

Số: 206 /QĐ-UBND

Rạch Giá, ngày 26 tháng 3 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu phường Vĩnh Thanh Vân,
thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ, Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ thông tư số 01/2021/QĐ-BXD, ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1024/QĐ-UBND ngày 18/4/2023 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 1016/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang tỷ lệ 1/2000;



Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố Rạch Giá tại Tờ trình số 15/TTr-QLĐT ngày 25/3/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu phường Vĩnh Thanh Vân, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang tỷ lệ 1/2000, với nội dung như sau:

I. Nội dung quy hoạch

1. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất khu vực lập quy hoạch

1.1. Phạm vi ranh giới:

Phạm vi ranh giới lập Quy hoạch phân khu được xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp biển.
- Phía Tây Nam giáp biển.
- Phía Đông Bắc giáp kênh Rạch Giá – Long Xuyên.
- Phía Đông Nam giáp kênh Rạch Giá – Long Xuyên.

1.2. Diện tích: Khoảng 91,66 ha. Trong đó phần diện tích đất liền kể cả lấn biển mở rộng khoảng 87,2ha; phần mặt nước khoảng 4,46ha (*Ranh giới theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040*).

1.3. Tính chất: Là khu đô thị hiện hữu cải tạo, mở rộng (*khu lấn biển*) và phát triển mới được đầu tư nâng cấp về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ. Đầu tư đồng bộ các hệ thống Thương mại - dịch vụ, cơ quan, trụ sở, khu đô thị kiểu mẫu theo hướng sinh thái - kinh tế.

II. Các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật

- Quy mô dân số: 15.000 người.
- Chỉ tiêu đất đô thị định hướng loại I:
 - + Đất dân dụng bình quân: 45 - 60m²/người.
 - + Đất đơn vị ở bình quân: 15 - 28 m²/người.
- Chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở thực hiện theo Quy chuẩn về Quy hoạch xây dựng hiện hành.
- Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:
 - + Cấp nước: ≥ 130 lít/người/ngày đêm
 - + Cấp điện: 1.100 - 2.100 KWh/người.năm
 - + Thu gom nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ lượng nước cấp.
 - + Thu gom chất thải rắn: 1,3 kg/người-ngày.
 - + Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: 100% lượng chất thải rắn.

3. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở	35,03	40,18
1.1	Nhà ở hiện trạng chính trang	28,72	32,94
1.2	Nhà ở quy hoạch mới	4,53	5,20
1.3	Nhà ở tái định cư và nhà ở công vụ	0,48	0,55
1.4	Nhà ở xã hội	1,30	1,49
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,36	0,41
3	Y tế	0,11	0,13
4	Văn hóa	0,23	0,26
5	Giáo dục	2,73	3,13
5.1	Trường mầm non	0,90	1,03
5.2	Trường tiểu học	1,00	1,15
5.3	Trường THCS	0,83	0,95
6	Cây xanh sử dụng công cộng	5,95	6,82
7	Cây xanh sử dụng hạn chế	4,99	5,72
7.1	Công viên chuyên đề	0,69	0,79
7.2	Công viên chuyên đề văn hóa - thể thao và ẩm thực	4,04	4,63
7.3	Công viên chuyên đề	0,26	0,30
8	Cơ quan trụ sở	3,92	4,49
9	Khu dịch vụ	4,58	5,26
9.1	Khu dịch vụ	0,52	0,60
9.2	Khu dịch vụ thương mại	4,06	4,66
10	Di tích, tôn giáo	1,11	1,27
11	An ninh	0,14	0,16
12	Đường giao thông	26,37	30,24
13	Đất bãi đỗ xe	0,84	0,96
14	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,84	0,97
14.1	Trạm xử lý nước thải	0,52	0,60
14.2	Bãi lấy nước chữa cháy (tổng cộng gồm 8 bãi)	0,32	0,37
	Tổng	87,2	100,00

4. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng ô phố

STT	Ký hiệu lô đất	Chức năng sử dụng của ô phố/ ô đất	Diện tích (ha)	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ XD tối đa (%)	Hệ số sử dụng đất
1		Nhóm nhà ở	35,03			
1.1	HT1-HT43	Nhà ở hiện trạng chính trang	28,72	5	90	4,5
1.2	OHH1 - OHH3	Nhà ở quy hoạch mới	4,53	5	90	4,5
1.3	TĐC	Nhà ở tái định cư và nhà ở công vụ	0,48	5	90	4,5
1.4	OXH	Nhà ở xã hội	1,30	12	40	4,8
2	ĐGG - ĐG7	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,36	8	80	6,4
3	YT1-YT2	Y tế	0,11	5	40	2,0
4	VH1- VH2	Văn hóa	0,23	5	40	2,0
5	GD1- GD7	Giáo dục	2,73	5	40	2,0
6	CX1 - CX16	Cây xanh sử dụng công cộng	5,95	1	5	0,1
7	CX17 - CX19	Cây xanh sử dụng hạn chế	4,99	3	25	0,8
8	TS1- TS47	Cơ quan trụ sở	3,92	8	60	4,8
9		Khu dịch vụ	4,58			
9.1	DV1 - DV18	Khu dịch vụ	0,52	8	80	6,4
9.2	TM.D1 - TM.D5	Khu dịch vụ thương mại	4,06	25	40	10,0
10	TG1-TG9, DT	Di tích, tôn giáo	1,11	2	40	0,8
11	AN1 - AN2	An ninh	0,14	8	60	4,8
12		Đường giao thông	26,37			
13	BX1 - BX2	Bãi đỗ xe	0,84			
14	KT1 - KT2	Công trình hạ tầng kỹ thuật khác	0,84	2	40	0,8
		Tổng	87,2			

(Mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa từng lô đất sẽ được thể hiện cụ thể trong bản vẽ quy hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp theo QCVN 01/2021/BXD).

Lưu ý: Đối với các khu vực có tầng cao > 20 tầng (Chiều cao $\geq 45m$) thì phải có ý kiến của bằng văn bản của Cục tác chiến – Bộ tổng tham mưu.

5. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Đối với khu vực dân cư hiện trạng:

Tận dụng phát triển tối đa yếu tố cảnh quan công viên cây xanh dọc các kênh Nhánh và sông Kiên, phát triển đô thị song song với duy trì môi trường thiên nhiên hiện có.

Tôn tạo nâng cấp khu công viên kết hợp tưởng niệm Nguyễn Trung Trực.

Phát triển trục đường Trần Phú và đường 3 Tháng 2 thành các trục đường cảnh quan trung tâm với các công trình cao tầng có kiến trúc đặc trưng tạo điểm nhấn cho đô thị.

Các nhóm nhà hiện hữu dọc theo các trục đường hiện trạng xen lẫn với các công trình công cộng, được quy hoạch hài hoà với nhau.

- Đối với khu vực lấn biển:

Tận dụng cảnh quan mặt biển quy hoạch các công trình dịch vụ thương mại cao tầng nhằm tạo cảnh quan và điểm nhấn hướng nhìn từ biển

Phát triển công viên cây xanh có quy mô lớn phía Nam khu vực lấn biển nhằm tạo không gian mở từ cầu 3 Tháng 2.

- Quy định về thiết kế đô thị và quản lý đô thị:

+ Công trình điểm nhấn chính: Các công trình dịch vụ thương mại cao tầng dọc theo đường số 3, đường số 4 và các công trình ngân hàng dọc theo đường Trần Phú là các công trình điểm nhấn chính trong khu vực quy hoạch, với hình thức kiến trúc hiện đại tạo điểm nhấn cho khu đô thị và các khu vực xung quanh.

