

PHỤ LỤC 1:
THÔNG TIN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI RẠCH CÁI NAI
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 8 năm 2026 của
Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ)

Phần thứ nhất
CƠ SỞ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Ngân sách nhà nước ngày 25 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 274/2026/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2025/NQ-HĐND ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ quy định thẩm quyền quyết định phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí thực hiện mua sắm, thuê dịch vụ sử dụng nguồn chi thường xuyên ngân sách nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 293/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ về việc thông qua danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Kết luận số 437-KL/TU ngày 17 tháng 8 năm 2026 của Ban Thường vụ Thành ủy và Thông báo số 330-TB/ĐU ngày 05 tháng 8 năm 2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân thành phố;

Căn cứ Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Công văn số 1715/UBND-XDĐT ngày 07 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc giao nhiệm vụ thực hiện đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ theo Nghị quyết số 293/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố.

Phần thứ hai

THÔNG TIN DỰ ÁN

1. THÔNG TIN CHUNG (Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 47 Luật Đấu thầu 2023)

1.1. Tên dự án: Khu đô thị mới rạch Cái Nai.

1.2. Mục tiêu đầu tư

1.2.1. Loại hình dự án

Dự án Khu đô thị mới rạch Cái Nai được định hướng phát triển theo mô hình khu đô thị mới, tổng hợp, đa chức năng, trong đó tổ chức không gian gồm các phân khu chức năng chính như: khu nhà ở mới (liền kề, biệt thự, tái định cư); khu thương mại - dịch vụ hỗn hợp; hệ thống công trình công cộng (giáo dục, y tế, hành chính); cùng với các không gian mở như công viên, cây xanh, mặt nước và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông được đầu tư đồng bộ.

Mô hình dự án đảm bảo sự kết hợp hài hòa giữa chức năng ở và dịch vụ, giữa phát triển mới, hướng tới hình thành một đô thị hiện đại, tiện nghi, có khả năng tự phục vụ và kết nối hiệu quả với khu vực xung quanh.

1.2.2. Định hướng phát triển

Dự án Khu đô thị mới rạch Cái Nai được định hướng phát triển thành khu đô thị tổng hợp, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, kết hợp hài hòa giữa khu nhà ở, thương mại - dịch vụ và công trình công cộng; đồng thời tăng cường không gian xanh, mặt nước và đảm bảo kết nối hạ tầng khu vực, góp phần thúc đẩy phát triển đô thị bền vững.

1.3. Quy mô đầu tư

Dự án Khu đô thị mới rạch Cái Nai có quy mô sử dụng đất khoảng 200,00 ha, được đầu tư xây dựng đồng bộ với các hạng mục chính gồm:

- Khu nhà ở (liền kề, biệt thự, tái định cư);
- Khu công trình hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, hành chính, thể dục thể thao, cây xanh, thương mại dịch vụ);
- Công trình dịch vụ hỗn hợp;
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông nội khu và đối ngoại, bãi đỗ xe, cây xanh cách ly, mặt nước và các công trình đầu mối kỹ thuật khác.

1.4. Vốn đầu tư

- Sơ bộ chi phí thực hiện dự án: **14.797.464.000.000 đồng** (Mười bốn ngàn bảy trăm chín mươi bảy tỷ, bốn trăm sáu mươi bốn triệu đồng), xác định trên cơ sở sơ bộ tổng mức đầu tư của dự án theo suất đầu tư xây dựng, quy định của pháp luật về xây dựng.

- Chưa bao gồm sơ bộ chi phí cấm mốc xác định ranh giới, san lấp, bồi thường, giải phóng mặt bằng.

2. THÔNG TIN VỀ VỊ TRÍ THỰC HIỆN DỰ ÁN (Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 47 Luật đầu thầu 2023)

2.1. Địa điểm thực hiện dự án

- Quy mô diện tích: 200,00 ha.
- Khu đất có ranh giới tiếp giáp như sau:
 - + Phía Bắc: giáp rạch Cái Nai;
 - + Phía Đông: giáp khu dân cư và khu du lịch theo quy hoạch;
 - + Phía Nam: giáp đường cao tốc Cần Thơ - Cà Mau;
 - + Phía Tây: giáp khu dân cư theo quy hoạch.

- Vị trí dự án thuộc Phân khu 11, Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Cái Răng, được phê duyệt tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.



Hình: Vị trí thực hiện Dự án khu đô thị mới rạch Cái Nai

2.2. Hiện trạng sử dụng đất, diện tích khu đất thực hiện dự án

Tổng diện tích khoảng: 200,00 ha, bao gồm:

2.2.1. Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng sử dụng đất của khu đất được thống kê như sau:

Khu vực dự án có tổng diện tích đất khoảng **200,00 ha**; quỹ đất phần lớn là đất sản xuất nông nghiệp, có diện tích 190,12 ha (chiếm 95,06% tổng diện tích đất dự án), thuận lợi cho công tác giải phóng mặt bằng, xây dựng.

Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được lập riêng, sau khi cấp có thẩm quyền phê duyệt bằng quyết định phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư chi tiết cho hộ dân theo quy định pháp luật về đất đai để tiến hành bồi thường, giải phóng mặt bằng khu đất, quỹ đất thuộc dự án theo tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng được phê duyệt.

Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: Sau khi nhà đầu tư được công nhận làm chủ đầu tư dự án, nhà đầu tư sẽ tiến hành ký kết hợp đồng với Trung tâm Phát triển quỹ đất để thực hiện Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

2.2.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

2.2.2.1. Hiện trạng giao thông đường bộ:

Đường nối cao tốc Cần Thơ - Cà Mau đang được đầu tư xây dựng nối từ Quốc lộ 1 vào tuyến cao tốc Bắc Nam phía đông tại nút giao IC2 cao tốc Cần Thơ - Cà Mau đi qua khu vực nghiên cứu tiếp giáp phía Nam của dự án.

