Ưu điểm quy hoạch tổng mặt bằng:**

- Phù hợp hơn về chiều cao và không gian quy hoạch.
- Khu nhà cao tầng tiếp cận được nhiều hướng (đường Đào Duy Anh – Tôn Đức Thắng – QT Trần Quang Khải và Hoàng Việt), nên sớm hình thành sự sầm uất của khu vực hơn. Như vậy, có vị trí đắc địa, dễ đạt được hiệu quả đầu tư hơn.
- Cách bố trí công trình cao tầng bao bọc một cảnh quan nội khu vừa có sự kết hợp nhịp nhàng với cảnh quan chung và cảnh quan nội khu – tạo một view nhìn rộng mở qua khu sân vườn ở giữa dẫn dắt tới công trình cao tầng trong khu.
- Về view nhìn thì công trình chung cư hỗn hợp cao tầng tuy không nằm trong trung tâm của quy hoạch phân khu, nhưng có thể tạo bán kính ảnh hưởng không nhỏ đến toàn khu vực vì khu đất có được nhiều ưu điểm.

2. XÁC ĐỊNH CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT – QUY MÔ DÂN SỐ - CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LÔ ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Quy hoạch đất đai xây dựng được tính toán trên cơ sở Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 01:2021/BXD, theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng, và thực tế sử dụng quỹ đất, các điều kiện tự nhiên: địa hình, địa chất của khu vực.

❖ **Các khu chức năng chính trong quy hoạch tổng mặt bằng khu HH1 và HH2 :**

- Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ :

- Đất Nhà chung cư hỗn hợp, kí hiệu CCHH-01 và CCHH-02
- Đất hạ tầng xã hội :
 - Đất Cây xanh sử dụng công cộng – Mặt nước, kí hiệu CX
 - Đất đường giao thông nội bộ, kí hiệu BX, GT



Trong khuôn viên nội khu điển hình của công trình

❖ Dân số và chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tổng mặt bằng khu HH1 và HH2 :

▪ **KHU HỖN HỢP HH-01 : Quy mô khu đất 18.013,28 m² (1,8013 ha)**

- Dân số : khoảng 2.383 người (khoảng 1.192 căn hộ)
(Số căn hộ tính toán trên bình quân mỗi căn hộ khoảng 55m², số lượng cụ thể sẽ được xác định theo phương án kiến trúc trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu)
- Tầng cao : tối đa 20 tầng bao gồm 19 tầng thương phẩm + sân thượng
- Tầng hầm : tối đa 02 tầng hầm
- Mật độ xây dựng tối đa : 40%
- Hệ số SĐĐ tối đa cho phép : 0,8

▪ **KHU HỖN HỢP HH-02 : Quy mô khu đất 16.283,01 m² (1,6283 ha)**

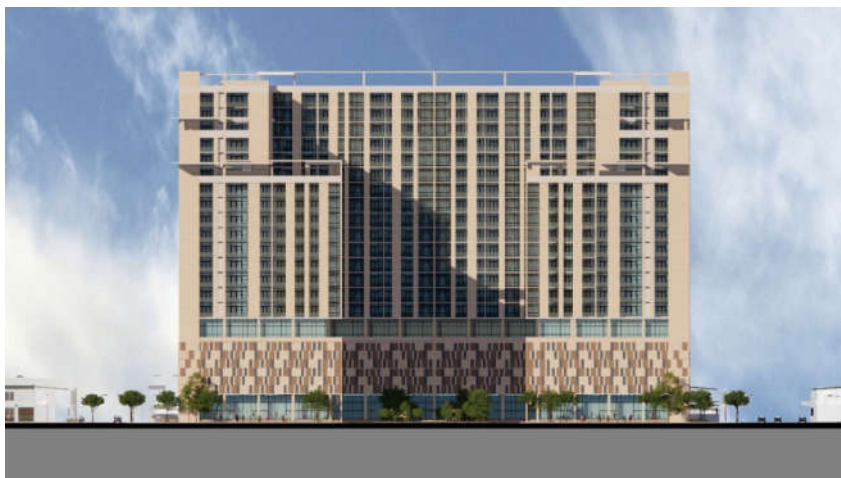
- Dân số : khoảng 2.142 người (khoảng 1.071 căn hộ)
(Số căn hộ tính toán trên bình quân mỗi căn hộ khoảng 55m², số lượng cụ thể sẽ được xác định theo phương án kiến trúc trong giai đoạn lập báo cáo nghiên cứu)
- Tầng cao : tối đa 20 tầng bao gồm 19 tầng thương phẩm + sân thượng
- Tầng hầm : tối đa 02 tầng hầm
- Mật độ xây dựng tối đa cho phép : 40%
- Hệ số SĐĐ tối đa cho phép : 0,8

