

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

QUY ĐỊNH QUẢN LÝ
THEO ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH CHUNG
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC THUỘC THÀNH PHỐ
HỒ CHÍ MINH ĐẾN NĂM 2040

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-TTg ngày.....tháng.....năm 20.... của Thủ
tướng Chính phủ v/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức
thuộc thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040)

**QUY ĐỊNH QUẢN LÝ THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC THUỘC TP. HỒ CHÍ MINH ĐẾN NĂM 2040**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-TTg ngày..... tháng..... năm 20... của Thủ
tướng Chính phủ v/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức
thuộc thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040)

Hà Nội, ngày tháng năm 202

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
BỘ XÂY DỰNG**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 202

**CƠ QUAN TRÌNH DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
CHỦ TỊCH**

Thủ Đức, ngày tháng năm 202

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
CHỦ TỊCH**

Thủ Đức, ngày tháng năm 202

**ĐẠI DIỆN CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
KHU VỰC THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
TRƯỞNG BAN**

Hà Nội, ngày tháng năm 202

**TM. LIÊN DANH TƯ VẤN LẬP QUY
HOẠCH**

**VIỆN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ VÀ
NÔNG THÔN QUỐC GIA**

KT. VIỆN TRƯỞNG - PHÓ VIỆN TRƯỞNG

Phạm Thị Nhâm

MỤC LỤC

CHƯƠNG I CÁC QUY ĐỊNH CHUNG	3
Điều 1. Đối tượng, phạm vi áp dụng, thời hạn quy hoạch:	3
Điều 2. Mục tiêu của Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung	3
Điều 3. Cơ sở lập quy định quản lý:.....	4
Điều 4. Tính chất, quy mô, mục tiêu và tầm nhìn phát triển.....	4
4.1. Tính chất:.....	4
4.2. Quy mô dân số:	4
4.3. Mục tiêu và Tầm nhìn phát triển:	4
CHƯƠNG II CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ.....	5
Điều 5. Định hướng phát triển và kiểm soát không gian tổng thể; Thiết kế đô thị:.....	5
5.1. Mô hình và hướng phát triển đô thị.....	5
5.2. Phân vùng định hướng phát triển đô thị	6
5.3. Hệ thống trung tâm đô thị đa chức năng	6
5.4. Các khu trọng điểm phát triển – trọng điểm sáng tạo	6
5.5. Hệ thống không gian mở công cộng (cây xanh, quảng trường, mặt nước).....	6
5.6. Các trục không gian chính:.....	9
5.7. Hệ thống các điểm nhấn trong đô thị	10
5.8. Khu vực cửa ngõ đô thị:	11
5.9. Quy định về chiều cao và mật độ xây dựng trong các khu chức năng	11
5.10. Định hướng phát triển không gian ngầm và công trình xây dựng ngầm đô thị; Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm.....	12
5.11. Định hướng phát triển nhà ở và nhà ở xã hội	14
5.12. Nguyên tắc triển khai thực hiện quy hoạch cải tạo và phát triển đô thị phù hợp với quá trình hình thành của hệ thống hạ tầng	14
Điều 6. Định hướng phát triển – hướng dẫn thiết kế đô thị, kiểm soát không gian, kiến trúc đối với các phân vùng đô thị (09 phân vùng)	15
6.1. Các quy định áp dụng chung cho các phân vùng đô thị.....	15
6.2. Phân vùng số 1	17
6.3. Phân vùng số 2:	19
6.4. Phân vùng số 3:	20
6.5. Phân vùng số 4	21
6.6. Phân vùng số 5	22
6.7. Phân vùng số 6	23
6.8. Phân vùng số 7	24
6.9. Phân vùng số 8	25
6.10. Phân vùng số 9	26
Điều 7. Hệ thống các trung tâm chuyên ngành - hạ tầng kinh tế; hạ tầng xã hội cấp đô thị:	27

7.1. Tổng hợp thông kê và nguyên tắc phát triển hệ thống trung tâm chuyên ngành – hạ tầng kinh tế và hạ tầng xã hội:.....	27
7.2. Tổ chức hệ thống hạ tầng kinh tế, hạ tầng xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn thành phố Thủ Đức	30
7.3. Các khu trung tâm chuyên ngành của Thành phố Thủ Đức:.....	33
7.4. Tổng hợp quy hoạch đất dịch vụ - công cộng của Thành phố Thủ Đức	36
Điều 8. Các khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị	37
Điều 9. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất.....	40
9.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất	40
9.2. Định nghĩa – quy định đối với một số loại chức năng sử dụng đất:.....	44
Điều 10. Quy hoạch sử dụng đất một số chức năng (không bao gồm các chức năng đã quy định tại Điều 7)	46
10.1. Các khu đơn vị ở:	46
10.2. Đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch:	51
10.3. Đất giao thông đô thị:.....	51
10.4. Đất hạ tầng kỹ thuật khác – cấp đô thị:	51
10.5. Một số khu ngoài dân dụng (không bao gồm các khu ngoài dân dụng đã được trình bày tại Điều 7)	51
10.6. Quy định về cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đối với các Phân vùng đô thị và các khu phức hợp	52
Điều 11. Các công trình đầu mối và tuyến hạ tầng kỹ thuật	57
11.1. Về giao thông:	57
11.2. Về san nền và thoát nước mưa:	69
11.3. Cấp nước:	78
11.4. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:	79
11.5. Hệ thống thoát nước thải:	80
11.6. Quản lý chất thải rắn:	81
11.7. Quản lý nghĩa trang:	82
11.8. Quy định về hạ tầng viễn thông thụ động	82
11.9. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật.....	83
Điều 12. Các chỉ tiêu quy hoạch và khung đánh giá thực hiện quy hoạch.....	83
Điều 13. Các biện pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường:	85
13.1. Các giải pháp phi công nghệ	85
13.2. Các giải pháp công nghệ, kỹ thuật	85
CHƯƠNG III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH.....	86
Điều 14. Quy định về tính pháp lý.....	86
Điều 15. Tổ chức thực hiện	87
Điều 16. Quy định về lưu giữ, cung cấp thông tin, hồ sơ quy hoạch.....	88

CHƯƠNG I

CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Đối tượng, phạm vi áp dụng, thời hạn quy hoạch:

- Đối tượng:

+ Quy định này áp dụng đối với các tổ chức, cá nhân thực hiện việc quy hoạch quản lý phát triển đô thị, đầu tư xây dựng, cải tạo chỉnh trang đô thị trên địa bàn thành phố Thủ Đức, đảm bảo theo đúng đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức, thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

+ Quy định này là cơ sở để chính quyền các cấp, các cơ quan quản lý nhà nước quy hoạch – kiến trúc xây dựng Quy chế quản lý kiến trúc; lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tuân thủ định hướng Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức, thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040.

+ Ngoài những quy định này, việc quản lý xây dựng tại thành phố Thủ Đức phải tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

Phạm vi áp dụng: Toàn bộ địa giới hành chính thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh, với tổng diện tích tự nhiên khoảng 21.156,9 ha, 4 phía tiếp giáp với các đơn vị hành chính cấp huyện như sau:

- + Phía Đông giáp thành phố Biên Hòa và huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- + Phía Tây giáp Quận 4, Quận 1, Quận 12 và quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh;
- + Phía Nam giáp Quận 4, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- + Phía Bắc giáp thành phố Dĩ An và thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Thời hạn quy hoạch:

- + Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2030;
- + Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2040.

Điều 2. Mục tiêu của Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung

Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức, thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 là cơ sở cho việc:

- + Lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và triển khai các dự án đầu tư xây dựng, hạ tầng kỹ thuật khung trên địa bàn Thành phố;
- + Lập kế hoạch thực hiện quy hoạch, chương trình phát triển đô thị, lập dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung của thành phố;

+ Quản lý kiến trúc, cảnh quan, bảo tồn, tôn tạo, cải tạo, xây dựng mới các công trình trên địa bàn Thành phố phù hợp với các đồ án quy hoạch đô thị được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

+ Đảm bảo đáp ứng các yêu cầu đồng bộ quy hoạch sử dụng đất, khai thác hiệu quả nguồn tài nguyên đất đai.

Điều 3. Cơ sở lập quy định quản lý:

Quy định này là một thành phần trong hồ sơ Đồ án quy hoạch chung, được lập trên cơ sở nội dung thuyết minh và bản vẽ Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040.

Điều 4. Tính chất, quy mô, mục tiêu và tầm nhìn phát triển

4.1. Tính chất:

- Là đô thị loại I trực thuộc Thành phố Hồ Chí Minh; trung tâm phía Đông của Thành phố Hồ Chí Minh về kinh tế, khoa học kỹ thuật và công nghệ, văn hóa, giáo dục đào tạo.

- Là trung tâm đổi mới sáng tạo dựa trên nền tảng kinh tế tri thức, khoa học - công nghệ và hợp tác phát triển; tập trung vào các lĩnh vực giáo dục đào tạo bậc cao, nghiên cứu và sản xuất công nghệ cao, tài chính và thương mại - dịch vụ; có vai trò là hạt nhân trong đổi mới sáng tạo, phát triển hạ tầng số của Thành phố, vùng Đông Nam Bộ và vùng Thành phố Hồ Chí Minh.

- Là đầu mối kết nối khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh với cảng hàng không quốc tế Long Thành và các đô thị, khu chức năng trọng điểm phía Đông của vùng đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Quy mô dân số:

- Đến năm 2030: Khoảng 1.500.000 người - 1.825.000 người.

- Đến năm 2040: Khoảng 2.200.000 người - 2.640.000 người.

- Sau năm 2040: Khoảng 3.000.000 người.

4.3. Mục tiêu và Tầm nhìn phát triển:

- Mục tiêu phát triển đô thị đến năm 2040:

+ Phát triển thành phố Thủ Đức trở thành đô thị sáng tạo, tương tác cao; khu vực dẫn dắt kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh, vùng đô thị Thành phố Hồ Chí Minh thông qua các hoạt động kinh tế tri thức như đào tạo, nghiên cứu, sản xuất công nghệ cao và hợp

tác phát triển; bước đầu trở thành trung tâm tài chính của quốc gia, hướng tới khu vực quốc tế.

+ Có kết cấu hạ tầng giao thông đồng bộ, hiện đại kết nối thuận lợi với các khu vực trong Thành phố Hồ Chí Minh và các đô thị trọng điểm trong vùng Đông Nam Bộ bằng các phương thức đường bộ, đường sắt, hàng hải và đường thủy nội địa; phát triển đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng; phát triển hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tiêu chuẩn đô thị loại I và loại đặc biệt, tạo điều kiện để phát triển hạ tầng số, hạ tầng đô thị thông minh.

+ Có chất lượng sống tốt và môi trường làm việc hấp dẫn; tạo dựng cảnh quan đô thị hiện đại và sinh thái, gìn giữ bản sắc văn hóa và đặc trưng đô thị sông nước, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- ***Tầm nhìn phát triển sau năm 2040:***

+ Thành phố Thủ Đức là đô thị sáng tạo, tương tác cao, dựa trên nền tảng kinh tế tri thức, khoa học - công nghệ và hợp tác phát triển; Là động lực phát triển mới của Thành phố Hồ Chí Minh và là hạt nhân đổi mới sáng tạo của vùng Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Là thành phố có chất lượng sống tốt và môi trường làm việc hấp dẫn, có tính đa dạng văn hóa, bảo tồn và phát huy giá trị di sản và cảnh quan sông nước, có hạ tầng đô thị thông minh, phát triển bền vững và thích ứng với biến đổi khí hậu.

CHƯƠNG II CÁC QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Định hướng phát triển và kiểm soát không gian tổng thể; Thiết kế đô thị:

5.1. Mô hình và hướng phát triển đô thị

- Phát triển đô thị theo mô hình đa trung tâm trên cơ sở hình thành, phát triển các khu vực trọng điểm về tài chính, thương mại - dịch vụ, văn hóa, thể dục thể thao, nghiên cứu, đào tạo và sản xuất công nghệ cao. Phát triển không gian đô thị gắn với tổ chức hệ thống giao thông đa phương thức, giao thông công cộng. Tổ chức các khu vực đa chức năng nhằm tăng cường tương tác trong các hoạt động kinh tế - xã hội và hợp tác phát triển; hạt nhân là các trung tâm đổi mới, sáng tạo để hình thành các trung tâm kinh tế tri thức; phát triển theo xu hướng đô thị thông minh.

- Hệ thống sông, kênh, rạch (sông Sài Gòn, sông Đồng Nai, sông Tắc, rạch Chiếc, rạch Trau Trầu, rạch Gò Công, rạch Ông Nhiêu, ...) là khung cấu trúc tự nhiên của đô thị, tổ chức gắn kết với hệ thống công viên cây xanh sử dụng công cộng, nhằm tạo lập mạng lưới và hành lang thoát nước, quản lý ngập lụt trong đô thị.

- Hướng phát triển đô thị: Phát triển mở rộng không gian xây dựng đô thị trên cơ sở chuyển đổi, tái thiết, hoàn thiện các khu vực hiện có; khai thác hợp lý quỹ đất phía Đông và phía Nam thành phố.

5.2. Phân vùng định hướng phát triển đô thị

Thủ Đức được nhận diện và phân vùng định hướng phát triển theo 09 phân vùng được giới hạn bởi các tuyến trục giao thông chính và các dòng sông lớn. Mỗi phân vùng được định hướng phát triển dựa trên cơ sở những yếu tố đặc điểm hiện trạng và tiềm năng của phân vùng. Trên cơ sở 09 phân vùng, Thành phố triển khai thực hiện và quản lý theo quy hoạch chung và có thể sử dụng là ranh giới để tổ chức lập quy hoạch phân khu. Trong trường hợp ranh giới lập quy hoạch phân khu cần được điều chỉnh khác với ranh giới của các phân vùng, để phù hợp yêu cầu quản lý, thì dựa theo các chức năng đã được xác định trong Quy hoạch chung, được phép nội/ngoại suy để xác định các quy mô, tính chất có liên quan.

5.3. Hệ thống trung tâm đô thị đa chức năng

Thành phố được định hướng phát triển theo mô hình đa trung tâm, với một trung tâm chính (cấp Thành phố Hồ Chí Minh) là khu Thủ Thiêm - Thảo Điền - An Phú và hai trung tâm cấp thành phố Thủ Đức tại khu vực Trường Thọ, khu trung tâm Đô thị tri thức Long Phước và các trung tâm khu vực khác. Quy hoạch nhấn mạnh việc các khu trung tâm đô thị lấy không gian cảnh quan mặt nước làm trung tâm để phát huy các giá trị đặc sắc của Thành phố và tạo bản sắc đô thị (các tuyến giao thông cơ giới là tiện ích, là mặt phía sau hoặc đi trong lõi các khu trung tâm, hạn chế đi ở mặt tiền ven sông).

5.4. Các khu trọng điểm phát triển – trọng điểm sáng tạo

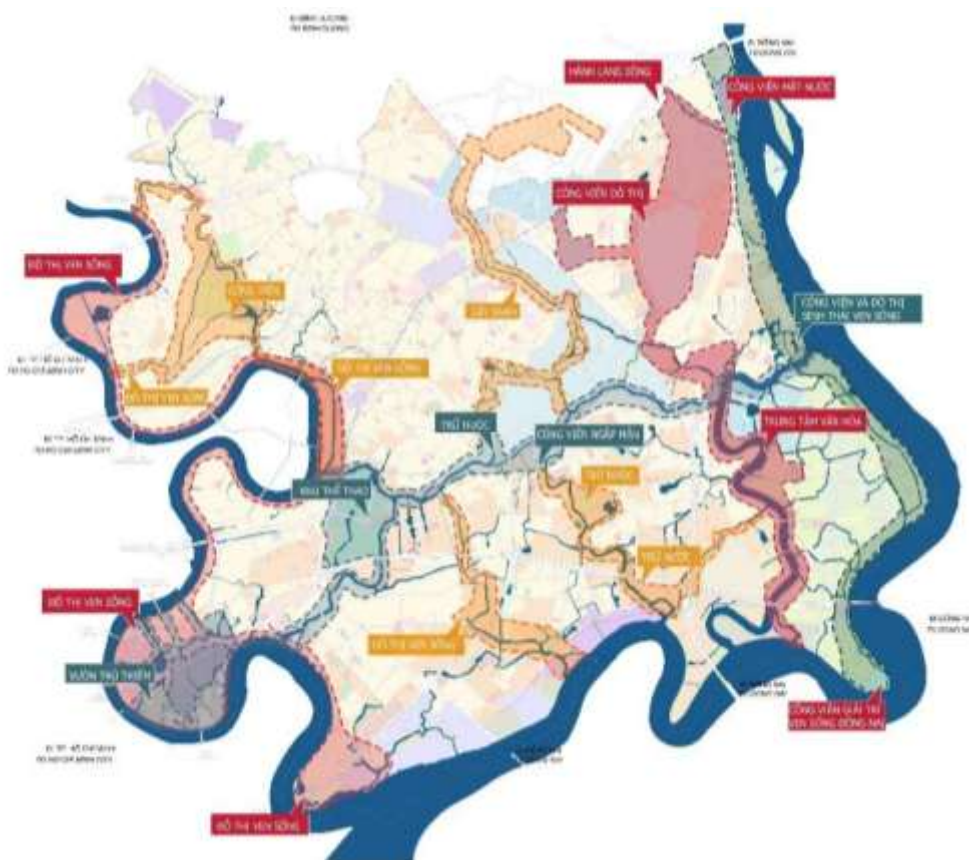
Tập trung phát triển 11 trọng điểm phát triển, nhằm kích thích kinh tế, sáng tạo, đổi mới. Các khu vực trọng điểm này được lồng ghép trong các phân vùng đô thị và các khu vực quy hoạch, bao gồm: (1) Trung tâm tài chính quốc tế Thủ Thiêm; (2) Khu Công nghiệp, logistics, đô thị Cát Lái - Trương Văn Bang; (3) Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc; (4) Khu vực đô thị thương mại, văn hóa, sáng tạo, tương tác cao Trường Thọ (5) Khu công viên Tam Phú; (6) Khu Linh Trung; (7) Khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh; (8) Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc, công viên chuyên đề, du lịch sinh thái, tại Long Bình; (9) Khu Công viên Khoa học và Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh tại phường Long Phước; (10) Khu đô thị tri thức và công nghệ cao, công nghệ tiên tiến ở Khu vực Long Phước - Tam Đa; (11) Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh (phần thuộc TP. Thủ Đức).

5.5. Hệ thống không gian mở công cộng (cây xanh, quảng trường, mặt nước)

Cấu trúc không gian của thành phố được tạo dựng trên cơ sở khung cấu trúc không gian mở công cộng (cây xanh, mặt nước, quảng trường công cộng) lấy không gian mở công cộng làm trung tâm, làm khung định dạng cho không gian xây dựng; trong đó, trọng tâm là hệ thống gian mở gắn với các trung tâm đô thị ven các sông và kênh lớn (sông Sài Gòn, sông Tắc, sông Đồng Nai, rạch Chiếc, rạch Trau Trầu...) và các quảng trường, công viên trung tâm khu vực.

Hệ thống không gian xanh của Thủ Đức cần được thiết kế đảm bảo hỗ trợ thoát nước và ứng phó với biến đổi khí hậu, đồng thời nâng cao chất lượng môi trường sống, tạo bản sắc đô thị và nâng cao giá trị kinh tế đô thị.

Hệ thống không gian mở công cộng được kết nối thành dải và mạng ở mức tối đa, kết nối giữa các tuyến và các điểm, kết nối giữa cây xanh cấp đô thị và cây xanh cấp đơn vị ở, kết hợp với hệ thống mặt nước sông, kênh rạch tự nhiên và bổ sung kết nối, để hình thành các hành lang sử dụng cảnh quan và sinh thái với mục đích giải trí và chăm sóc sức khỏe cho người dân đô thị. Tại các khu vực chức năng đô thị tiếp giáp với tuyến kênh, rạch tự nhiên, ưu tiên tạo hành lang xanh kết hợp hồ điều hòa và kết nối với khu cây xanh công cộng cấp đơn vị ở nhằm tăng cường năng lực điều tiết, thoát nước trong thành phố. Gồm 6 dải không gian mở lớn (các trục cảnh quan chính):



Hình 5.1. Các trục cảnh quan chính của Tp. Thủ Đức

- Dải không gian ven sông Sài Gòn – là dải đô thị trung tâm, lấy cảnh quan mặt nước sông Sài Gòn làm mặt tiền trung tâm, làm bản sắc, khai thác giá trị cảnh quan sinh thái, văn hoá và kinh tế quan trọng bậc nhất của TP. Thủ Đức nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung, được tổ chức bao gồm dải cây xanh công viên, quảng trường công cộng, bến du thuyền, bến thủy nội địa gắn với không gian công cộng ven sông. Dải không gian này có các trọng điểm là trung tâm đô thị mới ở Trường Thọ, Thủ Thiêm, khu vực đường 103-TML (Thanh Mỹ Lợi) nổi dài. Bên cạnh đó, căn cứ điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các khu đô thị hiện hữu được khuyến khích tái phát triển, nâng cao hệ số sử dụng đất, giảm mật độ xây dựng và tăng diện tích không gian mở nội bộ trong các khu đô thị, với yêu cầu tổ chức có khoảng lùi đủ để khuyến khích hình

thành các trung tâm giao lưu cấp khu vực ở ven sông.

- Dải không gian đô thị sinh thái – du lịch: hướng ra sông Đồng Nai, được tổ chức bao gồm dải công viên, bến du thuyền, bến thủy nội địa gắn với không gian công cộng và một số điểm trung tâm đô thị ven sông Đồng Nai, đan xen với các khu dân cư và du lịch sinh thái. Cấu trúc đô thị và giải pháp thiết kế khu vực này cần quan tâm đến vấn đề hỗ trợ thoát nước, thích ứng với biến đổi khí hậu. Khuyến khích hình thành các cấu trúc đô thị thích ứng với nước, kết nối hệ thống mặt nước, tỷ lệ giao thông thủy trong khu vực.

- Dải không gian mở Đông Tây kết nối Thủ Thiêm qua Rạch Chiếc sang đến khu vực Long Phước, kết hợp với việc cải thiện hệ thống giao thông hiện hữu. Tổ chức các không gian công cộng ven sông gắn với các khu trung tâm đô thị tại khu vực. Các khu đô thị này sẽ được kết nối với tuyến đường bộ chính theo hướng Đông – Tây, cũng như đường giao thông thủy chính (Rạch Chiếc).

- Dải không gian sáng tạo và văn hóa, kết nối Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc, công viên chuyên đề, du lịch sinh thái, tôn giáo phía Bắc xuống tới khu đô thị tri thức Long Phước, bổ sung kết nối Bắc - Nam và bổ sung sức sống mới cho khu phía Đông Tp. Thủ Đức.

- 02 dải tương tác đô thị kết nối các khu dân cư phía Bắc xuống tới phía Nam, đan xen với mạng lưới cây xanh công viên và mặt nước trong khu vực. Hai dải này cũng sẽ được khuyến khích tổ chức gắn với các không gian cảnh quan công cộng.