2.2.2.2. Hiện trạng giao thông đường thủy:

Tuyến đường thủy chính như rạch Cái Nai, giúp kết nối với các tuyến đường thủy khác xung quanh khu vực nội thành.

2.2.2.3. Hiện trạng giao thông đối nội:

Giao thông nội bộ là giao thông nông thôn với lộ giới nhỏ, chạy dọc kênh sông và một số đường mòn, hẻm nhỏ....

2.2.2.4. Hiện trạng giao thông tĩnh:

Trong khu vực hiện chưa có các bãi đỗ xe công cộng.

2.2.2.5. Hiện trạng hạ tầng

- Nền xây dựng: Khu vực quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc nền của địa hình dốc từ trong khu nội đồng, khu dân cư dốc dần ra bờ rạch Cái Nai. Cao độ trung bình từ 0,5m - 1,5m.

2.2.2.6. Hiện trạng tiêu thoát nước:

Khu vực chưa có hệ thống thoát nước hoàn chỉnh, nước mưa chủ yếu chảy tự nhiên tràn trên mặt đường, mặt đất.

2.2.2.7. Hiện trạng cấp nước:

Nguồn cấp nước chính khu vực được dẫn từ Công ty Cấp thoát nước Cần Thơ, với công suất 100.000m³/ngày.đêm.

Đánh giá hiện trạng cấp nước: Trong khu quy hoạch, dọc theo tuyến đường Trương Vĩnh Nguyên hiện có đường ống cấp nước sạch D400 của Công ty Cấp thoát nước Cần Thơ, được dẫn từ Công ty Cấp thoát nước Cần Thơ, với công suất hoạt động cấp nước của nhà máy là 100.000m³/ngày đêm.

2.2.2.8. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR, và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải: Khu vực chưa có hệ thống thoát nước thải. Nước thải sinh hoạt và nước thải dịch vụ trong khu vực chủ yếu được xử lý cục bộ qua hầm tự hoại sau đó được xả thải trực tiếp ra kênh, ao, mương, chưa được dẫn về trạm xử lý theo quy định.

- Quản lý chất rắn: Rác thải trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu phát sinh từ sinh hoạt của các hộ gia đình, từ hoạt động của các cơ sở sản xuất, dịch vụ kinh doanh, mua bán nhỏ lẻ. Hiện tại, hầu hết rác thải trong khu vực đất lập quy hoạch được xử lý bằng cách chôn lấp hoặc đốt, chưa được thu gom và xử lý tập trung.

2.2.2.9. Hiện trạng hạ tầng khác:

Nghĩa trang: Khu vực lập quy hoạch các mô mả nghĩa địa nằm rải rác trong khu nội đồng. Theo định hướng quy hoạch xây dựng phường Cái Răng và Hưng Phú, các mô mả trong khu vực lập quy hoạch sẽ được di chuyển tập kết tại khu nghĩa trang tập trung theo quy hoạch chung của thành phố.

2.2.2.10. Hiện trạng cấp điện

Trong khu vực nghiên cứu 100% dân số đã sử dụng điện phục vụ sinh hoạt.

2.2.2.11. Hiện trạng thông tin liên lạc

Hệ thống hạ tầng thông tin liên lạc trong khu vực nghiên cứu cơ bản đã đáp ứng nhu cầu sử dụng cho các hộ dân. Tín hiệu thông tin được cung cấp hiện nay chủ yếu là tín hiệu truyền hình cáp, mạng thoại cố định, mạng thoại di động và dịch vụ internet ADSL.

Mạng truyền dẫn trong khu vực chủ yếu do tập đoàn VNPT đầu tư và quản lý. Cung cấp tín hiệu thông tin cho các trạm chuyển mạch điện thoại cố định, các trạm thu phát sóng di động BTS mạng Vinaphone, Mobifone. Ngoài ra còn có tín hiệu sóng di động do tập đoàn viễn thông quân đội Viettel đầu tư và khai thác.

Dịch vụ bưu chính đã đáp ứng được nhu cầu của phường cũng như khu vực nghiên cứu và vùng lân cận. Hạ tầng nhà, trạm viễn thông được xây dựng, lắp đặt quy mô, đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

2.3. Mục đích sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 1 Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Theo đó, phân bổ quỹ đất có chức năng là khu nhà ở được phân bổ đa dạng, loại hình nhà ở kết hợp thương mại dọc trục chính và các loại hình biệt thự, liền kề ở trong lõi các khu dân cư. Công trình hỗn hợp tại nút giao các trục đường chính và Quốc lộ 1A.

2.4. Các chỉ tiêu và định hướng quy hoạch chính

Thực hiện theo quy định tại Thuyết minh đồ án Quy hoạch tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, cụ thể một số nội dung cần lưu ý như sau:

2.4.1. Định hướng về quy hoạch tại Phân khu 11

- Hình thành khu đô thị đa chức năng, chủ yếu là khu ở mới thấp tầng, mật độ xây dựng thấp.
- Giai đoạn dài hạn hình thành các công viên cảnh quan ven sông lớn nhằm tạo hành lang xanh bảo vệ các con kênh và tăng yếu tố cảnh quan đô thị;
- Nhà ở được phân bổ đa dạng, tầng cao công trình từ 04 đến 12 tầng. Công trình phức hợp cao khoảng 20 tầng ở ngã giao các trục đường chính và đường Quốc lộ 1A; công trình nhà ở kết hợp thương mại khoảng 12 tầng dọc trục chính và nhà biệt thự, chia lô khoảng 04 tầng ở bên trong lõi các khu dân cư;

- Khu đất quy hoạch thành trường Đại học được xem xét chuyển đổi thành đất dịch vụ;
- Tầng cao tối đa: ≤ 20 tầng;
- Hệ số sử dụng đất gộp tối đa: 3,0 lần.