➤ **TỔNG CỘNG DÂN SỐ 2 KHU HH-01 VÀ HH-02 KHOẢNG : 5.054 người.**

❖ Khoảng lùi công trình xây dựng :

- KHU HỖN HỢP HH-01
 - + Từ đường Tôn Đức Thắng : 10,0m.
 - + Từ đường Đào Duy Anh, Tạ Quang Bửu : 7m
- KHU HỖN HỢP HH-02

- + Từ đường Tôn Đức Thắng : 13,0m.
- + Từ đường Trần Đại Nghĩa, Hoàng Việt : 9m



Mặt đứng chính một khối chung cư hỗn hợp điển hình



❖ **Bảng cân bằng đất đai :**

Các chỉ tiêu sử dụng đất và công trình khi dự kiến tạo lập chung cư hỗn hợp cao tầng cho hai khu đất như sau :

➤ **KHU HH – 01 :**

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI KHU HỖN HỢP HH-01			
Stt	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất chung cư hỗn hợp	7.205,30	40,00
2	Đất cây xanh + mặt nước	3.602,66	20,00

3	Đất giao thông + sân bãi	7.205,32	40,00
Tổng		18.013,28	100,00

Tổng hợp Các chỉ tiêu sử dụng đất khu HH-01						
Stt	Chức năng	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (*)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
		(m2)	(m2)	(m2)	(tầng)	(lần)
1	Chung cư hỗn hợp 01	7.205,30	149.134,68	121.157,92	20	-
1.1	Tầng 1 đến 5 (TMDV)		36.026,55	36.026,55	5	-
1.2	Tầng 6 đến 20 (Chung cư, Trường mầm non, Y tế)		85.131,37	85.131,37	15	-
	- Từ tầng 6 đến tầng 13		57.642,48	57.642,48	8	
	- Từ tầng 14 đến tầng 16		14.805,57	14.805,57	3	
	- Từ tầng 17 đến tầng 19		9.512,49	9.512,49	3	
	- Sân thượng		3.170,83	3.170,83	1	
1.3	Tầng hầm (02 tầng - Hệ thống kỹ thuật, PCCC và bãi đỗ xe)		27.976,76	0	2	
2	Cây xanh công cộng + Mặt nước	3.602,66	-	-	-	-
3	Bãi xe	854,81	-	-	-	-
4	Đường giao thông	6.350,51	-	-	-	-
Tổng		18.013,28	149.134,68	121.157,92	20	6,70
Ghi chú: (*) Diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)						

- Tỷ lệ sàn TMDV : 30% tổng diện tích sàn
- Tỷ lệ sàn chung cư : 68,0% tổng diện tích sàn
- Tỷ lệ sàn Trường mầm non và Y tế : 2,0% tổng diện tích sàn

➤ **KHU HH – 02 :**

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI KHU HỖN HỢP HH-02			
Stt	Loại đất	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà chung cư hỗn hợp	6.513,20	40,00
2	Đất cây xanh + mặt nước	3.256,60	20,00
3	Đất giao thông + sân bãi	6.513,21	40,00
Tổng		16.283,01	100,00

Tổng hợp Các chỉ tiêu sử dụng đất khu HH-02						
Stt	Chức năng	Diện tích xây dựng	Tổng diện tích sàn xây dựng	Diện tích sàn xây dựng (*)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD
		(m2)	(m2)	(m2)	(tầng)	(lần)
1	Chung cư hỗn hợp 02	6.513,20	133.952,10	108.952,98	20	-
1.1	Tầng 1 đến 5 (TMDV)		32.566,00	32.566,00	5	-
1.2	Tầng 6 đến 20 (Chung cư, Trường mầm non, Y tế)		76.386,98	76.386,98	15	-
	- Từ tầng 6 đến tầng 13		52.105,60	52.105,60	8	
	- Từ tầng 14 đến tầng 16		13.386,42	13.386,42	3	
	- Từ tầng 17 đến tầng 19		8.171,22	8.171,22	3	
	- Sân thượng		2.723,74	2.723,74	1	
1.3	Tầng hầm (02 tầng - Hệ thống kỹ thuật, PCCC và bãi đỗ xe)		24.999,12	0	2	
2	Cây xanh công cộng + Mặt nước	3.256,60	-	-	-	-
3	Bãi xe	854,66	-	-	-	-
4	Đường giao thông	5.658,55	-	-	-	-
Tổng		16.283,01	133.952,10	108.952,98	20	6,70
Ghi chú: (*) Diện tích sàn của công trình gồm cả tầng hầm (trừ diện tích sàn phục vụ cho hệ thống kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, gian lánh nạn và đỗ xe của công trình)						