Các hành lang tương tác đóng vai trò như những con đường xanh chính, kết nối công dân trên toàn Tp. Thủ Đức với các không gian mở chính của thành phố. Ngoài việc phát huy giá trị trong vấn đề trữ nước, thoát nước, tạo cảnh quan, các hành lang này còn góp phần quan trọng làm gia tăng giá trị đô thị, tạo cơ hội cho việc tái phát triển đô thị trong vòng 20-30 năm tới. Trong đó, đặc biệt quan trọng là dải hành lang dọc bờ Đông của sông Sài Gòn. Do điều kiện hiện trạng nên đa số các đoạn trên dải này không thể mở quá lớn, nhưng cần đảm bảo tính năng công cộng liên tục.

Các hồ điều hòa có khả năng trữ ngập được bố trí kết hợp với các khu công viên cây xanh để kết hợp phục vụ đa mục tiêu bao gồm kiến tạo cảnh quan, điều hòa không khí và trữ ngập do mưa. Ngoài ra các công viên cũng được yêu cầu thiết kế trữ ngập một phần tại một cao độ nhất định tùy vào lưu vực. Sự kết hợp của cả hai giải pháp công trình góp phần gia tăng dung tích trữ ngập qua đó kiểm soát ngập hiệu quả và bền vững.

Các công viên lớn sẽ được tích hợp trong các khu vực phát triển mới quy mô lớn để tăng tính khả thi về nguồn lực đầu tư.

Các công viên ven sông, kênh sẽ đồng thời là các hành lang sinh thái bảo vệ sông, kênh và là các không gian công cộng cho người dân và du khách trải nghiệm đặc trưng sông nước của Tp. Thủ Đức.

Tại các khu vực có hệ sinh thái đặc sắc như Long Bình, Long Phước (ven sông Đồng Nai), cấu trúc xây dựng công trình cần chú trọng kết hợp đảm bảo khả năng thoát nước, thích ứng với nước, phát triển các khu đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng.

Cần hạn chế hoặc không bố trí đường xe cơ giới chia cắt các khu phố, dãy phố với công viên và quảng trường công cộng ven sông, để các dãy phố và công trình đô thị được kết nối trực tiếp với công viên, quảng trường công cộng ven sông, cung cấp dịch vụ một cách phong phú cho người sử dụng không gian công viên, quảng trường công cộng, tạo điều kiện để người dân thực sự có thể tiếp cận không gian mặt nước và công viên ven sông có gắn với các dãy phố dịch vụ đa dạng (có người ở), khiến cho các khu vực ven sông này có thể thực sự trở thành trung tâm, thành điểm đến giao lưu góp phần quan trọng vào sức hấp dẫn của thành phố. Không gian công cộng cần được thiết kế để trở thành điểm đến hấp dẫn, nơi người dân có thể dừng chân nghỉ ngơi, thư giãn, hưởng thụ không gian (đảm bảo hấp dẫn và tiện nghi), cần đảm bảo sự kết nối liền mạch giữa các không gian này với khu dân cư và các tiện ích đô thị, tránh tình trạng bị chia cắt bởi giao thông cơ giới.



Hình 5.2. Mặt cắt thiết kế điển hình mô tả giải pháp tổ chức không gian mở, công viên công cộng ven mặt nước, gắn trực tiếp với các dãy phố dịch vụ và không bị đường xe cơ giới chia cắt

5.6. Các trục không gian chính:

- Các trục phát triển là các trục đô thị chính, bao gồm ba hành lang và hai vành đai:

Hành lang tuyến đường Võ Nguyên Giáp - Xa lộ Hà Nội cùng tuyến Metro số 1 kết nối trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh với khu liên hợp thể thao Rạch Chiếc, trọng điểm phát triển Trường Thọ, Linh Trung, Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, Đại học Quốc gia và Khu công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc.

Hành lang Đông - Tây bao gồm tuyến Metro số 7 kết nối các trọng điểm phát triển Thủ Thiêm với Thanh Đa - Trường Thọ, Khu công nghệ cao và Long Bình;

Hành lang Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành kết nối Thủ Thiêm với Rạch Chiếc, Long Phước và sân bay quốc tế Long Thành.

Vành đai trong gồm Vành đai 2 cùng tuyến Metro số 6 kết nối khu vực Thạnh Mỹ Lợi - cảng Cát Lái, khu Công nghệ cao, khu đô thị Công viên Tam Phú, sân bay Tân Sơn Nhất và Bình Chiểu.

Vành đai ngoài gồm tuyến Metro số 10 kết nối nhà ga đường sắt cao tốc Thủ Thiêm với khu vực Thạnh Mỹ Lợi, cảng Cát Lái, Long Phước, khu công nghệ cao, Linh Trung và Hiệp Bình Phước.



Hình 5.3. Các trục phát triển đô thị chính

Nguyên tắc quản lý phát triển đô thị dọc theo các trục phát triển: Đối với các tuyến có bố trí giao thông công cộng khối lượng lớn, ưu tiên đảm bảo lộ giới cho giao thông công cộng (tuyến và nhà ga) để hoạt động hiệu quả và thông suốt; Đảm bảo khả năng mở rộng lộ giới đường theo quy hoạch trong tương lai; Phân tách giao thông liên vùng và giao thông khu vực để đảm bảo hoạt động hiệu quả của các hành lang phát triển chính. Theo điều kiện đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gia tăng hệ số sử dụng đất và các không gian cây xanh, đặc biệt là tại các khu vực phát triển trong phạm vi có thể đi bộ đến các nhà ga giao thông công cộng khối lượng lớn; Bố trí bãi đỗ xe tập trung và áp dụng các giải pháp gia tăng chỗ đỗ xe, để phục vụ các khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD).

- Các tuyến cảnh quan chính gồm: Tổ chức tuyến cảnh quan ven các sông Sài Gòn, sông Đồng Nai, sông Tắc; dọc các kênh, rạch chính trong thành phố như: Rạch Chiếc, Trau Trầu, rạch Ông Nhiêu, sông Kỳ Hà, ... và các kênh, rạch tiêu thoát nước trong đô thị. Các dải cây xanh ven sông, rạch kết hợp với hành lang bảo vệ nguồn nước, hành lang tiêu thoát nước tạo thành tuyến các công viên cây xanh cảnh quan xuyên suốt trong từng khu vực phát triển đô thị. Trên các tuyến cảnh quan tổ chức không gian công cộng, sinh hoạt cộng đồng kết hợp phát triển kinh tế khu vực ven sông; tổ chức các tuyến đi bộ, đường xe đạp, xe điện với đầy đủ tiện tích để kết nối các khu vực.

5.7. Hệ thống các điểm nhấn trong đô thị

Hệ thống các điểm nhấn trong đô thị, gồm: công trình/cụm công trình điểm nhấn về chiều cao và công trình/cụm công trình điểm nhấn có giá trị văn hoá, lịch sử, kiến

trúc, giá trị cảnh quan đặc trưng; được xác định theo các tiêu chí về vị trí, khả năng tiếp cận, khả năng đáp ứng về hạ tầng đô thị, giá trị văn hoá - lịch sử, hình thái kiến trúc tiêu biểu. Các công trình điểm nhấn được tạo lập cùng với 11 khu vực trọng điểm của thành phố và các khu trung tâm khu vực để nhận diện nơi chốn, định hình không gian đô thị và hình thành nét đặc trưng của từng phân vùng phát triển đô thị. Bên cạnh đó, dọc theo các trục chính đô thị, tại các khu vực cửa ngõ thành phố, quanh các đầu mối giao thông, tại các khu trung tâm khu vực, xung quanh các nút giao chính, tại các khu vực đô thị mới, tổ chức công trình/cụm công trình điểm nhấn để tạo dựng hình ảnh đặc trưng của thành phố Thủ Đức.

Chú trọng hình ảnh đường chân trời của thành phố hướng theo các cầu từ phía Biên Hòa, Nhơn Trạch, khu trung tâm hiện hữu và quận 7 vào thành phố; tạo hình ảnh đô thị hiện đại, sự nổi bật của các công trình/cụm công trình điểm nhấn trên nền cảnh quan sông nước tự nhiên của đô thị.

5.8. Khu vực cửa ngõ đô thị:

Phát huy vị thế và hình ảnh của thành phố cửa ngõ phía Đông của Thành phố Hồ Chí Minh, nơi tập trung nhiều đầu mối hạ tầng giao thông cấp quốc gia, cấp vùng, bao quanh là sông Đồng Nai và sông Sài Gòn, chú trọng tổ chức không gian các khu vực cửa ngõ quan trọng, tiếp cận thành phố Thủ Đức bằng các tuyến đường giao thông đối ngoại, đường thủy nội địa và đường sắt quốc gia, như: các điểm cửa ngõ theo đường bộ - trên các trục đường liên vùng (như đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây; Xa lộ Hà nội; QL13; đường vành đai 3, Mai Chí Thọ...), các điểm cầu Phú Mỹ, Nhơn Trạch, Long Thành, Thủ Thiêm, Bình Lợi...; cảng khách nội địa Trường Thọ; ga đầu mối đường sắt Bình Triệu, Thủ Thiêm;... Tại các khu vực cửa ngõ, khuyến khích tổ chức các quảng trường kết hợp công trình điểm nhấn, hoặc các công trình điểm nhấn có khoảng lùi lớn, công trình biểu tượng để tạo hình ảnh đặc trưng tại từng khu vực tiếp cận vào đô thị; đối với khu vực cửa ngõ gắn với cảng hành khách, nhà ga, khuyến khích tổ chức khu vực cửa ngõ kết hợp với quảng trường, trung tâm phức hợp, tổ hợp công trình điểm nhấn gắn với quảng trường công cộng, kết nối thuận thuận với hệ thống giao thông công cộng của thành phố. Các công trình trong khu vực không gian cửa ngõ cần có giá trị thẩm mỹ cao, khuyến khích có hình thức hiện đại hoặc công trình hiện đại có đường nét gợi nhớ đến kiến trúc truyền thống, sử dụng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng...

5.9. Quy định về chiều cao và mật độ xây dựng trong các khu chức năng

a) Chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của các công trình xây dựng trong các khu chức năng được quy định như sau:

- Hệ số sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt nam về Quy hoạch Xây dựng. Khuyến khích tăng chiều cao xây dựng để giảm mật độ xây dựng, đảm bảo theo các quy định có liên quan. Các công trình trong phạm vi khu đô thị mới Thủ Thiêm tiếp tục thực hiện theo các quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Hệ số sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp với khả năng cung cấp hạ tầng của khu vực lập quy hoạch và đồng thời đảm bảo tuân thủ các quy định về sử dụng đất. Đối với các lô đất xây dựng công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc, cảnh quan, điểm nhân đô thị, được phép xác định hệ số sử dụng đất cao, đồng thời cần đánh giá tác động tới hạ tầng khu vực và đảm bảo phù hợp với quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt nam về Quy hoạch Xây dựng.

- Quy định về chiều cao công trình: Quy hoạch chung không xác định chiều cao xây dựng công trình đến từng ô đất; Quy hoạch chung định về chiều cao xây dựng công trình trong các khu chức năng như sau: căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị, điều kiện hiện trạng, định hướng phát triển của từng khu vực và các quy định chuyên ngành đối với các công trình, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết; đồng thời đảm bảo phù hợp với các quy định sau:

+ Khu vực bị ảnh hưởng bởi cảng hàng không Tân Sơn Nhất: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an toàn hàng không;

+ Khu vực an ninh, quốc phòng: Kiểm soát chiều cao công trình để đảm bảo các quy định về an ninh, quốc phòng và khu vực phòng thủ.

+ Đối với các khu vực di tích: Xác định cụ thể nguyên tắc bảo vệ cảnh quan, bảo tồn di tích.

- Đối với các khu vực còn lại trong đô thị: Kiểm soát chiều cao, mật độ xây dựng công trình phù hợp với đặc điểm địa hình, cảnh quan tự nhiên và khả năng đáp ứng hạ tầng của khu vực và phù hợp với các quy chuẩn hiện hành; tầng cao công trình phải được xác định trên cơ sở tính toán chỉ tiêu hệ số sử dụng đất và định hướng thiết kế đô thị đối với từng phân vùng đô thị; khuyến khích tăng tầm nhìn hướng ra sông Đồng Nai, sông Sài Gòn và các kênh rạch chính gần với công viên đô thị.

b) Quy định về mật độ xây dựng: thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt nam về quy hoạch xây dựng, các quy định chuyên ngành và các định hướng về tổ chức không gian tại các phân vùng đô thị. Riêng đối với khu vực đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch, tại khu vực Long Phước, quy định mật độ xây dựng gộp của các ô phố, xác định tại quy hoạch chung, không quá 25%.

5.10. Định hướng phát triển không gian ngầm và công trình xây dựng ngầm đô thị; Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm

Quy hoạch không gian ngầm và công trình xây dựng ngầm đô thị bao gồm: công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm và phần ngầm của các công trình xây dựng.

- Khuyến khích tổ chức không gian xây dựng ngầm tại các khu vực phát triển đô thị, đặc biệt cần chú trọng tổ chức không gian xây dựng ngầm tại các khu vực trung tâm đô thị và các khu đô thị hiện hữu kết nối với hệ thống giao thông công cộng ngầm, bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm để tạo thành hệ thống không gian ngầm hoàn chỉnh, giảm áp lực vận tải trên mặt đất; xây dựng các tuyến tuynel, hào kỹ thuật trên các trục đường giao thông đối ngoại, đường chính đô thị. Việc xây dựng không gian ngầm trong đô thị đảm bảo các quy định về an toàn, hệ số sử dụng đất và được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch cấp dưới hoặc quy hoạch chuyên ngành.

- Tại các khu vực có rủi ro ngập lụt cao, hình thành các không gian điều tiết nước, lưu giữ nước nhằm hỗ trợ quản lý ngập lụt đô thị.

- Kiểm soát không gian xây dựng ngầm tại các khu vực sinh thái tự nhiên, khu vực di tích, tôn giáo, văn hóa lịch sử, khu vực chịu ảnh hưởng của ngập lụt, sụt lún, trên cơ sở đánh giá cụ thể điều kiện địa chất, thủy văn, tác động môi trường, ... Đối với khu vực an ninh, quốc phòng, việc tổ chức không gian xây dựng ngầm được thực hiện theo quy định chuyên ngành.

- Tại các hành lang thoát nước, hồ điều tiết nước trong đô thị, hạn chế xây dựng công trình công cộng ngầm.

- Quản lý và khai thác không gian ngầm theo hướng quy hoạch tích hợp: dọc các trục giao thông khai thác thương mại dịch vụ, các khu vực dự kiến xây dựng các công trình công cộng ngầm, công trình đầu mối kỹ thuật đảm bảo việc kết nối với hệ thống giao thông công cộng ngầm hoặc nổi, kết nối với bãi đỗ xe và hầm đi bộ ngầm để tạo thành hệ thống không gian ngầm thuận lợi khai thác sử dụng, giảm áp lực vận tải trên mặt đất, tạo nên không gian đô thị có sự liên kết giữa tầng cao, tầng mặt đất và tầng ngầm.

- Các không gian xây dựng ngầm phải tuân thủ quy định về an toàn theo các quy chuẩn hiện hành. Căn cứ quy định về chiều cao xây dựng công trình và hệ số sử dụng đất tại mỗi khu vực, khuyến khích xây dựng cao tầng để giảm mật độ xây dựng và giảm thiểu nhu cầu xây dựng ngầm (đảm bảo quy định tại Quy chuẩn XDVN hiện hành về việc tính vào hệ số sử dụng đất một số diện tích chức năng sử dụng dưới tầng hầm), đồng thời đảm bảo sử dụng tiết kiệm và hiệu quả quỹ đất.

- Các tuyến đường phố mới xây dựng hoặc cải tạo, mở rộng cần được đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng ngầm như: cống, hộp kỹ thuật hoặc hào, tuy-nen kỹ thuật để bố trí, lắp đặt các đường dây đường ống kỹ thuật đảm bảo mỹ quan đô thị và yêu cầu quản lý, vận hành.

- Tại một số khu vực hiện hữu có hạn chế bởi quỹ đất và không gian, khuyến khích bố trí các bãi đỗ xe công cộng ngầm.

- Tại các vị trí phù hợp, có thể bố trí hồ điều tiết ngầm phục vụ các khu vực hiện hữu có rủi ro ngập lụt cao nhưng thiếu quỹ đất để bố trí các không gian lưu giữ nước, phục vụ thoát nước hay điều tiết nước. Tùy vào vị trí và nhu cầu thực tế các hồ điều tiết có thể cho phép lưu trữ và thẩm thấu nước mưa để gia tăng mực nước ngầm, lọc và giữ nước để tái sử dụng.

- Việc xác định quy mô phần ngầm của công trình được xác định tại quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết và lập dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở thông tin dữ liệu địa chất, nền móng công trình và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khung đi ngầm được thể hiện trong các bản đồ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

- Vị trí, quy mô và phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn đối với công trình ngầm tuân thủ các định hướng phát triển và xây dựng không gian ngầm nêu trên, tuân thủ các quy định chuyên ngành và được xác định cụ thể trong các quy hoạch cấp dưới.

5.11. Định hướng phát triển nhà ở và nhà ở xã hội

- Khuyến khích phát triển tất cả các phân khúc nhà ở, từ trung, cao cấp tới nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ, bao gồm cả thấp tầng và cao tầng: Đối với các khu dân cư hiện hữu tập trung nhiều nhà ở chất lượng chưa cao, khuyến khích bổ sung nhà ở cao cấp; Đối với các khu vực phát triển mới hoặc đã có đa dạng các loại hình nhà ở, các dự án phát triển đô thị và nhà ở cần đảm bảo đáp ứng nhu cầu về chỗ ở với các mức thu nhập khác nhau, phù hợp với điều kiện kinh tế khác nhau của người dân, thuận lợi để phát triển bền vững.

- Khuyến khích đầu tư phát triển loại hình nhà ở chung cư cao tầng trong các dự án nhà ở thương mại và nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân theo hướng hiện đại, thân thiện với môi trường; góp phần nâng cao hệ số sử dụng đất.

- Khai thác hiệu quả quỹ đất đất; phát triển và phân đợt phát triển nhà ở và các chức năng đô thị gắn với việc khai thác hiệu quả mô hình TOD và theo nguyên tắc “hạ tầng có trước” hoặc phù hợp với hạ tầng sẽ được hình thành cùng với sự hình thành của quỹ nhà ở và các chức năng đô thị đó. Khuyến khích thu hút đầu tư của các thành phần kinh tế hợp pháp trong việc thực hiện các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, tại các khu vực đã có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ kết nối với đường giao thông chính.

- Đa dạng hóa cơ cấu sản phẩm bất động sản nhà ở theo hướng tăng tỷ trọng của phân khúc nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở cho thuê;

- Đối với nhà ở xã hội: Thực hiện theo Luật Nhà ở và các quy định pháp luật khác có liên quan, thực hiện đa dạng hoá các phương thức xây dựng nhà ở xã hội, đa dạng hóa các nguồn cung nhà ở xã hội, tạo sự linh hoạt trong đáp ứng nhu cầu và khả năng chi trả của nhiều đối tượng có nhu cầu. Thu hút đầu tư từ các thành phần kinh tế hợp pháp tham gia phát triển, cải tạo nhà ở chính sách, nhà ở cho công nhân, chung cư cũ.

- Đối với nhà ở do các cá nhân, hộ gia đình tự xây dựng: Khuyến khích tái thiết theo hướng tăng tầng cao, với mật độ xây dựng đảm bảo phù hợp với Quy chuẩn XDVN về Quy hoạch Xây dựng – khuyến khích giảm mật độ xây dựng, tạo điều kiện để nâng cao chất lượng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tăng không gian xanh công cộng, đồng thời kiểm soát việc gia tăng mật độ cư trú và hệ số sử dụng đất đảm bảo phù hợp với khả năng cung cấp hạ tầng. Khuyến khích sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, sử dụng năng lượng xanh, năng lượng tái tạo; Đặc biệt, đảm bảo các yêu cầu về PCCC (lối thoát hiểm, phương tiện cứu hỏa, cứu hộ...).

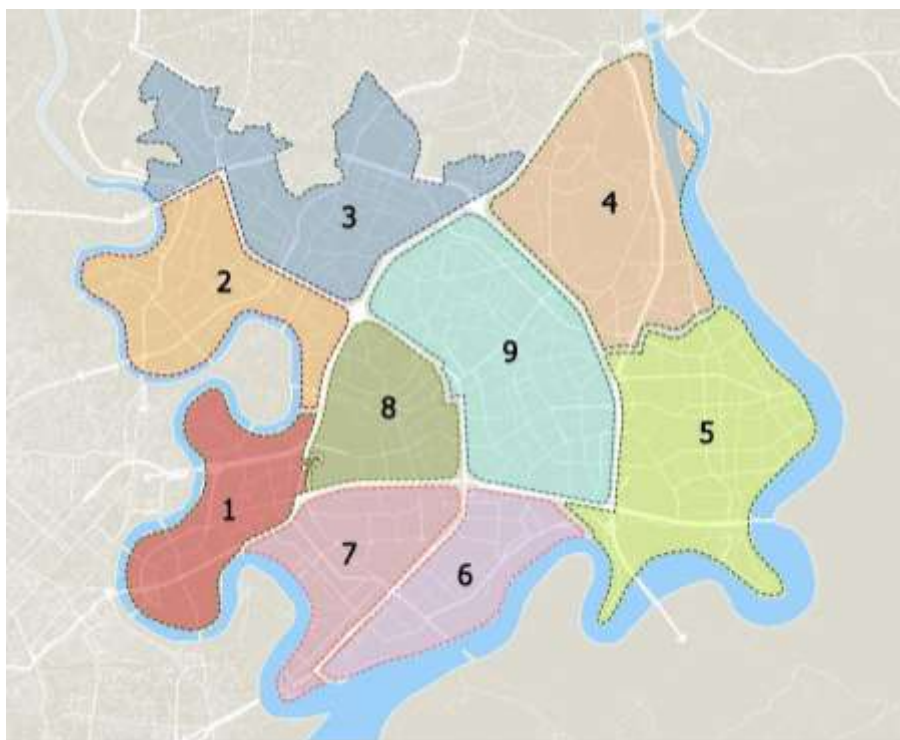
5.12. Nguyên tắc triển khai thực hiện quy hoạch cải tạo và phát triển đô thị phù hợp với quá trình hình thành của hệ thống hạ tầng

Để đảm bảo sự phù hợp về lâu dài, các dự án và các quy hoạch phân khu, quy

hoạch chi tiết cần kiểm soát quy mô dân số và quy mô chức năng của từng khu vực phù hợp với quy hoạch chung, kết hợp với yêu cầu về kết nối và khả năng cung cấp hạ tầng, phân đợt thực hiện theo nguyên tắc “hạ tầng có trước” hoặc đảm bảo được hình thành cùng với sự hình thành của dự án – là một bộ phận của dự án.

Điều 6. Định hướng phát triển – hướng dẫn thiết kế đô thị, kiểm soát không gian, kiến trúc đối với các phân vùng đô thị (09 phân vùng)

6.1. Các quy định áp dụng chung cho các phân vùng đô thị



Hình 6.1. Các phân vùng đô thị của Tp. Thủ Đức

Các định hướng phát triển đối với toàn Thành phố và các Phân vùng đô thị được cụ thể hóa thông qua các đồ án quy hoạch phân khu.