Hình: Mặt bằng kiến trúc cảnh quan phân khu 11



Hình: Phối cảnh minh họa không gian kiến trúc cảnh quan phân khu 11

2.4.2. Định hướng phát triển nhà ở Đô thị

Thực hiện theo Thuyết minh đồ án Quy hoạch tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, cụ thể:

- **Đất nhóm ở hiện trạng cải tạo chỉnh trang** có kế hoạch, lộ trình thực hiện di dời các kho tàng, cơ sở sản xuất xen cài khu dân cư (chuyển đến các khu tiểu thủ công nghiệp, cụm công nghiệp tập trung theo quy hoạch chung thành phố) để chuyển đổi sang chức năng sử dụng đất hỗn hợp hoặc chức năng sử dụng đất khác đã được xác định trong đồ án. Cần khai thác hiệu quả sử dụng đất tại các khu chức năng sử dụng đất hỗn hợp, đáp ứng được mục tiêu yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại từng thời điểm trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch.

+ Đầu tư thực hiện các dự án tái thiết đô thị (các khu dân cư lụp xụp, ven sông, rạch...), các dự án cải tạo, chỉnh trang, từng bước chuyển đổi loại hình nhà ở từ nhà riêng lẻ thấp tầng thành nhà ở chung cư cao tầng (Khu vực lõi trung tâm quận Cái Răng cũ) phù hợp nội dung quy hoạch của đồ án, tạo thêm không gian sinh hoạt cộng đồng, công viên cây xanh, sân chơi phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các khu ở, nhóm ở.

+ Xây dựng, cải tạo nâng cấp kết cấu hạ tầng giao thông, các dự án phúc lợi cộng đồng như: công viên (đặc biệt khu vực ven sông), vườn hoa, trường học phổ thông các cấp, các công trình y tế, các công trình thương mại - dịch vụ đa chức năng phục vụ cho cộng đồng dân cư tại các đơn vị ở, nhóm nhà ở.

+ Cải tạo, chỉnh trang các tuyến công, rãnh ô nhiễm kết hợp khai thác bổ sung cho cảnh quan đô thị.

+ Đất nhóm ở hiện trạng dọc sông rạch vẫn được duy trì nhằm tránh xáo trộn lớn trong đời sống cư dân, chỉ di dời những hộ dân ở những khu vực đất dành cho phát triển hạ tầng giao thông. Tuy nhiên vẫn đề ra những quy định xây dựng chặt chẽ để bảo vệ sông kênh rạch. Về mặt lâu dài, dân cư dọc sông kênh rạch di dời đến các khu dân cư được quy hoạch hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật và xã hội; phần đất này trở thành hành lang bảo tồn cảnh quan nông nghiệp, cây xanh ven kênh rạch, vừa phục vụ cho môi trường cảnh quan đô thị, vừa phục vụ cho du lịch.

- Đất nhóm ở mới:

+ Thực hiện theo các dự án đã được phê duyệt QHCT 1/500;

+ Các nhóm nhà ở cần kiểm soát, bảo đảm sự tuân thủ trong việc phân bố dân cư tương ứng với từng mô hình nhà ở (riêng lẻ, thấp tầng, cao tầng), đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; đảm bảo sự tuân thủ về các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị (mật độ xây dựng, tầng cao công trình, hệ số sử dụng đất), yêu cầu về tổ chức không gian, cảnh quan kiến trúc đô thị đã được xác định tại từng ô phố, khu đất trong phạm vi đồ án;

+ Quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch cần xác định và lập kế hoạch thực hiện các khu vực phát triển đô thị, các dự án đầu tư phát triển đô thị, các dự án phát triển nhà ở (thương mại, xã hội, tái định cư) đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo nội dung đồ án đã được phê duyệt; kết nối với các khu vực kế cận, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững; tránh phát triển bất cập, thiếu đồng bộ, tạo sự quá tải cục bộ về cơ sở hạ tầng, cần ưu tiên bố trí tái định cư tại chỗ theo quy định khi triển khai các dự án phát triển đô thị theo quy hoạch;

+ Tại các khu chức năng dân cư xây dựng mới hoặc khu vực tái thiết đô thị trong các nhóm ở, khu ở cần phải có công viên vườn hoa kết hợp với sân chơi cho trẻ em với diện tích tối thiểu phù hợp QCVN 01: 2019/BXD;

Tầng cao: thực hiện theo chỉ tiêu quy hoạch được phê duyệt đối với từng khu chức năng, từng ô phố và từng loại hình nhà ở.

Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40-60%

Khoảng lùi tối thiểu:

+ Nhóm ở thấp tầng: 2m so với chỉ giới đường đỏ;

+ Nhóm ở cao tầng: 6m so với chỉ giới đường đỏ.

2.4.3. Quy hoạch mạng lưới công trình giáo dục đào tạo

Thực hiện theo quy định tại Thuyết minh đồ án Quy hoạch tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, cụ thể:

Đất giáo dục: Xây dựng mới mạng lưới công trình giáo dục phục vụ cho nhu cầu học tập của người dân trên cơ sở cân đối nhu cầu của các Khu đô thị mới. Theo định hướng chung là các cơ sở trường lớp phải bảo đảm cho tất cả số học sinh trong độ tuổi đi học. Quy mô số học sinh được tính toán từ quy mô dân số. Các công trình giáo dục bao gồm 3 cấp học: Mầm non, Tiểu học và Trung học cơ sở, phân bố đều khắp khu vực. Mỗi khu dân cư theo dự án cần có đầy đủ trường lớp cho giáo dục tiểu học và mầm non trong bán kính phục vụ. Chỉ tiêu đáp ứng theo đúng tiêu chuẩn của Bộ XD ban hành là 15m²/học sinh.