- Tỷ lệ sàn TMDV : 30,01% tổng diện tích sàn
- Tỷ lệ sàn chung cư : 68,05% tổng diện tích sàn
- Tỷ lệ sàn Trường mầm non và Y tế : 1,85% tổng diện tích sàn

❖ **Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:**

- Khu HH-01:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 30/10/2024)	Quy hoạch tổng mặt bằng, tỷ lệ 1/500
1	Ký hiệu lô đất		HH-01	HH-01
2	Tổng diện tích khu đất	m ²	18.013,28	18.013,28
3	Chức năng		Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Chung cư hỗn hợp
4	Dân số	người		Khoảng 2.383
5	Diện tích xây dựng	m ²		7.205,30
6	Mật độ xây dựng	%	40	40
7	Tầng cao công trình	tầng	15 - 20	20
8	Chiều cao các công trình (so với cốt đất tự nhiên)	m	-	73,5
9	Tổng diện tích sàn xây dựng (để tính hệ số sử dụng đất)	m ²	-	121.157,92
10	Hệ số sử dụng đất	lần	8,00	6,7
11	Khoảng lùi	m	-	07 - 10
12	Tầng hầm			
	- Số tầng hầm	tầng	02	02
	- Phạm vi tầng hầm		-	Không vượt quá chỉ giới xây dựng
	- Tổng diện tích tầng hầm	m ²	-	27.976,76

- Khu HH-02:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 30/10/2024)	Quy hoạch tổng mặt bằng 1/500
1	Ký hiệu lô đất		HH-02	HH-02
2	Tổng diện tích khu đất	m ²	16.283,01	16.283,01
3	Chức năng		Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	Chung cư hỗn hợp
4	Dân số	người		Khoảng 2.142
5	Diện tích xây dựng	m ²		6.513,20
6	Mật độ xây dựng	%	40	40
7	Tầng cao công trình	tầng	15 - 20	20
8	Chiều cao các công trình (so với cốt đất tự nhiên)	m	-	73,5
9	Tổng diện tích sàn xây dựng (để tính hệ số sử dụng đất)	m ²	-	108.952,98
10	Hệ số sử dụng đất	lần	8,00	6,70
11	Khoảng lùi	m	-	09 - 13
12	Tầng hầm			
	- Số tầng hầm	tầng	02	02
	- Phạm vi tầng hầm		-	Không vượt quá chỉ giới xây dựng
	- Tổng diện tích tầng hầm	m ²	-	24.999,12

3. CHỈ TIÊU QUY HOẠCH

a) Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Căn cứ Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ 02 lô đất A-TMDV1 và A-TMDV2 thuộc Đồ

án Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, quy mô 116,45ha, tỷ lệ 1/2000;

- Tổng diện tích quy hoạch : HH-01 _ 18.013,28m² ; HH-02 _ 16.283,01m²
- Mật độ xây dựng (gộp) tối đa : 40 %
- Tầng cao xây dựng tối đa : 20 tầng (**độ cao tối đa cho phép 73,5m**)
- Tầng hầm để xe : 02 tầng
- Chỉ tiêu quy mô Trường mầm non : 50 cháu/1000 người x 12m²/cháu
- Chỉ tiêu quy mô Y tế/ Đơn vị ở tối thiểu : 500m²/trạm
- Hệ số sử dụng đất toàn khu:

□ Khu đất HH-01 _ tối đa **cho phép : 08 lần ;**

Hệ số sử dụng đất toàn khu dự kiến : 6,80 lần (chưa kể tầng hầm)

□ Khu đất HH-02 _ tối đa **cho phép : 08 lần ;**

Hệ số sử dụng đất toàn khu dự kiến : 6,70 lần (chưa kể tầng hầm)

b) Chỉ tiêu quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Tuân thủ QCVN 07:2023/BXD (Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật) và các Tiêu chuẩn có liên quan đến hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp nước, chuẩn bị kỹ thuật, cấp điện, chiếu sáng và thông tin liên lạc. *San nền - thoát nước mưa:*

