

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG RẠCH GIÁ**

Số: 476/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Rạch Giá, ngày 24 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư lấn biển Trần
Quang Khải – Khu đô thị Phú Cường Hoàng Gia, tỷ lệ 1/500, quy mô 68,68ha**

ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG RẠCH GIÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 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 quyết số 1654/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh An Giang 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 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 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 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 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 24/2026/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư để phân cấp, cắt giảm, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong lĩnh vực đăng kiểm, đường bộ, đường sắt, quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc phạm vi quản lý của Bộ Xây dựng;



Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về Quy định một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

Căn cứ Quyết định số 3453/QĐ-UBND ngày 20 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Rạch Giá, tỉnh An Giang đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 21/7/2026 của Ủy ban nhân dân phường Rạch Giá về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 475/QĐ-UBND ngày 23 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Rạch Giá về việc phê duyệt Nhiệm vụ Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư lấn biển Trần Quang Khải – Khu đô thị Phú Cường Hoàng Gia, tỷ lệ 1/500, quy mô 68,68ha;

Căn cứ Thông báo số 430/TB-VP ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về ý kiến kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hồ Văn Mừng đối với việc rà soát tiến độ thực hiện các dự án nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông báo số 255/TB-VP ngày 11 tháng 3 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hồ Văn Mừng tại cuộc họp với Sở Xây dựng về tiến độ triển khai dự án và các nội dung trọng điểm trên địa bàn;

Căn cứ Thông báo số 831/TB-VP ngày 20 tháng 7 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh kết luận và chỉ đạo của đồng chí Ngô Công Thức, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại buổi làm việc về tiến độ thực hiện thủ tục giao đất Dự án nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân;

Căn cứ Công văn số 41/TC-QC ngày 12/01/2026 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tầng không xây dựng công trình;

Căn cứ Công văn số 2929/SXD-QH&PTĐT ngày 02 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng tỉnh An Giang về việc rà soát, điều chỉnh tổng thể Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển Trần Quang Khải, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 16/2026/TTr-PCHG ngày 24 tháng 7 năm 2026 của Công ty Cổ phần Phú Cường Hoàng Gia và Báo cáo thẩm định số 241/BC-KTHTĐT ngày 23 tháng 7 năm 2026 của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị về việc thẩm định Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư lấn biển Trần Quang Khải - Khu đô thị Phú Cường Hoàng Gia, tỷ lệ 1/500, quy mô 68,68ha.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh

Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị và Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2.000 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời làm cơ sở triển khai dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

Nội dung điều chỉnh nhằm tổ chức lại các khu chức năng đô thị phù hợp với định hướng phát triển mới; đáp ứng yêu cầu quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan và sử dụng đất; bảo đảm sự đồng bộ giữa hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; đáp ứng nhu cầu phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh, trong đó bố trí quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội cho lực lượng vũ trang Công an nhân dân theo Công văn số 2299/VP-KT ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh.

Bên cạnh đó, việc điều chỉnh quy hoạch nhằm khắc phục những nội dung chưa phù hợp của đồ án đã được phê duyệt, gồm: điều chỉnh các dãy nhà ở liền kề có chiều dài vượt quá 60 m và các lô đất nhà ở xã hội có diện tích vượt quá 70 m²/căn, theo yêu cầu tại Công văn số 1364/SXD-QHKT ngày 05 tháng 6 năm 2024 của Sở Xây dựng tỉnh Kiên Giang về việc thực hiện Kết luận thanh tra số 01/KL-TTTr ngày 23 tháng 02 năm 2024 của Thanh tra tỉnh Kiên Giang về chuyên đề quy hoạch và thực hiện quy hoạch xây dựng đối với Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố.

Vì vậy, việc lập Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư lấn biển Trần Quang Khải - Khu đô thị Phú Cường Hoàng Gia, tỷ lệ 1/500, quy mô 68,68 ha là cần thiết, làm cơ sở quản lý quy hoạch và triển khai các bước tiếp theo theo quy định.