Cần phát triển mỗi phân vùng đô thị thành một khu vực đô thị tương đối hoàn chỉnh, bền vững. Các yêu cầu chung sẽ được áp dụng linh hoạt vào từng phân vùng đô thị, dựa trên thực trạng và tiềm năng đặc thù của từng phân vùng. Mỗi phân vùng đô thị được định hướng phát triển theo 9 nhóm nội dung cơ bản, như sau:

1- Định hướng tổng thể:

Định hướng tổng thể của một phân vùng đô thị được xác định bao gồm: vị trí, ranh giới, tính chất tổng thể/chức năng chính của khu vực, tổng diện tích đất tự nhiên và đất xây dựng đô thị, kết nối của phân vùng đó trong thành phố và các phân vùng lân cận thông qua các tuyến, mạch hạ tầng chính, điểm nút giao thông chính (TOD) và định hướng phát triển chính của phân vùng, đồng thời xác định quy mô dân số phù hợp với khả năng cung cấp hạ tầng.

2- Mạng cấu trúc hạ tầng kỹ thuật chính:

Bao gồm hệ thống công trình hạ tầng giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác xuyên suốt các phân vùng đô thị. Những hạ tầng này cần được thông suốt, kết nối liên thông tốt giữa các tiểu khu trong phân vùng, có quy mô phù hợp để bảo đảm không chia cắt không gian nội bộ phân vùng. Có thể coi đây là mạng hạ tầng cấp 1 - nội vùng. Bước chia mạng này nên là khoảng 0,5-0,7km. Mạng cấu trúc hạ tầng kỹ thuật cần bảo đảm kế thừa, phù hợp với các dự án hạ tầng kỹ thuật đã được phê duyệt và đang được triển khai thực hiện. Về cơ bản, các tuyến giao thông cấp 1 này phải có độ rộng tối thiểu 3 làn xe và không nên quá 6 làn xe, để cho phép giao thông cơ giới đô thị lưu thông, nhưng không chia cắt không gian của phân vùng.

3- Khu đa năng mật độ cao, cao tầng:

Mỗi phân vùng đô thị cần tổ chức một số khu vực đa năng mật độ cao, cao tầng, theo mô hình “CBD” (trung tâm đô thị với nhiều hoạt động kinh tế, việc làm), để hội tụ và tạo dựng các cơ hội, tiện ích, dịch vụ đô thị vào một khu vực mà các khu đơn năng khó có thể đáp ứng được. Những khu đa năng này sẽ thuận lợi trong việc tạo ra mật độ sử dụng cao và từ đó, có độ đa dạng và linh hoạt cần thiết để có thể đáp ứng nhiều nhu cầu đô thị khác nhau, trong tương lai, mà không cần phá hủy/thay đổi cấu trúc.

4- Quy hoạch về dân cư, nhà ở:

Cần phải tạo được sự đa dạng thành phần dân cư, từ thu nhập thấp tới thu nhập cao, để tạo lập các khu đô thị cân bằng về mặt kinh tế, xã hội và phát triển bền vững. Để đáp ứng sự đa dạng về thành phần dân cư thì mỗi phân vùng cần được bố trí đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm các khu ở dạng đô thị hiện hữu với đa số nhà ở do người dân tự xây dựng hoặc các chung cư, nhà ở xã hội; các loại nhà phố, liền kề, biệt thự nhỏ, chung cư cao cấp; nhà biệt thự lớn, chung cư đặc biệt cao cấp. Cần đảm bảo sự pha trộn giữa các tầng lớp xã hội để đảm bảo chất lượng đô thị tại mỗi phân vùng đô thị.

Phân bố dân số giữa các phân vùng quy hoạch được xác định cụ thể hơn ở quy hoạch cấp dưới, nhưng phải đảm bảo không làm thay đổi tổng quy mô dân số của toàn đồ án theo quy hoạch chung được duyệt và đánh giá khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

5- Không gian sản xuất, thương mại:

Mỗi phân vùng đô thị cần hướng đến có những không gian kinh tế, sản xuất, thương mại có tính đối ngoại, mang lại nguồn thu nhập cho người dân, như các khu cụm công nghiệp, các cơ sở thương mại, dịch vụ phục vụ ngoại phân vùng, để tạo việc làm và nguồn thu nhập, ngoài những việc làm mang tính dịch vụ, đáp ứng nội bộ của cộng đồng dân cư trong phân vùng. Mỗi phân vùng đô thị đều phải có một tỷ lệ nhất định loại không gian và chức năng hướng ngoại này, để đảm bảo môi trường sống tốt, để phân vùng đô thị được coi là một lưu vực sống tốt và nhu cầu giao thông sẽ được giảm thiểu.

6- Không gian, tiện ích công cộng:

Mỗi phân vùng đô thị cần có đủ các loại hạ tầng xã hội cơ bản như trường học, dịch vụ y tế, bưu điện, chợ, siêu thị, hành chính, an ninh, bến xe... và thuận tiện cho việc

tiếp cận của mọi người dân và cần có các không gian mở công cộng như quảng trường, đường dạo, công viên công cộng là những không gian giao tiếp và liên kết cộng đồng.

7- Tuyến phố thương mại:

Mỗi phân vùng đô thị cần được tổ chức một số tuyến phố thương mại - là yếu tố không gian đặc trưng của mọi đô thị, vừa là không gian buôn bán, dịch vụ đô thị vừa là không gian cảnh quan, giao tiếp đặc thù. Một tuyến phố thương mại sầm uất là hình ảnh rõ nét nhất của một đô thị. Những tiện ích thương mại hiện đại như siêu thị, trung tâm thương mại không thể thay thế hoàn toàn tuyến phố thương mại, vì chỉ có công năng thương mại nhưng không đáp ứng những yêu cầu thiết kế và tương tác đô thị khác.

Các tuyến phố thương mại cần có mật độ sử dụng (hoạt động) cao, thuận lợi kết nối với những trục, nút giao thông chính, để hội tụ đủ lượng người, nhưng bản thân các tuyến phố thương mại lại không phải là các trục đường giao thông chính.

Mỗi phân vùng đô thị, cần xác định hoặc quy hoạch một số tuyến phố có tiềm năng và vị trí đặc thù để trở thành tuyến phố thương mại. Giữa tiềm năng này và thiết kế đô thị phải phù hợp với nhau để phát huy được tác dụng.

Phố thương mại tốt cần có vỉa hè đi bộ, tối ưu là phố đi bộ hoặc có từ 3-6 làn xe, có hai dãy phố ở hai bên với giao thông hai chiều, các lô đất và công trình kích thước lớn, nhỏ khác nhau, trong đó, đa số là ô nhỏ để tạo sự đa dạng về công năng, đa dạng và hấp dẫn về hình thức mặt tiền, ưu tiên tổ chức thành những phố đi bộ, chợ đêm, phố chợ.

8- Không gian cây xanh, mặt nước, sinh thái:

Mỗi phân vùng đô thị cần đảm bảo hệ thống không gian cây xanh mặt nước, sinh thái, bao gồm các loại không gian cây xanh, mặt nước, các hệ sinh thái tự nhiên và nhân tạo, theo quy hoạch chung đã xác định, và khuyến khích bổ sung thêm ở các bước quy hoạch cấp dưới, để đảm bảo chất lượng môi trường sống, sinh thái, sức khỏe cộng đồng; đảm bảo người dân thuận lợi tiếp cận và hiệu quả sử dụng các loại không gian cây xanh mặt nước, sinh thái. Tại các khu vực chức năng đô thị tiếp giáp với tuyến kênh, rạch tự nhiên, ưu tiên tạo hành lang xanh kết hợp hồ điều hòa và kết nối với khu cây xanh công cộng cấp đơn vị ở nhằm tăng cường năng lực điều tiết, thoát nước trong thành phố.

9- Điểm nhấn thiết kế đô thị:

Mỗi phân vùng đô thị cần có tối thiểu một công trình/cụm công trình điểm nhấn, mang tính thương hiệu, nhận diện hình ảnh của đô thị, tạo nên sự hấp dẫn gia tăng, tạo thành những điểm đến thu hút du khách cũng như niềm tự hào và gắn kết nội bộ của cộng đồng.

6.2. Phân vùng số 1

- Vị trí: Thuộc các phường Thủ Thiêm, An Lợi Đông, Thảo Điền và một phần các phường An Khánh, An Phú; được giới hạn bởi các tuyến: đường Mai Chí Thọ và sông Sài Gòn, Rạch Chiếc.

- Tính chất: Là trung tâm tài chính, thương mại dịch vụ, văn hóa của Thành phố Hồ Chí Minh, khu vực và có vị thế quốc tế; khu đô thị hỗn hợp gắn với cảnh quan sinh

thái ngập nước ven sông Sài Gòn; có vai trò không gian kết nối thành phố Thủ Đức với khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh.

- Định hướng phát triển chính:

+ Tiếp tục phát triển hoàn thiện khu đô thị mới Thủ Thiêm theo định hướng đã được phê duyệt. Phát triển khu vực Thủ Thiêm thành trung tâm của thành phố Thủ Đức và của Thành phố Hồ Chí Minh, với tính chất chính là trung tâm tài chính quốc tế, trung tâm đô thị sáng tạo, kết nối với trung tâm hiện hữu của Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Các khu đô thị khác trong phân vùng này có các chức năng chính là hỗn hợp thương mại, văn phòng, dịch vụ, nhà ở, phát huy giá trị của phân vùng này và giá trị của sông Sài Gòn, cũng như khả năng kết nối với khu vực Thủ Thiêm, khai thác tối ưu không gian đô thị khu vực xung quanh ga đường sắt Thủ Thiêm và trên các tuyến trục đường chính gắn với hệ thống giao thông công cộng. Hình thái không gian chủ đạo của các khu đô thị mới trong các khu vực này là đô thị đa năng cao tầng, khuyến khích gia tăng hệ số sử dụng đất; bổ sung không gian thương mại dịch vụ, tài chính. Tổ chức các cụm công trình điểm nhấn xung quanh nhà ga Thủ Thiêm, tại các khu trung tâm khu vực.

+ Cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển các khu dân cư hiện hữu theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn hợp, gia tăng hiệu quả sử dụng đất; đồng thời, bổ sung và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng nhu cầu phát triển. Kết nối khu vực Thảo Điền với bán đảo Thanh Đa; bổ sung giải pháp đảm bảo chất lượng môi trường sống và thoát nước chủ động cho các khu dân cư hiện hữu bị ảnh hưởng bởi ngập lụt.

+ Hình thành hành lang bảo vệ sông Sài Gòn kết hợp với tổ chức công viên ven sông để phát triển kinh tế khu vực ven sông Sài Gòn. Liên kết toàn bộ dải ven sông thành tuyến không gian xanh công cộng và sử dụng hiệu quả dải không gian xanh dọc đường Võ Nguyên Giáp. Cải tạo, bổ sung không gian cảnh quan và quảng trường; kết nối các điểm đến tôn giáo - lịch sử với những khu vực phát triển mới, đồng thời củng cố sự gắn kết cộng đồng.

+ Duy trì và đảm bảo sự đa dạng về tỷ lệ các loại nhà ở trong khu vực.

+ Cần bố trí đầy đủ và cân đối tiện ích công cộng ở cả hai phía của đường Mai Chí Thọ.

+ Các tuyến phố thương mại cần phân bố đều ở các tiểu khu và phải được kết nối với nhau.

+ Tổ chức các công trình/cụm công trình điểm nhấn xung quanh các khu vực đầu mối giao thông, quanh ga đường sắt cao tốc cũng như quanh các ga GTCC, tại các khu vực tiếp giáp với không gian cây xanh – mặt nước và quảng trường công cộng, dọc theo các đường trục chính, tại các trung tâm khu vực, xứng tầm với vị thế và chức năng của khu vực này.

+ Dự báo tổng quy mô dân số của phân vùng 1: đến năm 2040 là khoảng 347.000 người.

+ Quy mô đất xây dựng đô thị phân vùng 1 khoảng 1.500 – 1.550ha – chỉ tiêu 43 – 45 m²/người.

6.3. Phân vùng số 2:

- Vị trí: Phân vùng số 2 bao gồm phường Hiệp Bình Chánh và một phần các phường Linh Đông, Trường Thọ, Hiệp Bình Phước, Tam Phú, Tam Bình; được giới hạn chính bởi Đường Võ Nguyên Giáp, Vành đai 2, Quốc lộ 1 và sông Sài Gòn.

- Tính chất: Là khu trung tâm mới của thành phố gắn với trung tâm hành chính, văn hóa, dịch vụ thương mại; có vai trò cửa ngõ của thành phố Thủ Đức gắn với bến thủy du lịch tại Trường Thọ và đầu mối quản lý, điều tiết thoát nước mưa.

- Định hướng phát triển chính:

+ Tái thiết khu vực cảng Trường Thọ theo hướng hình thành khu đô thị thông minh. Phát triển khu đô thị hỗn hợp gắn với trung tâm hành chính, văn hóa, dịch vụ, công viên, quảng trường công cộng ven sông và bến tàu khách du lịch; tăng cường kết nối với bán đảo Thanh Đa. Không bố trí đường xe cơ giới chia cắt các khu phố với công viên, quảng trường công cộng ven sông, mà các dãy phố và công trình đô thị được kết nối trực tiếp với công viên, quảng trường công cộng ven sông, để cung cấp dịch vụ phong phú và thân thiện cho người sử dụng không gian công cộng này, khiến cho chúng trở nên đặc biệt hấp dẫn; đồng thời, đảm bảo các kết nối từ trong các khu chức năng đô thị ra phía bờ sông để đảm bảo khả năng hội tụ các hoạt động giao lưu công cộng, phát huy giá trị khu vực này tương xứng với vị thế của khu trung tâm đô thị quan trọng của Thành phố.

+ Xây dựng ga đường sắt Bình Triệu phù hợp với phương án quy hoạch các tuyến, ga đường sắt khu vực đầu mối thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt. Tổ chức các chức năng nhằm khai thác tối ưu không gian đô thị khu vực xung quanh ga Bình Triệu và các ga đường sắt đô thị, kết nối thuận tiện với các loại hình giao thông khác trong khu vực.

+ Cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển, nâng tầng cao xây dựng và tăng tỷ lệ không gian thoáng, tại các khu dân cư hiện hữu, bổ sung và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng nhu cầu phát triển; Tổ chức các công trình hỗn hợp cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ và các khu thương mại dịch vụ dọc các trục đường chính như Quốc lộ 13, Vành đai 2, Phạm Văn Đồng và các đường chính đô thị, tạo điểm nhấn về không gian cho đô thị cửa ngõ phía Tây Bắc; Đồng thời, quản lý chiều cao xây dựng đảm bảo an toàn đường cất hạ cánh của cảng hàng không Tân Sơn Nhất. Trong các khu dân cư, khuyến khích hình thành công viên cây xanh kết hợp hồ điều hòa để tạo cảnh quan và quản lý ngập lụt.

+ Phát triển mạng lưới không gian mở và các tuyến phố xanh, gắn với hệ thống trung tâm đô thị và dịch vụ công cộng, kết nối khu vực bờ sông với các khu đô thị hiện

hữu, để nâng cao giá trị về lịch sử và văn hóa của cộng đồng. Tổ chức công viên công cộng ven sông Sài Gòn, thúc đẩy phát triển kinh tế đô thị.

+ Đối với khu vực trước đây quy hoạch là công viên Tam Phú, lựa chọn những quỹ đất khả thi để tiếp tục quy hoạch là công viên; Tổ chức công viên Tam Phú kết nối với hệ thống công viên cây xanh ven kênh rạch trong khu vực để hình thành hành lang thoát nước tự nhiên; Quy hoạch khu tái định cư tại vị trí thuận lợi kết nối với GTCC, hình thành một khu vực TOD, với tiện ích và dịch vụ, gắn kết trực tiếp với không gian công viên (một số khu chức năng đô thị không bị đường cơ giới chia cắt với công viên) để tạo ra một công viên đô thị chất lượng cao, thúc đẩy sự phát triển của cả phân vùng này.

+ Tổ chức các khu trung tâm đô thị hỗn hợp với hệ số sử dụng đất cao, khai thác giá trị cảnh quan mặt nước và kết nối thuận lợi với tuyến giao thông công cộng mới, đồng thời kết nối tốt hơn với các khu vực dân cư hiện hữu ở phía Bắc, giúp nâng cao chất lượng đô thị của các khu vực này.

+ Dự báo tổng quy mô dân số tính toán của phân vùng 2: đến năm 2040 là khoảng 270.000 người.

+ Quy mô đất xây dựng đô thị của phân vùng 2 khoảng 1.760 – 1.810 ha – chỉ tiêu khoảng 65 - 67 m²/người.

6.4. Phân vùng số 3:

- Vị trí: bao gồm các phường Linh Tây, Linh Chiểu, Bình Thọ, Linh Trung, Bình Chiểu, Linh Xuân và một phần các phường Tam Bình, Tam Phú, Linh Đông, Trường Thọ, Hiệp Bình Phước; Được giới hạn bởi Đường Võ Nguyên Giáp - Xa lộ Hà nội, đường Vành Đai 2, Quốc lộ 1 và ranh giới hành chính giữa tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tính chất: Là khu đô thị đô thị hiện hữu gắn với đào tạo và trung tâm sản xuất, dịch vụ trung chuyển

- Định hướng phát triển chính:

- Tiếp tục phát triển Đại học quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh và các trường Đại học theo định hướng quy hoạch đã được phê duyệt. Khuyến khích tái cấu trúc các khu vực phát triển công nghiệp, chế xuất Bình Chiểu, Linh Trung phường Bình Chiểu và Linh Trung 2 theo hướng công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp tiên tiến, tăng cường kết nối với khu vực cảng cạn và logistic thuộc khu trọng điểm phường Linh Trung. Khuyến khích chuyển đổi chức năng các cơ sở sản xuất nhỏ lẻ thành các chức năng đơn vị ở như công viên cây xanh công cộng phục vụ khu dân cư, thương mại dịch vụ; công nghệ cao, công nghiệp tiên tiến, nhằm duy trì chức năng cung cấp việc làm cho người dân thành phố.

- Cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển tại các khu dân cư hiện hữu theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, ưu tiên chức năng cây xanh sử dụng công cộng; bảo đảm quy định về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định. Tổ chức không gian khu vực Chợ Thủ Đức và chợ đầu mối Thủ Đức trở thành các điểm đến về văn hoá và du lịch. Khuyến khích phát triển các khu đô thị hiện đại, đáp ứng nhu cầu nhà ở và lưu trú của người lao động. Tăng cường kết nối giao thông công cộng giữa các khu dân cư, khu sản xuất công nghiệp, khu đào tạo và các ga đường sắt đô thị.

- Khuyến khích phát triển những khu hỗn hợp, công trình công cộng, các dịch vụ văn hoá xã hội, tận dụng thế mạnh gần các trường đại học và trung tâm công nghiệp, các khu nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ dọc theo các tuyến giao thông chính; Khuyến khích chuyển đổi chức năng để phát triển mô hình TOD tại các khu vực gần nút giao của các tuyến giao thông công cộng chính.

- Tổ chức những công trình, cụm công trình điểm nhấn tại các khu vực cửa ngõ, nút giao thông lớn, quanh các ga GTCC và công trình đầu mối giao thông, trong khu vực Linh Trung và trong các khu trung tâm đô thị hỗn hợp mới hoặc tái phát triển.

- Dự báo tổng quy mô dân số tính toán của phân vùng 3: đến năm 2040 là khoảng 460.000 người.

- Quy mô đất xây dựng đô thị của phân vùng 3 là khoảng 2.700- 2.730ha – chỉ tiêu khoảng 59 m²/người.

6.5. Phân vùng số 4

- Vị trí: bao gồm phường Long Bình và một phần các phường Tân Phú, Long Thạnh Mỹ; được giới hạn bởi ranh giới với tỉnh Bình Dương, Quốc lộ 1, đường nối đường vành đai 3 với Xa lộ Hà Nội, sông Tắc và sông Đồng Nai.

- Tính chất: Là trung tâm văn hóa gắn với vui chơi giải trí của Thành phố Hồ Chí Minh; trung tâm công nghiệp, cảng và dịch vụ hậu cần cảng gắn với sông Đồng Nai; có vai trò khu vực cửa ngõ phía Đông của thành phố, kết nối với các khu vực đô thị, công nghiệp tại thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Định hướng phát triển chính:

+ Phát triển Công viên lịch sử - văn hóa dân tộc theo hướng công viên công cộng, công viên chuyên đề kết hợp du lịch sinh thái, nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất và tạo nguồn lực phát triển đô thị.

+ Duy trì sân golf Thủ Đức.

+ Hình thành khu bến cảng Long Bình và cảng cạn Long Bình nhằm khai thác lợi thế kết nối đường vành đai 3 và tuyến đường thủy nội địa trên sông Đồng Nai.

+ Cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển các khu dân cư hiện hữu.

+ Tiếp tục phát triển các khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo lập không gian đô thị hai bên đường vành đai 3. Ưu tiên phát triển các khu đô thị mới với hệ số sử dụng đất cao, gắn với tỷ lệ không gian mở cao. Bổ sung các

khu thương mại đa năng kết hợp trong các tuyến chính của các khu đô thị mới. Cần đảm bảo sự kết nối của các khu đô thị mới với các khu dân cư hiện hữu.

- + Khuyến khích tổ chức các khu chức năng hỗn hợp, khu vực TOD, công trình hoặc cụm công trình điểm nhấn xung quanh khu vực bến xe Miền Đông, ga đường sắt đô thị Long Bình; Phát triển các khu dân cư, dịch vụ và hỗn hợp cao tầng dọc Đường Võ Nguyên Giáp và Metro số 1 theo hình thức TOD.

- + Tăng cường kết nối giao thông công cộng giữa các khu dân cư, khu đô thị, công viên, trung tâm vui chơi giải trí trong khu vực với các bến xe, ga đường sắt đô thị. Kéo dài tuyến metro số 1 qua khu depo và tổ chức thêm 1 ga mới tiếp xúc với phía Nam của Khu công viên Văn hoá – lịch sử và kết nối với các khu đô thị trong khu vực.

- + Tổ chức công viên công cộng ven sông Đồng Nai, sông Tắc bảo đảm yêu cầu về bảo vệ nguồn nước và hành lang thoát nước theo quy định. Tạo lập không gian đi bộ, tuyến xe đạp kết nối các công viên, khu vui chơi giải trí, khu dân cư trong khu vực với không gian xanh dọc sông Đồng Nai.

- + Kết nối và phát huy giá trị của các điểm nhấn công trình lịch sử trong khu vực, như Chùa Bửu Long, Chùa Bà Châu Đốc, chùa Xá Lợi Phật Đài.

- + Bổ sung các công trình điểm nhấn mới tại các khu vực cửa ngõ, quanh các nút giao thông với các trục chính đô thị và quanh công viên, ven sông Đồng Nai.

- + Dự báo tổng quy mô dân số tính toán của phân vùng 4: đến năm 2040 là khoảng 300.000 người.

- + Quy mô đất xây dựng đô thị của phân vùng 4 là khoảng 2.600 – 2.650 ha – chỉ tiêu khoảng 87 – 88 m²/người.