+ Quy định về khoảng lùi xây dựng công trình: Công trình công cộng, công trình dịch vụ thương mại, công viên cây xanh,... có khoảng lùi so với chỉ giới đường đỏ, khi thiết kế xây dựng phải tuân thủ theo các quy chuẩn, quy định hiện hành.

- Nhà ở liền kề, nhà ở tái định cư có chỉ giới xây dựng trùng chỉ giới đường đỏ. Dự án nhà ở thực hiện theo quy hoạch chi tiết, thiết kế cơ sở được phê duyệt và các quy định hiện hành.

- Các công trình khác tùy theo diện tích lô đất và chiều cao công trình được quy định theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

6.1. Hệ thống giao thông:

a) Đường chính khu vực:

- Đường Trần Phú (*ký hiệu mặt cắt 1-1*): Lộ giới rộng 44m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 13,5m, dải phân cách rộng 3m, vỉa hè mỗi bên rộng 7m.

- Đường 3 Tháng 2 (*ký hiệu mặt cắt 2-2*): Lộ giới rộng 32m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 10m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

b) Đường phân khu vực:

- Đường số 5 (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 27m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

- Đường Nguyễn Hùng Sơn (*gồm 03 đoạn*):

+ Đoạn từ đường Hoàng Diệu đến đường Trần Thủ Độ (*ký hiệu mặt cắt 3-3*): Lộ giới rộng 27m, bao gồm mặt đường mỗi bên rộng 7,5m, dải phân cách rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m.

+ Đoạn từ đường Hoàng Diệu đến đường Trần Phú (*ký hiệu mặt cắt 4-4*): Lộ giới rộng 15m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 4m.

+ Đoạn từ đường Trần Phú đến đường Phan Văn Trị (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Đường Lê Lợi (*gồm 02 đoạn*):

+ Đoạn từ đường Trần Hưng Đạo đến đường Nguyễn Hùng Sơn (*ký hiệu mặt cắt 6-6*): Lộ giới rộng 31m, bao gồm mặt đường rộng 16m, vỉa hè mỗi bên rộng 5m và 10m (*phía UBND thành phố Rạch Giá*).

+ Đoạn từ đường Nguyễn Hùng Sơn đến công viên Nguyễn Trung Trực (*ký hiệu mặt cắt 5-5*): Lộ giới rộng 13m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 3m.

- Đường Hoàng Hoa Thám (*ký hiệu mặt cắt 7-7*): Lộ giới rộng 12m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,5m.

- Đường Phạm Hồng Thái (*ký hiệu mặt cắt 8-8*): Lộ giới rộng 12,4m, bao gồm mặt đường rộng 7m, vỉa hè mỗi bên rộng 2,7m.

c) Đường nội bộ:

Bao gồm tất cả các tuyến đường còn lại (*ký hiệu mặt cắt cụ thể theo bản vẽ quy hoạch giao thông*).

6.2. San nền và thoát nước mưa

a) San nền: Khu vực lập quy hoạch phân khu thuộc nội ô thành phố, có mật độ dân cư hiện trạng cao, không san lấp khu vực dân cư hiện hữu.

- Cao độ tim đường giao thông: +1.8 m.

- Cao độ nền đất xây dựng các công trình công cộng: $\geq +2.1$ m.

- Cao độ nền đất khu dân cư: $\geq +2.1$ m.

- Cao độ nền Khu công viên cây xanh: $\geq +2.1$ m.

- Tổng khối lượng san lấp: 684.187,61 m³

- Nguồn vật liệu san lấp: bơm từ ngoài biển vào và các nguồn vật liệu khác.

b) Thoát nước mưa: Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế, xây dựng tách riêng với hệ thống thoát nước thải. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến nội

bộ nằm dọc theo trục giao thông và đầu nối thoát nước vào các tuyến thoát nước chung chảy đến cửa xả ra kênh.