Tầng cao tối đa : 04 tầng

Mật độ xây dựng : 40%

Khoảng lùi tối thiểu: 6m so với chỉ giới đường đỏ.

2.4.4. Quy hoạch mạng lưới công trình y tế và chăm sóc sức khỏe cộng đồng

Thực hiện theo quy định tại Thuyết minh đồ án Quy hoạch tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, cụ thể:

Đất y tế cấp đơn vị ở: phân bố đều trên các khu dân cư, tích hợp các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu hàng ngày của người dân, tiện lợi tiếp cận và liên hệ. Các công trình này kết nối dễ dàng với các công trình y tế cấp đô thị thông qua các trục giao thông chính đô thị tích hợp hệ thống giao thông công cộng.

Tầng cao tối đa : 04 tầng

Mật độ xây dựng gộp tối đa: 40%

Khoảng lùi tối thiểu : 6m so với chỉ giới đường đỏ

2.4.5. Quy hoạch đất phát triển hỗn hợp

Thực hiện theo quy định tại Thuyết minh đồ án Quy hoạch tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, cụ thể:

Khoảng lùi tối thiểu : 6m so với chỉ giới đường đỏ.

2.4.6. Quy hoạch mạng lưới công viên cây xanh - thể dục thể thao

Thực hiện theo quy định tại Thuyết minh đồ án Quy hoạch tại Quyết định số 1237/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, cụ thể:

Hệ thống mảng xanh ven sông kênh rạch chính của đô thị được tôn trọng giữ lại. Ngoài ra, dọc theo trục xương sống đô thị và hành lang bảo tồn nông nghiệp, khuyến khích đào thêm các hồ điều tiết nước, vừa tạo cảnh quan, vừa làm chức năng điều tiết nước mưa và làm nguồn dự trữ cho mạch nước ngầm.

Tầng cao tối đa : 1-3 tầng

Mật độ xây dựng gộp tối đa: 5,0%

2.5. Định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

2.5.1. Tiêu chuẩn thiết kế:

QCVN 01: 2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng.

Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 07:2016.

Qui phạm thiết kế cầu công theo trạng thái giới hạn 22 TCN 18-79.

Tiêu chuẩn thiết kế thoát nước mạng lưới bên ngoài và công trình TCVN-7957-2008.

Qui trình quy phạm trong công tác XDCH của Bộ GTVT và Bộ Xây Dựng.

Kết hợp với các tiêu chuẩn hiện hành của các hệ thống kỹ thuật khác.

2.5.2. Cơ sở thiết kế:

Quy hoạch Cao độ nền và Thoát nước mặt thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Dự án phát triển thành phố Cần Thơ và tăng cường khả năng thích ứng của đô thị.

Quy hoạch thủy lợi chống ngập úng thành phố Cần Thơ

Quy hoạch thủy lợi đồng bằng sông Cửu Long giai đoạn 2012-2020 và định hướng đến năm 2050 trong điều kiện Biến đổi khí hậu, nước biển dâng.

Định hướng phát triển thoát nước đô thị và khu công nghiệp thành phố Cần Thơ đến năm 2030.

Hiện trạng địa hình tự nhiên và hiện trạng nền, thoát nước mưa trong khu vực thiết kế.

2.5.3. Biện pháp san nền

Tận dụng tối đa địa hình tự nhiên, hạn chế tối đa đào đắp, chỉ đào đắp cục bộ tại các khu vực xây dựng công trình, đường giao thông.

Tiến hành gia cố, ổn định các bờ sông kênh rạch bằng các bờ mềm, hạn chế việc bê tông hóa các bờ đê ven sông kênh rạch.

Toàn quận Cái Răng được chia thành 3 lưu vực thoát nước.

- **Lưu vực Cái Răng 1:** có diện tích khoảng 2.280ha. Là khu vực phát triển đô thị, khu dân cư mật độ cao, khu công nghiệp, cảng, Giới hạn bởi sông Hậu, sông Cần Thơ, rạch Cái Nai và tuyến đường đi cảng Cái Cui theo quy hoạch. Đối với các khu đô thị hiện hữu, công viên cây xanh, khu vực bờ sông giữ nguyên cao độ hiện trạng. Giải pháp đưa ra cao độ khống chế xây dựng đối với đường giao thông, công trình xây dựng mới là +2.6m và +2.73m đối với khu công nghiệp.

- **Lưu vực Cái Răng 2:** có diện tích khoảng 1.165ha. Bao gồm khu trung tâm đô thị hiện hữu tại phường Lê Bình và toàn bộ phường Ba Láng. Là khu vực đất ở cải tạo và khu dân cư mật độ thấp, giới hạn bởi sông Cần Thơ, Quốc Lộ 1A. Đối với các khu đô thị hiện hữu, công viên cây xanh, khu vực bờ sông giữ nguyên cao độ hiện trạng. Giải pháp đưa ra cao độ khống chế xây dựng đối với đường giao thông, công trình xây dựng mới là +2.6m.

- **Lưu vực Cái Răng 3:** Có diện tích 2.630ha, nằm phía nam quận Cái Răng (cũ), là khu dân cư mật độ thấp, cây xanh cảnh quan. Và một phần lớn diện tích là nghĩa trang. Giới hạn bởi rạch Cái Cui, rạch Cái Nai và Quốc lộ 1A. Không tôn nền cho khu vực này, chỉ tôn nền cục bộ đối với các vị trí có xây dựng công trình. Giải pháp đưa ra cao độ khống chế xây dựng đối với đường giao thông, công trình xây dựng mới là +2.6m.

2.5.4. Giải pháp thoát nước cho đô thị:

Phân chia lưu vực thoát nước phù hợp, lợi dụng địa hình với hệ thống sông kênh rạch dày đặc phân chia cao độ, tạo độ dốc địa hình hướng thoát nước ra phía các sông kênh rạch.