- *Giao thông:*
 - + Tiêu chuẩn theo đường giao thông nội bộ.
 - + Bề rộng làn xe tối thiểu: 3,5m;
 - + Tốc độ thiết kế: 20km/h.
- *San nền:* bám sát địa hình tự nhiên, thiết kế nền đảm bảo cho xe chạy an toàn và thoát nước mặt tốt.
- *Thoát nước mưa:*

Hướng thoát nước mưa được thiết kế theo giải pháp dẫn theo hướng xả ra hệ thống chung của thị trấn. Nước mưa thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- *Hệ thống cấp nước :*
 - + Nước sinh hoạt: $\geq 130 - 150$ lít/người/ngày đêm.
 - + Thương mại dịch vụ: ≥ 2 lít/m² sàn.
 - + Nước tưới vườn hoa, công viên: tối thiểu ≥ 3 lít/m²-ngđ.
 - + Nước rửa đường: $\geq 0,4$ lít/m²-ngđ
 - + Chữa cháy : 15 l/s, số lượng đám cháy xảy ra đồng thời là 02 trong 3 giờ.
 - + Bố trí các trụ cứu hỏa $\varnothing 100$ với khoảng cách ≤ 150 m/trụ vị trí gần các giao lộ.
- *Hệ thống thoát nước thải:*
 - Chỉ tiêu thoát nước thải: **$\geq 100\%$ chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt.**
 - Xử lý nước thải theo 2 cấp:
 - + Cấp công trình: thông qua bể tự hoại
 - + Cấp tập trung: nước thải được tập trung khu xử lý nước thải của khu quy hoạch

- *Rác thải:*
 - Rác đô thị: $0,8 \div 1,0$ kg/người/ngày.
 - Bố trí các thùng rác tại các tuyến đường khu vực công cộng, rác được thu gom để vận chuyển đến bãi rác theo quy hoạch chung đô thị.
- *Cấp điện, thông tin liên lạc:*
 - Nguồn cấp điện lấy từ tuyến điện chạy dọc theo đường QL80.
 - Chỉ tiêu cấp điện: 700 Wh/người.
 - + Công trình TMDV ≥ 30 w/ m²
 - + Chiều sáng đường giao thông: 1w/ m²
 - + Cây xanh, công viên 0.5w/ m².
- *Thông tin liên lạc:*
 - Dự kiến nhu cầu thông tin :
 - + Hộ gia đình : 1 thuê bao/hộ.
 - + Thương mại, dịch vụ : 1 thuê bao/150m².

VIII. XÁC ĐỊNH KHU VỰC, VỊ TRÍ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH NGẦM (CÔNG TRÌNH NHÀ CAO TẦNG DỰ KIẾN XÂY DỰNG TẦNG HÀM CÓ CHỨC NĂNG CÔNG CỘNG)

Đối với các công trình ngầm sẽ tập trung sử dụng vào mục đích phục vụ cho các chức năng cần thiết của công trình đó và ưu tiên làm bãi đỗ xe công cộng cho công trình với mục tiêu tăng hiệu quả sử dụng đất và giải quyết vấn đề thiếu bãi xe công cộng tại khu vực.

Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ tập trung ưu tiên ngầm hóa hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho các tuyến đường tạo không gian hiện đại cho toàn khu.

Vị trí, số tầng ngầm :

- Công trình ngầm trong quy hoạch tổng mặt bằng Hai ô đất HH-01 và HH-02 là : chung cư hỗn hợp tối đa 20 tầng (bao gồm 20 tầng thương phẩm), và có 2 tầng hầm, với diện tích mỗi tầng hầm tối đa là diện tích của toàn khu đất.
- Vị trí, số tầng hầm được quy định chi tiết tại bản vẽ kí hiệu QH02 – Bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình.

Lưu ý :

- *Vị trí và quy mô trên là các vị trí xác định các khu vực dự kiến xây dựng công trình ngầm sẽ được cụ thể chi tiết tại hồ sơ thiết kế kỹ thuật của công trình cao tầng chung cư hỗn hợp.*

- Chỉ tiêu chỗ đỗ xe tầng hầm trong hai khu HH - 01 và HH – 02 đến giai đoạn thiết kế cụ thể sẽ tuân theo mục 2.2.17 của QCVN 04:2021/BXD – Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Nhà Chung Cư và các quy định khác có liên quan.