6.3. Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Nguồn cấp: Từ nguồn cấp nước của thành phố, đường ống cấp nước hiện hữu trên trục đường Trần Phú, đường 3 tháng 2 cấp cho khu vực quy hoạch.

- Tổng lưu lượng dùng nước: Khoảng 4.633,2 m³/ngày đêm.

- Mạng lưới cấp nước là mạng vòng kết hợp mạng lưới cụt để đảm bảo cấp nước đến mọi đối tượng dùng nước an toàn và liên tục.

- Khối lượng vật tư và giải pháp mạng cấp nước được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch cấp nước.

6.4. Quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng đô thị

- Nguồn điện lấy từ đường dây trung thế 3 pha 22KV trên đường Trần phú và đường 3 tháng 2

- Tổng công suất khoảng: 35.466,3 KVA.

- Khối lượng vật tư và giải pháp mạng cấp nước được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch cấp điện và cấp điện chiếu sáng.

6.5. Thoát nước thải và thu gom chất thải rắn

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải từ các khu chức năng được thu gom bằng đường ống riêng. Nước thải phải được xử lý cục bộ tại các công trình bằng bể tự hoại trước khi thoát ra các tuyến cống thu gom để dẫn về khu xử lý nước thải chung của khu vực để xử lý, nước thải phải được xử lý đạt quy chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường.

- Tổng lưu lượng nước thải khoảng: 2.911 m³/ngày đêm.

b) Thu gom chất thải rắn:

- Tổng lượng rác thải khoảng 19,5 tấn/ngày đêm.

Khối lượng vật tư và giải pháp mạng lưới thoát nước thải và thu gom chất thải rắn được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống thoát nước thải.

6.6. Thông tin liên lạc:

Xây dựng hệ thống cáp ngầm (*cáp đường trục, cáp thuê bao*) dọc theo lề đường giao thông của toàn khu quy hoạch, bố trí thiết bị, tủ phân phối cáp thuê bao trong toàn khu, từ đây thiết kế các tuyến cáp nhánh phân phối để các tủ cáp cho các nhóm công trình trước khi phân nhánh đến các nhóm thuê bao lẻ trong khu quy hoạch.

7. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Nội dung đảm bảo thực hiện theo quy định tại khoản 7, điều 9, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

- Giải pháp cụ thể về bảo vệ môi trường được thể hiện trong bản đồ đánh giá môi trường chiến lược và thuyết minh tổng hợp.

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

a) Các dự án hạ tầng kỹ thuật:

- Cải tạo nâng cấp các tuyến đường hiện hữu.
- Xây dựng mới các tuyến đường trong khu vực lấn biển, kết nối với tuyến đường hiện hữu theo đồ án quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống hồ cảnh quan, hệ thống bờ kè ven biển.

b) Các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội

- Đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ thương mại cao tầng.
- Đầu tư xây dựng khu công viên chuyên đề, công viên cây xanh tiện ích để tạo cảnh quan đẹp thu hút đầu tư và làm hình ảnh quảng bá cho địa phương.

- Đầu tư xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng xã hội như: Công trình Văn hoá - Thể dục thể thao, giáo dục, y tế, dịch vụ,... đáp ứng đầy đủ nhu cầu cho dân cư đô thị khi sinh sống và làm việc tại đây.

- Nguồn vốn: Vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác.

Điều 2: Giao Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng thành phố Rạch Giá chủ trì, phối hợp với phòng Quản lý đô thị thành phố Rạch Giá, Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng CIC Kiên Giang và các phòng, ban có liên quan:

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

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

Điều 3: Chánh văn phòng HĐND và UBND thành phố Rạch Giá, Trưởng phòng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng thành phố, Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng CIC Kiên Giang, Chủ tịch UBND phường Vĩnh Thanh Vân và thủ trưởng các phòng, ban có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT. UBND thành phố;
- LĐVP, CVNC;
- Sở Xây dựng (để b/c)
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Hôn