



SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ CẦN THƠ

VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

- Địa chỉ: 50 Phan Đình Phùng, Phường Tân An, Quận Ninh Kiều, Thành Phố Cần Thơ
- Điện thoại: 02923.829.453 - 02923.826.544 fax: 02923.811.353

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU DỊCH VỤ

TỔNG HỢP, LOGISTICS KHU BẾN CÁI CUI.

ĐỊA ĐIỂM:
PHƯỜNG TÂN PHÚ, QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

TP. CẦN THƠ, NĂM 2024

THUYẾT MINH

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU DỊCH VỤ TỔNG HỢP, LOGISTICS KHU BẾN CÁI CUI

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: SỞ XÂY DỰNG THÀNH PHỐ CẦN THƠ

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ QUẬN CÁI RĂNG

ĐƠN VỊ LẬP QUY HOẠCH: VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

MỤC LỤC

1. MỞ ĐẦU:	5
1.1. Lý do và sự cần thiết:	5
1.2. Căn cứ lập quy hoạch:	6
2. PHẠM VI RANH GIỚI – QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH:	7
2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới:	7
2.2. Diện tích:	7
3. ĐẶC ĐIỂM VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH:	7
3.1. Đặc điểm hiện trạng khu đất lập quy hoạch:	7
3.2. Đánh giá hiện trạng khu đất lập quy hoạch:	10
3.3. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết:	11
4. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH:	11
4.1. Mục tiêu và tính chất:	11
4.2. Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị:	12
5. LỰA CHỌN CÁC CHỈ TIÊU LẬP QUY HOẠCH:	12
5.1. Quy mô dân số lao động:	12
5.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:	12
6. CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT:	13
7. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:	14
7.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:	14
7.2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng:	15
7.3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:	15
7.4. Xác định các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát:	16
8. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:	16
8.1. Mục tiêu thiết kế đô thị:	16
8.2. Nguyên tắc thiết kế:	16
8.3. Định hướng thiết kế đô thị tổng thể:	16
9. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:	17
9.1. Các giải pháp đã lồng vào Quy hoạch:	17
9.2. Các giải tổng thể pháp nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện:	17
9.3. Kế hoạch quản lý và giám sát môi trường:	18
10. SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN:	19
10.1. Sơ bộ tổng mức đầu tư:	19
10.2. Tiến độ thực hiện dự án:	19
10.3. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:	20
10.4. Kết luận:	20
10.5. Kiến nghị:	20

1. MỞ ĐẦU:

1.1. Lý do và sự cần thiết:

1.1.1. Sự cần thiết đầu tư, các điều kiện để thực hiện đầu tư:

Thành phố Cần Thơ được xem là đầu tàu kinh tế của vùng Đồng bằng Sông Cửu Long. Chính quyền Cần Thơ đang nỗ lực cải cách hành chính, thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Trong đó việc xây dựng các khu công nghiệp tập trung là nhiệm vụ hàng đầu đối với chiến lược chung phát triển kinh tế - xã hội, góp phần đưa thành phố Cần Thơ trở thành thành phố công nghiệp trước năm 2020.

Theo quan điểm phát triển hệ thống trung tâm logistics trên địa bàn cả nước đến năm 2020, định hướng đến năm 2030:

- Phát triển các trung tâm logistics trở thành các trung tâm dịch vụ nòng cốt trong lưu thông và phân phối hàng hóa, phục vụ đặc lực cho sản xuất, tiêu dùng hàng hóa trong nước và xuất nhập khẩu, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội chung của cả nước.

- Phát triển các trung tâm logistics theo hướng đồng bộ, chuyên nghiệp và hiện đại; gắn kết hợp lý với quy hoạch phát triển thương mại, công nghiệp, giao thông đường bộ, đường thủy, đường sắt, đường hàng không, quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội khác của các vùng trong cả nước; từng bước hội nhập vào thị trường dịch vụ logistics trong khu vực và trên thế giới.

- Phát triển các trung tâm logistics dựa trên sự huy động tích cực mọi nguồn lực của xã hội, bao gồm cả nguồn lực từ các nhà đầu tư nước ngoài. Bảo đảm huy động và sử dụng có hiệu quả các nguồn lực đầu tư xây dựng và khai thác các trung tâm logistics trên phạm vi cả nước.

- Phát triển các trung tâm logistics có trọng tâm, trọng điểm trên cơ sở xác định số lượng, quy mô, vị trí các trung tâm logistics phù hợp với từng thời kỳ.

