

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

## THUYẾT MINH

ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU  
TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU SỐ 1, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC  
TẠI KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM, PHƯỜNG AN KHÁNH  
(CÁC Ô PHỐ KÝ HIỆU 1.K7.5.HH, 1.K7.6.HH, 1.K7.7.HH, 1.K7.8.HH,  
1.K7.9.HH, 1.K7.1.CX. 1.K7.2.CX)

*Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 02 năm 2026*



**ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH PHÂN KHU  
TỶ LỆ 1/2000 PHÂN KHU SỐ 1, THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC  
TẠI KHU ĐÔ THỊ MỚI THỦ THIÊM, PHƯỜNG AN KHÁNH  
(CÁC Ô PHỐ KÝ HIỆU 1.K7.5.HH, 1.K7.6.HH, 1.K7.7.HH, 1.K7.8.HH, 1.K7.9.HH,  
1.K7.1.CX. 1.K7.2.CX)**

<b>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG AN KHÁNH</b>	Ngày      tháng      năm
<b>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ PHƯỜNG AN KHÁNH</b>	Ngày      tháng      năm
<b>CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP – TRÌNH DUYỆT VĂN PHÒNG HĐND VÀ UBND PHƯỜNG AN KHÁNH</b>	Ngày      tháng      năm
<b>ĐƠN VỊ TƯ VẤN VIỆN QUY HOẠCH XÂY DỰNG MIỀN NAM</b>	Ngày      tháng      năm



## MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG 1. GIỚI THIỆU CHUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	1
1.1.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh .....	1
1.1.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	1
1.2. Mục tiêu .....	1
1.3. Căn cứ pháp lý .....	2
<b>CHƯƠNG 2. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH .....</b>	<b>4</b>
2.1. Đặc điểm tự nhiên .....	4
2.1.1. Vị trí: .....	4
2.1.2. Khí hậu: .....	4
2.1.3. Địa hình.....	5
2.1.4. Thủy văn: .....	5
2.2. Hiện trạng đất đai và hạ tầng kỹ thuật: .....	6
2.3. Đánh giá chung: .....	6
<b>CHƯƠNG 3. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH .....</b>	<b>7</b>
3.1. Phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh cục bộ.....	7
3.2. Yêu cầu, định hướng điều chỉnh cục bộ.....	7
3.3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch.....	7
3.3.1. Về cơ cấu sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.....	7
3.3.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc .....	7
3.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan .....	8
<b>CHƯƠNG 4. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ.....</b>	<b>10</b>
4.1. Kết luận .....	10
4.2. Kiến nghị.....	10

## CHƯƠNG 1. GIỚI THIỆU CHUNG

### 1.1. Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch

#### 1.1.1. Lý do và sự cần thiết điều chỉnh

- Tính chất, hiện trạng thiết kế nhà ở phục vụ mục tiêu tái định cư trước đây, việc giữ nguyên hiện trạng để kinh doanh theo mục tiêu nhà ở thương mại là không khả thi và không thu hút được Nhà đầu tư tham gia đấu giá.

- Theo nhận xét của nhà đầu tư tại các ô phố ký hiệu 1.K7.5.HH, 1.K7.6.HH, 1.K7.7.HH, 1.K7.8.HH, 1.K7.9.HH có các bất cập: (1) - diện tích sàn xây dựng thương mại dịch vụ (hiện trạng diện tích 14.290m<sup>2</sup> - tương đương hệ số sử dụng đất thương mại dịch vụ 0,18 lần là quá thấp), không đáp ứng được cho mục đích nhà ở thương mại với số dân theo quyết định phê duyệt quy hoạch 15.160 người; (2) - Diện tích sàn xây dựng để xe (theo hồ sơ hoàn công là 82.901 m<sup>2</sup>), sẽ bất cập khi phục vụ dịch vụ để xe cho cư dân và khách khi chuyển mục đích từ tái định cư sang nhà ở thương mại; (3) - Số tầng cao hiện trạng hiện nay và theo quy hoạch được duyệt là 25 - 27 tầng, chưa phù hợp với quy hoạch chiều cao và số tầng đã được duyệt ở các phân khu khác và dự án lân cận. Theo đó, nhà đầu tư kiến nghị xem xét điều chỉnh quy hoạch Dự án trên.