2. Phạm vi ranh giới, quy mô và thời gian lập quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới:

Phạm vi ranh giới khu đất lập điều chỉnh quy hoạch thuộc phường Rạch Giá, tỉnh An Giang (*thuộc Khu B của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch phân khu Khu đô thị lấn biển đường Trần Quang Khải, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, tỷ lệ 1/2000*), được xác định như sau:

- + Phía Bắc giáp: Vịnh Rạch Giá;
- + Phía Đông giáp: Đường Tôn Đức Thắng;
- + Phía Tây giáp: Vịnh Rạch Giá;
- + Phía Nam giáp: Vịnh Rạch Giá;

2.2. Quy mô nghiên cứu: Khoảng 686.845,29 m² (tương đương 68,68 ha).

2.3. Thời gian lập quy hoạch

Thời hạn quy hoạch đến năm 2050, phù hợp với Quy hoạch chung đô thị Rạch Giá, tỉnh An Giang đến năm 2050; trong đó, giai đoạn ngắn hạn đến năm 2035 và giai đoạn dài hạn đến năm 2050.

3. Mục tiêu lập quy hoạch

- Định hướng xây dựng khu đô thị bền vững, hiện đại, hài hòa với tổng thể chung, khai thác hiệu quả tiềm năng khu vực và phát triển bền vững, khả thi. Đồng thời làm cơ sở để quản lý sử dụng đất, quản lý dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

- Quy hoạch các loại đất trên cơ sở định hướng chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn, các quy định hiện hành có liên quan.

- Xây dựng một khu đô thị đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kết nối với các dự án xung quanh đã và đang được triển khai, ổn định và phát triển bền vững phù hợp với xu thế phát triển chung của xã hội.

- Là cơ sở pháp lý quản lý sử dụng đất, lập dự án đầu tư xây dựng và cấp phép xây dựng.

4. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

- Là Khu đô thị mới lần biển mang hình ảnh của đô thị biển quốc tế trong tương lai với khu dân cư mới, trung tâm thương mại dịch vụ hỗn hợp, khu vui chơi giải trí, không gian mở dành cho cộng đồng gắn liền với không gian biển.

- Chức năng sử dụng đất chính bao gồm: Đất ở (*các nhóm nhà ở liền kề, biệt thự, chung cư, nhà ở xã hội,...*); đất hạ tầng xã hội (*y tế, thể dục thể thao, giáo dục, cây xanh sử dụng công cộng...*); đất công viên chuyên đề; đất dịch vụ (*thương mại, dịch vụ, văn phòng...*); đất hạ tầng kỹ thuật (*đường giao thông, bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật khác*).

5. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

5.1 Chỉ tiêu về dân số

Dự báo sau khi hoàn thành khu vực điều chỉnh quy hoạch có thể đáp ứng khả năng phục vụ khoảng: 15.232 người.

5.2 Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất

Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu: 45,09 m²/người, trong đó:

- Đất ở: 18,97 m²/người;
- Đất hạ tầng xã hội: 5,53 m²/người (Trong đó: Đất giáo dục 1,81 m²/người; đất cây xanh sử dụng công cộng 3,34 m²/người);
- Đất giao thông: chiếm 34,75% tổng diện tích quy hoạch.

5.3 Chỉ tiêu cơ bản về hạ tầng kỹ thuật

- Cấp nước:

- + Sinh hoạt : ≥ 150 lít/người/ngày.
- + Công trình công cộng và dịch vụ : tối thiểu 2 lít/m² sàn/ngày.

- Cấp điện:

- + Sinh hoạt : 700 W/người;
- + Công trình công cộng, dịch vụ : 20-30 W/m² sàn.

- Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt : $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
- Chất thải rắn sinh hoạt và du lịch : $1,3 \text{ kg/người-ngày}$.
- Thông tin liên lạc:
 - + Khu dân cư : 100 thuê bao/100 dân.
 - + Dịch vụ : 01 thuê bao/200 m^2 sàn.

6. Cơ cấu sử dụng đất

Tổng diện tích khu vực lập điều chỉnh quy hoạch khoảng 686.845,29 m^2 , được cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà ở	288.878,08	42,06
1	Đất nhà ở biệt thự	56.682,50	8,25
2	Đất nhà ở liền kề	156.240,18	22,75
3	Đất nhà ở chung cư	18.159,25	2,64
4	Đất nhà ở xã hội	57.796,15	8,41
II	Đất công trình dịch vụ	39.326,40	5,73
III	Đất công trình hạ tầng xã hội	84.176,44	12,26
IV	Đất công viên chuyên đề	26.540,90	3,86
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	6.047,00	0,88
VI	Đất giao thông	238.662,07	34,75
VII	Đất bãi đỗ xe	3.214,40	0,47
Tổng		686.845,29	100,00