- Phát triển các trung tâm logistics theo hướng bền vững, kết hợp chặt chẽ với bảo đảm an ninh quốc phòng, tạo việc làm tại chỗ, thu hẹp khoảng cách phát triển kinh tế - xã hội giữa các vùng miền, tiết kiệm đất đai canh tác, bảo vệ môi trường, tăng trưởng xanh và ứng phó với biến đổi khí hậu.

Cùng với định hướng phát triển các trung tâm logistics trên cả nước, trung tâm logistics hạng II thuộc tiểu vùng kinh tế trung tâm đồng bằng sông Cửu Long đóng vai trò quan trọng trong hệ thống Trung tâm logistics trên cả nước.

1.1.2. Đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch có liên quan theo quy định của pháp luật về quy hoạch, kế hoạch đầu tư:

Phù hợp với mục tiêu phát triển của thành phố theo Quyết định 1519/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

Phù hợp với Quyết định 593/QĐ-TTg năm 2016 của Chính phủ ban hành

quy chế thí điểm liên kết phát triển kinh tế – xã hội vùng ĐBSCL giai đoạn 2016-2020.

Phù hợp với Quyết định 200/QĐ-TTg năm 2017 của Chính phủ về phê duyệt kế hoạch hành động nâng cao năng lực cạnh tranh và phát triển dịch vụ logistics Việt Nam đến năm 2025.

1.2. Căn cứ lập quy hoạch:

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

Căn cứ Luật quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 27 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 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 05/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng 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 Quyết định số 1515/QĐ-TTg ngày 28 tháng 8 năm 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 1012/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển hệ thống trung tâm logistics trên địa bàn cả nước đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định 1519/QĐ-TTg ngày 02 tháng 12 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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 đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Công văn số 3942/UBND-XDĐT ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ v.v lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 bến cảng Ô Môn và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 02 khu đất tại khu vực cảng Cái Cui và cảng Thốt Nốt;

Căn cứ Công văn số 2847/SXD-QHKT ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Sở Xây dựng thành phố Cần Thơ v.v chuẩn bị các điều kiện để mời gọi đầu tư các dự án hạ tầng trọng điểm của thành phố.

2. PHẠM VI RANH GIỚI – QUY MÔ DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH:

2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

Khu đất quy hoạch khu dịch vụ tổng hợp, logistics khu bến Cái Cui có tứ cận tiếp giáp như sau:

- + Hướng Đông Bắc: giáp cảng Cái Cui;
- + Hướng Tây Bắc: giáp khu công nghiệp Hưng Phú I (Cụm A);
- + Hướng Tây Nam: giáp khu công nghiệp Hưng Phú I (Cụm A);
- + Hướng Đông Nam: giáp sông Cái Cui, tỉnh Hậu Giang.

Diện tích: khoảng 14,97 ha.

2.2. Diện tích:

Khu đất quy hoạch khu dịch vụ tổng hợp, logistics khu bến Cái Cui có diện tích 14.97 ha.

3. ĐẶC ĐIỂM VÀ ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH:

3.1. Đặc điểm hiện trạng khu đất lập quy hoạch:

3.1.1. Điều kiện tự nhiên:

a) Địa hình, địa mạo:

Địa hình khu đất của dự án tương đối bằng phẳng, giáp sông Cái Cui.

Đất trong khu dự án chủ yếu là đất trồng cây lâu năm và đất dân cư hiện hữu, ngoài ra có các mương, ao nằm trong ranh dự án. Cao độ trung bình bờ líp là: +1,20m cao độ trung bình đáy mương là: +0,246m (Cao độ quốc gia).

b) Địa chất:

Nền địa hình yếu, cường độ chịu tải tự nhiên chỉ đạt từ 0,2 - 0,5 kg/cm².

Giao thông đường bộ hiện trạng chưa thuận tiện khi hiện chỉ có một đường giao thông chính là đường Quang trung (lg 39m). Giao thông đường thủy thuận lợi do tiếp giáp với sông Cái Cui, gần với cửa giao sông Hậu.

c) Khí hậu:

Khu vực lập quy hoạch nằm trong vùng có khí hậu nhiệt đới gió mùa,

trong năm có 2 mùa rõ rệt: Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

d) Nhiệt độ không khí:

Nhiệt độ trung bình năm $26,9^{\circ}\text{C}$; nhiệt độ cao nhất trung bình năm là $31,5^{\circ}\text{C}$, nhiệt độ thấp nhất trung bình năm là $24,1^{\circ}\text{C}$; nhiệt độ cao nhất tuyệt đối là $40,0^{\circ}\text{C}$, nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối là $14,8^{\circ}\text{C}$.