6.6. Phân vùng số 5

- Vị trí: Thuộc phường Long Phước và một phần các phường: Trường Thạnh, Long Trường; được giới hạn bởi các đường vành đai 3, đường nối Vành đai 3, Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, sông Tắc, sông Đồng Nai, rạch Ông Nhiêu.

- Tính chất: là khu đô thị tri thức, trung tâm đổi mới sáng tạo, nghiên cứu, ứng dụng công nghệ cao gắn với nghiên cứu, đào tạo; có vai trò là khu vực cửa ngõ phía Đông của thành phố Thủ Đức nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung, kết nối với cảng hàng không quốc tế Long Thành và vùng Đông Nam Bộ.

- Định hướng phát triển chính:

- + Hình thành Khu Công viên Khoa học và Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh tại phường Long Phước nhằm phát triển nghiên cứu, ứng dụng, sản xuất gắn với đổi mới sáng tạo kỹ thuật công nghệ cao và các ngành dịch vụ hỗ trợ.

- + Phát triển khu đô thị tri thức gắn với nghiên cứu, đào tạo tại khu vực Long Phước; tổ chức các khu đa chức năng đô thị dịch vụ, thương mại tại khu vực xung quanh ga, depot đường sắt đô thị và công trình đầu mối giao thông tại Tam Đa.

+ Tổ chức các khu đô thị mới, hiện đại theo mô hình đô thị thông minh, đan xen với không gian cây xanh mặt nước, đáp ứng nhu cầu nhà ở, lưu trú và làm việc của chuyên gia, người lao động trong khu vực. Cải tạo, nâng cấp các khu dân cư hiện hữu, bảo đảm cung cấp hệ thống xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu phát triển. Trên cơ sở khai thác lợi thế về cảnh quan tự nhiên, quỹ đất tại khu vực giáp sông Đồng Nai, tổ chức khu dân cư theo hình thái mật độ xây dựng thấp, tỷ lệ cây xanh mặt nước và không gian xanh cao; kết hợp phát triển kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch.

+ Tổ chức hành lang cây xanh, công viên công cộng kết hợp chức năng bảo vệ các tuyến kênh thoát nước tự nhiên trong các khu vực ven sông Tắc, sông Đồng Nai và các kênh, rạch; bảo vệ, giữ gìn cảnh quan đặc trưng của vùng sinh thái ngập nước. Khuyến khích hình thành các hồ điều hòa trong khu vực nhằm tăng cường diện tích lưu trữ nước và quản lý ngập lụt đô thị.

- Dự báo tổng quy mô dân số tính toán của phân vùng số 5: đến năm 2040 là khoảng 230.000 người.

- Quy mô đất xây dựng đô thị của phân vùng 5 là khoảng 2.620 – 2.670ha – chỉ tiêu khoảng 114 - 116m²/người.

6.7. Phân vùng số 6

- Vị trí: bao gồm một phần các phường Thạnh Mỹ Lợi, Cát Lái, Bình Trưng Đông, Phú Hữu; được giới hạn bởi đường Võ Chí Công, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, rạch Ông Nhiêu và sông Đồng Nai.

- Tính chất: Là trung tâm dịch vụ cảng, công nghiệp và logistics của Thành phố Hồ Chí Minh và các khu đô thị lân cận.

- Định hướng phát triển chính:

+ Tiếp tục duy trì các cảng Phú Hữu, Cát Lái; kết nối với khu cảng cạn ngã ba Đền Đỏ và khu vực sản xuất công nghiệp tiên tiến, công nghệ cao, tạo thành khu động lực kinh tế trọng điểm của thành phố. Tổ chức khu dịch vụ, thương mại nhằm hỗ trợ hoạt động cảng và dịch vụ hậu cần cảng. Tổ chức tuyến đường liên cảng kết nối với Vành đai 3 và cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây. Tuyến đường liên cảng cần kèm theo các giải pháp hỗ trợ cho sự kết nối an toàn của dân sinh và người lao động từ các khu bên ngoài ra vào khu cảng, cũng như kết hợp sử dụng tuyến đường liên cảng cho hoạt động dân sinh, vì đây là một tuyến giao thông chính quan trọng, có kèm theo tuyến giao thông công cộng chính.

+ Hoàn thiện các khu đô thị đang được đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật; cải tạo, nâng cấp, khuyến khích tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng nâng tầng cao, tăng tỷ lệ không gian mở, ưu tiên dành quỹ đất cho công viên công cộng và bố trí hệ

thông hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định, thu hút đa dạng các thành phần dân cư; tạo lập không gian đô thị cảng - dịch vụ cảng hiện đại, ứng dụng công nghệ cao. Tổ chức không gian cảng, dịch vụ hậu cần cảng và khu đô thị kết nối thuận tiện với hệ thống ga đường sắt đô thị.

- + Tổ chức công viên công cộng kết hợp chức năng hành lang bảo vệ các kênh, sông Kỳ Hà, rạch Bà Cua,...; kết nối với hệ thống công viên cây xanh công cộng, bảo đảm tiêu thoát nước tự nhiên.

- + Tổ chức các công trình điểm nhấn tại các khu vực quanh các nút giao thông với các trục chính đô thị, xung quanh các nhà ga GTCC và quanh công viên. Tổ chức khu vực ven đường Võ Chí Công, đoạn phía Đông (Bắc) đường Nguyễn Thị Định thành một khu phức hợp đa năng cao tầng, kết hợp TOD.

- Dự báo tổng quy mô dân số tính toán của phân vùng số 6: đến năm 2040 là khoảng 130.000 người.

- Quy mô đất xây dựng đô thị của phân vùng 6 khoảng 1.310 – 1.360ha – chỉ tiêu khoảng 101 – 105 m²/người.

6.8. Phân vùng số 7

- Vị trí: gồm phường Bình Trưng Tây và một phần các phường An Khánh, An Phú, Phú Hữu, Bình Trưng Đông, Cát Lái, Thạnh Mỹ Lợi; được giới hạn bởi đường Mai Chí Thọ, Võ Chí Công, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phía Tây giáp sông Sài Gòn.

- Tính chất khu vực: Là trung tâm thành phố Thủ Đức hiện hữu và là không gian kết nối hai khu vực động lực chính của Thành phố gồm cảng và trung tâm tài chính Thủ Thiêm.

- Định hướng phát triển chính:

- + Phát triển khu đô thị hỗn hợp đa chức năng trên dọc tuyến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và đường Võ Chí Công; tạo lập hình ảnh đô thị hiện đại. Tại khu vực tiếp giáp cảng, có thể hình thành các chức năng dịch vụ đô thị hỗ trợ cho hoạt động cảng và dịch vụ hậu cần cảng. Phát triển khu vực cuối đường Trương Văn Bang giáp đường Võ Chí Công trở thành khu đô thị trung tâm khu vực, với tổ chức không gian thuận lợi cho giao lưu công cộng và phát triển kinh tế dịch vụ, thương mại, trở thành động lực tăng trưởng kinh tế chính của phân vùng này. Tổ chức các TOD ở khu vực nút Thạnh Mỹ Lợi và dọc theo cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành – Dầu Giây. Khi đã hình thành tuyến giao thông liên cảng, cần phải cải thiện thiết kế đô thị dọc tuyến đường Đồng Văn Cống, tăng cường kết nối hai bên đường.

- + Nâng cấp, chỉnh trang khu trung tâm đô thị đã hình thành; khuyến khích tái phát triển khu dân cư hiện hữu để bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng môi trường sống;

- + Đảm bảo kết nối không gian giữa các khu đô thị mới với các khu hiện hữu.

+ Tổ chức không gian công cộng ven sông Sài Gòn, hình thành công viên công cộng dọc kênh, rạch Giồng Ông Tố, Rạch Bà Cua...; tăng cường khả năng tiếp cận của người dân từ bên trong các khu đô thị ra không gian công viên – mặt nước công cộng, đặc biệt là tăng khả năng tiếp cận với bờ sông Sài Gòn.

+ Xây dựng không gian điểm nhấn tại khu vực cầu Phú Mỹ, cửa ngõ Tây Nam thành phố đi Quận 7, quanh các nút giao thông chính và các nhà ga GTCC, tại các khu vực tiếp giáp với công viên ven sông Sài Gòn, cũng như tại các trung tâm khu vực.

- Hạn chế bố trí đường cơ giới đi ven sông, ưu tiên bố trí các dãy phố đô thị tiếp cận trực tiếp với không gian công cộng ven sông, kết hợp với các kết nối công cộng từ trong khu đô thị ra đến không gian công cộng ven sông.

- Phát huy vai trò tuyến Trương Văn Bang là tuyến chính đô thị, kết thúc lại nút TOD Thạnh Mỹ Lợi. Thiết kế đô thị và tổ chức giao thông phù hợp để phát triển tuyến đường song song với Trương Văn Bang và một vài tuyến vuông góc ra sông Sài Gòn thành các tuyến phố thương mại dịch vụ.

- Dự báo tổng quy mô dân số tính toán của phân vùng số 7: đến năm 2040 là khoảng 300.000 người.

- Quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 1.480 – 1.530ha, chỉ tiêu khoảng 49 - 51m²/người.

6.9. Phân vùng số 8

- Vị trí: bao gồm các phường Phước Long A, Phước Long B, Phước Bình và một phần các phường An Phú, Tăng Nhơn Phú B, Phú Hữu; được giới hạn bởi các trục chính là Đường Võ Nguyên Giáp, đường Mai Chí Thọ, đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và đường Vành Đai 2.

- Tính chất: Là trung tâm thể dục thể thao của Thành phố Hồ Chí Minh, có vai trò là khu liên hợp thể dục thể thao cấp quốc gia; trung tâm văn hóa, vui chơi giải trí của thành phố Thủ Đức; khu đô thị phát triển mới đan xen với các khu hiện hữu.

- Định hướng phát triển:

+ Đối với khu vực phía Nam rạch Chiềc: Xây dựng Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiềc, kết hợp chức năng công viên công cộng cấp đô thị và các chức năng dịch vụ, trở thành một trong các khu động lực phát triển của thành phố. Tăng cường kết nối không gian giữa các khu đô thị mới về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; khuyến khích liên kết hệ thống công viên cây xanh, mặt nước giữa các khu đô thị và với không gian công viên ven kênh, rạch; thiết lập các tuyến đi bộ, tuyến xe đạp giữa các khu vực.

+ Đối với khu vực phía Bắc Rạch Chiềc: Hoàn thiện tuyến đường vành đai 2, kết nối với đường Võ Nguyên Giáp; chỉnh trang, cải tạo các khu đô thị hiện hữu, khuyến khích tái phát triển để tăng quỹ đất cây xanh công cộng, bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và nâng cao hiệu quả sử dụng đất; Hình thành các khu phức hợp tại khu vực xung quanh ga đường sắt đô thị và tăng cường kết nối tới các khu đô thị, trung tâm của khu vực.

+ Kết nối các tuyến Đông - Tây, bao gồm đường Liên Phường và đường đại lộ số 3; bổ sung thêm các tuyến kết nối Bắc Nam, nâng cao chất lượng mạng lưới giao thông và gia tăng kết nối giữa các khu đô thị hiện hữu và các khu phát triển mới.

+ Cần phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, bao gồm cả nhà ở cao cấp để thu hút tầng lớp thu nhập cao, nhóm lao động cao cấp.

+ Cần tập trung phát triển, định hình những tuyến phố thương mại sầm uất, có bản sắc. Trong khu vực hiện hữu, phát triển các tuyến đường Tây Hội, Đại lộ số 2 thành các tuyến phố thương mại. Tại các khu vực mới phát triển, chưa hình thành được các tuyến phố thương mại, khuyến khích bổ sung tuyến phố thương mại vào lớp thứ 2, sau các khu phức hợp cao tầng, song song với các tuyến giao thông trục chính.

+ Tổ chức dải không gian xanh công cộng dọc theo Rạch Chiếc, tạo thành điểm đến, với nhiều hoạt động văn hoá nghệ thuật, dịch vụ, công cộng;

+ Phải chú trọng kết nối giữa các khu phát triển mới và các khu đô thị hiện hữu, không cho phép sử dụng hàng rào ngăn cách giữa các khu phát triển mới và các khu đô thị hiện hữu.

- Dự báo tổng quy mô dân số tính toán của phân vùng số 8: dự báo đến năm 2040 là khoảng 253.000 người.

- Quy mô đất xây dựng đô thị phân vùng 8 là khoảng 1.300 – 1.350 ha – chỉ tiêu khoảng 51 - 53m²/người.

6.10. Phân vùng số 9

- Vị trí: bao gồm các phường Hiệp Phú, Tăng Nhơn Phú A, Tăng Nhơn Phú B, và một phần các phường Phước Long B, Tân Phú, Long Thạnh Mỹ, Trường Thạnh, Long Trường, Phú Hữu; được giới hạn chính bởi đường Vành đai 2 và đường Vành đai 3, đường nối vành đai 3 với Đường Võ Nguyên Giáp, đường Đường Võ Nguyên Giáp và cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long thành - Dầu Giây.

- Tính chất: Là trung tâm sản xuất công nghệ cao và các khu đô thị phụ cận.

- Định hướng phát triển:

+ Tập trung phát triển khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh trở thành trung tâm đổi mới sáng tạo với các chức năng chủ yếu gồm: Sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, nghiên cứu - phát triển và ứng dụng công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, đào tạo nhân lực công nghệ cao.

+ Hoàn thiện hệ thống giao thông kết nối, chú trọng phát triển hạ tầng dịch vụ đô thị, cải thiện các tuyến phố thương mại, để tạo nguồn sinh kế và tăng chất lượng dịch vụ đô thị và tổ chức các khu đô thị với đa dạng loại hình nhà ở, đặc biệt là nhà ở chất lượng cao, nhằm thu hút nguồn nhân lực, đáp ứng đa dạng nhu cầu của người lao động trong khu vực.

+ Chinh trang, khuyến khích tái thiết các khu dân cư hiện hữu; hình thành các khu phức hợp đa chức năng dọc các trục giao thông chính gắn với giao thông

công cộng như Võ Nguyên Giáp - Xa lộ Hà Nội, Vành đai 2, Vành đai 3, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

+ Khuyến khích chuyển đổi chức năng các cơ sở sản xuất nhỏ theo hướng bổ sung các chức năng công cộng, thương mại, dịch vụ, cây xanh công cộng phục vụ cho khu dân cư; sản xuất công nghệ cao, công nghệ tiên tiến phù hợp với các quy định về môi trường.

+ Bổ sung những chức năng đô thị đa dạng, từ tiện ích công cộng đến những không gian thương mại, dịch vụ, văn phòng..., tại các nút TOD.

+ Phát huy giá trị của những dải không gian xanh hấp dẫn ven các tuyến kênh rạch chính, là mạch sinh thái cảnh quan kết nối giữa các chức năng, rồi tổ chức không gian công cộng, văn hoá nghệ thuật, sáng tạo ở dải này, nhằm làm tăng sức hấp dẫn của khu vực đối với những chức năng và đối tượng cao cấp.

+ Tổ chức các công trình, cụm công trình điểm nhấn quanh các nút giao thông chính và các nhà ga GTCC, tại các khu vực tiếp giáp với công viên mặt nước công cộng, đặc biệt là tại khu vực ven Rạch Chiếc, cũng như tại các trung tâm khu vực.

- Dự báo tổng quy mô dân số tính toán của phân vùng số 9: dự báo đến năm 2040 là khoảng 350.000 người.

- Quy mô đất xây dựng đô thị phân vùng 9 là khoảng 3.000 – 3.050ha – chỉ tiêu khoảng 86 - 87m²/người.

Điều 7. Hệ thống các trung tâm chuyên ngành - hạ tầng kinh tế; hạ tầng xã hội cấp đô thị:

7.1. Tổng hợp thống kê và nguyên tắc phát triển hệ thống trung tâm chuyên ngành – hạ tầng kinh tế và hạ tầng xã hội:

7.1.1. Nguyên tắc phát triển Hệ thống trung tâm chuyên ngành – hạ tầng kinh tế và hạ tầng xã hội:

Quy hoạch sử dụng đất đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn về quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn chuyên ngành đối với một số loại hình công trình được quy định trong các quy chuẩn chuyên ngành. Ngoài ra, khuyến khích xã hội hoá và bổ sung các công trình dịch vụ xã hội hoá (bao gồm cả giáo dục, y tế...) cũng như công lập, trong các khu chức năng hỗn hợp, để nâng cao quy mô, sự đa dạng và chất lượng dịch vụ.

Quy hoạch chung định hướng phân bố các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế. Vị trí, ranh giới, quy mô diện tích của các công trình này được xác định cụ thể trong các bước quy hoạch cấp dưới, cần đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, phù hợp với các quy hoạch ngành, phù hợp với điều kiện hiện trạng, các thông tin, tài liệu và các yếu tố pháp lý cụ thể hơn.

7.1.2. Thống kê Hệ thống trung tâm chuyên ngành – hạ tầng kinh tế và hạ tầng xã hội

Bảng 7.1. Thống kê các công trình hạ tầng kinh tế và hạ tầng xã hội chính (Tên gọi của các hạng mục có thể thay đổi, quy mô diện tích được chính xác hoá tại các quy hoạch cấp dưới)

STT	Hạng mục	Diện tích dự kiến (ha)	Ghi chú
I	Các công trình cấp Quốc gia		
A	Giáo dục		
1	Khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, Trường Đại học Nông Lâm Thành phố Hồ Chí Minh và trường đại học An Ninh Nhân Dân	185	Tính phần diện tích trong ranh giới hành chính của TP. Thủ Đức
B	Thể dục thể thao		
1	Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia, công viên công cộng đô thị và dịch vụ Rạch Chiếc	186,78	Đất các chức năng TDTT khoảng 73 - 77 ha
2	Trường Đại học Thể dục thể thao Thành phố Hồ Chí Minh	12,0	
3	Trung tâm Huấn luyện thể thao Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh	12,1	
C	Thương mại - dịch vụ		
1	Khu Trung tâm Tài chính Thủ Thiêm (gắn với khu trung tâm đô thị tại Thủ Thiêm)		
II	Các công trình cấp vùng và cấp Thành phố Hồ Chí Minh		
A	Giáo dục		
1	Trường ĐH Văn hóa	0,7	
2	Trường Đại học Quản lý và Công nghệ TP HCM (UMT)	7,9	
3	Trường ĐH Giao thông vận tải (Cơ sở 2)	10,0	
4	Trường ĐH Văn hóa Thành phố Hồ Chí Minh	2,6	
5	Trường ĐH Sư phạm Kỹ thuật	17,6	
6	Trường ĐH Luật Thành phố Hồ Chí Minh	29,62	
7	Trường ĐH Tài chính Marketing	3,9	
8	Học viện Công nghệ Bưu chính viễn thông	3,9	
9	Học viện Chính trị - Hành chính Khu vực II	12,9	
10	Học viện ngân hàng	6,2	
11	Học viện thanh thiếu niên VN - Phân viện Miền Nam	8,1	
12	Viện Sư phạm kỹ thuật - Trường ĐH Sư phạm kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh	2,3	
13	Phân viện - Học viện Phụ nữ Việt Nam + Trường trung cấp nghề Lê Thị Riêng	1,2	

STT	Hạng mục	Diện tích dự kiến (ha)	Ghi chú
14	Phân hiệu Trường Đào tạo Bồi dưỡng nghiệp vụ kiểm sát Thành phố Hồ Chí Minh	3,3	
15	Trường CD Hàng Hải II	1,4	
16	Trường CD Nghề kỹ thuật công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh	3,1	
17	Trường CD Công thương Thành phố Hồ Chí Minh	2,0	
18	Trường CD Kỹ thuật công nghiệp 2	1,2	
19	Trường CD Sư phạm Mẫu giáo Trung ương Thành phố Hồ Chí Minh	2,5	
21	Trường CD nghề Thành phố	5,1	
22	Trường CD Kỹ thuật Công nghệ Thủ Đức	4,9	
23	Trường CD Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh	1,3	
24	Trường Kỹ thuật May thời trang 2	0,9	
B	Y tế		
1	Bệnh viện ung bướu cơ sở 2	7,7	
2	Bệnh viện bưu điện	0,1	
3	Bệnh viện đa khoa khu vực Thủ Đức	5,5	
4	Bệnh viện mới	5,5 – 6,0	Xây dựng mới trên khu đất trước đây thuộc Trung tâm điều dưỡng tâm thần
C	Văn hóa		
1	Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc	378	Phân diện tích trong ranh giới hành chính của TP. Thủ Đức, bao gồm các chức năng công viên công cộng, khu công viên chuyên đề, dịch vụ du lịch sinh thái, tôn giáo
2	Các công trình văn hóa trong Khu vực Thủ Thiêm	6 - 10	
D	Công nghiệp, Logistics, Thương mại - dịch vụ		
1	Khu đô thị cảng và thương mại dịch vụ Cát Lái - Trương Văn Bang	425,0	
	<i>Trong đó: Cảng, trung tâm Logistics Cát Lái</i>	298,0	<i>theo QĐ 3517/QĐ-UBND ngày 11/10/2021</i>
2	Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh	913,16	
	<i>Trong đó: Trung tâm Logistics Khu công nghệ cao</i>	6,0	<i>theo QĐ 3517/QĐ-UBND ngày 11/10/2021</i>
3	Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Cát Lái	134	

STT	Hạng mục	Diện tích dự kiến (ha)	Ghi chú
4	Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Linh Trung, tại phường Linh Trung	62	
5	Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Linh Trung, tại phường Bình Chiểu	60	
6	Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Bình Chiểu, tại phường Bình Chiểu	26	
7	Trung tâm Logistics Linh Trung	60 - 74	theo QĐ 3517/QĐ-UBND ngày 11/10/2021
8	Trung tâm Logistics Long Bình	48	theo QĐ 3517/QĐ-UBND ngày 11/10/2021 và đã điều chỉnh diện tích do mở rộng đường Vành đai 3
9	Khu công viên khoa học và công nghệ (tại Long Phước)	194,84	
10	Chợ đầu mối nông sản Thủ Đức	11,5	

Ghi chú: Tên gọi, ranh giới, quy mô các công trình được xác định cụ thể ở các quy hoạch cấp dưới

7.2. Tổ chức hệ thống hạ tầng kinh tế, hạ tầng xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh trên địa bàn thành phố Thủ Đức

7.2.1. Tổ chức không gian sản xuất công nghiệp, công nghệ cao:

- Khu đất công nghệ cao tập trung có diện tích khoảng 1.100 – 1.150 ha được sử dụng cho các chức năng đào tạo, sản xuất công nghệ cao, logistics, dịch vụ không gây ô nhiễm môi trường; bao gồm: khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh quy mô khoảng 913,16 ha; Khu Công viên Khoa học và Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh tại phường Long Phước với quy mô diện tích khoảng 194,84 ha; Các khu công nghệ cao phát triển theo hướng nghiên cứu - phát triển và ứng dụng công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, đào tạo nhân lực công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, kết hợp với dịch vụ phục vụ cho hoạt động của khu công nghệ cao, để nâng cao sức hấp dẫn đối với người lao động trình độ cao và thuận lợi cho hoạt động của toàn khu.