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG HẦM KHU HỖN HỢP HH-01

Stt	Chức năng sử dụng (Theo thông tư số 16/2025/TT-BXD)	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao tối đa	Số lượng tầng hầm/ công trình (m ²)	S xây dựng 1 tầng hầm (m ² /1 tầng hầm) (m ²)	Tổng S sàn xây dựng tầng hầm (m ²)
1	Chung cư hỗn hợp 01	CCHH-01	7.205,31	20	2	13.988,38	27.976,76
2	Cây xanh công cộng + Mặt nước	CX	3.602,66	-	-	-	-
3	Bãi xe	BX	854,81	-	-	-	-
4	Đường giao thông	GT	6.350,51	-	-	-	-
Tổng			18.013,28	20		13.988,38	27.976,76

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TẦNG HẦM KHU HỖN HỢP HH-02

Stt	Chức năng sử dụng (Theo thông tư số 16/2025/TT-BXD)	Ký hiệu	Diện tích đất (m ²)	Tầng cao tối đa	Số lượng tầng hầm/ công trình (m ²)	S xây dựng 1 tầng hầm (m ² /1 tầng hầm) (m ²)	Tổng S sàn xây dựng tầng hầm (m ²)
1	Chung cư hỗn hợp 02	CCHH-02	6.513,20	20	2	12.499,56	24.999,12
2	Cây xanh công cộng + Mặt nước	CX	3.256,60	-	-	-	-
3	Bãi xe	BX	854,66	-	-	-	-
4	Đường giao thông	GT	5.658,55	-	-	-	-
Tổng			16.283,01	20		12.499,56	24.999,12

IX. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG PHẠM VI QUY HOẠCH

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

1.1. San nền:

- Cao độ san nền được thiết kế đảm bảo: Tính toán với mức nước tần suất thiết kế để đảm bảo không bị ngập, đồng thời xem xét thêm mức nước biển dâng theo các kịch bản biến đổi khí hậu.

- Cao độ xây dựng toàn khu $H_{xd} \geq +2,0m$; diện tích san nền khoảng $34.296,29m^2$; khối lượng san nền khoảng $34.644,13m^3$.

1.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Toàn bộ nước mưa sau khi được thu gom qua các cống thoát nước mưa BTCT và các hố ga dọc theo đường giao thông nội bộ của dự án sau đó được đầu nối tuyến cống hộp $2m \times 2m$ hiện hữu trên đường Tôn Đức Thắng và xả ra biển.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa.

2. Quy hoạch hệ thống giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

- Quy hoạch các tuyến giao thông: Có chức năng liên kết khu chức năng với nhau, kết nối với các trục đường chính và đường phụ, kết nối với đường nội khu và đường đô thị, tạo mạng lưới giao thông hoàn chỉnh.

- Mạng lưới đường giao thông nội bộ đảm bảo kết nối thuận lợi với mạng lưới đường cấp đô thị theo đúng quy hoạch chung thành phố Rạch giá. Định hình cấu trúc khung giao thông tổng thể toàn khu, làm nền tảng cho việc hình thành và phát triển mạng lưới đường giao thông nội bộ, lộ giới $5m - 10m$.

Bảng thống kê giao thông

Stt	Tên đường	Ký hiệu mặt cắt	Mặt đường	Chiều dài đường
			(m)	(m)
1	Đường số 1	1-1	8,5 - 10,0	132,50
2	Đường số 2	2-2	5,0 - 8,0	125,50
3	Đường số 3	1-1	8,5 - 10,0	231,00
4	Đường số 4	2-2	5,0 - 8,0	212,00
Tổng cộng				701,0

3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

+ Nguồn cấp nước của dự án được đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu D150 trên đường Tôn Đức Thắng.

+ Dự báo tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất: $1.830 m^3/ngày$ đêm (đã bao gồm nước dùng cho chữa cháy). Trong đó khu HH-01: $950 m^3/ngày$ đêm; khu HH-02: $880 m^3/ngày$ đêm

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG NƯỚC CÔNG TRÌNH KHU HỖN HỢP HH-01