đ) Nhiệt độ không khí:

Nhiệt độ trung bình năm $26,9^{\circ}\text{C}$; nhiệt độ cao nhất trung bình năm là $31,5^{\circ}\text{C}$, nhiệt độ thấp nhất trung bình năm là $24,1^{\circ}\text{C}$; nhiệt độ cao nhất tuyệt đối là $40,0^{\circ}\text{C}$, nhiệt độ thấp nhất tuyệt đối là $14,8^{\circ}\text{C}$.

e) Độ ẩm:

Độ ẩm tuyệt đối trung bình năm 29,5 mbar, độ ẩm tương đối trung bình năm 83,4%, độ ẩm tương đối thấp nhất trung bình 66,1%, độ ẩm tương đối thấp nhất 30%.

g) Lượng mưa:

- + Lượng mưa trung bình hàng năm 1.671,7mm.
- + Tổng số ngày mưa trung bình trong năm là 153,3 ngày.
- + Lượng mưa ngày lớn nhất trong nhiều năm là 131,8 mm.

h) Gió:

Hướng gió chủ đạo là hướng Đông Bắc, Đông Nam, Tây và Tây Nam. Theo kết quả tổng hợp trong nhiều năm, gió xuất hiện theo mọi hướng với các tần suất xuất hiện khác nhau. Tốc độ gió trung bình từ 1,1 m/s (tháng 10) đến 1,9m/s (tháng 2).Tốc độ gió trung bình 1,8 m/s.

i) Bão:

Nhìn chung tại Cần Thơ cũng như các tỉnh khu vực phía Nam ít xuất hiện bão, nhưng thường chịu ảnh hưởng của một số cơn lốc. Theo số liệu thống kê từ năm 1960 đến năm 2022 cho thấy có 28 cơn bão và áp thấp nhiệt đới xuất hiện trên Biển Đông ảnh hưởng đến khu vực Nam Bộ từ vùng biển Bình Thuận đến Cà Mau

3.1.2. Hiện trạng quy hoạch khu vực nghiên cứu:

Quy hoạch theo Quy hoạch thành phố Cần Thơ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050:

- + Đất thương mại dịch vụ (TMD)
- + Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (SKC)

Quy hoạch theo Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050:

- + Đất trung tâm tiếp vận

+ Quy hoạch theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 quận cái răng thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050:

+ Đất phát triển logistics, kho bãi

3.1.3. Đặc điểm địa hình:

Địa hình chưa san lấp mặt bằng, có các mương, ao bên trong. Địa hình tương đối bằng phẳng và không có chênh độ cao lớn.

3.1.4. Hiện trạng sử dụng đất:

Hiện trạng sử dụng đất trong khu vực chủ yếu là đất trồng cây lâu năm và đất dân cư hiện hữu.

3.1.5. Hiện trạng dân cư và công trình kiến trúc:

- Dân cư khu vực khu đất của dự án: có dân cư sinh sống.

- Kiến trúc cảnh quan khu quy hoạch là khu đất trồng cây lâu năm và nhà kiên cố cấp 4, ít dân sinh sống.

3.1.6. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

Thống kê hiện trạng hạ tầng kỹ thuật trong khu quy hoạch:

TT	Công trình hạ tầng kỹ thuật	Hiện trạng
1	Hệ thống giao thông	Giao thông bộ: phía Bắc tiếp giáp với đường Quang Trung (lg 39m). Giao thông thủy: Phía Nam giáp sông Cái Cui, gần với cửa giao sông Hậu, đây là tuyến giao thông quan trọng của cảng.
2	Thông tin liên lạc	Không có hệ thống nào trong ranh quy hoạch.
3	Cung cấp năng lượng	Không có hệ thống nào trong ranh quy hoạch.
4	Chiếu sáng công cộng	Không có hệ thống nào trong ranh quy hoạch.
5	Cấp nước	Không có hệ thống nào trong ranh công trình.
6	Thoát nước (nước mưa, nước thải)	Thoát nước mưa chủ yếu là tự thấm vào đất và chảy tràn ra sông Cái Cui và sông Hậu.
7	Thu gom và xử lý chất thải rắn	Không có hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn.
8	Cấp điện	Không có hệ thống cấp điện trong ranh quy hoạch.
9	Công trình xăng dầu và khí đốt	Không có trong ranh quy hoạch.

