

**ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG NINH KIỀU**

Số: **2985**UBND-XDĐT

V/v chấp thuận Quy hoạch tổng
mặt bằng dự án đầu tư xây dựng
nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ
Thiên Quân Apartment

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Ninh Kiều, ngày **17** tháng **7** năm 2026

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thiên Quân

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương 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 của Quốc Hội; Luật số 144/2025/QH15 của Quốc Hội ban hành ngày 11 tháng 12 năm 2025; Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025 của Quốc Hội;

Căn cứ Luật Xây dựng số 135/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ các Thông tư: Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 06/12/2025 Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 28/8/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050

Căn cứ Quyết định số 3639/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Căn cứ Quyết định số 2813/QĐ-UBND ngày 08/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến 2050;

Căn cứ Quyết định số 16/2023/QĐ-UBND ngày 19/7/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quy chế quản lý kiến trúc đô thị thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 quận Ninh Kiều;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD về Quy hoạch xây dựng; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình; Sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD, được ban hành kèm theo Thông tư 09/2023/TT-BXD của Bộ Xây dựng có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/10/2023;

Căn cứ Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2026 của UBND thành phố Cần Thơ về phân cấp thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch quy hoạch chung xã, phường trên địa bàn thành phố Cần Thơ;

Căn cứ Biên bản họp số 118/BB-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường Ninh Kiều về việc lấy ý kiến đối với một số nội dung của hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ Thiên Quân Apartment;

Căn cứ Tờ trình số 12/TTr-TQ ngày 09 tháng 7 năm 2026 của Công ty Cổ phần Thiên Quân về việc Phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ Thiên Quân Apartment;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Ninh Kiều tại Công văn số 2308/PKTĐT ngày 17 tháng 7 năm 2026 về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ Thiên Quân Apartment, Ủy ban nhân dân phường Ninh Kiều có ý kiến như sau:

Chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ Thiên Quân Apartment với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

a) Tên đồ án: Quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ Thiên Quân Apartment;

Mã số thông tin quy hoạch: 922641022222

b) Phạm vi lập quy hoạch:

Khu vực lập Quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ Thiên Quân Apartment tại đường Nguyễn Việt Hồng, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: giáp đường Nguyễn Việt Hồng;

+ Phía Nam: giáp nhà dân;

+ Phía Đông: giáp hệ thống anh ngữ AMA;

+ Phía Tây Bắc: giáp nhà dân;.

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 538,6 m²

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Xây dựng khu nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ chức năng ở kết hợp thương mại dịch vụ tại đường Nguyễn Việt Hồng, phường Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

Là loại hình nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ.

Là nơi tập trung nhiều hộ gia đình sinh sống tập trung trong một tòa nhà, đi kèm dịch vụ đồng bộ về an ninh, vệ sinh, bãi đỗ xe, khu vui chơi, thể thao. Cung cấp không gian sống, nghỉ ngơi và sinh hoạt hàng ngày cho các gia đình, tạo điều kiện kết nối cư dân qua các khu sinh hoạt chung.

Giải quyết nhà ở đô thị là giải pháp quan trọng tại các thành phố lớn, mật độ dân số cao, giúp tiết kiệm quỹ đất. Nâng cao chất lượng cuộc sống với đầy đủ tiện nghi, tiện ích tích hợp.

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

4.1. Dự báo quy mô dân số:

Dự kiến quy mô dân số là: 99 người.

4.2. Các chỉ tiêu kỹ thuật phù hợp khu vực lập quy hoạch:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Mật độ xây dựng: 70,4%
- Hệ số sử dụng đất: K= 9,46
- Khoảng lùi công trình: theo Bảng 2.7 QCVN 01:2021
- Số tầng: 13 tầng.
- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong lô đất xây dựng công trình: 21,4%

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu phụ tải điện công trình công cộng: 85W/m²sàn
- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: ≥ 180 lít/người-ngđ.
- Tiêu chuẩn nước thải: bằng 100% nước cấp.
- Tiêu chuẩn chất thải rắn: 1,3 kg/người – ngđ.