- Như đã trình bày ở trên, các ô phố ký hiệu 1.K7.5.HH, 1.K7.6.HH, 1.K7.7.HH, 1.K7.8.HH, 1.K7.9.HH đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chuyển đổi thành nhà ở thương mại. Vị trí các khu đất nêu trên thuộc khu vực trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, có giá trị sử dụng đất cao. Đồng thời, việc kiến nghị điều chỉnh quy hoạch với mục tiêu gia tăng các tiện ích xã hội như: tăng diện tích sàn xây dựng thương mại dịch vụ, tăng diện tích sàn để xe. Do đó, nhằm thu hút, tạo sự hấp dẫn các nhà đầu tư tham gia đấu giá, việc điều chỉnh quy hoạch đô thị tại khu vực nêu trên khi chuyển công năng từ nhà ở tái định cư sang nhà ở thương mại trước khi tiến hành các bước tiếp theo của công tác đấu giá, theo hướng điều chỉnh tăng chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất nhằm phục vụ cộng đồng dân cư tốt hơn, khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất là cần thiết, phù hợp loại hình ở thương mại, góp phần tăng nguồn thu ngân sách nhà nước, phát triển kinh tế Thành phố.

#### 1.1.2. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch

Việc điều chỉnh cục bộ góp phần tối ưu hóa việc sử dụng quỹ đất đô thị tại khu vực trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, phát huy hiệu quả các lợi thế về vị trí, hạ tầng và cảnh quan, tạo điều kiện thuận lợi cho việc thu hút đầu tư, khai thác nguồn lực đất đai.

### 1.2. Mục tiêu

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch không làm thay đổi tính chất, chức năng chính của quy hoạch phân khu đã được phê duyệt, không làm tăng quy mô dân số và không gây quá tải hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất, hoàn thiện tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu vực trung tâm, tạo cơ sở pháp lý cho công tác quản lý, triển khai đầu tư xây dựng và phát triển đô thị theo đúng định hướng.

### **1.3. Căn cứ pháp lý**

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
- Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;
- Căn cứ Nghị quyết 1278/NQ-UBTVQH15 ngày 14/11/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2023 - 2025;
- Căn cứ Nghị quyết 1685/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của Thành phố Hồ Chí Minh năm 2025;
- Căn cứ Nghị quyết 188/2025/QH15 ngày 19/2/2025 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù, đặc biệt để phát triển hệ thống mạng lưới đường sắt đô thị tại Thành phố Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Nghị định 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Nghị định 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật quy hoạch đô thị và nông thôn;
- Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ xây dựng Ban hành QCVN01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ xây dựng Quy định về hồ sơ 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 các khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Căn cứ Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;
- Căn cứ Quyết định số 202/QĐ-TTg ngày 21/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040;
- Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ

phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;

- Căn cứ Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức;

- Căn cứ Công văn số 5016/UBND-Đt ngày 25/12/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Chủ trương điều chỉnh quy hoạch đô thị khu vực Dự án Khu tái định cư Bình Khánh 38,4ha trong khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh.

- Căn cứ ...

- Các bản đồ có liên quan.

## CHƯƠNG 2. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

### 2.1. Đặc điểm tự nhiên

#### 2.1.1. Vị trí:

Khu vực quy hoạch tại vị trí các ô phố sau: 1.K7.5.HH, 1.K7.6.HH, 1.K7.7.HH, 1.K7.8.HH, 1.K7.9.HH, 1.K7.1.CX, 1.K7.2.CX (thuộc Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức).