Xây dựng hệ thống mương, cống thoát nước đồng bộ, thông suốt, đảm bảo thuận lợi cho việc tiêu thoát nước liên tục, tránh tình trạng ngập úng.

Quy hoạch các tuyến mương hờ tự nhiên dọc các trục đường giao thông tạo cảnh quan tự nhiên để chứa nước vừa đóng vai trò mương thoát nước nhằm giảm chi phí đầu tư, bảo vệ môi trường.

Lưu vực Cái Răng 1 là khu vực trung tâm của quận Cái Răng theo quy hoạch chung. Tuy nhiên, hiện nay mật độ xây dựng chưa cao. Chỉ một số khu dân cư mới được xây dựng tại khu vực phường Hưng Phú. Với điều kiện đó, để đảm bảo tính phát triển bền vững của đô thị, thoát nước tự chảy là biện pháp khả thi cho lưu vực này.

Với đặc điểm địa hình thấp, các tuyến cống thoát nước mưa đặt mới sẽ sử dụng loại cống hộp bê mặt kết hợp với cửa thu nhằm nâng cao trình của cửa xả, đồng thời thoát nước ra các sông, kênh rạch gần nhất, đảm bảo thoát nước nhanh cho lưu vực.

Hướng thoát nước chính của lưu vực này là thoát ra các sông, kênh, rạch hiện hữu: sông Hậu, sông Cần Thơ, rạch Cái Đồi.

Lưu vực Cái Răng 2, cũng tương tự như lưu vực Cái Răng 1. Lưu vực này bao gồm khu trung tâm hiện hữu phường Lê Bình và phường Ba Láng.

Về hiện trạng xây dựng đô thị, bên cạnh khu trung tâm hiện hữu thì phường Ba Láng là khu vực chưa xây dựng, chủ yếu là khu vực sản xuất nông nghiệp.

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030, khu vực phường Lê Bình sẽ được cải tạo xây dựng, phường Ba Láng được quy hoạch thành khu dân cư mật độ thấp. Với định hướng quy hoạch đó, lưu vực này cũng sẽ được cải tạo nền theo các công trình xây dựng mới kết hợp với cống thoát nước để đảm bảo thoát nước cho lưu vực.

Hướng thoát nước chính cho lưu vực là sông Cần Thơ, rạch Ấp Mỹ và các rạch khác. Cũng tương tự như lưu vực Cái Răng 1, lưu vực Cái Răng 2 sẽ sử dụng cống hộp bê mặt và thoát ra sông, kênh, rạch gần nhất.

Lưu vực Cái Răng 3, khác với 2 lưu vực trên, lưu vực Cái Răng 3 hiện nay chủ yếu là sản xuất nông nghiệp, chưa xây dựng. Theo quy hoạch chung, lưu vực này là khu dân cư mật độ thấp kết hợp với cây xanh cảnh quan, mặt nước.

Với chức năng là khu cây xanh cảnh quan, dân cư mật độ thấp xen kẽ. Diện tích cây xanh và mặt nước nhiều, lưu vực này sẽ áp dụng giải pháp thích ứng.

Đối với các khu dân cư mật độ thấp xen kẽ trong lưu vực này, đề xuất tôn nền cục bộ khi xây dựng nhà cửa và các công trình đảm bảo cốt nền theo quy hoạch.

Hướng thoát nước chính cho lưu vực là các kênh rạch. Cũng tương tự như lưu vực Cái Răng 1, 2, lưu vực Cái Răng 3 sẽ sử dụng cống hộp bê mặt và thoát ra sông, kênh, rạch gần nhất.

2.5.5. Hồ điều tiết nước:

Quy hoạch 5 hồ điều tiết nước với độ sâu khoảng 4m trên phạm vi quận Cái Răng nhằm điều tiết nước, đảm bảo lưu thông nước cho các sông kênh rạch trên địa bàn quận, vừa là vùng trữ nước phòng chống ngập úng và biến đổi khí hậu, vừa tạo cảnh quan không gian sống cho khu đô thị. Với tổng quy mô diện tích các hồ điều tiết: 95,2 ha đảm bảo đạt chỉ tiêu diện tích hồ điều tiết theo quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đã được phê duyệt.

Ngoài ra, quy hoạch các công viên cây xanh có các hồ chứa nước, vùng ngập, các mương hở tự nhiên dọc các tuyến đường giao thông để trữ nước, kéo dài thời gian tiêu thoát nước cho đô thị tránh tình trạng ngập úng vì không thoát kịp.

Bên cạnh các hồ điều hòa, các hồ chứa nước cần có các giải pháp gia cố, nạo vét sông kênh rạch, các tuyến mương cống thoát nước thường xuyên trên địa bàn quận để dòng chảy được lưu thông, giúp cho việc tiêu thoát nước được dễ dàng.

3. THÔNG TIN VỀ THỜI HẠN, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN VÀ PHÂN KỲ ĐẦU TƯ DỰ ÁN (Theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 47 Luật Đấu thầu 2023)

Thời hạn hoạt động của dự án đầu tư là 50 năm, được tính từ ngày dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp nhà đầu tư đã có quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chậm được bàn giao đất thì thời hạn hoạt động của dự án đầu tư 50 năm được tính từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

- b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án:***

- + Thời gian hoàn tất các thủ tục thiết kế, xin phép xây dựng, khởi công và thi công xây dựng: 18 tháng kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- + Thời gian hoàn thành xây dựng: 54 tháng kể từ ngày khởi công xây dựng.
- + Thời gian đưa dự án vào hoạt động: 12 tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng.
- Dự án được hoạt động từng phần, khi đã hoàn thành xây dựng theo tiến độ xây dựng công trình hoặc cụm công trình, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt và còn trong thời hạn thực hiện dự án.