Ngoài ra, đồ án quy hoạch tuân thủ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật quy định tại Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG THỐNG KÊ CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M²)	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	379,4	70,4
2	Đất cây xanh	115,3	21,4
3	Đất sân đường nội bộ	43,9	8,2
	Tổng cộng	538,6	100,0

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan:

- Nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

+ Việc bố trí quy hoạch tổng mặt bằng phải vừa đảm bảo yếu tố mỹ quan, kinh tế vừa mang tính kỹ thuật, vừa thuận lợi cho giao thông nội bộ cũng như liên hệ với bên ngoài, đáp ứng được các yêu cầu về điều kiện vệ sinh môi trường. Có tầm nhìn định hướng đúng đắn về sự phát triển của dự án trong tương lai.

+ Tất cả đều phải đáp ứng yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Các yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

+ Các công trình kiến trúc sử dụng hình thức kiến trúc hiện đại, màu sắc công trình hài hòa phù hợp với chức năng sử dụng, tường rào bao quanh công trình có hình thức đẹp, thoáng, không che chắn tầm nhìn;

+ Ưu tiên trồng các loại cây tán rộng, lá dày và cao để che bóng mát.

+ Trong khu cây xanh, khuyến khích bố trí các tiện ích ghế đá, thùng rác phân loại,...;

+ Các công trình phải được quan tâm tu bổ ngoại thất trong suốt quá trình sử dụng để không ảnh hưởng đến cảnh quan chung;

+ Các hạng mục xây dựng công trình được tổ chức và quản lý theo chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất tối đa theo đồ án quy hoạch.

- Về hệ thống cây xanh:

+ Hệ thống cây xanh có vai trò quan trọng đặc biệt trong dự án, vừa có tác dụng tạo cảnh quan, đồng thời còn có tác dụng cải thiện môi trường sinh thái khu vực cũng như cải tạo môi trường vi khí hậu.

+ Cây xanh được trồng tập trung tại các khu vực thảm cỏ và bổ sung diện tích cây xanh cho khu quy hoạch bằng cây xanh phân tán tại khu vực xung quanh công trình.

+ Đảm bảo cây trồng không bị xung đột, không che khuất các yếu tố cảnh quan khác. Tránh trồng các loại cây trong Danh mục cây cấm trồng, cây trồng

hạn chế trong các đô thị thuộc địa bàn thành phố Cần Thơ tại Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 25/10/2026 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KỸ THUẬT CÔNG TRÌNH					
STT	LOẠI SÀN	DIỆN TÍCH (M²)	SỐ TẦNG	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M²)	CHỨC NĂNG
1	Nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ				
1.1	Diện tích tầng hầm 2	538,6	1	538,6	Bãi đỗ xe, kỹ thuật
1.2	Diện tích tầng hầm 1	538,6	1	538,6	Bãi đỗ xe, kỹ thuật
1.3	Diện tích tầng 1	379,4	1	379,4	Sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe, giao thông nội vi, kỹ thuật
1.4	Diện tích tầng lửng (tầng 2)	379,4	1	379,4	Thương mại - dịch vụ, bãi đỗ xe, giao thông nội vi, kỹ thuật
1.5	Diện tích tầng 3 - 12 (Tầng 12a)	391,6	10	3.916	Căn hộ, giao thông nội vi, kỹ thuật
1.6	Diện tích tầng 12B	391,6	1	391,6	Căn hộ, p. kỹ thuật hồ bơi, giao thông nội vi, kỹ thuật
1.7	Diện tích tầng mái	38,6	1	38,6	Tum thang, sân vườn ngoài trời
2	Diện tích khu đất (m²)				538,6
3	Diện tích xây dựng (m²)				379,4
4	Diện tích sân đường (m²)				43,9
5	Diện tích cây xanh (m²)				115,3
6	Tổng diện tích sàn phân trên mặt đất (phục vụ tính hệ số sử dụng đất)				5.105,0
7	Tổng diện tích sàn dự án (kể cả tầng hầm)				6.182,2
8	Dân số (người)				99
9	Số tầng (tầng)				13 tầng (02 hầm + 13 tầng nổi + mái)
10	Chiều cao xây dựng (m)				40m

