

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất Trung tâm đa hợp
(ký hiệu DH) thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, phường Rạch Giá,
tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 15.068,9 m².**

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 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 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của 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 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ
Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống
công trình hạ tầng kỹ thuật, được sửa đổi tại Thông tư số 42/2025/TT-BXD;*

*Căn cứ Quyết định số 1666/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Ủy
ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy
hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Phú Cường – thuộc Điều chỉnh quy hoạch
chi tiết xây dựng khu vực 4, 5 khu đô thị mới lần biến thành phố Rạch Giá, tỉnh
Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu);*



Căn cứ Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ các khu đất thương mại dịch vụ tại trung tâm vòng xoay Phan Thị Ràng thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, thành phố Rạch Giá;

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 Thông báo số 357/TB-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Rạch Giá về ý kiến kết luận của Phó Chủ tịch UBND phường tại cuộc họp thông qua Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất, Quy hoạch chi tiết xây dựng, Quy hoạch tổng mặt bằng trên địa bàn phường Rạch Giá.

Căn cứ Công văn số 1680/SXD-QH&PTĐT ngày 02 tháng 3 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc ý kiến đối với nội dung hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất Trung tâm đa hợp (Ký hiệu DH) thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Công văn số 5321/SXD-QH&PTĐT ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc ý kiến về phạm vi không gian xây dựng tầng hầm tại Khu đất Trung tâm đa hợp (lô đất ký hiệu DH) thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang;

Theo đề nghị tại Tờ trình số 335/2026/TTr-THACO ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải đề nghị chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất Trung tâm đa hợp (lô đất ký hiệu DH) thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang; Tờ trình số 619/TTr-KTHTĐT ngày 18 tháng 6 năm 2026 của phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng Khu đất Trung tâm đa hợp (ký hiệu DH) thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, với những nội dung chủ yếu như sau:

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

- Phạm vi lập Quy hoạch tổng mặt bằng, được xác định như sau:
 - + Phía Đông Bắc: giáp đường Trần Bạch Đằng;
 - + Phía Tây Nam: giáp đường Tôn Đức Thắng;
 - + Phía Đông Nam: giáp đường Dương Thị Sen;
 - + Phía Tây Bắc: giáp đường Mai Chí Thọ.
- Quy mô diện tích lập Quy hoạch tổng mặt bằng: 15.068,9 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 Khu đất Trung tâm đa hợp (ký hiệu DH) thuộc Khu đô thị mới Phú Cường, 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 trung tâm đa hợp có các chức năng của một trung tâm thương mại, dịch vụ đô thị, khách sạn, văn phòng, khu vui chơi,... đóng vai trò là một điểm đến ấn tượng phục vụ nhu cầu sử dụng của người dân địa phương và người dân ở các khu vực khác đến. Nâng cao năng lực hạ tầng kỹ thuật chất lượng dịch vụ, đảm bảo an toàn vận hành, trật tự, văn minh và tăng trải nghiệm khách hàng.

- 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 dự án Khu trung tâm đa hợp với mô hình kinh doanh dự kiến bao gồm: Kinh doanh xe ô tô du lịch, trung tâm thương mại, khách sạn, văn phòng,...

4. Bảng so sánh chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	QHPK 1/2000 (QĐ số 1666/QĐ-UBND ngày 03/7/2023)	QHCT 1/500 (QĐ số 816/QĐ-UBND ngày 25/4/2015, QĐ số 609/QĐ-UBND ngày 18/3/2019)	Quy hoạch Tổng mặt bằng 1/500
1	Ký hiệu lô đất		DH	DH	DH
2	Chức năng		Trung tâm đa hợp	Trung tâm đa hợp	Trung tâm đa hợp
3	Tổng diện tích khu đất	m ²	15.068,91	15.068,91	15.068,9
4	Diện tích xây dựng	m ²	10.548,24	10.548,0	10.356,85
5	Tổng diện tích sàn xây dựng (để tính hệ số sử dụng đất)	m ²	189.868,27	52.741,0	52.741,0
6	Mật độ xây dựng	%	70	≤ 70 (đối với phần để cao tối đa 16m)	≤ 68,73 (tầng 1 - tầng 2, H=13,2m ≤ 16m)
				≤ 45 (đối với phần thấp cao tối đa)	≤ 64,23 (tầng 3, H=18,7m)

				đã 44m)	≤ 50 (tầng 4 - tầng 6, $H=33,6m$)
7	Tầng cao công trình	tầng	1 - 18	≤ 18	6
8	Chiều cao các công trình (so với cốt đất tự nhiên)	m		≤ 60	33,6
9	Hệ số sử dụng đất	lần	12,6	3,5	3,5
10	Khoảng lùi	m	8	8	8
11	Tầng hầm				
	- Số tầng hầm	tầng	1 - 3	0	2
	- Phạm vi tầng hầm				Không vượt quá phạm vi sử dụng đất đã được xác định (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp)