3.3. Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần:

Nhà đầu tư được đề xuất phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần phù hợp với các quy định hiện hành.

4. THÔNG TIN VỀ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ (Theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 47 Luật Đấu thầu 2023)

4.1. Tên bên mời thầu

Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ

4.2. Hình thức và phương thức lựa chọn nhà đầu tư

4.2.1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:

- Dự án Khu đô thị mới rạch Cái Nai thuộc danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Nghị quyết số 293/NQ-HĐND ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu thầu rộng rãi quốc tế.

**Lý do:*

- Theo quy định tại Điều 34 Luật Đấu thầu 2023, quy định có 02 hình thức đấu thầu là: “*Đấu thầu rộng rãi*” và đấu thầu “*Đấu thầu hạn chế*”; Dự án không thuộc diện “*dự án đầu tư kinh doanh có yêu cầu cao về kỹ thuật, công nghệ hoặc có tính đặc thù theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực mà chỉ có một số nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu của dự án được mời tham dự thầu*”, do đó không áp dụng hình thức đấu thầu hạn chế. Vì vậy lựa chọn “*đấu thầu rộng rãi*” là phù hợp với quy định của pháp luật về đấu thầu.

- Theo quy định tại khoản 3 Điều 2 Luật Đấu thầu 2023, quy định:

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Luật này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động đấu thầu bao gồm:

...

3. Hoạt động lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh gồm:

a) Dự án đầu tư có sử dụng đất thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Luật Đấu thầu 2023, quy định:

Điều 11. Đấu thầu quốc tế

...

2. *Việc tổ chức đấu thầu quốc tế để lựa chọn nhà đầu tư được thực hiện đối với các dự án đầu tư kinh doanh quy định tại khoản 3 Điều 2 của Luật này, trừ trường hợp sau đây:*

a) *Dự án thuộc danh mục ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư;*

b) *Dự án cần thực hiện đấu thầu trong nước do yêu cầu về bảo đảm quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội;*

c) *(được bãi bỏ)*

d) *Dự án có tổng vốn đầu tư dưới 800 tỷ đồng;*

đ) *Dự án không thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b và d khoản này và đã công bố, thông báo mời quan tâm tổ chức đấu thầu quốc tế nhưng không có nhà đầu tư nước ngoài quan tâm.*

3. *Đối với dự án thực hiện tại khu vực hạn chế tiếp cận đất đai, khu vực biển hạn chế sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan, người có thẩm quyền quyết định việc áp dụng đấu thầu quốc tế hoặc đấu thầu trong nước trên cơ sở ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Ngoại giao, cơ quan khác có liên quan (nếu có)."*

- Như vậy, dự án Khu đô thị mới rạch Cái Nai là dự án đầu tư có sử dụng đất phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về đất đai; không thuộc một trong các điều kiện quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 11 Luật Đấu thầu 2023, do đó dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu quốc tế.

- Từ các cơ sở pháp lý nêu trên, việc xác định hình thức lựa chọn nhà đầu tư là đấu thầu rộng rãi quốc tế là phù hợp với quy định tại Điều 11 và Điều 34 Luật Đấu thầu năm 2023.

4.2.2. Phương thức lựa chọn nhà đầu tư:

- Phương thức: Một giai đoạn một túi hồ sơ.

* *Lý do:* Theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu thầu 2023, có 03 phương thức lựa chọn nhà đầu tư là: (i) một giai đoạn một túi hồ sơ, (ii) một giai đoạn hai túi hồ sơ, (iii) hai giai đoạn một túi hồ sơ.

- Dự án không thuộc diện "*Phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ được áp dụng trong trường hợp đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư kinh doanh có yêu cầu công trình kiến trúc có giá trị theo quy định của pháp luật về kiến trúc*", do đó không áp dụng phương thức một giai đoạn hai túi hồ sơ;

- Đồng thời, dự án không thuộc diện "*Phương thức hai giai đoạn một túi hồ sơ được áp dụng trong trường hợp đấu thầu rộng rãi lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh có yêu cầu đặc thù phát triển kinh tế, xã hội của ngành, vùng, địa phương nhưng chưa xác định được cụ thể tiêu chuẩn về kỹ thuật, kinh tế, xã hội, môi trường.*", do đó không áp dụng phương thức hai giai đoạn một túi hồ sơ;

- Dự án thuộc diện “*Phương thức một giai đoạn một túi hồ sơ được áp dụng trong trường hợp đấu thầu rộng rãi, đấu thầu hạn chế lựa chọn nhà đầu tư*”, do đó lựa chọn phương thức đấu thầu này là phù hợp với quy định.

4.3. Thời gian bắt đầu tổ chức lựa chọn nhà đầu tư

Trong năm 2026, sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ dự án và đảm bảo đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

5. THÔNG TIN NỘI DUNG KHÁC CÓ LIÊN QUAN (Theo quy định tại điểm e khoản 2 Điều 47 Luật đấu thầu 2023)

5.1. Giải pháp giảm thiểu tác động môi trường

- Đánh giá chung: Khu đô thị mới được xếp vào loại quy hoạch không gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới môi trường.

- Việc thực hiện quy hoạch sẽ ngăn chặn các hành vi sử dụng đất sai mục đích, giảm thiểu tác động do việc sử dụng hóa chất bảo vệ thực vật trong quá trình canh tác trồng cây nông nghiệp.

- Mật độ xây dựng không cao, các công trình với quy mô nhỏ, thấp tầng sẽ hạn chế tối thiểu chất thải phát sinh đặc biệt là nếu so với các công trình lân cận.