- Đối với 04 khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng có tổng quy mô khoảng 280 – 290 ha, bao gồm các khu công nghiệp, khu chế xuất hiện hữu tại phường Linh Trung, Bình Chiểu, Thạnh Mỹ Lợi, khuyến khích chuyển đổi không gian phù hợp với mô hình sản xuất theo hướng công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp tiên tiến.

Bảng 7.2. Các khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng

STT	Hạng mục	Diện tích dự kiến (ha)
	Tổng cộng	282

STT	Hạng mục	Diện tích dự kiến (ha)
1	Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Cát Lái	134
2	Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Linh Trung tại phường Linh Trung	62
3	Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Linh Trung 2, tại phường Bình Chiểu	60
4	Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng Bình Chiểu, tại phường Bình Chiểu	26

Ghi chú: Tên gọi, ranh giới, quy mô các công trình được xác định cụ thể ở các quy hoạch cấp dưới

- Phát triển khu vực Tam Đa - giáp phía Bắc khu Depot thành khu đô thị công nghệ cao, công nghệ tiên tiến; trong đó, khuyến khích bố trí các chức năng nghiên cứu, đào tạo, phát triển và sản xuất công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, dịch vụ trong các khu hỗn hợp.

7.2.2. Tổ chức các trung tâm dịch vụ:

+ Phát triển trung tâm tài chính quốc gia, có vai trò quốc tế tại khu đô thị mới Thủ Thiêm; bảo đảm việc tổ chức không gian đô thị, cung ứng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và công nghệ, góp phần quan trọng đáp ứng yêu cầu đa dạng hóa các dịch vụ tài chính cho nền kinh tế quốc gia.

+ Xây dựng mới khu trung tâm dịch vụ thương mại, hội chợ, triển lãm gắn với 11 trọng điểm phát triển của thành phố, các khu vực đầu mối giao thông công cộng và tại các khu đô thị.

+ Phát triển 4 trung tâm logistics tích hợp chức năng cảng cạn tại các khu vực cảng hàng hóa, khu vực tập trung hoạt động sản xuất công nghiệp, chế xuất với quy mô khoảng 400-450ha, bao gồm: trung tâm Logistics Long Bình, trung tâm Logistics Cát Lái, trung tâm Logistics Linh Trung, trung tâm Logistics Khu Công nghệ cao; Khuyến khích nghiên cứu phát triển chức năng logistics tại Khu Công viên Khoa học và Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh, khu đầu mối giao thông Tam Đa, cảng Cát Lái - Phú Hữu và xung quanh các khu vực đầu mối giao thông khác, theo nhu cầu phát triển. Quy hoạch hệ thống bến xe ô tô hàng và bến hàng hóa để hỗ trợ cho Logistics trên địa bàn thành phố Thủ Đức với quy mô khoảng 120 – 130 ha; Các trung tâm Logistics, cảng cạn và bến hàng hóa được phục vụ bởi hệ thống giao thông vận tải hàng hóa quy hoạch phân tách với giao thông đô thị cũng như hệ thống cảng biển kết nối vận tải đường thủy quốc gia và quốc tế.

7.2.3. Tổ chức trung tâm du lịch, vui chơi giải trí:

+ Phát triển dịch vụ du lịch sinh thái gắn với khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc; dịch vụ giải trí, thể dục thể thao gắn với sân golf Thủ Đức; trung tâm dịch vụ du lịch sinh thái khu vực ven sông Sài Gòn, ven sông Tắc, ven sông Đồng Nai.

+ Hình thành trung tâm du lịch kết hợp dịch vụ thương mại tại bến tàu khách Trường Thọ và tại các khu phức hợp xung quanh ga đầu mỗi đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị.

+ Phát triển du lịch gắn với bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa - lịch sử, giá trị cảnh quan sinh thái, môi trường; đẩy mạnh phát triển du lịch đô thị, mua sắm, tham quan, trải nghiệm văn hóa; mở rộng phát triển du lịch gắn với sinh thái nghỉ dưỡng vùng sông nước, vui chơi giải trí đa dạng hóa sản phẩm du lịch và góp phần thu hút khách du lịch.

7.2.4. Tổ chức trung tâm đào tạo - nghiên cứu của Thành phố Hồ Chí Minh, cấp vùng và quốc gia:

Tiếp tục đầu tư hoàn thiện và phát huy vai trò của Đại học quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh và hệ thống các trường đại học hiện có hoặc đã xác định quỹ đất với tổng quy mô khoảng 360 - 400ha. Xây dựng mới các trung tâm đào tạo, nghiên cứu, viện – trường, tại khu vực Long Phước và trong các khu chức năng hỗn hợp tại từng phân vùng đô thị, chú trọng đáp ứng yêu cầu phát triển sản xuất, cung ứng dịch vụ theo mô hình công nghệ cao, công nghệ số; hình thành hệ sinh thái của kinh tế tri thức và đổi mới, sáng tạo. Phát triển đào tạo bậc cao không chỉ là hạ tầng xã hội mà là trụ cột về kinh tế.

7.2.5. Phát triển hạ tầng kinh tế tri thức:

Tập trung phát triển kinh tế dịch vụ và tri thức, chuyển đổi từ công nghiệp truyền thống sang nghiên cứu, sản xuất công nghệ cao và các ngành có giá trị cao. Hạ tầng kinh tế tri thức bao gồm các cơ sở giáo dục, vườn ươm doanh nghiệp, phòng thí nghiệm, và hạ tầng công nghệ. Hình thành Khu Công viên Khoa học và Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh tại phường Long Phước. Khuyến khích bố trí các chức năng nghiên cứu, đào tạo, phát triển và sản xuất công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, dịch vụ trong các khu hỗn hợp tại Tam Đa. Phát triển không gian và hạ tầng chính để hỗ trợ kinh tế tri thức theo 4 định hướng chính, bao gồm:

+ Kết nối trọng điểm: Phát triển giao thông công cộng và đường bộ để liên kết các khu vực chức năng như tài chính, giáo dục, công nghệ cao, và logistics, tạo hệ sinh thái sáng tạo hoàn chỉnh.

+ Phát triển khu giáo dục tích hợp: Kết hợp giáo dục với đô thị, tạo giá trị cộng đồng và các trung tâm đô thị giáo dục đa chức năng, sầm uất.

+ Phát triển khu vực khởi nghiệp: Hình thành các vườn ươm doanh nghiệp gắn với đô thị mới và giáo dục, thu hút doanh nghiệp khởi nghiệp và đầu tư.

+ Cân bằng và liên kết: Đảm bảo quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh, kết nối với các cơ sở hiện có như công viên phần mềm Quang Trung.

7.2.6. Tổ chức trung tâm y tế của Thành phố Hồ Chí Minh, cấp vùng và quốc gia:

Các cơ sở y tế gồm bệnh viện đa khoa, chuyên khoa của Thành phố Hồ Chí Minh và Trung ương trên địa bàn thành phố Thủ Đức có tổng diện tích khoảng 18 - 20 ha; trong đó, duy trì 03 cơ sở y tế hiện có với tổng quy mô diện tích khoảng 13ha; hình thành cơ sở y tế mới (khoảng 5,5 - 06ha) trên cơ sở Trung tâm điều dưỡng người bệnh tâm thần tại phường Tam Phú và bổ sung các trung tâm y tế tại các phân khu đô thị.

7.2.7. Tổ chức trung tâm thể dục thể thao của Thành phố Hồ Chí Minh, cấp vùng và quốc gia:

Xây dựng Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc với đầy đủ các chức năng phục vụ thi đấu, luyện tập thể dục thể thao, công trình phục vụ thể dục thể thao, công trình dịch vụ, công viên công cộng đô thị, ... quy mô khoảng 186,78ha; bảo đảm cơ sở vật chất kỹ thuật và trang thiết bị đáp ứng yêu cầu đào tạo, huấn luyện, thi đấu và tổ chức sự kiện thể dục thể thao quốc gia, quốc tế. Bên cạnh đó, phát triển cơ sở dịch vụ và cơ sở y tế chuyên ngành theo hướng ứng dụng công nghệ, kỹ thuật cao. Ngoài ra, tiếp tục duy trì phát triển sân Golf (quy mô khoảng 250 - 270ha).

7.2.8. Tổ chức trung tâm văn hóa của Thành phố Hồ Chí Minh:

Xây dựng trung tâm văn hóa, nghệ thuật, bảo tàng chuyên đề, nhà văn hóa, ... của Thành phố Hồ Chí Minh tại khu đô thị mới Thủ Thiêm với quy mô khoảng 6 - 10 ha; Ngoài ra, khuyến khích bố trí các trung tâm văn hóa tại các khu đô thị mới, tại các phân vùng phát triển đô thị để phát huy vai trò trung tâm của thành phố HCM, cũng như trung tâm vùng, quốc gia và quốc tế.

7.2.9. Cơ quan trụ sở ngoài đô thị

Cơ quan trụ sở ngoài đô thị có diện tích khoảng 5 - 7 ha. Ngoài ra, có thể có các công trình trụ sở cơ quan cấp tỉnh, cấp quốc gia nằm đan xen trong các khu đơn vị ở và các khu đất hỗn hợp, sẽ được cụ thể hóa trong các quy hoạch cấp dưới.

7.3. Các khu trung tâm chuyên ngành của Thành phố Thủ Đức:

7.3.1. Trung tâm hành chính, cơ quan của Thành phố Thủ Đức:

Tổng quy mô các công trình hành chính của Thành phố Thủ Đức là khoảng 10 - 15 ha, bao gồm các công trình hành chính, cơ quan tại các khu vực phường Thạnh Mỹ Lợi, Bình Thọ, Hiệp Phú, Tăng Nhơn Phú A, Trường Thọ... Định hướng phát triển trung tâm hành chính hiện đại, tập trung, thuận lợi thực hiện chuyển đổi số, phát triển đô thị thông minh.

Ngoài ra, còn có các công trình trụ sở, cơ quan cấp đô thị hiện hữu nằm đan xen trong khu đơn vị ở và khu đất hỗn hợp, mà chưa được thể hiện trong bản đồ tỷ lệ 1/10.000. Vị trí, quy mô cụ thể của từng công trình sẽ được nghiên cứu, xác định cụ thể trong các bước quy hoạch cấp dưới, phù hợp với nhu cầu phát triển của đô thị.

7.3.2. Trung tâm văn hoá - thể dục thể thao của Thành phố Thủ Đức:

Cải tạo, nâng cấp, duy trì các công trình văn hóa cấp thành phố Thủ Đức tại các phường Linh Chiểu, An Phú, Bình Trưng Tây, Tăng Nhơn Phú A với quy mô diện tích khoảng 10 - 12 ha và các công trình văn hóa khác trong các khu dân cư hiện hữu.

Tổng quy mô các công trình thể dục thể thao cấp thành phố Thủ Đức khoảng 26 - 28ha; công trình văn hóa - thể dục thể thao tại Khu tổ hợp Thể dục thể thao - dịch vụ tại Thủ Thiêm khoảng 12 -13 ha.

Ngoài ra, khuyến khích bố trí các trung tâm văn hóa, thể dục thể thao tại các khu đô thị mới tại các phân vùng đô thị, để đáp ứng nhu cầu của người dân tại từng khu vực.

7.3.3. Trung tâm y tế - giáo dục của Thành phố Thủ Đức:

+ Tổng diện tích đất xây dựng các công trình giáo dục cấp đô thị khoảng 117 – 120 ha; trong đó: tiếp tục duy trì 17 trường trung học phổ thông hiện có với quy mô diện tích khoảng 25ha; bổ sung thêm khoảng 92 - 95 ha đất trường trung học phổ thông tại các khu vực đô thị, phù hợp với nhu cầu phát triển. Bên cạnh các trường trung học phổ thông công lập, khuyến khích bố trí thêm các trường trung học phổ thông ngoài công lập, tại các khu đô thị, khu dân cư.

+ Duy trì, nâng cấp các cơ sở giáo dục nghề nghiệp trên địa bàn thành phố trên cơ sở các trung tâm giáo dục thường xuyên và giáo dục hướng nghiệp hiện hữu với quy mô khoảng 1,2 ha tại các phường Thanh Mỹ Lợi, Tăng Nhơn Phú B và Linh Chiểu. Ngoài ra, khuyến khích phát triển các cơ sở giáo dục nghề nghiệp mới tại các khu đô thị, khu dân cư, theo nhu cầu phát triển của thành phố.

+ Các cơ sở y tế cấp đô thị thành phố Thủ Đức có tổng diện tích khoảng 87 – 91 ha; trong đó, tiếp tục duy trì 8 cơ sở y tế hiện có với quy mô diện tích khoảng 9ha; bổ sung thêm khoảng 78 - 82 ha đất cơ sở y tế mới tại các phường Linh Đông, An Phú, An Khánh, An Lợi Đông, Cát Lái, Long Trường, Long Bình, Hiệp Phú, Bình Trưng Đông, Trường Thạnh, Tân Phú, Phú Hữu, Long Thạnh Mỹ...; đảm bảo phân bố tương đối đồng đều và thuận lợi cho người dân Thành phố tiếp cận. Khuyến khích mở rộng, phát triển các cơ sở y tế ngoài công lập, tại các khu hỗn hợp, khu đô thị, để đáp ứng nhu cầu dịch vụ khám chữa bệnh của người dân thành phố Thủ Đức, cũng như phát huy vai trò trung tâm y tế của vùng.

7.3.4. Trung tâm dịch vụ, thương mại của Thành phố Thủ Đức

Bảo tồn, tôn tạo chợ Thủ Đức và duy trì, nâng cấp chợ đầu mối nông sản Thủ Đức với chức năng chợ kết hợp điểm du lịch văn hóa; duy trì và nâng cấp hệ thống chợ tại các phường trên địa bàn thành phố. Hình thành trung tâm văn hóa, triển lãm, hội chợ, tại Khu công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc; phát triển mạng lưới trung tâm thương mại, hội chợ triển lãm, trung tâm sự kiện cấp thành phố, tại Thủ Thiêm, Trường Thọ, Long Phước, dọc đường Võ Chí Công và dọc các trục chính đô thị; Khuyến khích bố trí chức năng dịch vụ trong các trung tâm đô thị, khu đô thị hỗn hợp và các khu dân cư.

Các chức năng dịch vụ, công cộng khác có tổng quy mô khoảng 680 - 720 ha, bao gồm cả các công trình thương mại, dịch vụ, đào tạo trong các khu hỗn hợp, khu chức năng phức hợp khoảng 570 - 600 ha.

7.3.5. Hệ thống cây xanh đô thị:

a) Công viên cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị đã được bố trí tại các phân vùng đô thị, tạo điều kiện để người dân tiếp cận thuận lợi; kết hợp giữa công viên tập trung và công viên ven sông, kênh, rạch với tổng diện tích khoảng 1.585 - 1.622 ha - đạt

chỉ tiêu 6,0 – 6,1 m²/người – đảm bảo tiêu chuẩn cây xanh sử dụng công cộng bình quân đầu người đối với đô thị loại I¹.

Trong đó:

- Diện tích các công viên cây xanh công cộng tập trung khoảng 615 - 630 ha (bao gồm 490 - 500 ha cây xanh công viên sử dụng công cộng đô thị dạng điểm công viên và 125 - 130 ha mặt nước hồ gắn với các khu công viên công cộng);

- Cây xanh sử dụng công cộng ven sông, kênh, rạch khoảng 665 - 680 ha;

- Công viên cây xanh, mặt nước công cộng trong các khu chức năng phức hợp, khu hỗn hợp của thành phố khoảng 305 - 312 ha (bao gồm công viên cây xanh công cộng đô thị quy mô diện tích khoảng 33 - 35ha được tổ chức gắn kết với không gian khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc; công viên Tam Phú quy mô diện tích khoảng 86 ha kết hợp với không gian lưu trữ nước để quản lý ngập lụt đô thị; công viên cây xanh, mặt nước công cộng có quy mô diện tích khoảng 186 - 191 ha tại Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc, công viên chuyên đề, du lịch sinh thái, tôn giáo).

Chỉ tiêu diện tích tối thiểu đối với cây xanh công viên, mặt nước công cộng trong từng phân vùng và diện tích cây xanh công viên, mặt nước công cộng đô thị tối thiểu trong các khu phức hợp, khu hỗn hợp cần được tiếp tục nghiên cứu bổ sung trong các quy hoạch cấp dưới được quy định ở bảng dưới đây:

Bảng 7.3. Chỉ tiêu diện tích (tối thiểu) cây xanh, công viên, mặt nước công cộng cần đảm bảo trong các phân vùng và các khu hỗn hợp

STT	Hạng mục	Tổng diện tích cây xanh sử dụng công cộng (ha)	Trong đó:			Ghi chú
			Cây xanh sử dụng công cộng tập trung (ha)	Cây xanh sử dụng công cộng dọc sông, kênh, rạch (ha)	Cây xanh sử dụng công cộng trong khu chức năng phức hợp, khu chức năng hỗn hợp (ha)	
	Tổng	1.585 - 1.622	615 - 630	665 - 680	305 - 312	
1	Phân vùng 1	240 - 250	180 - 185	60 - 65		
2	Phân vùng 2	206 - 216	30 - 35	90 - 95	86	Cây xanh sử dụng công cộng trong Khu đất đô thị - công viên công cộng tại khu vực Tam Phú (khoảng 86 ha)
3	Phân vùng 3	37 - 46	15 - 20	22 - 26		
4	Phân vùng 4	300 - 315	64 - 69	50 - 55	186 - 191	Cây xanh sử dụng công cộng trong Khu đất công viên công cộng, công viên chuyên đề, du lịch, dịch vụ, hỗn hợp, tôn giáo tại Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc (khoảng 186 – 191 ha)

¹ QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

STT	Hạng mục	Tổng diện tích cây xanh sử dụng công cộng (ha)	Trong đó:			Ghi chú
			Cây xanh sử dụng công cộng tập trung (ha)	Cây xanh sử dụng công cộng dọc sông, kênh, rạch (ha)	Cây xanh sử dụng công cộng trong khu chức năng phức hợp, khu chức năng hỗn hợp (ha)	
5	Phân vùng 5	336 - 347	130 - 135	206 - 212		
6	Phân vùng 6	66 - 77	20 - 25	46 - 52		
7	Phân vùng 7	105 - 115	50 - 55	55 - 60		
8	Phân vùng 8	101 - 113	18 - 23	50 - 55	33 - 35	Cây xanh sử dụng công cộng trong Khu liên hợp thể dục thể thao tại Rạch Chiếc (khoảng 33 – 35 ha)
9	Phân vùng 9	165 - 174	92 - 96	73 - 78		

b) Cây xanh chuyên dụng có diện tích khoảng 16 - 18 ha.

c) Đất cây xanh sử dụng hạn chế khoảng 224 - 240 ha, bao gồm: Công viên chuyên đề tại Hiệp Bình Phước và Suối Tiên (tổng diện tích khoảng 84 - 95ha); Công viên chuyên đề tại Công viên Văn hóa - Lịch sử dân tộc (khoảng 140 - 145ha).

7.4. Tổng hợp quy hoạch đất dịch vụ - công cộng của Thành phố Thủ Đức

Hệ thống dịch vụ - công cộng của thành phố bao gồm các công trình giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại² - được quy định cụ thể tại các khoảng 7.1. đến 7.3. nêu trên.

Tổng quy mô diện tích đất dịch vụ - công cộng đô thị là khoảng 970 – 1.020 ha - chỉ tiêu khoảng 3,7 - 4,0m²/người. Tính toán theo hướng dẫn tại Nghị quyết 1210/2013/UBTVQH13 và Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15, các công trình dịch vụ - công cộng còn bao gồm các Trung tâm y tế cấp Thành phố Hồ Chí Minh (khoảng 18 - 20 ha); Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao cấp Thành phố Hồ Chí Minh (khoảng 330 - 360 ha); Các công viên chuyên đề và các công trình thương mại, dịch vụ, du lịch trong Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc, công viên chuyên đề, du lịch sinh thái, tôn giáo (khoảng 224 - 240ha). Như vậy, tổng diện tích đất dịch vụ - công cộng toàn thành phố (bao gồm các công trình cấp thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, cấp vùng và cấp quốc gia) là khoảng 1.542 - 1.640ha - đạt chỉ tiêu khoảng 5,8– 6,2 m²/người - đảm bảo tiêu chuẩn đô thị loại I được quy định tại Nghị quyết 1210/2013/UBTVQH13

² Theo hướng dẫn tại Phụ lục 3- Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/09/2022 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBNTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về Phân loại đô thị

và Nghị quyết 26/2022/UBTVQH15 (chỉ tiêu tối thiểu 4m²/người).

Điều 8. Các khu vực bảo tồn, tôn tạo công trình kiến trúc, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh, địa hình cảnh quan trong đô thị

Ứng xử với các di sản dựa trên nguyên tắc phát triển – khai thác bền vững, tập trung ưu tiên các công trình có giá trị văn hóa – lịch sử. Các hoạt động bảo tồn, trùng tu và khai thác phải tuân thủ theo Luật Di sản văn hóa.

Bảo tồn, gìn giữ đối với:

- Các di tích lịch sử có giá trị về ghi dấu sự kiện lớn hoặc mang tiêu chí của một thời đại lịch sử.
- Các vùng cảnh quan mang tính đặc trưng khu vực, có giá trị về tính sinh thái.
- Các khu vực chưa được định danh về cấp di sản nhưng có giá trị về văn hóa cộng đồng, đang được sử dụng.

Trùng tu, tôn tạo đối với:

- Các công trình di tích lịch sử sắp hư hại do các điều kiện ngoại cảnh, có mang giá trị về thông tin của lịch sử.
- Các công trình di tích đang được sử dụng với mục đích công nhưng xuống cấp hoặc không đảm bảo yếu tố sử dụng tại thời điểm đánh giá.
- Các công trình có giá trị biểu tượng của khu vực.

Khai thác, phát triển sử dụng bền vững đối với:

- Các công trình di sản mang tính quảng bá văn hóa – lịch sử đô thị
- Các công trình có chất lượng sử dụng tốt.
- Các danh lam – thắng cảnh.
- Các quần thể di sản có giá trị về văn hóa – giáo dục.

Quản lý quy hoạch đối với di sản:

- Các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải tôn trọng các công trình trong danh mục di sản dưới đây và có phương án khai thác phù hợp về mặt cảnh quan và hoạt động đối với các công trình di sản có trong phạm vi nghiên cứu.
- Khai thác các giá trị lịch sử, văn hóa và cảnh quan của các công trình di sản.
- Kiến tạo điểm nhấn dựa trên các tài nguyên di sản đã có.
- Các công trình chưa được công nhận cấp di tích cần tôn trọng yếu tố hiện trạng và kết hợp khai thác hợp lý để phát huy giá trị di sản. Đối với công trình đã hoặc đang trong quá trình xin cấp di tích, cần được quản lý theo các quy định hiện hành.