TT	Công trình	Hiện trạng
10	Nghĩa trang	Không có.

*** Khả năng đầu nối hạ tầng vào hệ thống chung:**

- Giao thông: Đầu nối từ đường chính Quang Trung.
- Cao độ nền và thoát nước mưa: (Cao độ quốc gia – Hòn Dấu)
- Cấp - thoát nước: Đầu nối từ đường chính Quang Trung.
- Cấp điện - thông tin liên lạc: Đầu nối từ đường chính Quang Trung.

3.2. Đánh giá hiện trạng khu đất lập quy hoạch:

3.2.1. Hiện trạng quy hoạch khu vực nghiên cứu:

Địa hình khu đất của dự án tương đối bằng phẳng, có mương ao. Đất trồng cây lâu năm phủ kín toàn khu đất.

3.2.2. Hiện trạng dân cư và công trình kiến trúc:

Có nhà cửa dân cư hiện hữu chủ yếu là nhà cấp bốn kiên cố, các khu đất đã được san lấp mặt bằng làm bãi phế liệu nằm trong khu vực quy hoạch. Vậy nên cần phải giải phóng mặt bằng khi triển khai dự án.

3.2.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

Khu vực lập quy hoạch hiện hữu chưa được đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh:

+ *Giao thông*: Hiện chỉ có kết nối với đường Quang Trung (lg 39m), chưa đáp ứng đủ nhu cầu cho giao thông Cảng. Mặt giáp sông Cái Cui gần cửa giao với sông Hậu, thuận lợi cho giao thông đường thủy nhưng xuất hiện nhà dân hiện hữu cần phải giải phóng mặt bằng.

+ *Cao độ tự nhiên*: Nhìn chung, với nền địa hình yếu, cường độ chịu tải tự nhiên chỉ đạt từ 0,2 - 0,5 kg/cm², đồng thời có mương nên xây dựng các công trình đòi hỏi chi phí gia cố nền móng rất cao và tốn kém.

+ *Cấp nước*: Chưa có tuyến ống cấp nước trong khu vực quy hoạch. Cần phải đầu tư hệ thống cấp nước kết nối chung với từ hệ thống cấp nước thành phố đảm bảo phục vụ cho khu vực và cho PCCC.

+ *Thoát nước*: Chưa có hệ thống thoát nước mưa và nước thải, chủ yếu hiện nay là thoát nước tự nhiên qua đất. Cần được đầu tư xây dựng mới hệ thống thoát nước mưa và nước thải đảm bảo kết nối với khu vực, đảm bảo vệ sinh môi trường và các quy định về xử lý nước thải.

+ *Cấp điện*: Chưa có hệ thống cấp điện trong khu vực quy hoạch. Cần đầu tư hệ thống cấp điện đối nối vào hệ thống cấp điện chung của thành phố để phục vụ cho khu vực quy hoạch.

+ *Thông tin liên lạc*: Hiện chưa có hệ thống thông tin liên lạc tiếp cận vào khu vực quy hoạch. Cần đầu tư hoàn thiện.

3.3. Các vấn đề cơ bản cần giải quyết:

- Các chỉ tiêu về quy mô, nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của đồ án dựa trên các định hướng, quy định đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.
- Đảm bảo phù hợp với các định hướng đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Cần Thơ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050.
- Ngoài ra các chỉ tiêu đề xuất trong đồ án quy hoạch cần đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam số QCVN: 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng và tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam số 07/2023/BXD của Bộ Xây dựng về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.
 - Các nội dung cần thực hiện trong đồ án quy hoạch:
 - + Xác định ranh giới lập quy hoạch;
 - + Xác định các chỉ tiêu quy hoạch; giải pháp sử dụng đất;
 - + Quy hoạch đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật;
 - + Quy hoạch hệ thống đường giao thông kết nối thuận tiện, các giải pháp tối ưu đầu nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

4. MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH:

4.1. Mục tiêu và tính chất:

4.1.1. Mục tiêu:

- Phát triển hạ tầng logistics đồng bộ, hiện đại; hạ tầng kho bãi và ứng dụng công nghệ mới trong logistics; mở rộng các dịch vụ logistics tích hợp, tận dụng lợi thế logistics đường biển thông qua các khu bến cảng.
- Nâng cấp, mở rộng và hiện đại hóa hạ tầng logistics, bao gồm cả hệ thống nhà kho và chuỗi kho lạnh, tập trung thu hút đầu tư vào chuỗi kho lạnh.
- Mở rộng các dịch vụ logistics, cung cấp các dịch vụ logistics trọn gói, tận dụng lợi thế sẽ có một trung tâm logistics vùng được quy hoạch tại quận Cái Răng thành phố Cần Thơ.
- Góp phần hình thành Trung tâm Logistics hạng II thuộc tiểu vùng kinh tế trung tâm đồng bằng sông Cửu Long.