7. Các chỉ tiêu sử dụng đất

Stt	Ký hiệu	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m^2)	Số lô/ Căn hộ (lô/căn)	MDXD Tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)	Hệ số SDD (lần)
I		Đất nhà ở	288.878,08	6.508	30-90	3-20	2,2-9,8
1	BT, SL	Đất nhà ở biệt thự	56.682,50	182	55-60	4	2,2-2,4
1.1	BT	Biệt thự đơn lập	32.222,50	86	55	4	2,2
1.2	SL	Biệt thự song lập	24.460,00	96	60	4	2,4
2	BTP, SH, P	Đất nhà ở liền kề	156.240,18	1.326	69-90	3-5	2,7-4,0
2.1	BTP	Biệt thự phố	8.510,18	38	69	4	2,8
2.2	SH	Nhà phố thương mại 1 (Shophouse 1 - ngang 6m 2 mặt tiền)	22.780,00	160	80	5	4,0
2.3	SH	Nhà phố thương mại 2 (Shophouse 2- ngang 6m)	53.654,00	424	85	4	3,4
2.4	SH	Nhà phố thương mại 3 (Shophouse 3- ngang 8m)	6.708,00	32	70-75	5	3,5-3,8
2.5	P	Nhà phố thương mại 4 (ngang 5m)	64.588,00	672	90	3	2,7

3	CC	Đất nhà ở chung cư	18.159,25	1.200	42-65	20	9,3-9,8
4	S	Đất nhà ở xã hội	57.796,15	3.800	30-60	20	7,3-8,0
4.1	S1	Chung cư S1	11.139,30	750	35-60	20	8,0
4.2	S2	Chung cư S2	11.139,30	750	35-60	20	8,0
4.3	S3	Chung cư S3	17.906,53	1.150	30-55	20	7,3
4.4	S4	Chung cư S4	17.611,02	1.150	30-55	20	7,3
II	TM	Đất công trình dịch vụ	39.326,40		40-80	3-16	2,4-9,6
1	TM1	Thương mại dịch vụ 1	12.944,74		60	5	3,0
2	TM2	Thương mại dịch vụ 2	10.712,88		40-65	16	6,9
3	TM3, TM4	Thương mại dịch vụ 3, 4	4.721,56		80	5	4,0
4	TM5, TM6	Thương mại dịch vụ 5, 6	2.368,00		80	3	2,4
5	TM7, TM8	Thương mại dịch vụ 7, 8	1.817,60		80	5	4,0
6	TM9, TM10	Thương mại dịch vụ 9, 10	4.259,96		80	12	9,6
7	TM11, TM12	Thương mại dịch vụ 11, 12	2.501,66		80	9	7,2
III	TH, YT, TDTT, CX	Đất công trình hạ tầng xã hội	84.176,44		5-40	1-5	0,05-2,0
1	TH	Đất giáo dục	27.632,50		40	5	2,0
1.1	TH1	Trường học 1	10.610,50		40	5	2,0
1.2	TH2	Trường học 2	17.022,00		40	5	2,0
2	YT	Đất y tế	605,14		40	5	2,0
3	TDTT	Đất công trình thể dục thể thao	5.003,50		40	5	2,0
4	CX	Đất cây xanh sử dụng công cộng	50.935,30		5	1	0,05
4.1	CX1 -> CX6	Cây xanh công viên	47.238,21		5	1	0,05
4.2	CX7 -> CX28	Cây xanh công viên	3.697,09		-	-	-
IV	CVCĐ	Đất công viên chuyên đề	26.540,90		25	1	0,25
1	CVCĐ1	Công viên chuyên đề	9.093,24		25	1	0,25
2	CVCĐ2	Công viên chuyên đề	13.312,34		25	1	0,25
3	CVCĐ3	Công viên chuyên đề	4.135,32		25	1	0,25
V	XLNT, TBA	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	6.047,00		60	1	0,6
1	XLNT	Trạm xử lý nước thải	5.569,00		60	1	0,6
2	TBA	Trạm biến áp	478,00		-	-	-
VI		Đất giao thông	238.662,07		-	-	-
VII	BX	Đất bãi đỗ xe	3.214,40		-	-	-
		BX1 -> BX3	3.214,40		-	-	-
Tổng			686.845,29	6.508	5-90	1-20	0,05-9,8

(Mật độ xây dựng, tầng cao, hệ số sử dụng đất của từng lô đất sẽ được thể hiện cụ thể trong Bản đồ sử dụng đất quy hoạch và đảm bảo phù hợp theo QCVN 01:2021/BXD)

Lưu ý: Đối với các công trình cao tầng phải tuân thủ việc chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình tại Công văn số 41/TC-QC ngày 12 tháng 01 năm 2026 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu.

