

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG RẠCH GIÁ**

Số: 389 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Rạch Giá, ngày 07 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng 02 ô đất HH-01 và HH02
thuộc Khu lấn biển đường Trần Quang Khải, phường Rạch Giá,
tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG RẠCH GIÁ

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 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 số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính
phủ Quy định về 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;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính
phủ về 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 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;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính
phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

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 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 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 QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây
dựng;

Căn cứ QCVN 07-11:2025/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống
công trình hạ tầng kỹ thuật – Công trình bãi đỗ xe;

Căn cứ Quyết định số 1024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 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 1672/QĐ-UBND ngày 25 tháng 7 năm 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 116,45 ha, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 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 Kế hoạch số 103/KH-UBND ngày 02 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh An Giang đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh An Giang;

Căn cứ Thông báo số 1400/TB-SXD ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc hướng dẫn công tác lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 22/TC-QC ngày 08 tháng 01 năm 2026 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 3528/SXD-QH&PTĐT ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc phúc đáp Công văn số 757/UBND-KTHTĐT ngày 26/3/2026 của UBND phường Rạch Giá về việc lấy ý kiến đối với Quy hoạch tổng mặt bằng 02 ô đất HH-01 và HH-02 phường Rạch Giá;

Căn cứ Thông báo số 584/TB-UBND ngày 04 tháng 6 năm 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;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 651/TTr-KTHTĐT ngày 23 tháng 6 năm 2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận 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 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch tổng mặt bằng:

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

a) Khu HH-01:

+ Phía Đông Bắc: giáp Cục thuế;

+ Phía Đông Nam: giáp đường Tạ Quang Bửu;

+ Phía Tây Nam: giáp đường Tôn Đức Thắng;

+ Phía Tây Bắc: giáp đường Đào Duy Anh.

b) Khu HH-02:

+ Phía Đông Bắc: giáp Bảo hiểm xã hội và Kho bạc Nhà nước;

+ Phía Đông Nam: giáp đường Hoàng Việt;

+ Phía Tây Nam: giáp đường Tôn Đức Thắng;

+ Phía Tây Bắc: giáp đường Trần Đại Nghĩa.

- Quy mô diện tích lập Quy hoạch tổng mặt bằng: Tổng diện tích 34.296,29m², trong đó:

+ Khu HH-01: 18.013,28 m²

+ Khu HH-02: 16.283,01 m²

- Thời hạn lập quy hoạch tổng mặt bằng: Được xác định trên cơ sở của đồ án Quy hoạch chung thành phố Rạch Giá được duyệt, thời hạn lập quy hoạch ngắn hạn đến năm 2030 và quy hoạch dài hạn đến năm 2040.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch:

- Việc lập Quy hoạch tổng mặt bằng 02 ô đất HH-01 và HH-02 thuộc Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/500 nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung; quy hoạch phân khu, tỷ lệ 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Xây dựng Khu ở đô thị hiện đại, kết hợp dịch vụ – thương mại nhằm phục vụ cư dân nội khu và khu vực lân cận. Được thiết kế đồng bộ, có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đầy đủ (giao thông nội bộ, bãi đỗ xe, cây xanh, khu sinh hoạt cộng đồng trong công trình ...)

- Xác định ranh giới, quy mô, tính chất và cơ cấu sử dụng đất trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, quy hoạch – xây dựng, làm cơ sở cho việc lập dự án đầu tư xây dựng.

3. Tính chất, chức năng:

Là khu đất có chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ với mô hình là khu ở đô thị hiện đại, kết hợp dịch vụ – thương mại nhằm phục vụ cư dân nội khu và khu vực lân cận.

4. 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

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu 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 cộng		18.013,28	100,00

Bảng cơ cấu sử dụng đất Khu HH-02			
STT	Loại đất	Diện tích đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất 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 cộng		16.283,01	100,00

5.2. 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
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(tầng)	(lần)
1	Chung cư hỗn hợp	7.205,30	149.134,68	121.157,92	20	6,7
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	6.350,50	-	-	-	-
Tổng		18.013,28	149.134,68	121.157,92	20	6,7

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)

- 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
		(m ²)	(m ²)	(m ²)	(tầng)	(lần)
1	Chung cư hỗn hợp	6.513,20	133.952,10	108.952,98	20	6,7
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	6,7

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)

5.3. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Công trình được xây dựng có 02 tầng hầm và 20 tầng nổi với các chức năng dự kiến:

- + Hầm B1 và B2: Hệ thống kỹ thuật, PCCC, bãi đỗ xe, kho phụ trợ;
- + Tầng 1 đến tầng 5: Khu Trung tâm thương mại dịch vụ, khu trưng bày sản phẩm, khu cửa hàng, khu phụ trợ;
- + Tầng 6 đến tầng 20: Khu nhà ở chung cư, Trường mầm non, Y tế.
- Bố cục hình khối công trình được tổ chức theo hình thức hợp khối, hài hòa với quy hoạch tổng thể của Khu đô thị lấn biển Trần Quang Khải.