#### 2.1.2. Khí hậu:

- Khu vực lập quy hoạch nói riêng và Thành phố Thủ Đức nói chung nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, cận xích đạo, nhiệt độ cao và đều trong năm. Có hai mùa mưa - khô rõ ràng, do đó cảnh quan đô thị có đặc trưng khá rõ ràng theo 2 mùa. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11. Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

- Theo số liệu của đài khí tượng thủy văn đặc điểm khí hậu như sau:

- Nhiệt độ: Do nằm gần xích đạo, trực tiếp ảnh hưởng bởi chế độ nhiệt vùng nhiệt đới, khu vực Tp. Thủ Đức có nền nhiệt độ chung cao và khá đồng nhất theo không gian. Một vài xu thế chung biến đổi nhiệt độ theo không gian ở đây là sự hạ thấp nhiệt độ theo độ cao giữa vùng có cao độ cao phía Nam và vùng cao độ thấp phía Nam, tuy sự hạ thấp này là không đáng kể. Sự phân hóa nhiệt độ theo mùa trong năm cũng không nhiều (3-4 0C), với một sự tăng nhẹ đầu mùa mưa (tháng IV-V, trên 29,0 0C) và một sự giảm nhẹ vào đầu mùa khô (tháng 11-1), khoảng 26,00C). Đặc điểm quan trọng nhất trong chế độ nhiệt ở đây có lẽ là sự phân hóa nhiệt độ trong một ngày đêm. Nếu như ban ngày, nhiệt độ có thể lên đến 33-35 0C, thì vào ban đêm, nhiệt độ giảm xuống chỉ còn 22-240C, chênh lệch đến 100C. Nhiệt độ tối cao có thể đạt đến 40,0 0C (Tân Sơn Nhất-1912: 40,0 0C, Biên Hòa -1962: 38,2 0C) và xuống dưới 15 0C (Tân Sơn Nhất- 1937: 18,3 0C, Biên Hòa-1962: 13,6 0C).

- Lượng mưa:

+ Nhìn chung lượng mưa trong thời kỳ này trên toàn khu vực đều khá thấp. Lượng mưa trung bình tháng lớn nhất trong thời kỳ này cũng chỉ đạt gần 40 mm. Lượng mưa trung bình tháng nhỏ nhất có khi chỉ một vài mm, diễn ra ở nhiều nơi nhất là vào tháng 1 và tháng 2, đây là những tháng có lượng mưa nhỏ nhất trong năm. Trong tháng này quy luật phân bố lượng mưa không rõ nét, sự khác biệt theo không gian tương đối nhỏ.

+ So với lượng bốc thoát hơi nước trung bình tháng của khu vực là khoảng 150mm, thì trong thời kỳ này tạo nên sự mất cân bằng nghiêm trọng của cán cân nước, gây nên một mùa khô hạn nghiêm trọng. Nguyên nhân chủ yếu gây nên lượng mưa thấp này là các hình thế gây mưa như gió mùa Tây Nam, dải hội tụ nhiệt đới (ICTZ), sóng đông, đều không tồn tại. Hơn nữa điều kiện về nhiệt lực của khu vực cũng không thuận lợi cho chuyển động thẳng đó là sự xuất hiện thường xuyên của lớp nghịch nhiệt trong khoảng từ mặt đất tới 3 km, cản trở sự dịch chuyển đi lên của khối khí địa phương.

+ Trong các tháng này, chỉ có tháng 12 là tháng có thể xảy ra các trận mưa có tổng lượng lớn, nhưng các trận mưa này đều có cường độ thấp, không có khả năng gây ngập. Số ngày có lượng mưa trên 40 mm khá ít, giá trị cao nhất rơi vào tháng 12 cũng chỉ đạt 0.1 đến 0.2 lần một năm.

- Hướng gió chính:

+ Hướng gió Đông-Bắc, từ tháng XI/XII-IV/V, là hướng gió chủ yếu thổi vào mùa khô, mang theo hơi lạnh từ phía Bắc về và đã bị nhiệt đới hóa nên trở thành khô nóng. Do địa hình chi phối, hướng gió Đông Bắc có thể bị chệch hướng chính để hình thành các hướng phụ như Đông, Bắc, Đông-Đông Bắc...