Bảng So sánh cơ cấu sử dụng đất toàn khu Điều chỉnh quy hoạch chi tiết

STT	Chức năng sử dụng đất	Điều chỉnh quy hoạch		Theo Quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 3/10/2019		Biến động	
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(Tăng / giảm)	Diện tích (m ²)
I	Đất nhà ở	288.878,08	42,06	279.738,40	40,73	Tăng	9.139,68
1	Đất nhà ở biệt thự	56.682,50	8,25	66.670,73	9,71	Giảm	-9.988,23
2	Đất nhà ở liền kề	156.240,18	22,75	102.740,76	14,96	Tăng	53.499,42
3	Đất nhà ở chung cư	18.159,25	2,64	51.980,18	7,57	Giảm	-33.820,93
4	Đất nhà ở xã hội	57.796,15	8,41	58.346,73	8,49	Giảm	-550,58
II	Đất công trình dịch vụ	39.326,40	5,73	32.092,93	4,67	Tăng	7.233,47
III	Đất công trình hạ tầng xã hội	84.176,44	12,26	76.403,65	11,13	Tăng	7.772,79
1	Đất giáo dục	27.632,50	4,02	21.430,38	3,12	Tăng	6.202,12
2	Đất y tế	605,14	0,09	4.040,50	0,59	Giảm	-3.435,36
3	Đất công trình thể dục thể thao	5.003,50	0,73			Tăng	5.003,50
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	50.935,30	7,42	50.932,77	7,42	Tăng	2,53
IV	Đất công viên chuyên đề	26.540,90	3,86	33.492,45	4,87	Giảm	-6.951,55
V	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	6.047,00	0,88	6.119,28	0,89	Giảm	-72,28
VI	Đất giao thông	238.662,07	34,75	241.642,41	35,18	Giảm	-2.980,34
VII	Đất bãi đỗ xe	3.214,40	0,47	2.045,94	0,30	Tăng	1.168,46
VIII	Cây xanh quảng trường	-	-	15.310,23	2,23	Giảm	-15.310,23
Tổng		686.845,29	100,00	686.845,29	100,00	Không đổi	0,00

8. Giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Tổ chức không gian các trục đường chính: Hình thành và kết nối giao thông dựa trên các tuyến đường giao thông hiện hữu tại khu đô thị cũ (*đường Tôn Đức Thắng, Hoàng Việt, Đào Duy Anh, Trần Đại Nghĩa là hướng kết nối chủ đạo cho khu đô thị*), trục đường giao thông chính phân chia khu vực quy hoạch thành 2 khu vực kết hợp công viên ở giữa, nhiều chức năng quy hoạch phù hợp với nhu cầu phát triển của địa phương, góp phần tạo sự đa dạng về không gian kiến trúc của khu đô thị lấn biển.

- Tổ chức các khu vực không gian mở, điểm nhấn: Hình thành trục không gian đi bộ liên tục từ quảng trường Trần Quang Khải về phía biển qua chuỗi công viên chuyên đề với không gian vui chơi giải trí thoáng mát, sinh động kết hợp trung tâm thương mại hiện đại, hài hòa cảnh quan thiên nhiên, tạo điểm nhấn về không gian kiến trúc và không gian mở hướng biển cho toàn đô thị; dọc theo bờ kè bao quanh khu lấn biển, hình thành các mảng cây xanh ven biển với các thảm cỏ hoa, cây xanh bóng mát, tuyến đi bộ, đạp xe ngắm cảnh và tổ chức các điểm dừng chân kết hợp ngắm cảnh biển, chụp ảnh, hình thành các không gian mở hướng biển; các công viên cây xanh được bố trí xen lẫn trong khu đô thị thuận lợi cho người dân tiếp cận từ nhiều hướng và tạo cảm giác gần gũi, thân thiện; bố trí các hệ thống tiện ích đô thị thông minh, xanh thân thiện với môi trường ở khu vực cây xanh công cộng để cư dân và du khách sử dụng.