- Việc đưa một diện tích lớn hiện là đồng ruộng, đất trồng, ruộng trũng... vào khai thác phát triển đô thị sẽ tác động tới môi trường và làm thay đổi hệ sinh thái, điều kiện vi khí hậu, môi trường nước, đất, không khí... Quy hoạch xây dựng đô thị được nghiên cứu và lập trên nguyên tắc phát triển đồng bộ đô thị, hài hoà với môi trường đảm bảo phát triển bền vững trong khu vực. Một số nguồn có khả năng gây ô nhiễm môi trường sẽ được phân tích, đánh giá làm cơ sở kiến nghị giải pháp hạn chế giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong khu vực.

5.2. Nguyên tắc kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan

- Trong quá trình sử dụng đất phải đúng mục đích sử dụng đất và phù hợp với từng loại công trình theo đúng quy hoạch được phê duyệt.

- Việc quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan phải đảm bảo tính thống nhất trong việc quản lý từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể trong khu vực quy hoạch; phải có tính kế thừa kiến trúc, cảnh quan và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, tập quán, văn hóa của địa phương, phát huy giá trị truyền thống kiến trúc của địa phương nhằm giữ gìn bản sắc của từng vùng cảnh quan đô thị. Hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình, cây xanh sân vườn, phù hợp với quy hoạch chung của khu vực và chức năng sử dụng của từng công trình. Tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn.

- Vật liệu xây dựng công trình sử dụng vật liệu có độ bền cao và khả năng chịu lực, chịu lửa tốt. Kết cấu chịu lực khung bê tông cốt thép, xây tường bao che.

- Chủ sở hữu các vật thể kiến trúc có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan phải có trách nhiệm bảo vệ, duy trì trong quá trình khai thác, sử dụng bảo đảm mỹ quan, an toàn, hài hòa với không gian xung quanh.

- Việc xây mới, cải tạo chỉnh trang, sửa chữa và phá bỏ vật thể kiến trúc cây xanh trong khu vực công cộng, khuôn viên công trình và nhà ở có ảnh hưởng đến không gian, kiến trúc, cảnh quan phải xin phép cơ quan quản lý có thẩm quyền.

- Các công trình công cộng khi thiết kế cụ thể cần lưu ý đảm bảo việc sử dụng của người tàn tật được thuận tiện.

- Đối với công viên, vườn hoa, cây xanh: chỉ xây dựng các chòi nghỉ chân, sân tập luyện thể dục- thể thao, trồng cây xanh, làm vườn hoa kết hợp với kiến trúc tiêu cảnh, đường dạo vòi phun nước, ghế đá, hệ thống chiếu sáng,... để tăng cường hiệu quả sử dụng.

- Hình dáng kích thước các công trình trong bản vẽ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chỉ mang tính chất minh họa ý đồ chung, cụ thể sẽ được thiết kế trong giai đoạn lập dự án đầu tư và các công trình này phải tuân thủ theo ý đồ của đồ án quy hoạch.

- Đây là khu đô thị mới có khu dân cư mới và khu dân cư hiện trạng cải tạo nên các công trình nhà ở cần phải có sự quản lý chặt chẽ trong việc cấp phép, xây dựng: Mật độ, tầng cao, chiều cao từng tầng, hình thức kiến trúc, màu sắc, khoảng lùi,... tạo sự thống nhất đồng bộ trên từng dãy nhà, tạo bộ mặt đô thị khang trang, hiện đại tại khu vực.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khi thiết kế cụ thể cần được tổ chức hợp lý, tránh gây cản trở giao thông, đảm bảo mỹ quan và đảm bảo phòng chống cháy nổ theo quy định.

5.3. Mỹ quan và vệ sinh

- Không được xây thêm các kiến trúc chấp vá bám vào kiến trúc chính như xây thêm mái bám vào kiến trúc chính, làm kiến trúc tạm trên sân thượng, ban công, lô gia. Trang thiết bị trên mái nhà như bồn chứa nước và các thiết bị khác phải đặt phía sau hay bên trong mái hoặc các loại mái giả tương tự.

- Mặt chính và mặt bên công trình kết hợp giữa kiến trúc truyền thống và kiến trúc hiện đại đảm bảo hài hòa với không gian chung của khu vực, không được sơn quét màu và trang trí các chi tiết phản mỹ thuật có độ phản quang không được lớn hơn 70% và bố trí sân phơi quần áo trong khu vực này.

- Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thoáng, mỹ quan và thống nhất theo quy định của từng khu vực.

- Miệng xả khói, ống thông hơi không được bố trí hướng ra đường phố, nhà kế bên. Các thiết bị nhô lên phía trên (như bể chứa nước, ăngten, chảo,...) phải bố trí khuất vào khối tích công trình.

- Nước mưa và các loại nước thải các loại (kể cả nước ngưng tụ của máy lạnh) không được xả trực tiếp lên mặt vỉa hè, đường phố, nhà bên cạnh mà phải theo hệ thống cống ngầm từ công trình chảy vào hệ thống thoát nước đô thị.

- Nước thải của khu vệ sinh (xí, tiểu) phải được xử lý qua bể tự hoại, xây dựng đúng tiêu chuẩn kỹ thuật trước khi thải vào hệ thống cống thoát nước đô thị. Nước thải sản xuất và hoạt động dịch vụ phải được xử lý đạt yêu cầu, trước khi xả vào hệ thống cống thoát nước đô thị.

- Máy lạnh nếu đặt ở mặt chính công trình, sát chỉ giới xây dựng phải ở độ cao trên 3m.

5.4. Vị trí xây dựng công trình so với chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng

5.4.1. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

- Mọi bộ phận của công trình kể cả thiết bị, đường ống, phần ngầm dưới mặt đất, bậc thềm, vệt dất xe, hàng rào (kể cả móng) không được vượt quá chỉ giới đường đỏ và ranh giới lô đất.