+ Hướng gió Tây Nam, từ tháng V-XI, là hướng gió thịnh hành trong mùa mưa, thổi từ vịnh Bengan lên, mang theo hơi ẩm và là nguyên nhân chính trong suốt mùa mưa. Hướng gió Tây-Nam khi đến khu vực này đôi khi bị lệch sang hướng Tây hoặc Tây-Nam.

- Năng:

+ Khu vực nghiên cứu là nơi có nhiều giờ nắng trong năm, trung bình toàn vùng có khoảng 2.600-2.800 giờ nắng, tức là 7-8 giờ nắng mỗi ngày. Số giờ nắng vào mùa khô rất cao, trung bình 260-280 giờ/tháng (8-9 giờ/ngày). Mùa mưa có số giờ nắng thấp hơn hẳn, trung bình 160-180 giờ/tháng (5-6 giờ/ngày).

+ Số giờ nắng trung bình hàng tháng tại các trạm tiêu biểu.

### **2.1.3. Địa hình**

- Khu vực nghiên cứu có địa hình đồng bằng trũng thấp, bằng phẳng.

- Khu vực nghiên cứu là một phần của địa khối Indonesian hoạt hoá và bị lún chìm trong đời Mezozi sớm - giữa. Quá trình chuyển động thăng trầm đã tạo ra sông - núi với đầy đủ các loại đất đá thuộc các nhóm trầm tích phun trào có tuổi từ Triat đến Holocen. Nhìn chung địa chất công trình tại khu vực có mặt hai tầng cấu trúc. Tầng móng gồm các đá gốc cứng chắc nằm ở phía dưới và tầng phủ gồm các trầm tích gắn kết yếu và bờ rời phủ trên móng.

- Tại khu vực nghiên cứu phân khu số 1: địa hình thành tạo do hỗn hợp sông - biển phân bố khá rộng rãi. Địa hình là các bậc thềm hỗn hợp sông - biển bậc I, bậc II. Độ cao tuyệt đối dao động từ 2-5 m, phía Bắc đến 5-10 m. Đây là vùng có độ cao trung bình. Tuy nhiên, thành phần trầm tích có sự thay đổi nhiều. Do đó, việc xây dựng các công trình có phần ngầm cần có sự nghiên cứu tỉ mỉ.

### **2.1.4. Thủy văn:**

- Khu vực nghiên cứu chịu ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Sài Gòn, khu vực thành phố Thủ Đức.

- Chế độ thủy văn của sông ngòi, kênh rạch thành phố không những chịu ảnh hưởng mạnh của thủy triều biển Đông mà còn chịu tác động rất rõ nét từ việc vận hành hồ chứa thượng nguồn Dầu Tiếng.

## **2.2. Hiện trạng đất đai và hạ tầng kỹ thuật:**

- Hiện trạng sử dụng đất: Tình hình sử dụng đất tuân thủ theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (QHPK) tỷ lệ 1/2000 được duyệt tại Quyết định số 5260/QĐ-UBND của UBND Thành phố. Cụ thể trong phạm vi điều chỉnh:

- + Ô phố ký hiệu 1.K7.5.HH: Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
- + Ô phố ký hiệu 1.K7.6.HH: Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
- + Ô phố ký hiệu 1.K7.7.HH: Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
- + Ô phố ký hiệu 1.K7.8.HH: Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
- + Ô phố ký hiệu 1.K7.9.HH: Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ;
- + Ô phố ký hiệu 1.K7.1.CX: Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở;
- + Ô phố ký hiệu 1.K7.2.CX: Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở;

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước) hiện hữu cơ bản đáp ứng cho khu vực.

## **2.3. Đánh giá chung:**

Khu vực nghiên cứu thuộc Phân khu số 1 nằm tại khu vực trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, có vị trí đặc biệt quan trọng trong cấu trúc không gian đô thị, là nơi tập trung các chức năng cấp đô thị và cấp Thành phố như hành chính chính trị, tài chính, văn hóa, công cộng và không gian cảnh quan trọng điểm. Khu vực có lợi thế lớn về kết nối giao thông, gắn với các trục không gian trung tâm, công viên và các tuyến giao thông đối ngoại quan trọng.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực tế, một số khu đất chưa được khai thác hiệu quả đúng với tiềm năng, một số dự án đầu tư công và công trình công cộng trọng điểm chưa phù hợp về vị trí, quy mô, chưa đáp ứng yêu cầu phát triển mới của Thành phố trong giai đoạn hiện nay. Đặc biệt là yêu cầu hình thành không gian trung tâm hành chính chính trị và trung tâm tài chính mang tầm vóc quốc tế.

