

Số: 927 /QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 06 tháng 4 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án Điều chỉnh
Quy hoạch chi tiết khu 3 - Khu đô thị mới Phú Cường, phường
An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ, về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 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 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng, quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam số 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 08 tháng 8 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang, về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu 3, Khu đô thị mới Phú Cường, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 606/TTr-SXD ngày 30 tháng 3 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu 3 - Khu đô thị mới Phú Cường, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, với nội dung như sau:



I. LÝ DO ĐIỀU CHỈNH

- Để phù hợp với điều kiện phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, tính thực tiễn, khả thi và kêu gọi đầu tư, khai thác và sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có, phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, kết nối giữa khu đô thị với các khu vực lân cận và thống nhất quản lý không gian kiến trúc cảnh quan toàn khu vực. Việc điều chỉnh cục bộ ranh giới của khu vực lập quy hoạch, vị trí các khu thương mại dịch vụ, chợ, nhà phố thương mại, cây xanh, đường giao thông và các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật là cần thiết.

- Việc điều chỉnh cục bộ để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực điều chỉnh làm cơ sở lập dự án đầu tư, kêu gọi đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

II. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ

1. Phạm vi, ranh giới điều chỉnh cục bộ

- Phạm vi ranh giới lập điều chỉnh cục bộ Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu 3 - Khu đô thị mới Phú Cường, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, được giới hạn như sau:

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường nội bộ của đồ án Quy hoạch phân khu Nam An Hòa (*Phần còn lại*).

+ Phía Tây Nam: Giáp biển.

+ Phía Đông Nam: Giáp Kênh Cụt.

+ Phía Tây Bắc: Giáp biển và Khu 1.

2. Quy mô diện tích điều chỉnh cục bộ

- Tổng diện tích lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch là 114.668,03m² (*Giảm 831,20m² so với quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 08/08/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang là 115.499,23m²*).

- Quy mô dân số dự kiến tại khu vực điều chỉnh cục bộ khoảng 968 người (*Giữ nguyên so với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt*).

3. Tính chất

- Là khu dân cư kết hợp thương mại dịch vụ, xây dựng đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật,... đáp ứng nhu cầu ở và dịch vụ thiết yếu của người dân trong khu vực lân cận (*Giữ nguyên so với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt*).

4. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Chức năng	Theo Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 08/8/2018 của UBND tỉnh	Điều chỉnh cục bộ	Biên động
-----	-----------	--	-------------------	-----------

		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	(Tăng / giảm)	Diện tích (m ²)
1	Đất ở	24.964,15	21,61	30.093,81	26,24	Tăng	+5.129,66
2	Đất thương mại, dịch vụ	14.667,62	12,70	13.237,52	11,54	Giảm	-1.430,10
3	Đất cây xanh	22.351,21	19,35	19.082,49	16,64	Giảm	-3.268,72
	<i>Đất cây xanh công viên, cây xanh ven biển</i>	<i>15.997,48</i>	<i>13,85</i>	<i>15.682,24</i>	<i>13,68</i>	<i>Giảm</i>	<i>-315,24</i>
	<i>Đất cây xanh, cách ly chân Cổng Kênh Cụt</i>	<i>6.353,73</i>	<i>5,50</i>	<i>3.400,25</i>	<i>2,97</i>	<i>Giảm</i>	<i>-2.953,48</i>
4	Đất khu xử lý nước thải	4.869,85	4,22	2.626,00	2,29	Giảm	-2.243,85
5	Đất giao thông	48.646,40	42,12	49.628,21	43,48	Tăng	+981,81
	Tổng	115.499,23	100	114.668,03	100	Giảm	-831,20

5. Các chỉ tiêu sử dụng đất

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	Mật độ xây dựng thuần tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số SĐĐ
1	Đất ở		30.093,81	259			
1.1	Nhà phố thương mại P45	P45	5.495,06	49	75	4	3,0
1.2	Nhà phố thương mại P46	P46	4.953,49	45	75	4	3,0
1.3	Nhà phố thương mại P47	P47	4.709,50	43	75	4	3,0
1.4	Nhà phố thương mại P48	P48	4.465,50	41	75	4	3,0
1.5	Nhà phố thương mại N1	N1	3.784,26	32			
	<i>Căn 1</i>				<i>71,76</i>	<i>4</i>	<i>2,87</i>
	<i>Căn 2→9; Căn 12→21.</i>				<i>90</i>	<i>4</i>	<i>3,60</i>
	<i>Căn 10</i>				<i>66,13</i>	<i>4</i>	<i>2,65</i>
	<i>Căn 11</i>				<i>66,81</i>	<i>4</i>	<i>2,67</i>