- Tổ chức các công trình cao tầng: Phát triển cao tầng có kiểm soát ở một số khu vực trọng tâm, làm điểm nhấn đô thị. Các công trình điểm nhấn về không gian kiến trúc được xác định tại khu vực các trục không gian chính với các công trình thương mại dịch vụ bao gồm các khối nhà cao tầng từ 5 - 16 tầng ở khu vực trục tuyến không gian chính; đây là khu vực tạo được tầm nhìn quan trọng nhất tới các khu vực chức năng. Các công trình được thiết kế lối kiến trúc đẹp, hiện đại mang tính đặc trưng riêng để tạo nên một hình ảnh kiến trúc độc đáo mang tính biểu tượng cho dự án. Bên cạnh đó là khu chung cư, nhà ở xã hội với các tòa nhà cao 20 tầng, đảm bảo tính thẩm mỹ và hài hòa với cảnh quan chung.

- Tổ chức không gian khu trung tâm: Khu vực trung tâm là điểm nhấn về không gian kiến trúc được tổ chức tại khu vực lõi của dự án, tạo ra không gian xuyên suốt, liên hoàn với các khối nhà thương mại dịch vụ có chiều cao từ 5 – 16 tầng kết hợp các công viên chuyên đề giải trí hướng đến không gian đa năng được bố trí giữa các trục đường chính trung tâm dự án tạo thành trục liên hoàn hướng biển với chức năng thương mại kết hợp không gian vui chơi giải trí, cây xanh, mặt nước có hình thức kiến trúc đặc trưng với kiến trúc mới, hiện đại, mang đặc trưng riêng, là điểm nhấn của trục chính với tầm nhìn quan trọng nhất cho toàn khu vực quy hoạch. Bên cạnh đó hình thành khu phố thương mại, các tuyến phố mua sắm, ẩm thực, lễ hội để du khách tìm hiểu đặc trưng văn hóa địa phương cũng như tạo điều kiện khám phá văn hóa thể giới thông qua các sản vật, hàng hóa đa dạng mang đến khu vực.

- Tổ chức không gian các nhóm nhà ở: Nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại, tổ chức không gian kết nối hài hòa với khu vực đô thị hiện hữu. Nhà ở mới phát triển đa dạng với các loại hình thức nhà ở thấp tầng như liền kề, biệt thự và nhà ở cao tầng như chung cư, nhà ở xã hội.

+ Khu nhà ở thấp tầng bố trí dọc theo các trục đường chính và đường nội bộ là các khu nhà ở xây dựng mới như nhà liền kề được xây dựng mật độ cao theo dạng kết hợp các lô đất lại thành các lô lớn hơn để tạo sự đa dạng về khối tích công trình tạo thành những dãy phố hài hòa và sinh động có tầng cao tối đa 3 - 5 tầng và khu biệt thự có hướng nhìn thuận lợi ra không gian mở, được thiết kế đa dạng, linh hoạt, giải pháp kiến trúc hài hòa với cảnh quan xung quanh với phong cách kiến trúc hiện đại có tầng cao tối đa 4 tầng.

+ Khu nhà ở cao tầng bố trí ở một số khu vực trọng tâm, làm điểm nhấn đô thị là khu chung cư, nhà ở xã hội xây dựng mới với vườn hoa, sân chơi và các tiện ích công cộng khác để phục vụ đời sống cư dân. Hình khối, kiến trúc của các tòa nhà chung cư, đảm bảo tính thẩm mỹ và hài hòa với cảnh quan chung; có tầng cao tối đa 20 tầng; giữa các nhóm nhà ở xây dựng vườn hoa, sân chơi là sự kết hợp giữa hệ thống cây xanh, đường đi dạo làm nơi vui chơi cho cộng đồng.

- Giải pháp thiết kế được cụ thể hóa trong sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và các bản vẽ định hướng, quy định kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.

9. Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm

- 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:

+ Xây dựng công trình đầu mối kỹ thuật ngầm bao gồm: trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, trạm biến áp, ...

+ Dọc theo các tuyến đường xây dựng các tuyến tuynel, hào cáp kỹ thuật để bố trí các đường dây, cáp, đường ống kỹ thuật ngầm (*đường ống cấp nước, cấp năng lượng, thoát nước; công trình đường dây cáp điện, thông tin liên lạc, ...*) phục vụ các hộ tiêu thụ dọc tuyến đường; các hào cáp này được xây dựng trên vỉa hè hai bên đường, kích thước hào cáp được chi tiết và cụ thể trong phần bản vẽ.