Bên cạnh đó, nhu cầu về không gian công cộng, cây xanh tại khu vực trung tâm Thành phố ngày càng gia tăng, trong khi quỹ đất dành cho các chức năng này còn hạn chế. Việc tổ chức lại không gian sử dụng đất, tăng cường kết nối giữa các công trình công cộng với hệ thống cây xanh là yêu cầu cấp thiết nhằm nâng cao chất lượng môi trường đô thị và giá trị sử dụng không gian.

Trên cơ sở đó, việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch Phân khu số 1 nhằm sắp xếp lại vị trí, diện tích và mối quan hệ không gian của các ô phố chức năng trọng điểm là cần thiết và phù hợp, góp phần phát huy hiệu quả quỹ đất khu vực trung tâm, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị trong giai đoạn mới và tạo cơ sở pháp lý cho việc triển khai các dự án đầu tư theo đúng chủ trương, định hướng của Thành phố.

## CHƯƠNG 3. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH

### 3.1. Phạm vi ranh giới và quy mô điều chỉnh cục bộ

- Phạm vi: Điều chỉnh cục bộ tại ô phố: 1.K7.5.HH, 1.K7.6.HH, 1.K7.7.HH, 1.K7.8.HH, 1.K7.9.HH (thuộc Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức được Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức phê duyệt tại Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15/6/2025).

- Ranh giới các cạnh tiếp giáp như sau:

- + Phía Đông, Đông Bắc giáp: đường Bạch Đông Ôn;
- + Phía Tây, Tây Nam giáp: đường An Tư Công Chúa;
- + Phía Nam giáp: đường Dương Lâm;
- + Phía Bắc giáp: Khu dân cư.

- Quy mô diện tích : 11,55 ha.

### 3.2. Yêu cầu, định hướng điều chỉnh cục bộ

- Trên cơ sở chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 5016/UBND-ĐT ngày 25/12/2025, đảm bảo cơ sở pháp lý để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất các ô phố ký hiệu 1.K7.5.HH, 1.K7.6.HH, 1.K7.7.HH, 1.K7.8.HH, 1.K7.9.HH.

- Phù hợp với điều kiện điều chỉnh quy hoạch quy định tại khoản 5 Điều 45 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn: “Phục vụ lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng khi thay đổi nhu cầu sử dụng đất... hoặc thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch... trên cơ sở bảo đảm không làm quá tải hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của khu vực đã được lập và phê duyệt quy hoạch”.

### 3.3. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

#### 3.3.1. Về cơ cấu sử dụng đất

Nội dung điều chỉnh quy hoạch không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, chỉ thay đổi chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc.

#### 3.3.2. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Trước Điều chỉnh (theo Quyết định số 8248/QĐ-UBND 15/6/2025)								Sau điều chỉnh							
STT	Chức năng	Ký hiệu ô phố	Diện tích	Dân số	Tầng cao tối đa	Chiều cao	Hệ số sử dụng đất	Chức năng	Ký hiệu ô phố	Diện tích	Dân số	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa		Hệ số sử dụng đất
			(ha)	(người)	(tầng)	(m)	(lần)			(ha)	(người)	(%)	Tầng nổi (tầng)	Hàm (tầng)	(lần)
1	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.K7.5.HH	0,81	1.800	27	108	5,81	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.K7.5.HH	0,82	1.763	40,0	45	3	10,0