	Căn 22				69,47	4	2,78
	Căn 23				69,14	4	2,77
	Căn 24→31				100	4	4,00
	Căn 32				72,28	4	2,89
1.6	Nhà phố thương mại N2	N2	3.285,41	18			
	Căn 1				56,78	4	2,27
	Căn 2→6; Căn 9→17				80	4	3,20
	Căn 7				59,81	4	2,39
	Căn 8				57,65	4	2,31
	Căn 18				59,50	4	2,38
1.7	Nhà phố thương mại N3	N3	3.400,59	31			
	Căn 1				68,70	4	2,75
	Căn 2→12; Căn 15→18; Căn 26→30.				100	4	4,00
	Căn 13; Căn 14				82,14	4	3,28
	Căn 19→23				90	4	3,60
	Căn 24				64,32	4	2,57
	Căn 25				74	4	2,96
	Căn 31				75,46	4	3,02

Mật độ xây dựng và hệ số sử dụng đất các lô góc của các khu nhà phố thương mại được thể hiện trong bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

2	Đất thương mại, dịch vụ		13.237,52				
2.1	Trung tâm thương mại dịch vụ	DV9	616,02		80	8	6,4
2.2	Trung tâm thương mại dịch vụ	DV10	1.776,57		80	15	12
2.3	Trung tâm thương mại dịch vụ	DV11	3.227,07		78	15	11,7
2.4	Trung tâm thương mại dịch vụ (Chợ)	DV12	6.084,96		40	4	1,6
2.5	Trung tâm thương mại dịch vụ	DV13	1.532,90		80	5	4
3	Đất cây xanh		19.082,49				
3.1	Đất cây xanh công		15.682,24				

	viên, cây xanh biển						
3.1.1	Đất cây xanh công viên		5.714,60				
		Cx10	5.287,50		5	1	0,05
		Cx11-a	205,98		5	1	0,05
		Cx12	221,12		5	1	0,05
3.1.2	Đất cây xanh biển	Cxb	9.967,64				
3.2	Đất cây xanh cách ly chân Cổng Kênh Cụt		3.400,25				
3.2.1	Cây xanh cách ly	CxC	2.764,12		5	1	0,05
3.2.2	Nhà quản lý cống kênh cụt	QL	636,13			1	
4	Đất khu xử lý nước thải		2.626,00				
		X	2.626,00		70	1	0,7
5	Đất giao thông		49.628,21				
5.1	Bãi xe 1	BX1	2.241,70				
5.2	Bãi xe 2	BX2	362,25				
5.3	Đường giao thông		47.024,26				
	Tổng		114.668,03				

Lưu ý: Đối với các khu vực có tầng cao tối đa 15 tầng, chiều cao xây dựng công trình tối đa không quá +45m. Khi triển khai các bước tiếp theo phải có ý kiến bằng văn bản của Cục Tác Chiến - Bộ Tổng Tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam theo quy định.

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

- Lấy tuyến đường 3 Tháng 2 hiện hữu đầu nối với cống Kênh Cụt là tuyến trục chính đô thị qua khu quy hoạch, chia khu vực nghiên cứu thành 2 phân khu gồm:

+ Khu vực phía Đông Bắc tổ chức các tuyến đường nhánh kết nối để hình thành các khu chức năng như chợ, các khu thương mại dịch vụ, dãy nhà phố thương mại, khu xử lý nước thải...

+ Khu vực phía Tây Nam bố trí các dãy nhà phố thương mại dọc các tuyến đường nhánh, công trình thương mại dịch vụ, dải công viên dọc đường Tôn Đức Thắng nối dài phía biển và phía Kênh Cụt.

- Khoảng lùi, khoảng cách giữa các công trình xây dựng được xác định đảm bảo thực hiện theo Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng (QCXDVN 01:2021/BXD).

- Đối với các công trình điểm nhấn trong khu quy hoạch xác định chiều cao xây dựng tối đa +45m (Tối đa 15 tầng), bố trí gồm tầng hầm, phần đế và phần tháp có chức năng thương mại, dịch vụ, văn phòng,...đồng thời đảm bảo tỷ lệ đất



cây xanh tối thiểu 20% trong lô đất.

- Phạm vi bảo vệ cầu cống kênh Cụt được xác định theo tiêu chuẩn ngành, khu vực dưới chân cầu, cống bố trí mảng cây xanh, vườn hoa, kết hợp các công trình xử lý kỹ thuật cục bộ cho khu quy hoạch.

- Hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc thiết kế theo hình thức hiện đại, hài hoà với các khu vực xung quanh và hướng đến tiêu chí công trình xanh, đô thị xanh.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

7.1. Giao thông

a) Giao thông đối ngoại

- Đường Tôn Đức Thắng nối dài, gồm 6 đoạn mặt cắt:

+ Đoạn Mặt cắt 34-34: Lộ giới rộng 18m, mặt đường rộng 10m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đoạn Mặt cắt 35-35: Lộ giới rộng 16m, mặt đường rộng 8m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đoạn Mặt cắt 36'-36': Lộ giới rộng 14,5m, mặt đường rộng 7,5m, lề đường bên rộng 3m và bên rộng 4m.