5. Các nội dung chính của quy hoạch:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	10.356,85	68,73
2	Đất sân nội bộ, sân đường và đậu xe, cây xanh, bồn hoa	4.712,05	31,27
	Tổng cộng	15.068,9	100

5.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

STT	Chức năng	Diện tích xây dựng (m^2)	Diện tích sàn xây dựng (m^2)	Diện tích sàn (*) (m^2)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chiều cao công trình (m)	Tầng cao công trình (tầng)
1	Đất xây dựng công trình	10.356,85	72.621,30	52.741,0	68,73	3,50	33,6	6
2	Đất sân nội bộ, sân đường và đậu xe, cây xanh, bồn hoa	4.712,05						

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 06 tầng nổi với các chức năng dự kiến như: Khu Trung tâm thương mại, khu trưng bày sản phẩm, nhà hàng, hội nghị, rạp chiếu phim, khu kỹ thuật, bãi đậu xe và các dịch vụ hỗ trợ khác,...

- Bố cục hình khối công trình được tổ chức theo hình thức hợp khối, tầng cao 6 tầng, hài hòa với quy hoạch tổng thể của Khu đô thị mới Phú Cường.

- Định hướng kiến trúc - cảnh quan hiện đại, đặc trưng; dự báo, đưa ra các giải pháp nhằm giảm thiểu và tránh tác động tiêu cực đến môi trường.

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 phạm vi sử dụng đất đã được xác định (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp*).

- 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 Điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Phú Cường – thuộc Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực 4, 5 khu đô thị mới lần biên thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000 (*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 liền kề tại khu vực.

5.5.1. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Dự án có 4 mặt tiếp giáp đường nên rất thuận lợi trong việc kết nối giao thông. Các lối vào chính từ các đường Trần Bạch Đằng với 2 lối tiếp cận, đường Mai Chí Thọ với 1 lối tiếp cận và đường Dương Thị Sen với 1 lối tiếp cận.

- 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.

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:

- Hệ thống thoát nước mưa sử dụng mương BTCT: độ dốc thiết kế tối thiểu đảm bảo 0,3%, thu gom và dẫn nước về hố thu tập trung và dẫn ra hố ga đầu nối theo quy hoạch.

- Sử dụng cống BTCT D400; mương BTCT B300 đúc sẵn, kết hợp nắp đan thu nước mặt đường.

5.5.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước được đầu nối từ tuyến ống cấp nước hiện hữu D150 trên đường Tôn Đức Thắng; mạng lưới cấp nước thiết kế đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực, bảo đảm an toàn vận hành.

- Thiết kế mạng lưới cấp nước dạng mạng cụt vào bể ngầm cấp nước trong công trình cho khu vực quy hoạch.

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

- Tổng nhu cầu dùng nước ngày lớn nhất khoảng $205 m^3/\text{ngày đêm}$.

5.5.4. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

- Chỉ tiêu thoát nước thải lấy bằng 100% chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng. Dự báo tổng lượng nước thải: $175 m^3/\text{ngày đêm}$.

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý cục bộ tại công trình, thu gom bằng các tuyến cống dẫn về các trạm xử lý nước thải được phân bố theo các trục đường giao thông chính. Nước thải phải được thu gom và xử lý theo quy định.

- Nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định, được thoát vào hệ thống thoát nước mưa hoặc tái sử dụng cho mục đích tưới cây, rửa đường.

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 đầu nối từ các tuyến trung thế 22KV trên đường Mai Chí Thọ và Dương Thị Sen theo quy hoạch được phê duyệt; tổng công suất sử dụng điện dự kiến khoảng 3.876 KVA.

- Xây dựng mới các tuyến đường dây ngầm 22KV cấp điện đến trạm biến áp; hệ thống chiếu sáng đường phố bên ngoài khu vực quy hoạch đã được xây dựng, nội dung quy hoạch chiếu sáng chỉ thể hiện theo hiện trạng.

5.5.7. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

Dự báo nhu cầu viễn thông của khu quy hoạch vào khoảng 400 thuê bao; dự kiến bố trí 01 tủ cáp quang ODF.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải có trách nhiệm liên hệ với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị cùng các Sở, ngành, phòng ban 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.

- Liên hệ Sở Xây dựng tỉnh An Giang, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang, các đơn vị có liên quan tính toán nghĩa vụ tài chính đối với Chủ đầu tư (nếu có) và thực hiện các thủ tục đầu tư dự án 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, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Hải và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /s/

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