5.4. Xác định khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Số tầng hầm 02 tầng; phạm vi xây dựng tầng hầm không vượt quá chỉ giới xây dựng.

- Việc xây dựng công trình ngầm thực hiện theo Nghị định số 39/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; tuân thủ các quy định tại Mục 2.4.7.4 QCVN 07-11:2025/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình bãi đỗ xe.

5.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Đảm bảo phù hợp với định hướng Quy hoạch phân khu đã được phê duyệt; đảm bảo đầu nối thống nhất với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các công trình, dự án liên kề tại khu vực.

5.5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Dự án có 3 mặt tiếp giáp đường nên rất thuận lợi trong việc kết nối giao thông. Các mặt tiền tiếp giáp đường được thiết kế thông thoáng, có bố trí các bậc cấp để người đi bộ có thể tiếp cận dễ dàng với công trình.

- Đường giao thông nội bộ được thiết kế chạy xung quanh công trình đảm bảo công tác cứu nạn và chữa cháy theo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và các quy định pháp khác có liên quan.

- Cấp thiết kế: Đường phố nội bộ, cấp kỹ thuật: 20 (tương đương với 20km/h).

5.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) Quy hoạch cao độ nền:

- Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền khống chế theo Quy hoạch chung được phê duyệt tại Quyết định số 1024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 4 năm 2023 của UBND tỉnh, đồng thời bám theo độ dốc thiết kế của các đường giao thông trong khu vực quy hoạch đảm bảo việc thoát nước mặt một cách tốt nhất, không bị ngập úng.

- 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; tuân thủ quy định theo quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Cao độ nền thiết kế là: $H_{xd} \geq +2,0m$.

b) Quy hoạch hệ thống 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 x 2m hiện hữu trên đường Tôn Đức Thắng và xả ra biển.

- Hệ thống cống: Sử dụng cống BTCT $\phi 600$ - $\phi 800$.

5.5.3. 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.

- Nước chữa cháy ngoài nhà được lấy từ trụ chữa cháy hiện hữu trên đường Tôn Đức Thắng.

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

5.5.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng biệt với nước mưa.

- Dự báo tổng lượng nước thải: $1.014 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$. Trong đó: Khu HH-01 khoảng $534 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$; Khu HH-02 khoảng $480 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- Xây dựng 02 trạm xử lý nước thải tại tầng hầm của công trình. Công suất trạm XLNT khu HH-01 khoảng $540 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$; công suất trạm XLNT khu HH-02 khoảng $490 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

5.5.5. Quy hoạch quản lý chất thải rắn, vệ sinh môi trường:

Chất thải rắn được thu gom đạt 100%, thu gom hàng ngày trong công trình và vận chuyển đến khu xử lý chất thải rắn tập trung theo quy định.

5.5.6. 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. Trong đó: Khu HH-01 khoảng 3.425kVA; Khu HH-02 khoảng 3.086kVA

5.5.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nguồn cung cấp lấy từ mạng viễn thông và các tuyến cáp chính trên tuyến đường 3 tháng 2 hiện hữu kết nối với các tủ phân phối thuộc khu vực quy hoạch

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chịu trách nhiệm phối hợp với Công ty TNHH Xây dựng Kiên Thành và các đơn vị có liên quan:

- Hoàn chỉnh hồ sơ, tổ chức công bố công khai quy hoạch tổng mặt bằng, tổ chức lập và triển khai cắm mốc giới theo quy hoạch được duyệt để các đơn vị, tổ chức có liên quan biết và giám sát thực hiện.

- Tổ chức quản lý đô thị không gian kiến trúc cảnh quan đô thị, sử dụng đất, hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt đúng theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường Rạch Giá, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Rạch Giá, Giám đốc (Thủ trưởng) các cơ quan và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT. UBND phường;
- LĐVP, CVNC;
- Sở Xây dựng (để b/c);
- Trang thông tin điện tử phường Rạch Giá;
- Lưu: VT.

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



Dương Hồng Tuấn