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU KỸ THUẬT CÔNG TRÌNH					
STT	LOẠI SÀN	DIỆN TÍCH (M²)	SỐ TẦNG	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN (M²)	CHỨC NĂNG
11	Mật độ xây dựng (%)	70,4			
12	Mật độ cây xanh (%)	21,4			
13	Số lượng căn hộ (căn hộ)	39			
14	Hệ số sử dụng đất (lần)	K = 9,46			
15	Tổng diện tích sàn căn hộ (m ²)	3.021,4			
16	Tổng diện tích khu dịch vụ (m ²)	185,2			
17	Tổng diện tích sàn căn hộ + Thương mại dịch vụ (m ²)	3.206,6			
18	Diện tích bãi xe (m ²)	986,7			

5.3. Quy hoạch cao độ nền:

- Đề xuất cốt cao độ ± 0.00 là cốt xây dựng (Hxd) công trình.
- Cốt xây dựng (Hxd) đề xuất +2.5m (theo hệ cao độ Hòn Dấu). Việc đề xuất này phù hợp theo định hướng cao độ nền đồ án quy hoạch phân khu: không chế tương đương với cao độ của các tuyến giao thông (Hxd) từ +1,7m đến +2,65m (theo hệ cao độ Hòn Dấu) theo từng khu vực. Đảm bảo căn cứ theo định hướng quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 3182/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

5.4. Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại:
 - + Tiếp giáp với trục đường Nguyễn Việt Hồng với lộ giới 12m. Có thực hiện các giải pháp đầu nối phù hợp giữa công trình và hệ thống giao thông ngoại vi (Bên ngoài bố trí biển báo khu vực xe ra vào thường xuyên để đảm bảo an toàn cho người dân xung quanh, có giải pháp tổ chức vỉa hè phù hợp quy định và góp phần nâng cao hiệu suất đầu nối từ công trình ra ngoại vi,...)
 - + Kết cấu áo đường sử dụng kết cấu lát đá granit gia cố tạo nhiệt tạo nhám chống trơn trượt.
 - + Kết cấu đường bê tông.
 - + Kết cấu đường thảm nhựa.
 - + Kết cấu bó vỉa. Vỉa vát có đan rãnh thu nước vào rãnh thoát nước mặt hoặc hố ga thu nước có miệng thu.
 - + Trên cơ sở nguồn vật liệu có tại địa phương đề xuất kết cấu mặt đường

đảm bảo mô đun đàn hồi theo yêu cầu.

- Giao thông đối nội: công trình chủ yếu sử dụng giải pháp giao thông theo phương đứng (thang máy, thang bộ cho người di chuyển, hệ thống pallet, bãi đỗ xe thông minh nhiều tầng cho xe), các giải pháp tổ chức giao thông hiện đại, an toàn và thuận tiện cho người sử dụng.

- Bãi đỗ xe:

+ Dự án đang chừa một lối ra vào xe được bố trí bên trái công trình từ ngoài nhìn vào với bề rộng 3,5m. Ngoài ra tại tầng 1 có bố trí không gian đệm khoảng 3m để tạo khoảng lùi để xe giảm tốc, giúp cho người lái xe có đủ tầm nhìn an toàn, tránh va chạm với người đi bộ.

+ Mặc dù dự án nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ chỉ có một lối ra vào xe nhưng với dự án sử dụng hệ thống pallet thông minh, một giải pháp kỹ thuật tiên tiến cho việc đỗ xe thì việc quay xe, lấy xe hoàn toàn tự động dựa theo nguyên lý cơ khí theo trục đứng.

+ Hệ thống pallet đỗ xe thông minh không chỉ là một giải pháp kỹ thuật giải quyết bài toán không gian, mà còn là xu hướng tất yếu trong việc phát triển hạ tầng giao thông đô thị thông minh (Smart City), mang lại sự tiện nghi và nâng cao giá trị cho các công trình kiến trúc hiện đại.

5.5. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

a) Nguồn điện:

Nguồn điện cấp cho Khu quy hoạch được lấy từ đường dây trung thế hiện hữu 22KV chạy dọc theo Đường Nguyễn Việt Hồng.

b) Lưới điện:

*** Tuyến hạ thế 0,4kV:**

- Lưới điện hạ thế được thiết kế đi ngầm dưới nền đường, cấp bên hông các hạng mục công trình của dự án sau đó đầu nối vào từng hạng mục theo thiết kế, sử dụng dây cáp có lớp cách điện phù hợp đảm bảo an toàn điện theo quy chuẩn, tại các vị trí đầu nối cáp cần sử dụng các đầu nối cáp an toàn.