Bảng 8.1. Danh mục các công trình di sản trên địa bàn thành phố

TT	Tên di tích lịch sử/văn hóa	Địa điểm	Giá trị văn hóa	Loại di sản				Cấp di tích	
				Chùa	Nhà thờ	Đền, miếu, đình	Loại khác	Cấp tỉnh	Cấp quốc gia
1	Chùa Phước Long		Di tích lịch sử, Di tích kiến trúc nghệ thuật, Danh lam thắng cảnh	1					
2	Chùa Bửu Long		Danh lam thắng cảnh, Di tích kiến trúc nghệ thuật	1					
3	Chùa Thiên Quang		Di tích kiến trúc nghệ thuật	1					
4	Đình An Phú.	ấp 3. phường An Phú. quận 2	Di tích lịch sử			x			
5	Căn cứ vùng bung 6 xã	Đồng Miếu. khu phố 3. phường An Phú. quận 2	Di tích lịch sử						
6	Nhà thờ Thủ Thiên	số 58 khu phố 1. phường Thủ Thiên. quận 2	Di tích kiến trúc nghệ thuật		x			x	
7	Tu viện dòng mến Thánh giá Thủ Thiên	số 76 khu phố 1. phường Thủ Thiên. quận 2	Di tích kiến trúc nghệ thuật		x			x	
8	Bót Dây Thép	Khu phố 2, phường Tăng Nhơn Phú A							x
9	Chùa Hội Sơn	Số 1A1, đường Nguyễn Xiển, phường Long Bình		x					x
10	Chùa Phước Tường	Đường 102, Khu phố 7, phường Tăng Nhơn Phú A		1					1
11	Đình Phong Phú	Khu phố 3, phường Tăng Nhơn Phú B	Di tích lịch sử, Di tích kiến trúc nghệ thuật			x			x

12	Chùa Bửu Sơn	số 341 đường Nguyễn Văn Tăng, phường Long Thạnh Mỹ		x		x		x	
13	Đình Tăng Phú	số 236, Khu phố 3, phường Tăng Nhơn Phú A				x		x	
14	Chùa Bửu Thạnh	số 50D đường Nguyễn Duy Trinh, phường Long Trường		x				x	
15	Mộ cổ Ông nghị viên Địa hạt Đặng Tân Xuân	Số 99 Man Thiện, P. Hiệp Phú (khuôn viên Học viện Chính trị khu vực II)	x				x	x	
16	Đình Trường Thọ	Khu phố 8, Phường Trường Thọ	x			x			x
17	Đình Xuân Hiệp	Khu phố 2, Phường Linh Xuân	x			x			x
18	Đình Linh Tây	Khu phố 2, Phường Linh Tây	x			x		x	
19	Chùa Thiên Phước	Số 37/217, khu phố 8, Phường Trường Thọ	x	x				x	
20	Đình Bình Thọ	Tổ 5, khu phố 7, Phường Trường Thọ	x			x		x	
21	Chùa Sùng Đức	Số 50, đường số 3, khu phố 6, Phường Trường Thọ	x	x				x	
22	Chùa Châu Hưng	Số 37, đường Cây Keo, khu phố 1, phường Tam Phú	x	x				x	
23	Mộ Tiền hiền Tạ Dương Minh	Số 10, khu phố 4,	x				x	x	

		Phường Linh Chiểu							
24	Chợ Thủ Đức		Di tích lịch sử, Di tích kiến trúc nghệ thuật, Danh lam thắng cảnh						
25	Làng nem Thủ Đức		Di tích lịch sử, Di tích kiến trúc nghệ thuật						

Điều 9. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

9.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

Quy hoạch sử dụng đất cần phải vừa đảm bảo tuân thủ các chiến lược phát triển đã được xác định, vừa đảm bảo linh hoạt đáp ứng các nhu cầu phát triển đa dạng và luôn biến động trong bối cảnh hội nhập quốc tế. Trong đó, bên cạnh việc đáp ứng các chỉ tiêu đất đai, đặc biệt là các chỉ tiêu về cây xanh công cộng và công trình công cộng theo các quy định hiện hành, quy hoạch đề xuất một số nhóm phân loại sử dụng đất có tính chất tương đối mở, hỗn hợp đa chức năng, để tạo điều kiện cho các nhu cầu phát triển trong tương lai mà chưa thể hoặc chưa nên xác định cụ thể ngay tại thời điểm lập quy hoạch chung.

Tổng diện tích đất tự nhiên của Thành phố là khoảng 21.157ha. Trong đó, diện tích đất xây dựng đô thị đến năm 2040 là khoảng 18.350 - 18.650 ha - chỉ tiêu trung bình khoảng 70 - 71 m²/người. Cụ thể trong bảng sau:

Bảng 9.1. Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Quy mô đất xây dựng	Hiện trạng 2023			Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)
	Tổng diện tích đất tự nhiên (ha)	21.157	100		21.157	100		21.157	100	
	<i>Đất xây dựng đô thị</i>	14.292	68		16.200 - 16.500	77		18.350 - 18.650	87	
	<i>Đất khác</i>	6.865	32		4.830 - 4.930	23		2.550 - 2.750	13	
I	Đất xây dựng đô thị	14.292	100	98	16.200 - 16.500	100	89 - 90	18.350 - 18.650	100	70 - 71
I.1	Khu đất dân dụng	11.368	80	78	12.000 - 12.200	75	66 - 67	13.900 - 14.200	76	53 - 54
1	Đơn vị ở	7.387	52	51	7.700 - 7.900	47	42 - 43	8.000 - 8.200	44	30 - 31
-	Đơn vị ở khu vực hiện trạng	7.387			6.600 - 6.750		45 - 48	6.400 - 6.550		34 - 40
-	Đơn vị ở mới (bao gồm đơn vị ở trong khu hỗn hợp và khu phức hợp)				950 - 1.050		25 - 28	1.600 - 1.700		20 - 25
2	Dịch vụ - công cộng đô thị	246	1,7	2	655 - 690	4	3,6 - 4	970 - 1.020	5	3,7 - 4
-	<i>Dịch vụ - công cộng bố trí tại các phân vùng phát triển</i>				315 - 330			400 - 420		
-	<i>Dịch vụ - công cộng trong các khu vực chức năng phức hợp, hỗn hợp</i>				340 - 360			570 - 600		
3	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	742	5,2	5	1.065 - 1.102	7	5,8 - 6,0	1.585 - 1.622	9	6,0 - 6,1
	<i>Đất cây xanh cảnh quan công cộng, bao gồm đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị và các kênh rạch nhỏ gắn với công viên</i>				1.435 - 1.512		7,9 - 8,3	1.955 - 2.032		7,4 - 7,7
	- <i>Cây xanh sử dụng công cộng tập trung</i>				395 - 410			615 - 630		`
	- <i>Cây xanh sử dụng công cộng dọc sông, kênh, rạch</i>				365 - 380			665 - 680		
	- <i>Cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực chức năng hỗn hợp, phức hợp</i>				305 - 312			305 - 312		

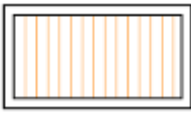
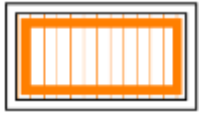
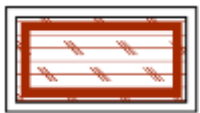
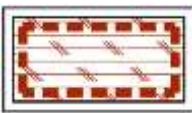
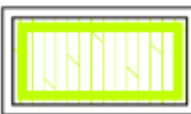
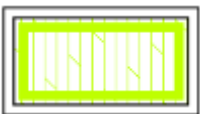
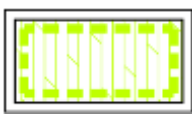
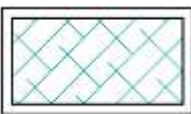
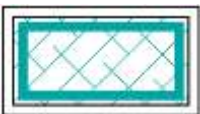
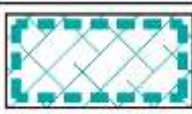
STT	Quy mô đất xây dựng	Hiện trạng 2023			Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)
4	Đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch	1.177			400 - 420			400 - 420		
5	Giao thông đô thị (tính đến đường khu vực và bao gồm đường khu vực trong các khu hỗn hợp, khu phức hợp)	1.767	12		2.040 - 2.150	13		2.650 - 2.800	15	
6	Các công trình dân dụng khác	50			170 - 198	1,1		190 - 210	1,1	
-	<i>Cơ quan, trụ sở hành chính cấp đô thị</i>	9			10 - 15			10 - 15		
-	<i>Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị</i>				160 - 183			180 - 195		
I.2	Khu đất ngoài dân dụng	2.924	20		4.100 - 4.300	26		4.400 - 4.600	24	
1	Khu trung tâm nghiên cứu, đào tạo, Viện - trường	311	2		360 - 400	2		360 - 400	2	
2	Khu công nghệ cao tập trung	913	6		1.100 - 1.150	7		1.100 - 1.150	6	
3	Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	232	2		280 - 290	2		280 - 290	2	
4	Khu đất sản xuất công nghiệp, công nghệ cao, logistics, dịch vụ, đào tạo, cảng	337	2		420 - 450	3		440 - 470	2	
5	Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	6	0,04		6 - 8	0,04		6 - 8	0,04	
6	Trung tâm y tế cấp TP. Hồ Chí Minh	20	0,1		18 - 20	0,1		18 - 20	0,1	
7	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	303	2,1		320 - 350	2,1		330 - 360	2	
5	Cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng	62	0,4		240 - 260	1,5		240 - 260	1	
6	Tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	140	1,0		135 - 150	1		135 - 150	1	
7	An ninh	91	0,6		91 - 92	0,6		91 - 103	0,5	
8	Quốc phòng	196	1,4		138 - 196	1		138 - 200	1	
9	Giao thông đối ngoại	147	1,0		690 - 710	4		880 - 900	5	

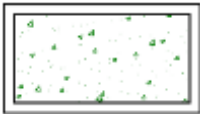
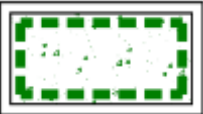
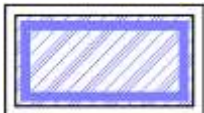
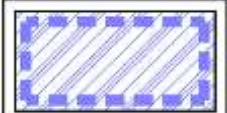
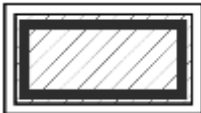
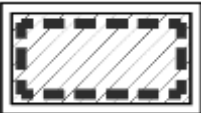
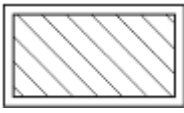
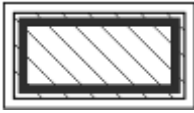
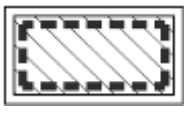
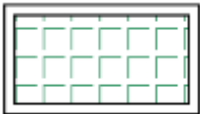
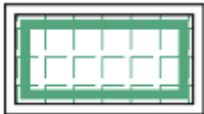
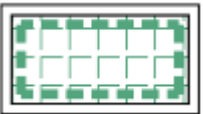
STT	Quy mô đất xây dựng	Hiện trạng 2023			Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)
10	Nghĩa trang và hạ tầng kỹ thuật khác cấp TP. Hồ Chí Minh, cấp vùng	167	1,2		210 - 230	1		350 - 390	2	
II	Đất khác	6.865			4.830 - 4.930			2.550 - 2.750		
1	Sông, suối, kênh, rạch chính và kênh, rạch gắn với cây xanh đô thị	2.237			2.550 - 2.750			2.550 - 2.750		
2	Khu đất nông nghiệp (chưa chuyển đổi chức năng theo quy hoạch chung đã được phê duyệt)	4.628			2.150 - 2.250					

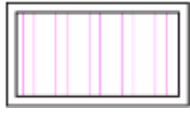
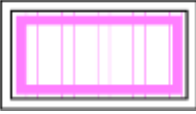
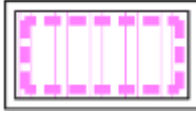
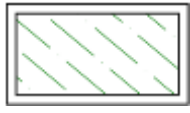
Ghi chú:

- *) Giá trị cận trên và giá trị cận dưới của các quy mô trong bảng trên chênh lệch không quá 5%.*
- *) Quy mô, vị trí, phạm vi ranh giới đất quốc phòng, đất an ninh thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.*
- *) Vị trí, quy mô các công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng được xác định cụ thể trong các quy hoạch cấp dưới.*

9.2. Định nghĩa – quy định đối với một số loại chức năng sử dụng đất:

Ký hiệu Hiện trạng	Ký hiệu quy hoạch phát triển Đợt đầu	Ký hiệu quy hoạch phát triển Dài hạn	Định nghĩa – quy định sử dụng
			Khu đất Đơn vị ở: Khu vực có tỷ trọng chính là đất đơn vị ở, được phép bố trí đan xen các loại đất ngoài đơn vị ở - được xác định cụ thể trong các quy hoạch cấp dưới. Tỷ lệ đất đơn vị ở được quy định theo phân vùng đô thị.
			Khu đất hỗn hợp: Đối với mỗi ô chức năng tại Quy hoạch chung, được phép sử dụng cho một hoặc nhiều trong số các chức năng: đơn vị ở; nghiên cứu; đào tạo; thương mại; dịch vụ; công trình công cộng; cây xanh công cộng; hạ tầng kỹ thuật và một số chức năng ngoài dân dụng khác..., đảm bảo tỷ lệ đất đơn vị ở được quy định theo phân vùng đô thị, chức năng cụ thể của từng khu đất được xác định trong các quy hoạch cấp dưới.
			Đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch: Khu vực nhà ở đan xen hoặc kết hợp với đất nông nghiệp, dịch vụ du lịch sinh thái, duy trì hình thái cảnh quan gắn với cây xanh sinh thái, cây xanh nông nghiệp; Mật độ xây dựng gộp trong các ô phố, xác định bởi Quy hoạch chung, không quá 25%.
			Khu đất công nghệ cao: Bao gồm chức năng chính là nghiên cứu phát triển, ứng dụng, sản xuất công nghệ cao; dịch vụ phục vụ sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ chất lượng cao; đào tạo nhân lực...; Quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật đối với các khu đất công nghệ cao.

Ký hiệu Hiện trạng	Ký hiệu quy hoạch phát triển Đợt đầu	Ký hiệu quy hoạch phát triển Dài hạn	Định nghĩa – quy định sử dụng
			Khu đất trung tâm văn hoá, thể dục - thể thao: là khu đất phục vụ cho các chức năng văn hoá – thể thao, trong đó các công trình xây dựng có thể kết hợp sử dụng cho các chức năng dịch vụ, thương mại.
			Khu đất công nghiệp, đào tạo, kho tàng, logistic, cảng: Khu đất được phép sử dụng cho các chức năng: công nghiệp, đào tạo, kho tàng, logistic, cảng, dịch vụ.
			Khu đất đầu mối giao thông đô thị: đảm bảo chức năng của công trình đầu mối giao thông cấp thành phố, đồng thời, định hướng các công trình xây dựng kết hợp sử dụng cho các chức năng thương mại, dịch vụ.
			Khu công trình đầu mối giao thông đối ngoại: đảm bảo chức năng của công trình đầu mối giao thông cấp quốc gia, cấp vùng và cấp tỉnh, đồng thời, định hướng các công trình xây dựng kết hợp sử dụng cho các chức năng thương mại, dịch vụ.
CÁC KHU PHỨC HỢP: <i>Bao gồm nhiều chức năng, tỷ trọng của các loại đất chính được quy định tại Bảng 10.1. Cơ cấu sử dụng đất các khu chức năng phức hợp, khu chức năng hỗn hợp của thành phố Thủ Đức (Mục 10.3. Khu đơn vị ở) và Bảng 10.4. Cơ cấu sử dụng đất của các khu phức hợp của thành phố Thủ Đức (Mục 10.11. Quy định về cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đối với các Phân vùng đô thị và các khu phức hợp). Giải pháp tổ chức không gian, vị trí và ranh giới cụ thể các loại đất sẽ được nghiên cứu và xác định trong các quy hoạch cấp dưới, phù hợp với điều kiện hiện trạng và mối quan hệ với các khu vực lân cận. Bao gồm các khu như sau:</i>			
			Khu đất công viên cộng đồng, công viên chuyên đề, du lịch, dịch vụ, hỗn hợp, tôn giáo: Khu đất bao gồm chức năng công viên cộng đồng, công viên chuyên đề, du lịch, dịch vụ.

Ký hiệu Hiện trạng	Ký hiệu quy hoạch phát triển Đợt đầu	Ký hiệu quy hoạch phát triển Dài hạn	Định nghĩa – quy định sử dụng
			vụ, tôn giáo, hỗn hợp không có nhà ở.
			Khu đất đô thị - công viên công cộng: Khu đất bao gồm chức năng công viên công cộng, đơn vị ở đảm bảo quy định pháp luật về môi trường.
			Khu đất công nghiệp, dịch vụ, logistic, đô thị: Khu đất được phép sử dụng cho các chức năng: công nghiệp, công nghệ cao, logistics, dịch vụ, đào tạo, cảng và dịch vụ - công cộng đô thị.
			Khu đất thể dục thể thao, dịch vụ: Khu đất được phép sử dụng cho các chức năng thể dục thể thao, dịch vụ, công viên công cộng.

Ghi chú:

- Trong các khu vực quy hoạch phát triển các chức năng mới, có thể bao gồm các khu chức năng hiện trạng cải tạo chỉnh trang, tái phát triển - được xác định trong các quy hoạch cấp dưới.
- Trong các khu chức năng hiện trạng cải tạo, chỉnh trang có thể bao gồm các khu chức năng phát triển mới hoặc tái phát triển - được xác định trong các quy hoạch cấp dưới.
- Các khu chức năng thể hiện trong bản vẽ mang tính định hướng. Quy mô và ranh giới chính thức của các khu chức năng được xác định cụ thể trong các quy hoạch cấp dưới, đảm bảo chỉ tiêu quy định trong toàn đô thị.

Điều 10. Quy hoạch sử dụng đất một số chức năng (không bao gồm các chức năng đã quy định tại Điều 7)

10.1. Các khu đơn vị ở:

Diện tích các khu đơn vị ở khoảng 8.000 – 8.200 ha (bao gồm cả đơn vị ở trong các khu hỗn hợp và khu phức hợp). Trong đó:

+ Khu vực các đơn vị ở hiện trạng, có tổng diện tích khoảng 6.400 – 6.550ha, với chỉ tiêu đơn vị ở bình quân khoảng 34 - 40 m²/người; từng bước bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, nâng cao chất lượng đô thị, tiếp tục thu hút dân cư, qua đó, chỉ tiêu đơn

vị ở dân tiệm cận với tiêu chuẩn đơn vị ở theo QCVN 01:2021. Chỉ tiêu đất đơn vị ở cụ thể của từng khu vực được xác định ở các quy hoạch cấp dưới, đảm bảo phù hợp với khả năng cung cấp hạ tầng.

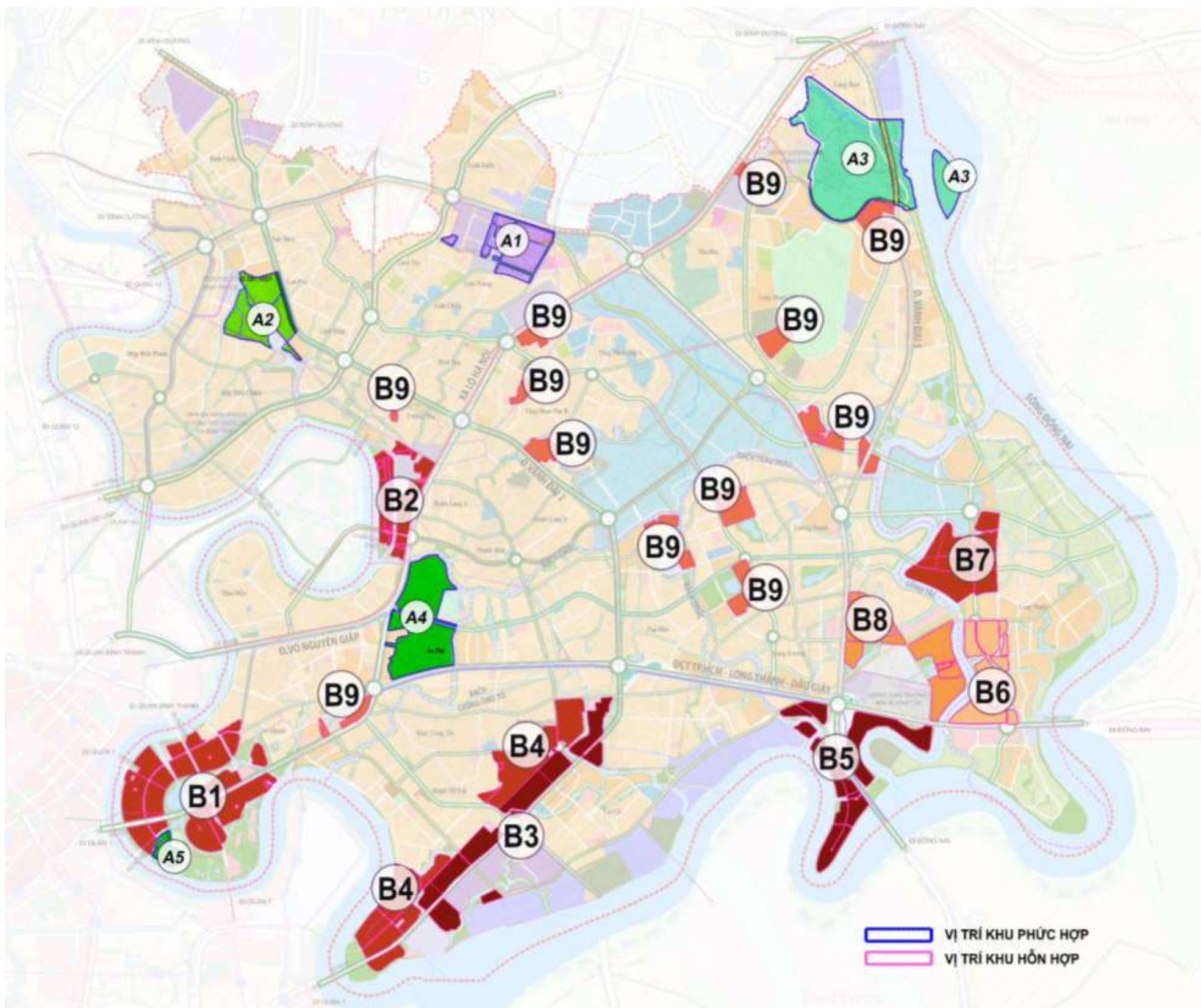
+ Khu vực các đơn vị ở mới có tổng diện tích khoảng 1.600 - 1.700 ha (bao gồm cả đơn vị ở mới trong các khu hỗn hợp và khu phức hợp); chỉ tiêu đơn vị ở trung bình là khoảng 20 - 25m²/người. Chỉ tiêu đất đơn vị ở cụ thể của từng khu vực được xác định ở các quy hoạch cấp dưới, đảm bảo phù hợp với khả năng cung cấp hạ tầng, đảm bảo đáp ứng đa dạng đối tượng sử dụng. Tỷ lệ đất đơn vị ở trong các khu đất hỗn hợp xác định theo từng khu vực (*Hình 10.2. Hình Sơ đồ vị trí của các khu phức hợp của thành phố Thủ Đức*) và tại *Bảng 10.1. Cơ cấu sử dụng đất các khu chức năng phức hợp, khu chức năng hỗn hợp của thành phố Thủ Đức*.