Trước Điều chỉnh (theo Quyết định số 8248/QĐ-UBND 15/6/2025)								Sau điều chỉnh							
STT	Chức năng	Ký hiệu ô phố	Diện tích	Dân số	Tầng cao tối đa	Chiều cao	Hệ số sử dụng đất	Chức năng	Ký hiệu ô phố	Diện tích	Dân số	Mật độ xây dựng tối đa	Tầng cao tối đa		Hệ số sử dụng đất
			(ha)	(người)	(tầng)	(m)	(lần)			(ha)	(người)	(%)	Tầng nổi (tầng)	Hầm (tầng)	(lần)
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.K7.6.HH	0,73	1.560	27	108	5,81	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.K7.6.HH	0,73	1.583	40,0	45	3	10,0
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.K7.7.HH	1,23	2.380	27	108	5,35	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.K7.7.HH	1,22	2.651	40,0	45	3	10,0
4	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.K7.8.HH	1,96	3.900	25	100	5,05	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.K7.8.HH	1,96	4.297	40,0	45	3	10,0
5	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.K7.9.HH	3,14	5.520	25	100	4,77	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	1.K7.9.HH	3,15	4.866	50,0	45	3	10,0
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	1.K7.1.CX	0,17	-	1	7	0,05	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	1.K7.1.CX	0,19	-	5,0	1	-	0,05
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	1.K7.2.CX	0,42	-	1	7	0,05	Đất cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	1.K7.2.CX	0,42	-	5,0	1	-	0,05
8	Đất giao thông	-	3,09	-	-	-	-	Đất giao thông	-	3,06	-	-	-	-	-
	<b>Tổng</b>		<b>11,55</b>	<b>15.160</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Tổng</b>		<b>11,55</b>	<b>15.160</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.4. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khối đế thương mại, dịch vụ sầm uất và khối tháp căn hộ riêng tư. Ưu tiên tạo lập các không gian sinh hoạt cộng đồng chất lượng cao như sảnh đón sang trọng, khu vui chơi trẻ em và các tiện ích đặc quyền cho cư dân.

- Quy hoạch mặt bằng đảm bảo tính linh hoạt, kết nối thông suốt giữa hệ thống giao thông nội khu với trục đường chính đô thị. Phân luồng giao thông (cư dân, khách thương mại, vận chuyển) khoa học để tối ưu hóa việc vận hành và tiếp cận các khu chức năng.

- Thiết kế hình khối kiến trúc hiện đại, đồng nhất nhưng vẫn đảm bảo sự khác biệt giữa khối đế và khối tháp. Sử dụng vật liệu cao cấp (kính, lam nhôm, đá tự nhiên) để tôn vinh vẻ đẹp của dự án, biến công trình thành một điểm nhấn kiến trúc tiêu biểu trong khu vực.

- Xây dựng tuyến phố đi bộ nội khu kết nối các shophouse, tạo không gian mua sắm - giải trí năng động. Đảm bảo khả năng tiếp cận thuận tiện cho người khuyết tật và người già, tối ưu hóa hiệu quả sử dụng của các không gian công cộng nội khu.

## **CHƯƠNG 4. KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ**

### **4.1. Kết luận**

Việc điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh (các ô phố ký hiệu 1.K7.5.HH, 1.K7.6.HH, 1.K7.7.HH, 1.K7.8.HH, 1.K7.9.HH, 1.K7.1.CX, 1.K7.2.CX) là cần thiết và phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị trong giai đoạn hiện nay. Nội dung điều chỉnh bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về quy hoạch đô thị, không làm thay đổi tính chất, chức năng chính của khu vực, không làm tăng quy mô dân số, đồng thời góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng đất và chất lượng không gian đô thị.

### **4.2. Kiến nghị**

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường An Khánh xem xét, chấp thuận nội dung điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh (các ô phố ký hiệu 1.K7.5.HH, 1.K7.6.HH, 1.K7.7.HH, 1.K7.8.HH, 1.K7.9.HH, 1.K7.1.CX, 1.K7.2.CX) theo các nội dung đã trình bày, làm cơ sở pháp lý cho các cơ quan, đơn vị liên quan triển khai các bước tiếp theo trong công tác quản lý, đầu tư xây dựng và phát triển đô thị theo đúng quy định.