*** Lưới điện chiếu sáng:**

- Mạng điện chiếu sáng được thiết kế đi ngầm riêng biệt với hệ thống điện sinh hoạt và được điều khiển bật tắt tự động bằng tủ điều khiển.

- Trụ đèn chiếu sáng bằng thép tráng kẽm đảm bảo bền đẹp, mỹ quan, chiều cao từ 2m đến 4m.

5.6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động:

- Hệ thống thông tin liên lạc được thiết kế sẽ là 1 hệ thống được ghép nối vào hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực.

- Nguồn cấp thông tin cho khu quy hoạch là tuyến thông tin hiện hữu đi dọc theo Đường Nguyễn Việt Hồng. Từ vị trí đầu nối sẽ xây dựng hệ thống cáp thông tin dẫn về cung cấp cho nhu cầu của khối công trình.

5.7. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

a) Nguồn cấp nước:

- Nguồn nước cung cấp cho khu quy hoạch được chờ đầu nối với đường ống cấp nước D114 trên trục đường Nguyễn Việt Hồng, nguồn nước thuộc công ty cổ phần cấp thoát nước Cần Thơ.

b) Phương án thiết kế:

- Qua những mục tiêu và yêu cầu chọn phương án thiết kế xây dựng mới hệ thống cấp nước nội vi và đầu nối vào hệ thống cấp nước chung của thành phố.

- Mạng lưới cấp nước bao gồm các hệ thống đường ống phục vụ cho các khu. Hệ thống tuyến ống cấp nước chính có đường kính D60.

5.8. Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt:

a) Đầu nối thoát nước mưa:

Nước mưa là loại nước thải ít ô nhiễm, được thu vào hệ thống tuyến công thoát qua các hố thu và được đầu nối thoát ra hệ thống thoát nước của các tuyến đường tiếp giáp.

- Hệ thống thoát nước mưa là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Xây dựng tuyến công thoát nước bên trong công trình, tự chảy sau đó đầu nối với tuyến công chung của thành phố.

- Trên từng tuyến ống có đặt những hố ga nhằm thu hết nước bề mặt và nước trong lưu vực tính toán, khoảng cách hố ga 10m-30m.

b) Hệ thống thoát nước thải:

Nguồn tiếp nhận nước thải: nước thải từ công trình xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn, sau đó đầu nối với hệ thống thoát nước thải thành phố.

- Hệ thống thoát nước sinh hoạt là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn.

- Nước thải tại các công trình phải được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại 3 ngăn theo tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước bản của khu vực.

- Trên từng tuyến ống có đặt những hố ga tại những vị trí tuyến công đổi hướng, vị trí chờ đầu nối thoát nước,... khoảng cách hố ga 10m-30m.

5.9. Xử lý chất thải rắn:

Lựa chọn chỉ tiêu tính toán:

+ Lượng CTR sinh hoạt: 1,3 kg/người-ngày.

+ Tỷ lệ thu gom CTR: 100%

Quản lý chất thải rắn:

+ Phân loại CTR ngay từ nguồn phát thải thành vô cơ (thu gom định kỳ) và hữu cơ (thu gom hằng ngày). Bố trí điểm tập kết chất thải rắn bên trong công trình để thuận tiện thu gom và vận chuyển.

+ Mỗi tầng có một phòng rác riêng biệt, được trang bị các thùng rác phân loại. Cư dân bỏ rác vào đúng thùng quy định, giảm thiểu mùi hôi lan tỏa, tránh nguy cơ hỏa hoạn.

+ Vào các giờ cố định nhân viên vệ sinh sẽ dùng xe đẩy chuyên dụng để thu gom rác từ các thùng ở từng tầng, đẩy vào thang máy chở hàng để đưa xuống khu vực tập kết trung tâm. Sau đó xe rác chuyên dụng của công ty môi trường đô thị sẽ đến và thu gom đưa vào khu vực xử lý chất thải rắn tập trung

cấp thành phố.