- Đối với các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng dự kiến xây dựng tầng hầm sẽ tập trung sử dụng vào mục đích phục vụ cho các chức năng cần thiết của công trình và bãi đỗ xe với mục tiêu tăng hiệu quả sử dụng đất và giải quyết vấn đề thiếu bãi xe công cộng tại khu trung tâm:

+ Các công trình bố trí 02 tầng hầm gồm: Nhà ở chung cư (CC1, CC2); Nhà ở xã hội: (S1, S2, S3, S4); Nhà phố thương mại 1 (SH5, SH6); Công trình Thương mại dịch vụ (TM2).

+ Các công trình bố trí 01 tầng hầm gồm: Công trình dịch vụ (TM1, TM3, TM4, TM7, TM8, TM9, TM10, TM11, TM12); Công trình y tế (YT), công trình thể dục thể thao (TDTT).

- Vị trí, số tầng hầm, diện tích và độ sâu ngầm trong lòng đất được quy định chi tiết tại Bản đồ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.

10. Giải pháp tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật

10.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Đường có ký hiệu (*mặt cắt 3B-3B*) gồm đường Đào Duy Anh (nối dài), đường Hoàng Việt (nối dài): Lộ giới 15,5m, mặt đường rộng 8m, vỉa hè một bên rộng 3,5m, một bên rộng 4m.

- Đường có ký hiệu (*mặt cắt 3C-3C*) gồm đường Đào Duy Anh (nối dài), đường Hoàng Việt (nối dài): Lộ giới 15m, mặt đường rộng 8m, vỉa hè mỗi bên rộng 3,5m.

- Đường có ký hiệu (*mặt cắt 6C-6C*) gồm đường Đào Duy Anh (nối dài), đường Hoàng Việt (nối dài): Lộ giới 20m, mặt đường rộng 10m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường có ký hiệu (*mặt cắt 7-7*) gồm đường Trần Quang Khải (nhánh 1), Trần Quang Khải (nhánh 2): Lộ giới 17m, mặt đường rộng 10m, vỉa hè một bên rộng 3m, một bên rộng 4m.

- Đường có ký hiệu (*mặt cắt 7A-7A*) gồm đường Trần Quang Khải (nhánh 1), Trần Quang Khải (nhánh 2): Lộ giới 14m - 17m, mặt đường rộng 10m, vỉa hè một bên rộng 2m, một bên rộng 2m - 5m.

- Đường có ký hiệu (*mặt cắt 6B-6B*) đường Đào Duy Anh (nối dài): Lộ giới 18m, mặt đường rộng 12m, vỉa hè một bên rộng 2m, một bên rộng 4m.

- Đường có ký hiệu (*mặt cắt 8A-8A*) gồm đường Đào Duy Anh (nối dài), đường Hoàng Việt (nối dài): Lộ giới 12m, mặt đường rộng 8m, vỉa hè một bên rộng 4m.

- Đường có ký hiệu (*mặt cắt 9-9*) gồm đường Tạ Quang Bửu (nối dài), đường Trần Đại Nghĩa (nối dài): Lộ giới 30m, mặt đường rộng 18m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

b) Giao thông đối nội

- Các tuyến đường nội bộ được quy hoạch với lộ giới từ 7m đến 18m, mặt đường rộng từ 7m đến 14m, vỉa hè được bố trí theo từng tuyến và từng mặt cắt, một số đoạn không bố trí vỉa hè.

- Quy mô, mặt cắt và chỉ giới cụ thể thực hiện theo Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

10.2. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng

a) Cao độ san nền

Việc san nền dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, tuân thủ cao độ nền không chế theo Quy hoạch chung được phê duyệt, 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 khống chế nền xây dựng của khu vực lập quy hoạch:

- Khu vực xây dựng lấn biển: Tôn nền đến cao độ khống chế an toàn có kết hợp với gia cố bờ kè phía biển với cao trình kè là: $H_{kè} \geq +3,2m$ (tính đến đỉnh lan can kè) thì cao độ bên trong được phép hạ thấp cốt nền xây dựng như sau: $H_{xd} \geq +2,0m$.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

b) Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế mới, tách riêng với hệ thống thoát nước thải, qua hệ thống thu gom bằng các tuyến cống nội bộ, tập trung về các tuyến cống chính nằm dọc theo trục giao thông và thoát ra biển qua các cửa xả.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.