Stt	Loại đất	Diện tích đất	Dân số	Diện tích XD	Tổng S sàn XD	Chỉ tiêu cấp nước		Khối tích sử dụng 1 ngày
		(m2)	(người)	(m2)	(m2)	(Chỉ tiêu)	(đơn vị)	(m3/ng.đêm)
1	Chung cư hỗn hợp 01	7.205,31			120.148,68			
	* Tầng để TMDV			7.205,31	21.615,93	2,00	lít/m2 sàn/ngày	43,23
	* Tầng tháp TMDV			7.205,31	14.410,62	2,00	lít/m2 sàn/ngày	28,82
	* Tầng tháp chung cư :		2.383		84.122,13	150,00	lít/người .ngày	357,45
	+ Trường mầm non (tầng 6)		133	1.600,00		75,00	lít/người .ngày	9,98
	+ Y tế (tầng 6)			600,00		10,00	lít/m2 sàn/ngày	6,00
2	Cây xanh công cộng + Mặt nước	3.602,66		-	-	0,50		1,80
3	Bãi xe	854,81		-	-	0,40	lít/m2/n gày	0,34
4	Đường giao thông	6.350,50		-	-	0,40	lít/m2/n gày	2,54
Tổng								450,16
I	LƯU LƯỢNG NƯỚC THÁT THOÁT, RÒ RỈ, DỰ PHÒNG: 15%					15%		67,52
II	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRUNG BÌNH TRONG 1 NGÀY							517,69
III	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DỪNG NƯỚC NHIỀU NHẤT, Kngmax=1,2					1,20		621,22
IV	LƯU LƯỢNG NƯỚC CHỮA CHÁY 15 L/S CHO 1 ĐÁM CHÁY, THỜI GIAN CHỮA CHÁY 3 GIỜ, SỐ ĐÁM CHÁY XẢY RA ĐỒNG THỜI 2							324,00
V	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DỪNG NƯỚC NHIỀU NHẤT CÓ CHÁY XẢY RA (LÀM TRÒN)							950,00

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG NƯỚC CÔNG TRÌNH KHU HỖN HỢP HH-02								
Stt	Loại đất	Diện tích đất	Dân số	Diện tích XD	Tổng S sàn XD	Chỉ tiêu cấp nước		Khối tích sử dụng 1 ngày
		(m2)	(người)	(m2)	(m2)	(Chỉ tiêu)	(đơn vị)	(m3/ng.đêm)

1	Chung cư hỗn hợp 02	6.513,20			108.183,20			
	* Tầng đế TMDV			6.513,20	19.539,60	2,00	lít/m2 sàn/ngày	39,08
	* Tầng tháp TMDV :			6.513,20	13.026,40	2,00	lít/m2 sàn/ngày	26,05
	* Tầng tháp chung cư :		2.142,00	6.513,20	75.617,20	150,00	lít/người.ngày	321,30
	- Từ tầng 6 đến tầng 13			6.513,20	52.105,60			
	+ Trường mầm non (tầng 6)		120,00	1.500,00		75,00	lít/người.ngày	9,00
	⁺ Y tế (tầng 6)			500,00		10,00	lít/m2 sàn/ngày	5,00
2	Cây xanh công cộng + Mặt nước	3.256,60		-	-	0,50		1,63
3	Bãi xe	854,66		-	-	0,40	lít/m2/ngày	0,34
4	Đường giao thông	5.658,55		-	-	0,40	lít/m2/ngày	2,26
Tổng								404,67
I	LƯU LƯỢNG NƯỚC THẮT THOÁT, RỎ RỈ, DỰ PHÒNG: 15%					15%		60,70
II	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRUNG BÌNH TRONG 1 NGÀY							465,37
III	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DÙNG NƯỚC NHIỀU NHẤT, Kngmax=1,2					1,2		558,44
IV	LƯU LƯỢNG NƯỚC CHỮA CHÁY 15 L/S CHO 1 ĐÁM CHÁY, THỜI GIAN CHỮA CHÁY 3 GIỜ, SỐ ĐÁM CHÁY XẢY RA ĐỒNG THỜI 2							324

V	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC TRONG NGÀY DÙNG NƯỚC NHIỀU NHẤT CÓ CHÁY XẢY RA (LÀM TRÒN)		880,00
----------	--	--	---------------