5.10. Giải pháp bảo vệ môi trường:

- Các giải pháp đã lồng vào quy hoạch
- + Quy hoạch sử dụng hợp lý có hiệu quả đất đai: Các khu chức năng trong đồ án được bố trí theo đúng quy phạm, có quy định mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và phân đợt xây dựng hợp lý, hạn chế các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình xây dựng.
- + Tuân thủ quy định về chỉ giới bảo vệ đường giao thông, đường điện và khoảng cách ly kênh rạch.
- + Quy hoạch hợp lý các hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Thu gom và xử lý triệt để nước thải, rác thải; lối ra, vào công trình được điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế và định hướng trong tương lai;
- + Giảm thiểu ảnh hưởng của biến đổi khí hậu;
- + Thiết kế cao độ nền ở cao độ có tính đến tác động của biến đổi khí hậu và nước biển dâng.
- + Cải tạo hệ thống thoát nước, thiết kế hệ thống cống ngầm hợp lý để thoát nước mưa triệt để tránh ngập úng cục bộ.
- Các giải pháp tổng thể nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường:
- + Quản lý nước thải:
 - Nước thải sinh hoạt của dự án được xử lý theo 2 cấp: nước thải được xử lý thông qua bể tự hoại, được xây dựng theo đúng quy cách, sau đó được xử lý tập trung tại các trạm xử lý.
- + Quản lý rác thải:
 - Lượng rác của khu quy hoạch được thu gom hàng ngày tại các điểm tập kết rác đúng quy định, do công ty vệ sinh của thành phố Cần Thơ trực tiếp thu gom, sau đó được đưa tới trạm trung chuyển rác tại đô thị.
 - Điểm tập kết rác tạm thời: được quy hoạch ở giai đoạn quy hoạch chi tiết. Điểm hẹn phải được vệ sinh và đảm bảo chất lượng vệ sinh theo Quy trình kỹ thuật thu gom, vận chuyển, vận hành trạm trung chuyển CTRSH do Sở Nông nghiệp và Môi trường ban hành.
 - Có bố trí các thùng thu gom là loại kín, không phát tán mùi, không gây rơi vãi rác khi vận chuyển. Được xe chuyên dụng để thu gom và vận chuyển rác từ phòng tập kết rác chuyển đến khu xử lý rác thải tập trung của thành phố;
- + Kiểm soát ô nhiễm không khí:
 - Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án trong khu vực quy hoạch.
- + Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường:
 - Chương trình quản lý và giám sát môi trường của từng dự án do cơ quan tổ chức lập quy hoạch thực hiện, kết hợp với sự kiểm tra, giám sát của cơ quan chức năng.

5.11. Giải pháp về phòng cháy chữa cháy:

- Thang thoát hiểm: Bố trí tối thiểu 02 buồng thang thoát nạn độc lập (thang bộ không nhiễm khói) để khói không xâm nhập vào lối thoát.

- Cửa thoát nạn: Sử dụng cửa chống cháy, có cơ chế tự động đóng (tay co thủy lực) và mở theo chiều thoát nạn. Khoảng cách thoát nạn phải đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Bố trí các đầu báo khói, đầu báo nhiệt, hệ thống chuông, đèn chớp, bảng chỉ dẫn.

- Hệ thống hút khói hành lang và tầm hầm: khi có cháy, hệ thống quạt hút sẽ kích hoạt để hút khói độc ra ngoài, giữ cho tầm nhìn không bị che khuất và giảm nồng độ khí độc độc hại. Bảo trì các thiết bị định kỳ, lên lịch kiểm tra, thử nghiệm để đảm bảo hệ thống luôn trong trạng thái hoạt động.

- Kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng các thiết bị điện trong các phòng và các thiết bị có khả năng gây cháy nổ lớn.

- Không hút thuốc lá và các hoạt động phát sinh tia lửa điện trong các khu vực cấm như khu vực đặt bình LPG.

- Trang bị đầy đủ thiết bị PCCC: thiết lập hệ thống báo cháy, đèn hiệu và thông tin tốt; bình CO2, hệ thống nước chữa lửa, các đường thoát hiểm.