4.1.2. Tính chất:

- Khu logistics tập trung tân tiến, hiện đại là một phần của Trung tâm Logistics hạng II thuộc tiểu vùng kinh tế trung tâm đồng bằng sông Cửu Long trong tương lai.

4.2. Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị:

4.2.1. Sự phù hợp theo định hướng phát triển và quy định quản lý theo quy hoạch chung thành phố Cần Thơ:

Khu đô thị Công nghiệp Cái Răng được định hướng phát triển với chức năng là trung tâm công nghiệp và dịch vụ cảng, đầu mối giao thông về đường bộ, đường thủy và đường sắt, trung tâm tiếp vận về dịch vụ cảng và dịch vụ Logistic cấp vùng. Trung tâm dịch vụ - thương mại cấp TP và cấp vùng, trung tâm văn hóa cấp vùng, các khu ở tập trung và ở sinh thái nhà vườn.

4.2.2. Sự phù hợp theo định hướng phát triển và quy định quản lý theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Quận Cái Răng

- Khu công nghiệp và trung tâm Logistics hạng II tại cảng Cái Cui tiếp tục triển khai theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Hệ thống cảng dọc sông Hậu xây dựng tập trung thành từng cụm cảng qui mô lớn gắn với các hoạt động sản xuất hay dịch vụ hậu cần cảng từ tuyến đường Võ Nguyên Giáp – Nam Sông Hậu ra mép nước sông Hậu. Không xây dựng cầu cảng bám liên tục dọc mép sông, khuyến khích xây dựng cảng đào liên kết với các khu hậu cần cảng.

5. LỰA CHỌN CÁC CHỈ TIÊU LẬP QUY HOẠCH:

5.1. Quy mô dân số lao động:

- Dân số lao động dự kiến khoảng 1.000 – 1.400 lao động.

- Theo kinh nghiệm phát triển khu Logistics, kho bãi tương tự ở Việt Nam, 1ha đất dịch vụ Logistics có khoảng 70 – 90 lao động. Dự kiến khu quy hoạch có khoảng 14,97 ha đất dịch vụ Logistics. Vì vậy số lao động trong khu công nghiệp dự kiến như trên.

5.2. Chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Căn cứ theo các tiêu chuẩn quy chuẩn, các quy hoạch chung và quy hoạch chuyên ngành đã phê duyệt, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án được xác định như sau:

STT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Đất giao thông	$\geq 10 \%$
	- Đất cây xanh	$\geq 10 \%$
	- Đất các khu kỹ thuật	$\geq 1 \%$
2	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật	
2.1	Chỉ tiêu cấp năng lượng	
	- Hậu cần công nghiệp, logistics	$\geq 50 \text{ kW/ha}$
	- Công cộng, dịch vụ	$\geq 30 \text{ W/m}^2 \text{ sản}$

	- Hạ tầng kỹ thuật	$\geq 30 \text{ W/m}^2$ sàn
	- Đường giao thông	$\geq 01 \text{ W/m}^2$;
2.2	Chỉ tiêu viễn thông	
	- Hậu cần công nghiệp, logistics	≥ 10 thuê bao/ha
	- Công cộng, dịch vụ	≥ 10 thuê bao/ha
	- Hạ tầng kỹ thuật	≥ 01 thuê bao/ha
2.3	Chỉ tiêu cấp nước	
	- Hậu cần công nghiệp, logistics	40l/m ² /ngày
	- Công cộng, dịch vụ	20l/m ² /ngày
	- Phòng cháy chữa cháy	30l/s
2.4	Chỉ tiêu thoát nước thải, chất thải rắn và vệ sinh môi trường	
	- Thoát nước thải	$\geq 80 \%$ tiêu chuẩn cấp nước
	- Rác thải sinh hoạt	1.3 kg/ng.ngđ
	- Rác thải	$\geq 0,3$ tấn/ha

6. CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT:

Quy hoạch sử dụng đất nhằm phân chia các khu chức năng cho phù hợp với công năng của khu vực lập quy hoạch, dựa trên các yếu tố chính sau:

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	0,51	3,37
1.1	ĐƯỜNG GIAO THÔNG DỰ MỞ	0,49	3,25
1.2	SÔNG, KÊNH, RẠCH	0,02	0,12
2	ĐẤT NỘI KHU DỊCH VỤ TỔNG HỢP, LOGISTICS KHU BẾN CÁI CUI	14,46	96,63
2.1	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ (NHÀ ĐIỀU HÀNH)	0,59	3,93
2.2	ĐẤT CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, TTCN, KHO TÀNG	8,23	54,99
2.3	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG HẠN CHẾ	1,83	12,25
2.4	ĐẤT CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ	0,22	1,47

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
	THUẬT KHÁC		
2.5	BÃI ĐỖ XE	0,65	4,31
2.6	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	1,85	12,39
2.7	BẾN THỦY NỘI ĐỊA	1,09	7,29
	TỔNG	14,97	100



Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

7. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN:

7.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:

Từ các nguyên tắc tổ chức, thiết kế và phân tích môi liên hệ khu vực cũng như tính chất, chức năng và các định hướng của khu quy hoạch, phương án quy hoạch đề xuất:

- Hướng tiếp cận chính vào khu quy hoạch từ trục đường chính là đường dự mở (đường Quang Trung nối dài). Hướng tiếp cận còn lại là đường sông từ sông Cái Cui.
- Khối nhà điều hành – dịch vụ, các khối kho , xưởng trong cảng bố trí đảm bảo tuân thủ mật độ xây dựng và khoảng lùi.
- Sân bãi nội bộ và mảng xanh được bố xen cài bao quanh cách ly khu nội bộ cảng.

7.2. Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng:

- Cây xanh bố trí dọc tuyến đường chính, xung quanh ranh giới quy hoạch nhằm mục đích tạo mảng xanh cách ly khu vực quy hoạch và tạo không gian xanh cho khu cảng.

- Sân đường nội bộ, bãi xe và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật:

- + Sân đường nội bộ: đảm bảo khả năng chịu lực và tải cho các loại xe theo nhu cầu sử dụng, đảm bảo chiều rộng lưu thông cho xe chữa cháy theo quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 06:2022/BXD về An toàn cháy cho nhà và công trình.

- + Bãi xe: bố trí bãi xe, bãi xe container ngoài trời đảm bảo lưu lượng xe container và kho bãi và xe dành cho nhân viên cảng tại khu vực lập quy hoạch, Được tính toán cụ thể ở các bước tiếp theo đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- + Công trình phụ trợ, kỹ thuật bố trí nằm vào góc của sông đảm bảo mỹ quan cho khu vực chính, dễ dàng tiếp cận và giảm thiểu ảnh hưởng khi thực hiện kiểm tra, bảo trì, bảo dưỡng định kỳ.

- + Các công trình: nhà xe, nhà bảo vệ và phụ trợ này xây dựng đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu tăng cao và mật độ xây dựng.

- Đất cây xanh:

- + Mảng xanh: Giải quyết chất lượng không gian dành cho con người như độ sạch của không khí, kiểm soát nhiệt độ và ô nhiễm tiếng ồn, kiểm soát độ ẩm bằng cây xanh; thiết kế không gian đệm, tính toán các yếu tố vi khí hậu.

- + Lựa chọn cây xanh trồng trong khu vực lập quy hoạch không được phép trồng các cây thuộc Danh mục cây cấm trồng theo Quyết định số 3263/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc ban hành Danh mục cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trong các đô thị thuộc địa bàn thành phố Cần Thơ.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh đáp ứng đầy đủ phù hợp với tiêu chuẩn theo quy định.

- Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

7.3. Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

Quá trình tổ chức cảnh quan và bảo vệ cảnh quan cần đảm bảo một số yêu cầu cơ bản sau:

- Về tổ chức các yếu tố cảnh quan chính: đảm bảo theo đúng các hồ sơ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật về sử dụng đất, mật độ xây dựng mà đồ án đã đề ra để các yếu tố tham gia tạo cảnh quan chính vẫn giữ được ý đồ trong bố cục tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc của đồ án.

- Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật, ngoài yếu tố hiệu quả, sử dụng an toàn và đảm bảo vệ sinh môi trường còn phải bố trí và thiết kế chi tiết kỹ thuật gọn gàng, không làm mất mỹ quan.