Bảng 10.1. Cơ cấu sử dụng đất các khu phức hợp, khu hỗn hợp của thành phố Thủ Đức

STT	Khu chức năng phức hợpkhu chức năng hỗn hợp	Tổng diện tích (ha)	Đơn vị ở ⁽¹⁾		Dịch vụ - công cộng đô thị (công cộng, thương mại, dịch vụ, đào tạo....) ⁽²⁾		Cây xanh sử dụng công cộng ⁽³⁾		Khu Trung tâm nghiên cứu, đào tạo, Viện – trường		Khu đất công nghiệp, công nghệ cao, logistics, dịch vụ,đào tạo, cảng		Văn hóa - Thể dục thể thao		Công viên chuyên đề; Dịch vụ; Du lịch, tôn giáo		Giao thông và Hạ tầng kỹ thuật	
			Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)
I	Khu chức năng phức hợp																	
1	Khu phức hợp A1(Khu đất công nghiệp, dịch vụ, logistics, đô thị) tại khu trọng điểm Khu hỗn hợp sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đào tạo, đô thị Linh Trung	82			7% - 11%	6 - 9					89% - 93%	73 - 76						
2	Khu phức hợp A2 (Khu đất đô thị - công viên công cộng) tại khu trọng điểm Khu đô thị, công viên Tam Phú	101	15%	15			85%	86										
3	Khu phức hợp A3 (Khu đất công viên công cộng, công viên chuyên đề, du lịch, dịch vụ, hỗn hợp, tôn giáo) tại khu trọng điểm Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc, công viên chuyên đề, du lịch sinh thái, tôn giáo	331					56% - 58%	186 - 191							42% - 44%	140 - 145		
4	Khu phức hợp A4 (Khu đất thể dục thể thao, dịch vụ) tại khu trọng điểm Khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc	170			27% - 29%	45 - 49	19% - 21%	33 - 35					43% - 45%	73 – 77 ⁽⁵⁾			6% - 11%	9 - 19
5	Khu phức hợp A5 (Khu đất thể dục thể thao, dịch vụ) tại Thủ Thiêm	15			15% - 20%	2 - 3							80% - 85%	12 - 13				
II	Khu chức năng hỗn hợp																	
1	Khu đất hỗn hợp mới B1 (không bao gồm quy mô các trường học)	237	45% - 50%	107 – 119	40% - 47%	95 - 112											8% - 10%	19 - 24
2	Khu đất hỗn hợp mới B2 (không bao gồm quy mô trường mới)	66	45% - 50%	30 - 33	40%- 47%	26 - 31											8% - 10%	5 - 7
3	Khu đất hỗn hợp mới B3	152	50%- 55%	76 - 84	35% - 42%	53 - 64											8% - 10%	12 - 15
4	Khu vực hỗn hợp mới B4	206	45% - 50%	93 – 103	40% - 47%	83 - 97											8% - 10%	17 - 21
5	Khu đất hỗn hợp mới B5	142	45%- 50%	64 - 71	40% - 47%	57 - 67											8% - 10%	11 - 14
6	Khu đất hỗn hợp mới B6 (không bao gồm quy mô trường mới)	109	15% - 19%	16 – 20	8% - 15%	8 - 16			70% - 74%	76 – 80 ⁽⁴⁾								
7	Khu đất hỗn hợp mới B7	137	45% - 50%	61 – 68	40% - 47%	55 - 64											8% - 10%	11 - 14
8	Khu đất hỗn hợp mới B8 (không bao gồm quy mô trường học mới)	133	45%- 51%	60 - 68	23% - 26%	30 - 35					15% - 21%	20 – 28					8% - 10%	11 - 14

STT	Khu chức năng phức hợpkhu chức năng hỗn hợp	Tổng diện tích (ha)	Đơn vị ở ⁽¹⁾		Dịch vụ - công cộng đô thị (công cộng, thương mại, dịch vụ, đào tạo....) ⁽²⁾		Cây xanh sử dụng công cộng ⁽³⁾		Khu Trung tâm nghiên cứu, đào tạo, Viện – trường		Khu đất công nghiệp, công nghệ cao, logistics, dịch vụ,đào tạo, cảng		Văn hóa - Thể dục thể thao		Công viên chuyên đề; Dịch vụ; Du lịch, tôn giáo		Giao thông và Hạ tầng kỹ thuật	
			Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)
9	Các khu hỗn hợp khác – B9 (không bao gồm quy mô bệnh viện mới tại Long Thạnh Mỹ)	195	30%-35%	59 - 68	55% - 62%	107 - 121											8% - 10%	16 - 20

- Ghi chú:
- (1) Tỷ lệ chức năng đơn vị ở tối đa cho phép. Tuy nhiên, khi xem xét cục bộ từng khu vực đơn vị ở trong các phân vùng đô thị, tỷ lệ đất đơn vị ở có thể được điều chỉnh nhưng phải đảm bảo chỉ tiêu $\geq 8m^2$ /người, đồng thời đảm bảo phù hợp với khả năng cung cấp hạ tầng và phải phù hợp với quy định tại QCXDVN01:2021/BXD.
- (2) Tỷ lệ và quy mô đất dịch vụ - công cộng đô thị được xác định cụ thể trong các quy hoạch tiếp theo, có thể được điều chỉnh cho phù hợp với nhu cầu phát triển của Thành phố, nhưng phải đảm bảo cân đối quy mô đất dành cho các chức năng khác đã được quy định tại bảng trên.
- (3) Tỷ lệ cây xanh sử dụng công cộng trong các khu phức hợp là tỷ lệ tối thiểu cần đảm bảo. Tỷ lệ và quy mô cây xanh sử dụng công cộng trong các khu phức hợp sẽ được xác định cụ thể trong các quy hoạch tiếp theo.
- (4) Quy mô đất để thực hiện Viện – trường sẽ được xác định cụ thể thể trong các quy hoạch tiếp theo nhưng phải đảm bảo tối thiểu 50% tổng diện tích Khu đô thị nghiên cứu, đào tạo, kinh tế tri thức, kinh tế sáng tạo ở Khu vực Long Phước (xem tại bảng 10.4. Cơ cấu sử dụng đất của các khu trọng điểm có tính chất phức hợp, hỗn hợp của thành phố Thủ Đức).
- (5) Tỷ lệ và quy mô đất công trình thể dục – thể thao tại Khu Liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc sẽ được xác định cụ thể trong các quy hoạch tiếp theo, có thể được điều chỉnh cho phù hợp với nhu cầu sử dụng, phải đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về đất đai, thể dục thể thao và các văn bản pháp luật khác có liên quan.



Hình 10.1. Sơ đồ các khu chức năng phức hợp, khu chức năng hỗn hợp

10.2. Đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch:

Đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch có diện tích khoảng 400 - 420 ha.

10.3. Đất giao thông đô thị:

Tổng diện tích giao thông đô thị (tính đến đường khu vực) là khoảng 2.650 – 2.800 ha, bao gồm khoảng 1.500 – 1.620 ha đất giao thông tính đến đường chính khu vực - được thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất tỷ lệ 1/10.000 (theo quy định tại Quy chuẩn 01:2021 về quy hoạch xây dựng) và khoảng 1.150 – 1.180 ha đất giao thông khu vực (nằm ngoài chỉ tiêu đơn vị ở nhưng chưa được thể hiện trong bản đồ tỷ lệ 1/10.000 – dự báo chiếm khoảng 8 - 14% tổng diện tích các khu đơn vị ở và khu đất hỗn hợp, khu phức hợp) sẽ được xác định cụ thể trong các bước quy hoạch cấp dưới.

10.4. Đất hạ tầng kỹ thuật khác – cấp đô thị:

Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị có diện tích khoảng 180 - 195ha, bao gồm khu đất đầu mối giao thông đô thị có diện tích khoảng 90 – 102ha và các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhu cầu phát triển của Thành phố có tổng diện tích khoảng 90 – 93ha (bao gồm trạm xử lý nước thải (TXLNT) tại khu vực Tam Phú, Long Trường, Thạnh Mỹ Lợi, Long Phước, Long Bình; Khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt tại phường Long Bình, phường Linh Xuân; Cụm nhà máy nước Thủ Đức hiện hữu (phường Linh Trung); Nhà máy nước mới (phường Long Bình)).

10.5. Một số khu ngoài dân dụng (không bao gồm các khu ngoài dân dụng đã được trình bày tại Điều 7)

- Các khu đất tôn giáo, tín ngưỡng, di tích có tổng diện tích khoảng 135 - 150ha, nằm đan xen trong các khu chức năng đô thị. Quy mô, ranh giới, vị trí của các công trình tôn giáo, di tích, tín ngưỡng sẽ được cụ thể hóa trong các quy hoạch cấp dưới.

- Các khu đất an ninh có diện tích khoảng 91 - 103 ha. Quy mô, ranh giới, vị trí chính xác của các khu đất an ninh sẽ được cụ thể hóa trong các quy hoạch cấp dưới. Ngoài ra, cần đảm bảo phù hợp quy hoạch sử dụng đất an ninh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và các pháp lý có liên quan.

- Khu vực quốc phòng quy mô khoảng 138 – 200 ha; Định hướng chuyển đổi khu đất quốc phòng tại khu vực cảng Trường Thọ hiện nay thành đất phát triển khu quảng trường công cộng và trung tâm đô thị ven sông Sài Gòn, các khu đất quốc phòng tại khu vực Cát Lái sang chức năng cảng, dịch vụ cảng, logistics. Căn cứ quy hoạch sử dụng đất quốc phòng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo từng thời kỳ, quy mô đất quốc phòng tại thành phố Thủ Đức được điều chỉnh để bảo đảm triển khai thực hiện phù hợp, thống nhất. Việc chuyển đổi các quỹ đất quốc phòng sang mục đích kinh tế

cần phải đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật đối với việc quản lý và sử dụng đất quốc phòng.

- Giao thông đôi ngoại khoảng 880 – 900 ha.

- Nghĩa trang và hạ tầng kỹ thuật khác cấp Thành phố Hồ Chí Minh, cấp vùng có tổng diện tích khoảng 350 - 390ha, bao gồm:

- + Các khu đất hạ tầng kỹ thuật cấp Thành phố Hồ Chí Minh, cấp vùng (cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải, ...) có diện tích khoảng 170 - 190 ha.

- + Khu đất đầu mối giao thông có diện tích khoảng 180 - 200 ha, ở các khu vực Hiệp Bình Phước, Hiệp Bình Chánh, Long Trường, Trường Thạnh, An Phú, Long Bình.

10.6. Quy định về cơ cấu quy hoạch sử dụng đất đối với các Phân vùng đô thị và các khu phức hợp

a) Nguyên tắc chung:

- Đảm bảo tính hoàn chỉnh, đồng bộ và khả năng phát triển của cơ cấu quy hoạch thống nhất trong từng giai đoạn. Khai thác có hiệu quả các giá trị tiềm năng cảnh quan tự nhiên, tạo lập không gian ở gắn với các mô hình phát triển đô thị hỗn hợp có giá trị kinh tế bền vững.

- Đảm bảo phát triển hợp lý, hiệu quả và bền vững của tổ chức không gian các khu chức năng. Không gian quy hoạch kiến trúc phải đạt yêu cầu về tổ chức không gian, đảm bảo môi trường sống và làm việc hiện đại, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu phát triển dài hạn.

- Đảm bảo kết nối giữa khu vực cải tạo chỉnh trang và các khu vực xây mới, tái phát triển.

- Trong phạm vi các phân vùng đô thị được xác định trong quy hoạch chung này, có thể triển khai một hoặc nhiều hơn các đồ án quy hoạch phân khu (do việc kế thừa tình hình quản lý, phê duyệt quy hoạch phân khu trước đây hoặc do đặc thù riêng của khu vực lập quy hoạch phân khu). Việc lập các đồ án quy hoạch phân khu phải đảm bảo việc phân bổ quy mô dân số, quy mô đất đai và chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển và chỉ tiêu khung được xác lập cho các phân vùng đô thị.

- Trong bước triển khai lập các quy hoạch cấp dưới, ranh giới cụ thể của các ô chức năng được xác định trong quy hoạch chung có thể được điều chỉnh (so với quy hoạch chung) để phù hợp theo điều kiện khảo sát địa hình tự nhiên cụ thể, tình hình thực tế triển khai liên quan. Việc thực hiện phải đảm bảo theo nguyên tắc không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất của đồ án Quy hoạch chung đến năm 2040, các chỉ tiêu diện tích sử dụng đất cơ bản của từng khu vực và không làm giảm diện tích đất sử dụng cho hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kinh tế, đặc biệt là đất công trình công cộng – hạ tầng xã hội đô thị.

- Quy hoạch chung xác định các hướng tuyến kết nối của các đường giao thông chính khu vực trở lên. Vị trí và quy mô mặt cắt cụ thể của các tuyến đường có thể được rà soát, điều chỉnh trong các bước lập đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, theo điều kiện địa hình cụ thể và tình hình thực tế của khu vực triển khai lập quy hoạch, cũng như các thông tin, tài liệu chi tiết hơn của các quy hoạch cấp dưới, nhưng phải đảm bảo hướng tuyến kết nối, yêu cầu lưu thông của hệ thống giao thông đã được xác định trong đồ án Quy hoạch chung; bảo đảm phù hợp với các dự án hạ tầng kỹ thuật khung đã và đang được triển khai.

- Quy hoạch chung định hướng chỉ tiêu và hệ thống các công trình công cộng đô thị. Vị trí, quy mô cụ thể cần phải được rà soát, nghiên cứu, vi chỉnh trong các bước triển khai quy hoạch cấp dưới, trên cơ sở các tài liệu, giải pháp quy hoạch cụ thể và chi tiết hơn, nhưng phải đảm bảo không làm thay đổi các chỉ tiêu đã được xác định trong Đồ án Quy hoạch chung và phải đảm bảo đáp ứng yêu cầu của quy chuẩn về chỉ tiêu chung cho toàn đô thị, cũng như nguyên tắc phân bố cho từng khu vực đô thị.

b) Định hướng phân bố dân số của các phân vùng đô thị và cơ cấu quy hoạch sử dụng đất của các khu phức hợp

Bảng 10.2. Định hướng phân bố dân số của các phân vùng đô thị thuộc TP. Thủ Đức

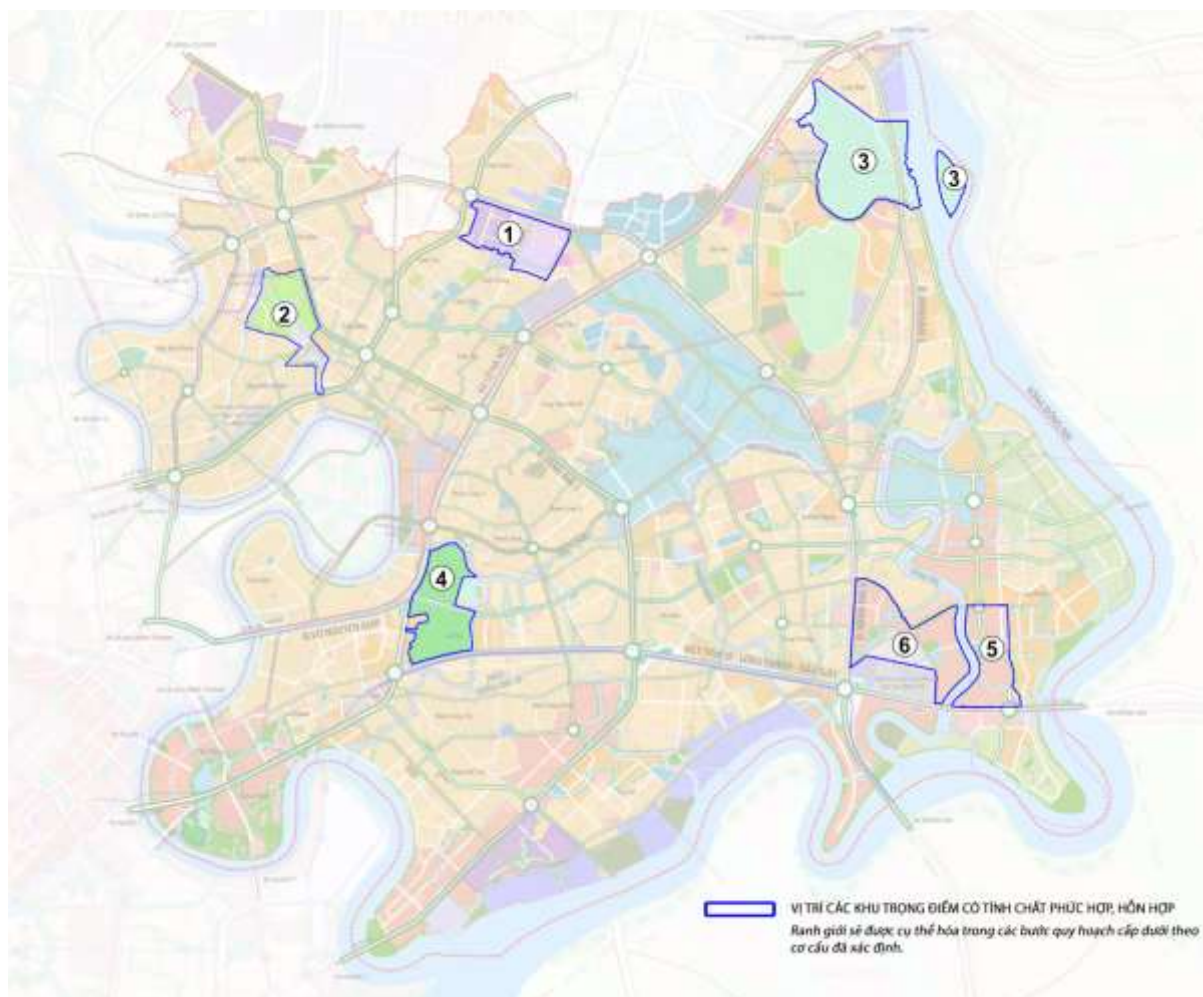
Phân vùng	Diện tích phân vùng (ha)	Dự kiến quy mô dân số đến năm 2040 (người)	Dự kiến quy mô dân số đến năm 2030 (người)
Tổng	21.157	2.640.000	1.825.0000
Phân vùng 1	1.808	347.000	229.000
Phân vùng 2	2.043	270.000	245.000
Phân vùng 3	2.739	460.000	430.000
Phân vùng 4	2.945	300.000	180.000
Phân vùng 5	3.634	230.000	90.000
Phân vùng 6	1.724	130.000	80.000
Phân vùng 7	1.748	300.000	160.000
Phân vùng 8	1.382	253.000	170.000
Phân vùng 9	3.135	350.000	234.000

Ghi chú:

+ Trong các bước quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết, các chỉ số về diện tích đất các khu chức năng trong từng khu vực có thể được xác định chính xác hơn, căn cứ theo

tài liệu, bản đồ chính xác hơn và tình hình hiện trạng cũng như bối cảnh phát triển cụ thể tại thời điểm lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết. Tùy theo nhu cầu phát triển thực tế và khả năng đáp ứng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của từng khu vực, chỉ tiêu đất đơn vị ở sẽ được xác định cụ thể cho từng khu vực, đảm bảo đáp ứng đa dạng đối tượng sử dụng; được phép điều chỉnh, cân đối dân số giữa các phân vùng, trong phạm vi tổng quy mô dân số dự báo cho toàn thành phố Thủ Đức và đánh giá khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại từng khu vực. Khi xem xét cục bộ từng khu vực đơn vị ở phát triển mới hoặc tái thiết trong các phân vùng đô thị, đất đơn vị ở phải đảm bảo $\geq 8\text{m}^2/\text{người}$ và phù hợp với quy định tại QCXDVN.

+ Trong trường hợp ranh giới các khu vực quản lý quy hoạch (ranh giới các khu vực dự kiến lập quy hoạch phân khu) cần được điều chỉnh để phù hợp yêu cầu quản lý, thì dựa theo các chức năng đã được xác định trong Quy hoạch chung, được phép nội/ngoại suy để xác định các quy mô, tính chất có liên quan.



Hình 10.2. Sơ đồ vị trí của các khu trọng điểm có tính chất phức hợp, hỗn hợp của thành phố Thủ Đức

Bảng 10.3. Cơ cấu sử dụng đất của các khu trọng điểm có tính chất phức hợp, hỗn hợp của thành phố Thủ Đức

STT	Hạng mục	Cơ cấu sử dụng đất đề xuất (%)	Diện tích (khoảng ha)
1	Khu hỗn hợp sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, đào tạo, đô thị Linh Trung	100% - 100%	159,4
	Khu chế xuất Linh Trung (bao gồm cả đường giao thông nội bộ)	39% - 39%	62 - 62
	Khu phức hợp A1		82 - 82
	<i>Trong đó:</i>		
	+ Khu đất công nghiệp, công nghệ cao, logistics, dịch vụ, đào tạo, cảng (TT logistics Linh Trung)	46% - 48%	73 - 76
	+ Dịch vụ - công cộng đô thị	4% - 6%	6 - 9
	Giao thông và hạ tầng kỹ thuật	9% - 10%	15 - 16
2	Khu đô thị, công viên Tam Phú	100% - 100%	160,8
	Công viên cây xanh công cộng (tập trung và dọc kênh rạch)	7% - 8%	11 - 13
	Kênh, rạch nhỏ	14% - 15%	22 - 24
	Khu phức hợp A2		101 - 101
	<i>Trong đó:</i>		
	+ Đơn vị ở (tái định cư)	9% - 9%	15 - 15
	+ Cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực chức năng phức hợp	53% - 53%	86 - 86
	Trường học	1,7% - 1,8%	2,7 - 2,9
	Hạ tầng kỹ thuật	4,7% - 5,1%	7,6 - 8,2
	Giao thông	8,0% - 9,4%	13 - 15
3	Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc, công viên chuyên đề, du lịch sinh thái, tôn giáo	100% - 100%	377,8
	Công viên cây xanh, mặt nước công cộng đô thị tập trung	1% - 2%	5 - 7
	Khu phức hợp A3		331 - 331
	<i>Trong đó:</i>		
	+ Cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực chức năng phức hợp	49% - 51%	186 - 191
	+ Công viên chuyên đề, du lịch sinh thái, tôn giáo	37% - 38%	140 - 145
	Giao thông và hạ tầng kỹ thuật	8% - 13%	32 - 49
4	Khu Liên hợp Thể dục thể thao Rạch Chiếc	100% - 100%	186,8
	Cây xanh sử dụng công cộng dọc sông, kênh, rạch	2% - 3%	4 - 5
	Khu phức hợp A4		170 - 170
	<i>Trong đó:</i>		
	+ Cây xanh, mặt nước sử dụng công cộng trong khu vực chức năng phức hợp	18% - 19%	33 - 35
	+ Công trình thể dục thể thao	39% - 41%	73 - 77

STT	Hạng mục	Cơ cấu sử dụng đất đề xuất (%)	Diện tích (khoảng ha)
	+ Hỗn hợp (thương mại, dịch vụ, đào tạo, di tích, ...)	24% - 26%	45 - 49
	+ Giao thông khu vực và hạ tầng kỹ thuật	5% - 10%	9 - 19
	Giao thông và hạ tầng kỹ thuật	6% - 7%	12 - 13
5	Khu đô thị nghiên cứu, đào tạo, kinh tế tri thức, kinh tế sáng tạo ở Khu vực Long Phước	100% - 100%	153,5
	Mặt nước, công viên cây xanh công cộng (tập trung và dọc kênh rạch)	14% - 16%	22 - 24
	Khu hỗn hợp B6		109 - 109
	+ Viện - trường	50% - 52%	76 - 80
	+ Đơn vị ở	10% - 13%	16 - 20
	+ Dịch vụ - công cộng đô thị khác	5% - 10%	8 - 16
	Công trình giáo dục	1% - 1%	2,0 - 2,0
	Giao thông và hạ tầng kỹ thuật	10% - 14%	16 - 22
6	Khu đô thị công nghệ cao, công nghệ tiên tiến ở Khu vực Tam Đa	100% - 100%	250,2
	Mặt nước, công viên cây xanh công cộng (tập trung và dọc kênh rạch)	17% - 18%	43 - 45
	Khu hỗn hợp B8	53% - 56%	133 - 133
	Trong đó:		
	+ Đất nghiên cứu, đào tạo, phát triển và sản xuất công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, logistics, dịch vụ	8% - 11%	21 - 28
	+ Dịch vụ - công cộng đô thị khác	12% - 14%	30 - 35
	+ Đơn vị ở	24% - 27%	60 - 68
	+ Giao thông khu vực	4% - 6%	11 - 14
	Công trình giáo dục	1% - 2%	3,5 - 4,1
	Giao thông và hạ tầng kỹ thuật	26% - 30%	66 - 75

Ghi chú: Ranh giới các khu trọng điểm có tính chất phức hợp, hỗn hợp sẽ được cụ thể hóa trong các bước quy hoạch cấp dưới, cơ cấu sử dụng đất thực hiện theo cơ cấu đã xác định trong quy hoạch chung.