+ Đoạn Mặt cắt 36-36: Lộ giới rộng 12,5m, mặt đường rộng 9m, lề đường bên rộng 2m và bên rộng 1,5m.

+ Đoạn Mặt cắt 42-42: Lộ giới rộng 14m, mặt đường rộng 9m, lề đường bên rộng 2m và bên rộng 3m.

+ Đoạn Mặt cắt 43-43: Lộ giới rộng 14,5m, mặt đường rộng 9m, lề đường bên rộng 4m và bên rộng 1,5m.

- Đường 3 Tháng 2 gồm 3 đoạn mặt cắt:

+ Đoạn Mặt cắt 47-47: Lộ giới rộng 28,74m, mặt đường rộng 18,62m, lề đường bên rộng 6,12m và bên rộng 4m.

+ Đoạn Mặt cắt 49-49: Lộ giới rộng 53,45m, mặt đường rộng 45,45m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đoạn Mặt cắt 49'-49': Lộ giới rộng 50,84m, mặt đường rộng 42,84m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

b) Giao thông đối nội

- Đường số 4, gồm 2 đoạn mặt cắt:

+ Mặt cắt 34-34: Lộ giới rộng 18m, mặt đường rộng 10m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Mặt cắt 38-38: Lộ giới rộng 19,83m, mặt đường rộng 12,83m, lề đường bên rộng 3m, bên rộng 4m.

- Đường số 31, gồm 2 đoạn mặt cắt:

+ Đoạn Mặt cắt 34-34: Lộ giới rộng 18m, mặt đường rộng 10m, lề đường mỗi bên rộng 4m.

+ Đoạn Mặt cắt 48-48: Lộ giới rộng 19m, mặt đường rộng 10m, lề đường bên rộng 4m và bên rộng 5m.

- Đường số 33, gồm 2 đoạn mặt cắt:

+ Đoạn Mặt cắt 39-39: Lộ giới rộng 16m, mặt đường rộng 9m, lề đường bên rộng 4m và bên rộng 3m.

+ Đoạn Mặt cắt 32-32: Lộ giới rộng 14m, mặt đường rộng 9m, lề đường bên rộng 3m và bên rộng 2m.

- Đường số 34, đường số 35, đường số 36 (Mặt cắt 44-44): Lộ giới rộng 14,5m, mặt đường rộng 7,5m, lề đường mỗi bên rộng 3,5m.

- Đường số 37 (Mặt cắt 41-41): Lộ giới rộng 15m, mặt đường rộng 7,5m, lề đường bên rộng 3,5m và bên rộng 4m.

- Đường số 38, gồm 2 đoạn mặt cắt:

+ Đoạn Mặt cắt 33-33: Lộ giới rộng 14,5m, mặt đường rộng 9m, lề đường bên rộng 2m và bên rộng 3,5m.

+ Đoạn Mặt cắt 45-45: Lộ giới rộng 16m, mặt đường rộng 9m, lề đường mỗi bên rộng 3,5m.

- Đường số 39 (Mặt cắt 40-40): Lộ giới rộng 16,5m, mặt đường rộng 9m, lề đường bên rộng 3,5m và bên rộng 4m.

- Đường số 40, gồm 2 đoạn mặt cắt:

+ Đoạn Mặt cắt 46A-46A: Lộ giới rộng 11m, mặt đường rộng 9m, lề đường một bên rộng 2m.

+ Đoạn Mặt cắt 46-46: Lộ giới rộng 14,27-16,73m, mặt đường rộng 9m, lề đường bên rộng 2m và bên rộng 3,27-5,73m.

7.2. Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và các nội dung còn lại

- Các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác như chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, thoát nước mưa, cấp nước, cấp điện và chiếu sáng đô thị, thoát nước thải và vệ sinh môi trường được điều chỉnh đảm bảo thống nhất, đồng bộ cho toàn khu quy hoạch, phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và được thể hiện trong các bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Các nội dung còn lại tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 1746/QĐ-UBND ngày 08/8/2018 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết khu 3, Khu đô thị mới Phú Cường, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500.

Điều 2. Giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị có liên quan:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường Kiên Giang chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá và các Sở, ngành có liên quan:

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

- Tổ chức quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, đấu nối hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan tính toán và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà đầu tư trong trường hợp Điều chỉnh cục bộ làm tăng hệ số sử dụng đất của toàn dự án.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong quá trình lập Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đến năm 2040 với những nội dung điều chỉnh cục bộ nêu trên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Rạch Giá; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường Kiên Giang cùng các Sở, ngành 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 và các PCT. UBND tỉnh;
- Sở Xây dựng;
- Công báo tỉnh, Website Kiên Giang;
- LĐVP, P.KT, TT.PVHCC;
- Lưu: VT, ntttrng.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KI CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Quốc Anh