- Các bậc cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt chỉ giới đường đỏ không quá 0,2m.

- Ban công được phép vượt quá chỉ giới đường đỏ không quá 1,2m và không được che chắn tạo thành buồng hay lô gia và phải có hình thức kiến trúc thoáng nhẹ, tạo vẻ mỹ quan.

- Cửa đi và cửa sổ trong quá trình đóng, mở không có vị trí nào vượt quá chỉ giới đường đỏ.

5.4.2. Trong trường hợp chỉ giới xây dựng lùi vào so với chỉ giới đường đỏ

- Không có bộ phận nào của công trình được vượt quá chỉ giới đường đỏ.

- Các bộ phận của công trình được phép vượt quá chỉ giới xây dựng trong các trường hợp sau: Bậc thềm, vệt dất xe, bậc cửa, gờ chỉ, cánh cửa, ô văng, móng.

5.4.3. Phần hẻm kỹ thuật phía sau và bên hông nhà:

- Không được che chắn sử dụng vào mục đích riêng, các cấu kiện chính như ô - văng, ban công, sê nô, móng không được vượt qua ranh giới lô đất.

- Đường ống thoát nước, gờ chỉ trang trí được phép vượt qua ranh giới lô đất nhưng không vượt quá 0,2m.

5.5. Quy mô khu vực xây thô nhà trên đất và khu vực dự kiến chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền

Thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, kèm theo các nội dung tại Quy định quản lý Đồ án Quy hoạch do Phòng kinh tế và hạ tầng thẩm định.

5.6. Về kiến trúc và cảnh quan

Phương án kiến trúc cảnh quan trong đồ án quy hoạch có tính chất định hướng. Kiến trúc của từng công trình cụ thể sẽ được xem xét trong bước lập dự án, thiết kế theo quy định của pháp luật về xây dựng, quy hoạch và các quy chế quản lý kiến trúc liên quan.

5.7. Về giao thông

Khi lập và thực hiện đầu tư Dự án xây dựng, cơ quan lập, tổ chức thực hiện dự án cần khảo sát, tính toán, thiết kế chi tiết các điểm đấu nối giao thông, đấu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu đô thị với hệ thống hạ tầng của khu vực lân cận đảm bảo kết nối đồng bộ và phù hợp; lấy ý kiến thỏa thuận, thống nhất của các cơ quan có thẩm quyền về phương án thiết kế đảm bảo phù hợp với hồ sơ quy hoạch đã được phê duyệt.

5.8. Phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án:

5.8.1. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng

Sau khi lựa chọn được nhà đầu tư thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm

- Tổ chức lập, trình thẩm định phê duyệt và triển khai dự án theo quy định của Luật Nhà ở, Luật xây dựng và pháp luật khác có liên quan;

- Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải tuân thủ các quy định của Luật nhà ở, Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và pháp luật về xây dựng khi thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở;

- + Đối với các lô đất ở liền kề, biệt thự: Xây dựng các loại hình nhà ở như biệt thự, liền kề, căn hộ, hoàn thiện mặt ngoài, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, người sử dụng đất được sử dụng đất lâu dài;

- + Đối với chung cư cao tầng: Xây dựng hoàn thiện công trình, căn hộ sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, người sử dụng được sử dụng lâu dài;

- Chủ đầu tư dự án phải đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo nội dung và tiến độ dự án được phê duyệt;

- Khi kết thúc xây dựng, chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở phải thực hiện các yêu cầu sau:

- + Báo cáo Sở Xây dựng về kết quả thực hiện dự án;

- + Thực hiện các công tác nghiệm thu theo tiến độ dự án đối với công trình nhà ở, các công trình thuộc dự án (nếu nhà đầu tư phải đầu tư theo quy định) và hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu ở trong dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- + Phối hợp với chính quyền địa phương giải quyết các vấn đề về quản lý hành chính trong khu vực dự án;

- + Tổ chức quản lý vận hành các công trình không phải bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành;

- + Thực hiện các công việc khác theo quy định của pháp luật.

5.8.2. Sơ bộ phương án quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

Trước khi khởi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhà đầu tư thông báo đến UBND các cấp và đơn vị nhận bàn giao công trình hạ tầng để phối hợp tham gia quản lý làm cơ sở nghiệm thu, nhận bàn giao công trình khi hoàn thành. Nhà đầu tư có trách nhiệm quản lý, duy trì vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật, cung cấp các dịch vụ công ích, dịch vụ đô thị (cấp nước, cấp điện chiếu sáng, vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh, ...) trong thời gian từ khi công trình được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng tới khi được bàn giao chính thức cho cơ quan quản lý Nhà nước theo đúng quy định hiện hành.

Thời điểm chuyển giao: Sau khi hoàn thành công tác đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật để chuyển sang giai đoạn kinh doanh, khai thác, cụ thể:

a) Đối với phần hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, vỉa hè, thoát nước, cấp nước, thông tin liên lạc, cây xanh, mặt nước...) trong phạm vi dự án: nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành và bàn giao cho cơ quan nhà nước vận hành, quản lý.

b) Đối với phần hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án: nhà đầu tư thực hiện thoả thuận đấu nối, đầu tư xây dựng phần kết nối đảm bảo hài hoà với hạ tầng kỹ thuật xung quanh.

c) Đối với phần hạ tầng xã hội:

Đối với phần hạ tầng xã hội (Trường mầm non, trường liên cấp; Trung tâm thương mại, Công trình hành chính, y tế) trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành sau đó tự quản lý, vận hành và khai thác hoặc chuyển nhượng theo đúng quy định của Pháp Luật.

Đối với hạ tầng xã hội (công trình cây xanh, mặt nước, hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe) trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thành, sau đó bàn giao cho Nhà nước quản lý, vận hành./.