4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa.
- Dự báo tổng lượng nước thải: 1.014 m³/ngày đêm. Trong đó khu HH-01: 534 m³/ngày đêm; khu HH-02: 480 m³/ngày đêm
- Xây dựng 2 trạm xử lý nước thải tại tầng hầm của công trình. Công suất trạm XLNT khu HH-01: 540 m³/ngày đêm; Công suất trạm XLNT khu HH-02: 490 m³/ngày đêm
- Trạm xử lý nước thải được đặt tại tầng hầm của công trình, được bố trí hệ thống kiểm soát mùi và tiếng ồn hệ thống thông gió, tháp hấp thụ mùi (bằng than hoạt tính, hóa chất) để khu vực xung quanh không bị ảnh hưởng, Bơm nước thải và máy thổi khí được đặt trên các bệ chống rung, sử dụng ống giảm thanh để tránh truyền tiếng ồn lên các căn hộ phía trên.
- Quy hoạch quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường: Chất thải rắn sẽ được thu gom theo định kỳ hàng ngày, sau đó được vận chuyển về khu xử lý chất thải rắn của khu vực để xử lý.
- Tổng khối lượng chất thải rắn: 5.882 kg/ngày

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI CÔNG TRÌNH KHU HỖN HỢP HH-01								
Stt	Loại đất	Diện tích đất	Dân số	Diện tích XD	Tổng S sàn XD	Khối tích sử dụng 1 ngày	Chỉ tiêu nước thải	Lưu lượng nước thải
		(m2)	(người)	(m2)	(m2)	(m3/ng.đêm)	(% nước cấp)	(m3/ng.đêm)
1	Chung cư hỗn hợp 01	7.205,31			120.148,68			
	* Tầng để TMDV			7.205,31	21.615,93	43,23	100%	43,23
	* Tầng tháp TMDV			7.205,31	14.410,62	28,82	100%	28,82
	* Tầng tháp chung cư :		2.383		84.122,13	357,45	100%	357,45

	+ Trường mầm non (tầng 6)		133	1.600,00		9,98	100%	9,98
	+ Y tế (tầng 6)			600,00		6,00	100%	6,00
	Tổng							
I	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI TRONG NGÀY							445,48
II	HỆ SỐ KHÔNG ĐIỀU HÒA K=1,2							534,57
III	CÔNG SUẤT TRẠM XỬ LÝ TÍNH TOÁN (LÀM TRÒN)							540,00

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU THOÁT NƯỚC THẢI CÔNG TRÌNH KHU HỖN HỢP HH-02								
Stt	Loại đất	Diện tích đất	Dân số	Diện tích XD	Tổng S sàn XD	Khối tích sử dụng 1 ngày	Chỉ tiêu nước thải	Lưu lượng nước thải
		(m2)	(người)	(m2)	(m2)	(m3/ng.đêm)	(% nước cấp)	(m3/ng.đêm)
1	Chung cư hỗn hợp 02	6.513,20			108.183,20			
	* Tầng để TMDV			6.513,20	19.539,60	39,08	100%	39,08
	* Tầng tháp TMDV :			6.513,20	13.026,40	26,05	100%	26,05
	* Tầng tháp chung cư :		2.142,00	6.513,20	75.617,20	321,30	100%	321,30
	+ Trường mầm non (tầng 6)		120,00	1.500,00		9,00	100%	9,00
	+ Y tế (tầng 6)			500,00		5,00	100%	5,00
I	TỔNG LƯU LƯỢNG NƯỚC THẢI TRONG NGÀY							400,43
II	HỆ SỐ KHÔNG ĐIỀU HÒA K=1,2							480,52
III	CÔNG SUẤT TRẠM XỬ LÝ TÍNH TOÁN (LÀM TRÒN)							490

5. Quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng:

- Nguồn cấp điện được lấy từ các tuyến trung thế 22KV hiện hữu trên đường Tôn Đức Thắng.

- Tổng công suất sử dụng điện dự kiến khoảng 6.511 kVA.