7.4. Xác định các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát:

Mang đặc thù là khu dịch vụ tổng hợp, logistics – cảng, bến thủy nội địa. Nên khu quy hoạch cần đảm bảo những yêu cầu quản lý như:

- Các khối công trình:
 - + Tầng cao công trình theo nguyên tắc thấp dần về phía bờ sông. Khi thực hiện dự án, phải bố trí bãi đỗ xe cho dự án và các khu vực tiếp cận.
 - + Các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao phải phù hợp quy chuẩn, tiêu chuẩn; có thể xem xét để điều chỉnh cao hơn chỉ tiêu trung bình của Quy hoạch phân khu đã phê duyệt và không phá vỡ chỉ tiêu chung toàn khu và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- Các không gian điều hành, dịch vụ, kho bãi:
 - + Được tiếp cận dễ dàng, tích hợp các tiện ích đô thị để gia tăng hiệu quả sử dụng;
 - + Ưu tiên cho các hoạt động vận chuyển, nhập xuất kho, và vận hành của khu bến vào các thời điểm khác nhau trong ngày.
- Tổ chức, sắp xếp các khu vực bãi đỗ xe, bãi container cho hợp lý và mang lại hiệu quả cao.

8. THIẾT KẾ ĐÔ THỊ:

8.1. Mục tiêu thiết kế đô thị:

- Tạo không gian hài hòa với môi trường, đồng bộ trong từng khu chức năng.
- Là tiền đề để quản lý không gian cảnh quan đô thị.
- Tăng tính tiện nghi đô thị bằng các giải pháp bố cục chức năng, kiến trúc, tổ chức các công trình tiện ích trong khu đô thị.

8.2. Nguyên tắc thiết kế:

- Tuân thủ theo bố cục chức năng, chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật từ quy hoạch 1/5000 được duyệt.
- Tôn trọng các giá trị thiên nhiên sẵn có, kết hợp hài hòa giữa giải pháp kiến trúc và môi trường tự nhiên.
- Đảm bảo tổng quan khu vực quy hoạch và các khu vực xung quanh.

8.3. Định hướng thiết kế đô thị tổng thể:

Trên cơ sở hiện trạng kiến trúc cảnh quan khu vực quy hoạch, kết hợp giải pháp quy hoạch không gian và quy hoạch sử dụng đất; đề án đề xuất giải pháp thiết kế đô thị tổng thể như sau:

- Không gian công trình kiến trúc:
 - + Công trình thiết kế theo xu hướng công trình xanh, thích ứng biến đổi khí hậu, đáp ứng và cập nhật đầy đủ chức năng, đồng thời đảm bảo tính hài hòa không gian, cảnh quan xung quanh.

+ Đảm bảo yếu tố bền vững, phù hợp với các điều kiện về khí hậu, địa chất, địa hình, thủy văn tại khu vực; có khả năng khắc phục hiệu quả các tác động của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường;

- Tổ chức giao thông nội bộ và kết nối:

+ Tổ chức phương án kết nối giao thông và giao thông nội bộ trong công trình tạo điều kiện thuận tiện cho người sử dụng; vận hành logistics.

+ Lối ra vào công trình cần có vịnh đậu xe; các khu vực đưa, đón khách và người làm việc bố trí trong khuôn viên đất của công trình; có giải pháp tổ chức giao thông tiếp cận đảm bảo không gây ùn tắc tại khu vực cổng ra.

9. GIẢI PHÁP BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG:

9.1. 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; hệ thống giao thông nội bộ được điều chỉnh phù hợp với tính 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.

9.2. Các giải tổng thể pháp nhằm giảm thiểu và khắc phục các tác động và diễn biến môi trường đã được nhận diện:

9.2.1. Quản lý nước thải:

- Nước thải sinh hoạt của cảng 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.

- Ngoài ra, nhà máy sản xuất, xí nghiệp có trạm xử lý nước thải riêng theo công nghệ xử lý nước thải cho nhà máy sản xuất, xí nghiệp đạt tiêu chuẩn an toàn vệ sinh môi trường trước khi thải ra môi trường.

- Nước thải được gom về nhà máy xử lý đạt tới tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT và TCVN 7222:2002.

9.2.2. 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.
- Trạm trung chuyển rác trên địa bàn đô thị với quy mô 500m², khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường tối thiểu 20m. Trạm trung chuyển rác quy hoạch phải khép kín, có công nghệ xử lý tiên tiến đảm bảo vệ sinh môi trường.
- 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 Tài nguyên và Môi trường ban hành. Các điểm hẹn bao gồm điểm tập kết trên đường hoặc các điểm tập kết tại các chủ nguồn thải lớn (chợ, chung cư, công viên). Vị trí được lựa chọn làm điểm hẹn phải hạn chế ảnh hưởng đến giao thông, môi trường xung quanh và phải cách xa nơi kinh doanh thực phẩm, công bệnh viện, trường học, các khu vực ngoại giao, cơ quan hành chính, các điểm giao lộ.
- Phòng thu gom rác thải được bố trí khu nhà kỹ thuật riêng biệt bởi khó trụ sở chính, có thiết kế giải pháp ngăn cháy, có hệ thống thông gió, có hệ báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy tự động.
- 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.