10.3. Cấp nước

- Nguồn nước: Dự kiến lấy từ hệ thống cấp nước hiện hữu của đô thị Rạch Giá cấp cho toàn khu vực quy hoạch. Mạng lưới đường ống được thiết kế mạng hỗn hợp.

- Tổng nhu cầu dùng nước khoảng $4.600 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

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

10.4. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

a) Thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được tách riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại, 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.

- Tổng nhu cầu xử lý nước thải khoảng $3.323 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.

- 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.

b) Vệ sinh môi trường

- Rác thải sinh hoạt sau khi được thu gom từ các điểm tập trung chất thải rắn trong khu vực quy hoạch, được vận chuyển về các cơ sở xử lý chất thải rắn theo định hướng của quy hoạch chung được duyệt.

- Tổng nhu cầu xử lý chất thải rắn khoảng $19,8 \text{ tấn/ngày đêm}$.

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

10.5. Cấp điện và chiếu sáng

- Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch là TBA 110/22kV Rạch Giá. Từ trạm biến áp 110kV Rạch Giá có các tuyến trung thế nổi 22kV hiện hữu đi trên đường Tôn Đức Thắng ngang phía trước khu quy hoạch, dự kiến đầu nối vào tuyến này để cấp điện cho dự án.

- Mạng lưới cấp điện và chiếu sáng được bố trí ngầm. Sử dụng đèn LED tiết kiệm điện năng thân thiện với môi trường.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng 40.880 kVA .

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

10.6. Thông tin liên lạc

- 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.

- Nghiên cứu ngầm hóa cáp thông tin liên lạc và các tủ cáp viễn thông và sẽ được cụ thể hoá trong bước lập dự án đầu tư xây dựng và thiết kế kỹ thuật, bảo đảm phù hợp với quy hoạch được duyệt và quy định hiện hành.

- Tổng thuê bao dự kiến trong khu quy hoạch khoảng 16.599 thuê bao.

- Khối lượng vật tư chủ yếu và giải pháp thiết kế được thể hiện trong bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.

11. Giải pháp bảo vệ môi trường: Được thể hiện trong thuyết minh quy hoạch đảm bảo theo các quy định hiện hành.

12. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện

12.1 Những hạng mục ưu tiên đầu tư

Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (*san lấp, giao thông, cấp điện, chiếu sáng, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, ...*), hệ thống hạ tầng xã hội, các khu nhà ở, nhà ở xã hội, các công trình y tế, giáo dục, văn hoá, thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ, công viên cây xanh, ... đồng bộ, hoàn chỉnh.

12.2. Nguồn lực thực hiện: Từ nguồn vốn của doanh nghiệp và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị:

a) Chủ trì, phối hợp với Công ty Cổ phần Phú Cường Hoàng Gia và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố công khai Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết Khu dân cư lấn biển Trần Quang Khải - Khu đô thị Phú Cường Hoàng Gia, tỷ lệ 1/500, quy mô 68,68ha để các tổ chức, cá nhân có liên quan biết, thực hiện và giám sát theo quy định.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân phường tổ chức quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch được phê duyệt; theo dõi, kiểm tra việc thực hiện quy hoạch theo chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền.

2. Công ty Cổ phần Phú Cường Hoàng Gia có trách nhiệm:

a) Hoàn chỉnh hồ sơ quy hoạch; cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu phục vụ việc công bố công khai, quản lý và lưu trữ hồ sơ quy hoạch được phê duyệt theo quy định.

b) Tổ chức triển khai dự án đầu tư bảo đảm phù hợp với quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật có liên quan.

c) Liên hệ Sở Xây dựng tỉnh An Giang, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh An Giang, Sở Tài chính tỉnh An Giang cùng các cơ quan, đơn vị có liên quan để thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và các thủ tục khác theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

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

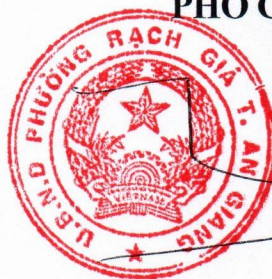
Quyết định này thay thế Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 03/10/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư lấn biển Trần Quang Khải - Khu đô thị Phú Cường Hoàng Gia, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 68,68ha.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND phường Rạch Giá, Trưởng phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Giám đốc Công ty Cổ phần Phú Cường Hoàng Gia, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT. UBND phường;
- LDVP, 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



