

Số: 395/QĐ-UBND

Rạch Giá, ngày 12 tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Bắc đường Võ Trường Toản, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 268.929 m².

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 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 48/QĐ-UBND ngày 08/02/2021 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây khu dân cư phía Tây Bắc đường Võ Trường Toản, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 39,93 ha;

Căn cứ Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt điều chỉnh một số nội dung của Điều 1, Quyết định số 48/QĐ-UBND ngày 08/02/2021 của UBND thành phố Rạch Giá;

Căn cứ Quyết định số 2067/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND thành phố Rạch Giá về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây



dựng Nam Vĩnh Quang, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/2000, quy mô 99,37ha;

Theo đề nghị của phòng Quản lý đô thị thành phố Rạch Giá tại Tờ trình số 28/TTr-QLĐT ngày 10/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết Khu dân cư phía Tây Bắc đường Võ Trường Toản, phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, tỷ lệ 1/500, quy mô 268.929 m², với những nội dung như sau:

I. Phạm vi ranh giới, diện tích, tính chất:

1. Phạm vi ranh giới:

Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết thuộc phường Vĩnh Quang, được giới hạn:

- Phía Đông Bắc giáp dân cư hiện hữu đường Võ Trường Toản;
- Phía Đông Nam giáp đường Tú Xương;
- Phía Tây Nam giáp Tuyến dân cư đường Đê biển;
- Phía Tây Bắc giáp Kênh Cầu suối.

2. Diện tích: Tổng diện tích quy hoạch 268.929 m².

3. Tính chất: Là khu đô thị chỉnh trang, nâng cấp và bố trí mới các khu chức năng như khu dân cư, thương mại dịch vụ, công viên cây xanh, công trình công cộng,... tạo mỹ quan đô thị, sử dụng hợp lý quỹ đất công, tạo cơ sở pháp lý để quản lý thuận lợi, hiệu quả về đất đai, xây dựng và triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

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

- Quy mô dân số: khoảng 2.500 người.
- Đất đơn vị ở tối thiểu: 15-28 m²/người.
- Đất cây xanh đơn vị ở : $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$
- Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:
 - + Cấp nước: 150-180 lít/người/ngày đêm
 - + Cấp điện: 1500-1800 KWh/người/năm
 - + Thu gom nước thải sinh hoạt: $\geq 80\%$ lượng nước cấp
 - + Thu gom chất thải rắn: 1,2kg/ người/ngày
 - + Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: 100% lượng chất thải

III. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất nhà ở	65.073,3	24,20
1.1	Đất nhà ở hiện trạng chỉnh trang	46.897,0	17,44

1.2		Đất nhà ở liền kề	18.176,3	6,76
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		76.547,9	28,46
2.1		Đất cây xanh sử dụng công cộng	73.743,0	27,42
2.2		Đất thương mại dịch vụ	2.804,9	1,04
3	Đất cơ quan, trụ sở		51.030,9	18,98
3.1		Đất Tòa án tỉnh	6.486,7	2,41
3.2		Trạm phòng cháy chữa cháy	10.465,9	3,89
3.3		Đất xây dựng cơ quan, trụ sở	34.078,3	12,68
4	Đất đường giao thông		71.006,6	26,40
4.1		Đất đường giao thông	68.239,6	25,37
4.2		Đất thông hành địa dịch	2.767,0	1,03
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị		1.110,6	0,41
5.1		Đất Trạm xử lý nước thải	1.110,6	0,41
6	Đất khác		4.159,7	1,55
		Đất kênh, rạch	4.159,7	1,55
	Tổng		268.929,0	100,00

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

1. Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị:

STT	Chức năng	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao xây dựng tối đa (tầng)
1	Đất nhà ở		6.5073,3		
	Đất nhà ở hiện trạng chỉnh trang	H1 đến H3	46.897,0	90	5
	Đất nhà ở liền kề	L1 đến L3	18.176,3	90	5
2	Đất công trình hạ tầng xã hội		76.547,9		
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX1 đến CX4	73.743,0	5	1
	Đất dịch vụ thương mại	C1	2.804,9	60	8
3	Đất cơ quan, trụ sở		51.030,9		
	Đất Tòa án tỉnh	C2	6.486,7	40	8
	Đất Trạm phòng cháy chữa cháy	C3	10.465,9	40	8

	Đất xây dựng cơ quan, trụ sở	C4 đến C6	34.078,3	40	8
4	Đất đường giao thông		71.006,6		
	Đất đường giao thông		68.239,6		
	Đất thông hành địa dịch		2767,0		
5	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị		1110,6		
	Đất Trạm xử lý nước thải	C7	1.110,6	40	1
6	Đất kênh, rạch		4.159,7		
	Tổng		268.929,0		

(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).

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

- Tận dụng phát triển tối đa yếu tố cảnh quan, địa hình khu vực, phát triển đô thị song song với duy trì môi trường thiên nhiên hiện có. Khu vực phát triển khu dân cư mới cần liên hệ chặt chẽ với khu dân cư liền kề và các dự án lân cận.

- Hình thức và giải pháp kiến trúc phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, năng lượng sạch. Trồng cây xanh, vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiểu cảnh để phục vụ dân cư trong khu vực... hình thức tổ chức cây xanh đẹp, phong phú, bố trí lối ra vào thuận tiện và không làm hàng rào bao quanh tạo điều kiện thuận lợi cho sử dụng chung.

- Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật cần có giải pháp kiến trúc phù hợp, tránh làm ảnh hưởng đến cảnh quan chung của khu vực.

3. Thiết kế đô thị

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể thuộc các khu nhà ở, các công trình. Có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên trong khu vực.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất được xác lập trong các quy hoạch tổng mặt bằng.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

V. Nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật cho từng lô đất

1. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

1.1. San nền: Khu vực lập đồ án quy hoạch chi tiết thuộc nội ô của thành phố Rạch Giá, có mật độ dân cư hiện trạng cao, trong đồ án không san lấp khu vực dân cư hiện trạng chính trang. Vật liệu san lấp bằng cát đen hoặc đất chở từ nơi khác đến.

Tổng diện tích đất quy hoạch : 268.929 m². Trong đó:

- Diện tích đất không san lấp : 52.344,92 m²
- Diện tích đất san lấp : 216.584,08 m²
- Cao độ thiết kế trung bình : + 1,80 m.
- Tổng khối lượng san lấp : 150.867,54 m³

1.2. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa bố trí dọc theo vỉa hè các trục đường, thoát nước cho mặt đường, riêng các khu cây xanh, một phần nước sẽ ngấm vào đất, phần còn lại chảy tràn mặt.

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống cống ngầm, chế độ thoát nước là chế độ tự chảy; để đảm bảo chế độ thủy lực, nước mưa sẽ thoát theo từng lưu vực cụ thể, từ nơi có cao độ cao xuống nơi có cao độ thấp hơn sau đó sẽ thoát ra kênh gần nhất.

Khối lượng vật tư và giải pháp mạng lưới thoát nước mưa và san nền được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa.

2. Quy hoạch giao thông:

Loại mặt cắt	Tên đường	Chiều rộng (m)		
		Mặt đường	Vỉa hè	Lộ giới
A-A	Đường Võ Trường Toản, đường Trần Mai Ninh	10,5	5-5	20,5
D-D	Đường A	10,5	7-7	24,5
E-E	Đường B, đường C, đường D	7,5	5-5	17,5
F-F	Đường E, Đường F	7	5-5	17
	Tổng			

3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước hiện hữu trên trục đường Tú Xương cấp trực tiếp cho khu vực quy hoạch.

- Tổng lưu lượng nước yêu cầu: 1.105 m³/ngày đêm.

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

4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế 22KV trên đường Võ Trường Toản và đường Tú Xương.

- Tổng công suất dùng điện toàn khu: 12.207 KVA.

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

5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thu gom nước thải bố trí dọc theo vỉa hè, sử dụng cống ngầm để thu gom nước thải. Nước thải được thu gom dẫn về trạm xử lý nước thải trong khu quy hoạch, nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định mới được thải ra kênh Cầu Suối.

- Tổng khối lượng rác thải khoảng 3.000 kg/ngày đêm.
- Chất thải trong khu vực quy hoạch sẽ được thu gom đưa về khu xử lý chung của thành phố tại huyện Hòn Đất.
- Khối lượng vật tư và giải pháp mạng lưới thoát nước thải và vệ sinh môi trường được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch thoát nước thải.

6. Hệ thống thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được đấu nối vào mạng viễn thông của thành phố.
- Các tuyến cáp chôn ngầm trong hệ thống cống bể thông tin kết hợp thi công đồng bộ với công trình hạ tầng kỹ thuật khác.
- Khối lượng vật tư và giải pháp hệ thống thông tin liên lạc được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông.

VI. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Các biện pháp kiểm soát ô nhiễm không khí và tiếng ồn: Lựa chọn thời gian vận chuyển thích hợp, hạn chế đi trong giờ cao điểm, tránh đi qua khu vực tập trung đông dân cư.
- Giảm thiểu ô nhiễm do rác thải: Chủ đầu tư sẽ có biện pháp thu gom và ký hợp đồng với đơn vị vận chuyển rác thải đến nhà máy xử lý tập trung của thành phố.
- Giảm thiểu ô nhiễm do nước thải: Bố trí các hầm tự hoại tại từng hộ dân để thu gom và xử lý. Bố trí lưới lọc rác trước các miệng cống thoát, nơi tiếp nhận nước mưa để tách rác. Các hố ga cũng sẽ được định kỳ nạo vét để tránh tắc nghẽn cống thoát nước. Nghiêm cấm xả thẳng nước thải chưa được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định vào kênh.
- Biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường nước: Thường xuyên dọn dẹp vệ sinh trên công trường sau mỗi ngày thi công, tiến hành thu gom rác thải và vật liệu xây dựng để tái sử dụng, xử lý phù hợp, phòng tránh ngập úng cục bộ và tác động xấu đến môi trường do nước mưa chảy tràn.

VII. Những hạng mục cần ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật chính gồm: hệ thống giao thông và các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật khác (cấp điện, cấp nước, thoát nước, khu xử lý nước thải,...) được đầu tư đồng bộ trong khu quy hoạch.
- Các hạng mục công trình: công trình nhà ở, thương mại, trụ sở, cơ quan, công viên cây xanh,... từng bước được đầu tư trong khu quy hoạch.

- 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 Quang 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