9.2.3. Kiểm soát ô nhiễm không khí:

- Giáo dục ý thức người dân tuân thủ quy định trong tham gia giao thông.
- Kiểm soát ô nhiễm trong quá trình xây dựng và hoạt động của các dự án trong khu vực quy hoạch.
- Áp dụng tiêu chuẩn Euro 4 đối với các phương tiện tham gia giao thông đường bộ. Tạo điều kiện và khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng nhiên liệu sạch (điện, xăng sinh học E5, Khí thiên nhiên nén CNG, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG,...).
- Tổ chức thực hiện trồng cây xanh đường phố, cây xanh cảnh quan bao quanh các tuyến đường nội bộ của khu vực quy hoạch.

9.3. 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 (Phòng Tài nguyên và Môi trường).

Kế hoạch quản lý môi trường

STT	Nội dung công việc	Thực hiện giám sát
1	Kiểm soát chất thải rắn, nước thải, khí thải trong quá trình thi công các dự án	Giám sát thi công

STT	Nội dung công việc	Thực hiện giám sát
2	Các vấn đề về vệ sinh môi trường đô thị	Công ty Môi trường đô thị thành phố
3	Thực hiện chương trình giám sát môi trường định kỳ của các dự án	Chủ dự án
4	Chương trình giáo dục, đào tạo môi trường cho người dân	Địa phương kết hợp cơ quan chức năng

- Xây dựng hệ thống giám sát môi trường và phân tích đánh giá khách quan, hiệu quả môi trường. Vị trí của các trạm giám sát có thể thay đổi phù hợp với kế hoạch triển khai hệ thống quan trắc môi trường của Thành phố. Hệ thống giám sát môi trường đề xuất bao gồm:

+ Giám sát các loại chất thải phát sinh từ hoạt động của Dự án: nước thải, khí thải, chất thải rắn.

+ Tần suất quan trắc: 06 tháng/lần.

+ Thông số giám sát và quy chuẩn so sánh: Theo quy chuẩn hiện hành.

+ Ngoài ra, đối với các trạm XLNT có công suất lớn hơn 1.000m³/ngày.đêm, bố trí thiết bị thiết bị quan trắc tự động.

10. SƠ BỘ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ KẾ HOẠCH THỰC HIỆN:

10.1. Sơ bộ tổng mức đầu tư:

Chi phí lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ tổng hợp, logistics khu bến Cái Cui dựa theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

10.2. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ thực hiện căn cứ theo Điều 2, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 04 năm 2010 của Chính phủ quy định về thời gian lập quy hoạch đô thị.

Tiến độ thực hiện : tối đa 07 tháng.

a. Lập nhiệm vụ quy hoạch: 01 tháng.

b. Lập đồ án quy hoạch: 06 tháng.

10.3. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

10.4. Kết luận:

Việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ tổng hợp, logistics khu bến Cái Cui sau khi hoàn thành sẽ góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện cho các dự án đang triển khai trên địa bàn quận Cái Răng, giúp tiết kiệm thời gian và chi phí cho quá trình triển khai các dự án, kịp thời di dời người dân trong vùng nguy cơ sạt lở về khu tái định cư giúp thành phố tiết kiệm được nguồn kinh phí rất lớn phải bỏ ra một khi xảy ra rủi ro về thiên tai gây thiệt hại về sinh mạng và của cải.

10.5. Kiến nghị:

Việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ tổng hợp, logistics khu bến Cái Cui sau khi hoàn thành là phù hợp với các định hướng Quy hoạch, Chương trình, Kế hoạch của thành phố, đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu vực xung quanh, đảm bảo khả thi khi triển khai thực hiện. Quỹ đất thuận lợi cho công tác xây dựng, bồi hoàn giải phóng mặt bằng.

Kính trình Ủy ban nhân dân quận Cái Răng xem xét và đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dịch vụ tổng hợp, logistics khu bến Cái Cui, để làm cơ sở triển khai thực hiện các bước tiếp theo./.

PHẦN PHỤ LỤC