+ Lắp đặt trạm biến áp tại khu HH-01 có công suất: 2x1.800 kVA

+ Lắp đặt trạm biến áp tại khu HH-02 có công suất: 2x1.600 kVA

BẢNG TÍNH TOÁN NHU CẦU DÙNG ĐIỆN CÔNG TRÌNH KHU HỖN HỢP HH-02											
Stt	Loại đất	Diện tích đất	Dân số	Diện tích XD	Tổng S sàn XD	Chỉ Tiêu cấp điện	Hệ số đồng thời	Tổng công suất	Hệ số công suất	Dự phòng	Tổng công suất tính toán
		(m2)	(người)	(m2)	(m2)	(W/m2.sàn) (W/người)	Kđt	P(kW)	Cos ϕ 0.85	15 (%)	S (kVA)
1	Chung cư hỗn hợp 02	6.513,20			108.183,20						
	* Tầng để TMDV			6.513,20	19.539,60	30,00	0,90	527,57	620,67	93,10	713,77
	* Tầng thấp TMDV :			6.513,20	13.026,40	30,00	0,90	351,71	413,78	62,07	475,85
	* Tầng thấp chung cư :		2.142,00	6.513,20	75.617,20	700,00	0,90	1.349,46	1.587,60	238,14	1.825,74
	- Từ tầng 6 đến tầng 13			6.513,20	52.105,60						
	+ Trường mầm non (tầng 6)		120,00	1.500,00		25,00	0,90	33,75	39,71	5,96	45,66
	+ Y tế (tầng 6)			500,00		25,00	0,90	11,25	13,24	1,99	15,22
2	Cây xanh công cộng + Mặt nước	3.256,60		-	-	0,50	0,90	1,47	1,72	0,26	1,98
3	Bãi xe	854,66		-	-	1,00	0,90	0,77	0,90	0,14	1,04
4	Đường giao thông	5.658,55		-	-	1,00	0,90	5,09	5,99	0,90	6,89
Tổng											3.086,15

6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Dự báo nhu cầu viễn thông khoảng 6.204 thuê bao; Dự kiến bố trí 01 tủ cáp quang ODF cho mỗi công trình.

7. Quy hoạch xây dựng ngầm đô thị:

- Lựa chọn các hình thức bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm phù hợp với xu hướng phát triển lâu dài của khu vực.

- Việc đầu nối các công trình hạ tầng kỹ thuật với nhau và với các công trình ngầm khác phải đảm bảo thuận tiện, an toàn và đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật.

- Có lộ trình đầu tư hệ thống giao thông gắn với xây dựng tuynel, hào kỹ thuật để chứa hệ thống cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc và thoát nước...

7. Giải pháp về bảo vệ môi trường:

Thực hiện theo Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của luật bảo vệ môi trường và Nghị định số 05/2025/NĐ-CP ngày 06/01/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP.

- Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm không khí cần thực hiện: Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng các dự án; có biện pháp trồng cây xanh cách ly, cây xanh ven đường để giảm nồng độ chất ô nhiễm trong không khí, khuyến khích người dân trồng cây xanh trong khuôn viên nhà; có biện pháp quản lý nước thải và chất thải rắn.

- Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước cần thực hiện: Kiểm soát việc xả nước thải vào nguồn tiếp nhận; kiểm soát việc thu gom chất thải rắn tại các hộ gia đình để tránh tình trạng xả rác ra môi trường. Nước thải sinh hoạt được đưa về trạm xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn theo quy định hiện hành trước khi thải ra môi trường tiếp nhận.

- Giải pháp giảm thiểu ô nhiễm rác thải cần thực hiện: Rác thải sẽ được thu gom bằng xe cơ giới hoặc thủ công tùy thuộc vị trí khu vực thu gom, và vận chuyển về trạm trung chuyển chất thải rắn trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn chung.

X. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

- Các định hướng quan trọng cho sự phát triển của Phường Rạch Giá, trong đó có *Quyết định số 1024/QĐ-UBND ngày 18/04/2023 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, đến năm 2040 và Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ 02 lô đất A-TMDV1 và A-TMDV2 thuộc Đồ án Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, quy mô 116,45ha, tỷ lệ 1/2000* là những tiền đề và những cơ sở rất quan trọng và thuận lợi cho những hoạt động đầu tư xây dựng Phường Rạch Giá trở thành một trung tâm đô thị hành chính chính trị, thương mại dịch vụ gắn với du lịch, trở thành một thành phố biển đáng sống.
- Nghiên cứu và lập Quy hoạch Tổng mặt bằng Hai ô đất HH-01 và HH-02 thuộc Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/500, cần được xác định là những khung không gian và khung hạ tầng kỹ thuật để quản lý và hướng dẫn triển khai bước thực hiện dự án đầu tư, để các hoạt động đầu tư có thể tiếp cận sử dụng quy hoạch, vừa thể hiện được những định hướng lớn, những ý tưởng chủ đạo của tổng thể quy hoạch. Đồng thời, có thể đáp ứng được một cách linh hoạt, làm đa dạng thêm với những ý tưởng đầu tư và giải pháp hiện thực của dự án trong các điều kiện mới trong tương lai.

2. Kiến nghị

Kiến nghị Ủy ban nhân dân Phường Rạch Giá sớm phê duyệt Quy hoạch Tổng mặt bằng Hai ô đất HH-01 và HH-02 thuộc Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/500, làm cơ sở pháp lý để triển khai các bước tiếp theo.