- Thiết kế và xây dựng hệ thống cấp nước với quy mô dự trữ đảm bảo cho công tác PCCC.

- Tại các tầng lầu đều phải bố trí đầy đủ các bình chứa khí lỏng hoặc các loại bột chữa cháy. Phải có tổ phụ trách PCCC và phải luyện tập thường xuyên.

- Hệ thống đường điện trong các công trình phải được đảm bảo có hành lang an toàn, hệ thống bảo vệ pha, role cho các thiết bị sử dụng điện và được kiểm tra thường xuyên mức độ an toàn điện.

- Trang bị các dụng cụ, thiết bị bảo hộ lao động cho nhân viên vận hành sửa chữa điện.

- Phải đảm bảo đáp ứng đúng theo Quy chuẩn 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và an toàn cháy cho nhà và công trình và Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 ban hành sửa đổi 01:2023 Quy chuẩn 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia và an toàn cháy cho nhà và công trình trong giai đoạn thiết kế thi công công trình.

5.12. Quỹ đất dùng để phát triển nhà ở xã hội:

Chủ đầu tư chọn phương án nộp tiền sử dụng đất theo quy định thay cho việc dành 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội

5.13. Màu sắc, vật liệu và chi tiết bên ngoài công trình:

- Màu sắc trên các công trình kiến trúc phải hài hòa với cảnh quan, kiến trúc khu vực và các công trình lân cận, phù hợp phong cách kiến trúc của công trình. Không sử dụng màu phản quang.

- Vật liệu xây dựng của công trình phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với phong cách kiến trúc và hài hòa với kiến trúc và cảnh quan của khu vực.

6. Hồ sơ trình phê duyệt:

- Thuyết minh.
- Bản vẽ tỷ lệ 1/500 gồm:
 - + QH-01/07: Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới;
 - + QH-02/07: Bản vẽ Tổng mặt bằng sử dụng đất phần trên mặt đất và phần ngầm xây dựng dưới công trình trên mặt đất;
 - + QH-03/07: Bản vẽ Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tầng 2 và tầng 3 đến tầng 13;
 - + QH-04/07: Bản vẽ giao thông - chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ;
 - + QH-05/07: Bản vẽ chuẩn bị kỹ thuật đất;
 - + QH-06/07: Bản vẽ hệ thống cung cấp năng lượng và chiếu sáng, bản vẽ hạ tầng viễn thông thụ động;
 - + QH-07/07: Bản vẽ hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn.

7. Các nội dung về tổ chức thực hiện

- Cơ quan chấp thuận quy hoạch: Ủy ban nhân dân phường Ninh Kiều;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty cổ phần Thiên Quân;
- Cơ quan lập quy hoạch: Công ty cổ phần thiết kế - xây dựng Thái Thịnh;

8. Trách nhiệm của Chủ đầu tư và các đơn vị có liên quan

8.1. Trách nhiệm của Chủ đầu tư:

- Phối hợp với Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Ninh Kiều tổ chức cắm mốc ranh quy hoạch theo đúng quy định;
- Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện và hoàn thiện các thủ tục về đất đai đúng theo quy định tại Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Rà soát quy định tại Điều 39 của Luật Bảo vệ môi trường để lập báo cáo đề xuất xin cấp giấy phép môi trường trước khi dự án đi vào vận hành và thực hiện các quy định pháp luật khác kèm theo đúng theo nội dung kiến nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 3551/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 30 tháng 3 năm 2026;
- Về quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội: Đề nghị Chủ Đầu tư thực hiện theo Khoản 2 Điều 83 Luật Nhà ở; Điều 17, Điều 19 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP và các nội dung đã thống nhất tại biên bản họp số 118/BB-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2026, nội dung: *“Chủ Đầu tư chọn phương án nộp tiền sử dụng đất theo quy định thay cho việc dành 20% quỹ đất dành cho nhà ở xã hội”*.
- Đề nghị Chủ Đầu tư thực hiện các nội dung theo góp ý của Sở Xây dựng tại Công văn số 2577/SXD-QHKT&PTĐT ngày 10/4/2026 và các nội dung kiến nghị của các sở, ban, ngành tại Biên bản họp số 118/BB-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2026.
- Chủ đầu tư và đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của hồ sơ, số liệu và các nội dung thể hiện trong hồ sơ quy hoạch tổng mặt bằng. Chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn thiện phương án đấu nối hạ tầng giao thông, bảo đảm an toàn giao thông và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật trước khi đưa công trình vào khai thác, sử dụng.

- Về tầng hầm: Ranh giới xây dựng tầng hầm phải đảm bảo theo khoản 5 Điều 3 Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị và tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành. Ranh tầng hầm của dự án đã được Sở Xây dựng thống nhất tại Biên bản họp số 118/BB-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2026. Chủ Đầu tư phải khảo sát điều kiện địa chất, điều kiện tự nhiên và có giải pháp công nghệ đảm bảo hoạt động hiệu quả, an toàn, không ảnh hưởng đến giao thông và các công trình lân cận đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu để xảy ra sự cố làm ảnh hưởng đến công trình liền kề, công trình lân cận hoặc gây mất an toàn trong quá trình thi công. Lưu ý, tầng hầm chỉ sử dụng để bố trí hệ thống kỹ thuật và đỗ xe cho công trình.

- Đề nghị Chủ dự án không sử dụng vật liệu phản quang, vật liệu có màu sắc ảnh hưởng cảnh quan đô thị. Sử dụng vật liệu xây dựng đẹp, bền, có chất lượng cao, ít bám bụi, chịu được các điều kiện khí hậu mưa nắng nhiều. Không được sử dụng kính hoặc góc đặt kính gây chói, lóa. Không sử dụng kính gương, kính phủ phản quang có hệ số phản xạ năng lượng ánh sáng mặt trời lớn hơn 0,45.

- Đề nghị chủ đầu tư nghiên cứu, cập nhật hồ sơ và tổ chức triển khai thực hiện các yêu cầu về bố trí chỗ đỗ xe đối với xe điện và xe sử dụng động cơ đốt trong; bố trí khu vực sạc điện, khu vực thay pin và các yêu cầu kỹ thuật có liên quan đối với nhà chung cư được đầu tư xây dựng mới theo quy định tại Thông tư số 31/2026/TT-BXD ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Bộ Xây dựng ban hành Sửa đổi 01:2026 QCVN 04:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 12 năm 2026; đồng thời bảo đảm việc thực hiện phù hợp với quy định chuyển tiếp và các quy định pháp luật có liên quan.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, nếu có điều chỉnh làm thay đổi phạm vi ranh giới, diện tích, các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc hoặc các giải pháp chủ yếu của đồ án quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt thì chủ đầu tư phải lập hồ sơ điều chỉnh và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Đề nghị Chủ Đầu tư nghiên cứu thành lập Ban quản lý nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- Về chiều cao thông thủy của căn hộ chung cư, đề nghị Chủ Đầu tư áp dụng đúng quy định tại QC04:2021/BXD của Bộ Xây dựng.

- Sau khi được phê duyệt, Chủ Đầu tư có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ quy hoạch những nội dung được duyệt. Nội dung quy hoạch tổng mặt bằng phải được công bố theo quy định tại Điều 50 của Luật Quy hoạch đô thị và Nông thôn. Đồng thời quá trình triển khai thực hiện quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ các quy định về quy hoạch, đầu tư xây dựng, phòng cháy chữa cháy, môi trường, an toàn trong xây dựng và các quy định khác có liên quan.

8.2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

Phối hợp với các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao hướng dẫn Chủ đầu tư triển khai thực hiện các bước tiếp theo, đồng thời tổ chức quản lý, giám sát, kiểm tra việc thực hiện đồ án quy hoạch tổng mặt bằng đã được chấp thuận và công khai quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân phường Ninh Kiều kính chuyển nội dung trên đến Công ty Cổ phần Thiên Quân nội dung chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án đầu tư xây dựng nhà ở nhiều tầng nhiều căn hộ Thiên Quân Apartment./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Xây dựng thành phố (để b/c);
- TT. UBND phường (1A, 1B);
- Phòng KT, HT và ĐT phường (lưu 01 bộ hồ sơ);
- VP HĐND - UBND phường (lưu 01 bộ hồ sơ);
- Công TTĐT phường;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Ánh