Điều 11. Các công trình đầu mối và tuyến hạ tầng kỹ thuật

11.1. Về giao thông:

11.1.1. Quy định chung:

- Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng: khoảng 13 - 14 % diện tích đất xây dựng đô thị;
- Mật độ đường giao thông (tính đến đường chính khu vực): 4,1 km/km²;
- Đa dạng hóa các loại hình giao thông, chú trọng phát triển giao thông công cộng thân thiện môi trường, giao thông phi cơ giới;
- Tuân thủ các yêu cầu, quy định thiết kế theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

11.1.2. Nguyên tắc về tuân thủ quy hoạch chung:

- Hướng tuyến và lộ giới của các tuyến giao thông; ranh giới, vị trí, quy mô các công trình giao thông thể hiện trong đồ án quy hoạch chung mang tính chất định hướng. Trong quá trình triển khai lập các đồ án quy hoạch cấp dưới, cần rà soát các tài liệu có giá trị pháp lý có liên quan và điều kiện hiện trạng để nắm chỉnh phù hợp với thực tế và nâng cao tính khả thi. Trong đó, các tuyến đường quy hoạch mới qua các đường kết nối dẫn ra bến thủy nội địa trên sông, cảng: có thể tiếp tục nghiên cứu cụ thể hóa hoặc điều chỉnh vị trí tuyến trong các bước lập quy hoạch và dự án tiếp theo.
- Quy hoạch chung đề xuất phương án thiết kế các nút giao thông để đảm bảo đối với mỗi nút quan trọng, có ít nhất 1 phương án khả thi. Trong quá trình lập quy hoạch cấp dưới và dự án đầu tư, có bản đồ và thông tin cụ thể và cập nhật hơn, các phương án thiết kế nút này có thể điều chỉnh cho phù hợp.

11.1.3. Hệ thống giao thông:

Giao thông đối ngoại:

* Đường bộ:

- Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây, triển khai xây dựng giai đoạn 2 nằm trong lộ giới quy hoạch 140m, làn cao tốc mở rộng quy mô từ 4 làn xe lên 10 làn xe.

- Đường Vành đai 3: từ cầu Đồng Nai đi Nhơn Trạch, quy mô 6-8 làn xe, đoạn đi qua TP. Thủ Đức dài 14,5km.

- Đường Quốc lộ 1:

+ Kết nối từ Trạm 2 đến cầu Bình Phước dài 9,5km, nâng cấp quy mô lên 10 làn xe, với đường trên cao 4 làn xe, bề rộng mặt cắt ngang 67 - 120m. Nghiên cứu thực hiện theo lộ giới rộng 67m, do tuyến đường đã được quy hoạch các làn đối ngoại đi trên cao, để tạo thuận lợi cho giao thông đô thị, giảm chia cắt và tác động đến các

khu đô thị lân cận, với quy mô và kinh phí đền bù giải tỏa được giảm đi với khối lượng rất lớn.

+ Kết nối từ Trạm 2 đi TP. Biên Hòa, Đồng Nai dài 6,3km, nâng cấp lên quy mô 10 làn xe, có bố trí đường song hành 2 bên, bề rộng mặt cắt ngang 67 - 113,5m. Nghiên cứu thực hiện theo lộ giới rộng 67m, do tuyến đường đã được quy hoạch các làn đổi ngoại đi trên cao, để tạo thuận lợi cho giao thông đô thị, giảm chia cắt và tác động đến các khu đô thị lân cận, với quy mô và kinh phí đền bù giải tỏa được giảm đi với khối lượng rất lớn.

- Đường Quốc lộ 13: Kết nối từ cầu Bình Triệu đi Bình Dương dài 6,3km, nâng cấp lên quy mô 10 làn xe, bề rộng mặt cắt ngang 60m.

- Quốc lộ 1K: Kết nối từ cầu vượt Linh Xuân đi Biên Hòa dài 4,0km (đoạn qua thành phố Thủ Đức dài 2,0km), nâng cấp lên quy mô 8 làn xe, bề rộng mặt cắt ngang 60m.

- Đường Võ Nguyên Giáp: từ cầu Sài Gòn đến Trạm 2, quy mô 10 làn xe, bề rộng mặt cắt ngang 113,5-153,5m.

*** Đường sắt:**

- Nâng cấp cải tạo hệ thống đường sắt liên vùng gồm các tuyến đường sắt hành khách và hàng hóa nhằm đáp ứng nhu cầu vận tải giữa TP. Thủ Đức với các khu vực khác. Cụ thể là 3 tuyến đường sắt: Trảng Bom - Hòa Hưng, Sài Gòn - Nha Trang, Tuyến đường sắt nhẹ Thủ Thiêm - Cảng hàng không quốc tế Long Thành.

*** Đường thủy:**

- Đường biển:

+ Đảm bảo phát triển lưu thông luồng hàng hải Sài Gòn – Vũng tàu, luồng sông Đồng Nai theo quyết định số 1579/QĐ-TTg ngày 22 tháng 9 năm 2021 của Thủ tướng chính phủ Phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống cảng biển Việt Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được điều chỉnh tại Quyết định số 442/QĐ-TTg ngày 22/5/ 2024.

+ Phát triển xây dựng 2 khu vực cảng biển là khu bến cảng Cát Lái – Phú Hữu và khu bến cảng Long Bình:

Khu cảng Cát Lái - Phú Hữu: bao gồm 8 cảng có chức năng phục vụ kinh tế xã hội khu vực phía Nam, liên vùng, cả nước và trung chuyển hàng cho Campuchia; có bến container, tổng hợp. Đáp ứng cho tàu cỡ 30.000 – 45.000 tấn giảm tải.

Khu bến cảng Long Bình có chức năng là khu bến vệ tinh, đầu mối gom hàng cho các cảng biển trong khu vực gắn liền với chức năng cảng cạn; có bến container, tổng hợp. Đáp ứng cho tàu cỡ 5.000 tấn.

+ Phát triển các khu cảng cạn: Cảng cạn khu công nghệ cao, Cảng cạn Linh Trung, theo quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021-2023, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 979/QĐ-TTg ngày 22/8/2023 của Thủ tướng Chính phủ; Xây dựng khu bến cảng Long Bình bao gồm chức năng cảng đường thủy và cảng cạn quy mô khoảng 48ha.

- Đường thủy nội địa:

+ Đảm bảo phát triển các tuyến đường thủy nội địa, các cảng thủy nội địa theo quyết định 1892/QĐ-TTg ngày 31/10/2021 của Thủ tướng chính phủ.

+ Phát triển tuyến đường thủy trên sông Tắc và rạch Chiếc – Trâu Trâu phục vụ vận chuyển hàng hóa tải trọng thấp, kết nối với mạng lưới giao thông công cộng đường thủy đi trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Các tuyến đường thủy cấp IV (bị hạn chế bởi tính không các cầu hiện hữu) và cấp VI có thể phát triển các tuyến cano du lịch, sinh thái hoạt động nội khu do tiềm năng khai thác vận tải bị hạn chế. Cải tạo cảnh quan dọc hành lang ven các kênh rạch phục vụ phát triển du lịch và đô thị.

+ Phát triển xây dựng cảng thủy nội địa khu công nghệ cao (Trung tâm Logistic Khu Công Nghệ cao) đáp ứng cho tàu 1000 tấn có chức năng trung chuyển hàng hóa và hậu cần.

+ Phát triển tuyến đường thủy trên sông Tắc và rạch Chiếc – Trâu Trâu phục vụ vận chuyển hàng hóa tải trọng thấp, kết nối với mạng lưới giao thông công cộng đường thủy đi trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, tích hợp với đường sắt đô thị xe buýt đô thị.

+ Tận dụng tối đa các bến thủy nội địa hiện hữu và bến đã có đề án thực hiện trên địa bàn. Thực hiện di dời vị trí với bến Trường Thọ để dễ dàng tiếp cận với các phương tiện công cộng khác. Bổ sung các bến thủy nội địa trên Sông Tắc, rạch Giồng Ông Tố, rạch Ông Nhiêu, ... với khoảng cách trung bình giữa các bến khoảng 1-2km.

Giao thông đô thị:

* Các tuyến trục chính:

- Đường Vành đai 2: từ cầu Phú Mỹ đến cầu Gò Dưa, quy mô 6-10 làn xe, bề rộng mặt cắt ngang 67m, cục bộ một số đoạn có bề rộng lộ giới 120-124m. Có bố trí đường song hành hai bên nhằm hạn chế xung đột giao thông hàng hóa và giao thông cá nhân.

- Đường vành đai 3: từ cầu Đồng Nai đi Nhơn Trạch, quy mô 6-8 làn xe, bề rộng 120,5m, có bố trí đường song hành 2 bên nhằm phân tách giao thông nội vùng và giao thông liên khu vực.

- Đường nối Vành Đai 3 - Quốc lộ 1: bề rộng lộ giới đường 67 -120m. Nghiên cứu thực hiện theo bề rộng mặt cắt 67m - tương đương theo Quyết định 568/QĐ-TTg ngày 08/04/2013.

- Quy mô mặt cắt ngang các tuyến đường đô thị trục chính khác bao gồm: đường Phạm Văn Đồng (60m), đường Mai Chí Thọ (100m).

*** Công trình giao thông:**

- Cải tạo, xây dựng mới các nút giao thông liên thông, khác mức, tối ưu thuận lợi cho người sử dụng, tại vị trí giao cắt giữa đường cao tốc, đường quốc lộ và đường chính đô thị, nhằm hạn chế xung đột, tăng khả năng lưu thông gồm: nút giao Bình Triệu, Bình Phước, Gò Dưa, Linh Xuân, Trạm 2, Thủ Đức, Bình Thái, Cát Lát, An Phú, Mỹ Thủy. Nghiên cứu điều chỉnh nút giao giữa vành đai 2 và đường cao tốc Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây đảm bảo thuận lợi cho người sử dụng và phù hợp với điều kiện giao thông nội thị.

- Tại các điểm giao cắt giữa đường đô thị trục chính, đường vành đai áp dụng phương án cầu vượt, hầm chui trên các hướng có lưu lượng giao thông lớn, kết hợp đảo giao thông trên mặt đất nhằm hạn chế chiếm dụng quỹ đất và tạo thuận lợi cho lưu thông và thân thiện với đô thị.

- Cầu: nâng cấp, xây dựng mới các cầu: Thủ Thiêm 3, Thủ Thiêm 4, Bình Quới - Rạch Chiếc, Trường Phước, Cát Lái và một số cầu khác. Điểm đầu nối cầu được xác định cụ thể trong các quy hoạch cấp dưới và dự án đầu tư.

- Sắp xếp hệ thống các điểm, bến, bãi đỗ xe cho phù hợp, đảm bảo trật tự an toàn giao thông, hạn chế ùn tắc giao thông và đảm bảo mỹ quan đô thị.

- Bến xe Suối Tiên (Bến xe Miền Đông 1 mới) bố trí tại khu vực Phường Long Bình và một phần thuộc thành phố Dĩ An – Tỉnh Bình Dương. Giữ nguyên quy mô hiện trạng 12,0ha. Dự kiến tiếp tục xây dựng phần còn lại ở giai đoạn 2021-2025.

- Bến xe Sông Tắc quy mô dự kiến 13,27ha bố trí trong Khu đô thị mới Tam Đa, phường Long Trường, Trường Thạnh đảm nhận 02 chức năng gồm: Bến xe liên tỉnh và bãi kỹ thuật xe buýt (3ha)

- Khu vực thành phố Hồ Chí Minh nói chung và thành phố Thủ Đức nói riêng là đầu mối giao thông quan trọng của khu vực Nam Bộ với lượng xe vận tải rất lớn. Do đó, cần nghiên cứu và bố trí các vị trí bến xe hàng và bến hàng hóa phù hợp và đảm bảo cho việc giao thương được thuận tiện.

*** Đường trên cao và đường vận chuyển hàng hóa:**

Các tuyến đường trên cao được định hướng quy hoạch tập trung vào các tuyến đường vành đai có lưu lượng lớn xe tải lưu thông kết nối với cảng Cát Lái và các trung tâm sản xuất lớn khu vực phía Bắc và phía Nam TP Thủ Đức, bao gồm:

- Đường vành đai 3: từ nút giao Tân Vạn đến cầu Nhơn Trạch
- Đường vành đai 2: từ vị trí kết nối với DT43 tại Bình Dương đến cầu Phú Mỹ
- Đường nối Vành đai 3 – Quốc lộ 1: Tuyến đường nối từ nút giao Trạm 2 đến nút giao Gò Công.
- Xa lộ Đại Hàn: đoạn đầu tuyến trùng với tuyến đường trên cao số 5 TP HCM từ cầu Bình Phước đến nút giao Trạm 2, nối dài tuyến đường trên cao dọc theo đường nối Vành đai 3 – Xa lộ Hà nội đến nút giao Gò Công đi về Long Phước.
- Đường cao tốc TP Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây: tuyến đường cao tốc và đoạn nối từ nút giao vành Đai 2 đến vành đai 3 được giữ nguyên là đường trên cao để tăng cường kết nối khu vực đô thị hai bên tuyến thông qua hệ thống đường song hành.
- Đường liên cảng Cát Lái – Phú Hữu nối với đường vành đai 3 và đường Long Thành – Dầu Giây: quy mô 8 làn xe, bề rộng mặt cắt ngang 50-60m.
- * Công trình giao thông ngầm:
 - Xây dựng hệ thống hầm hoặc cầu vượt dành cho người đi bộ trên các tuyến đường có bề rộng lớn (Đường Võ Nguyên Giáp – Xa lộ Hà nội, Vành đai 2, Phạm Văn Đồng, các trục chính đô thị), đảm bảo khả năng kết nối với các không gian xây dựng ngầm đã có hoặc dự kiến trong tương lai (ví dụ: tầng ngầm các khu thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe ngầm...)
 - Bãi đỗ xe ngầm: Nghiên cứu xây dựng bãi đỗ xe ngầm thông minh tại các khu vực trung tâm đô thị hiện hữu gắn với các công trình công cộng (cơ quan, sân vận động, cung văn hóa...), quảng trường, một số khu cây xanh, công viên.
- * Hệ thống giao thông công cộng:
 - Phát triển mạng lưới tuyến giao thông công cộng sức chở lớn, kết hợp với các phương thức giao thông công cộng khác, như xe buýt, buýt sông, xe đạp công cộng..., đáp ứng 50 - 60% nhu cầu đi lại năm 2040; Mật độ mạng lưới GTCC đạt từ 2,5-3km/km²; Chiều dài các tuyến GTCC sức chở lớn đạt chỉ tiêu 50-60km/ triệu dân.
 - Quy hoạch các điểm trung chuyển chính trong mạng lưới nằm tại nhà ga hành khách đường sắt quốc gia, kết nối mạng lưới đường sắt liên vùng (ga Thủ Thiêm, ga Bình Triệu) và tại các vị trí trung tâm các trọng điểm phát triển (ga Khu công nghệ cao, ga Trường Thọ, ga Long Phước, ga bến xe Miền Đông mới);
 - Hoàn thiện và phát triển mới hệ thống giao thông công cộng bao gồm:
 - + Tuyến MRT 1 (Bến Thành – Suối Tiên) dọc theo Đường Võ Nguyên Giáp - Xa lộ Hà nội, kết thúc tại khu vực bến xe Miền Đông mới, dự kiến nối dài đi Đồng

Nai và Bình Dương. Bổ sung nhà ga tại vị trí Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc, công viên chuyên đề, du lịch sinh thái, tôn giáo;

- + Các tuyến khác đã được phê duyệt trong Quy hoạch Giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh: tuyến MRT 2 (Bến Thành – Thủ Thiêm) đi dọc theo đường Mai Chí Thọ, tuyến MRT 3 (Ngã 6 Cộng Hòa – Hiệp Bình Phước) đi dọc theo Quốc lộ 13, tuyến đường sắt nhẹ Thủ Thiêm – Long Thành;
- + Các tuyến giao thông đề xuất mới nhằm tăng cường kết nối mạng lưới, cung cấp dịch vụ Giao thông công cộng, nâng cao khả năng tiếp cận cho hành lang khu vực phía Đông;
- + MRT/LRT 7 (Tân Kiên - Thủ Thiêm – Bình Quới – Trường Thọ - Khu Công Nghệ cao - Vinhomes Grand park): Điều chỉnh từ tuyến Monorail 2 do phạm vi phục vụ và tính chất tuyến thay đổi. Tuyến đi vào trung tâm Thủ Thiêm qua Thảo Điền sau đó tiếp tục nối sang Thanh Đa và đi về phía Đông theo trục Đông Tây mới đến Trường Thọ và kết nối với nhà ga trong khu Công Nghệ cao, sau đó đến Vinhomes Grand park. Đề xuất đoạn tuyến đi ngầm qua khu vực Thủ Thiêm để kết nối với nhà ga tuyến MRT 2 cũng như giảm thiểu ảnh hưởng đến không gian đô thị.
- + MRT/LRT 10 (Thủ Thiêm – Cát Lái - Tam Đa - Long Phước - Khu Công nghệ cao - Linh Trung - Hiệp Bình Phước): Trục GTCC vành đai của TP Thủ Đức kết nối từ ga trung tâm Thủ Thiêm đi theo đường Trương Văn Bang – đường giao thông Liên cảng đến Tam Đa, Long Phước, khu CNC và Linh Trung trước khi kết thúc tại Hiệp Bình Phước đầu nối với tuyến MRT/LRT 3. MRT/LRT 10 Mang tính chất tuyến vòng cho TP Thủ Đức kết nối với hầu hết các nhà ga trung chuyển chính trong mạng lưới cũng như các trọng điểm phát triển, đảm bảo thuận tiện cho hành khách khi chuyển tuyến để đi đến các địa điểm khác nhau trong thành phố;
- + MRT/LRT 6 (Sân bay Tân Sơn Nhất – Bình Triệu – Vành đai 2): kết nối sân bay Tân Sơn Nhất – sân bay Long Thành, chạy dọc theo đường Phạm Văn Đồng, đường sắt Thống Nhất, Vành đai 2 và kết nối với tuyến đường sắt nhẹ Thủ Thiêm – Long Thành tại đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành, định hướng kéo dài dọc đường Vành đai 2 kết nối với tuyến MRT/LRT 7 (điều chỉnh từ monorail số 2) tại khu vực quận 7;
- + MRT/LRT 5 (Thảo Điền - An Phú - Phú Hữu - Long Thạnh Mỹ): Kết nối từ Cầu Sài Gòn đi dọc đường Võ Nguyên Giáp, đến dọc đường Liên Phường sau đó chia thành 2 nhánh, 1 nhánh đến Cầu Long Đại còn 1 nhánh đi về Tam Đa, tạo thành 1 tuyến Đông Tây kết nối các khu dân cư lớn trên địa bàn thành phố.

- + Tuyến xe buýt trực tần suất cao P1: Kết nối với tuyến BRT4 trên đường Phạm Văn Đồng, đi vào khu Đại học quốc gia, kết nối với bến xe Miền Đông Mới, đi dọc đường Long Phước và kết thúc tại khu vực đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành Depot Long Trường (Tam Đa);
- + Tuyến xe buýt trực tần suất cao P2: Từ Depot Tam Đa đi dọc đường Vành đai 3, đến nút giao với Mỹ Phước Tân Vạn, kết nối với bến xe Miền Đông mới và kết thúc tại khu Công nghệ cao;
- + Depot các tuyến đường sắt đô thị đề xuất mới được kết nối và tích hợp với depot/nhà ga đường sắt chính quy hoạch bao gồm ga Bình Triệu, Thủ Thiêm, depot Long Trường nhằm tận dụng quỹ đất và chia sẻ năng lực giữa các tuyến, có thể xem xét quy mô xây dựng nhiều tầng trong trường hợp quy mô số lượng đoàn tàu lớn.
- + Các tuyến xe buýt đô thị được tái cấu trúc hoạt động phục vụ gom khách cho các tuyến vận tải khối lượng lớn, kết nối với các khu vực có lộ giới đường nhỏ hẹp, khả năng tiếp cận kém, ưu tiên sử dụng các loại phương tiện sử dụng năng lượng sạch nhằm nâng cao chất lượng phục vụ, khuyến khích người dân sử dụng.
- + Phát triển giao thông công cộng đường thủy trên các tuyến đường thủy cấp IV trở lên và có tỉnh không thông thuyền của cầu đường bộ đảm bảo lưu thông, trong quá trình khai thác cần kết hợp định kỳ nạo vét luồng lạch đảm bảo yêu cầu kỹ thuật cho phương tiện hành khách (100 khách).
- + Tận dụng tối đa các bến thủy hành khách nội địa hiện hữu và bến đã có đề án thực hiện trên địa bàn. Tổ chức bến thủy nội địa trong phạm vi khu vực Trường Thọ để dễ dàng tiếp cận với các phương tiện công cộng khác. Bổ sung các bến thủy hành khách (xe bus sông) trên Sông Tắc, rạch Giồng Ông Tố, rạch Ông Nhiêu, ... với khoảng cách trung bình giữa các bến khoảng 1-2km và ưu tiên kết nối thuận tiện với bến xe buýt và nhà ga đường sắt đô thị.

- Giao thông tỉnh:

+ Bến xe đối ngoại: tiếp tục đầu tư xây dựng bến xe Miền Đông tại phường Long Bình (một phần thuộc Dĩ An - Bình Dương) quy mô diện tích khoảng 12,3 ha và xây dựng mới bến xe Sông Tắc tại phường Long Trường và Trường Thạnh với quy mô diện tích khoảng 15ha.

+ Bố trí bãi đỗ xe công cộng gắn liền với các khu vực nhà ga đường sắt đô thị, các trung tâm phát triển TOD; khuyến khích bố trí tích hợp với chức năng thương mại, dịch vụ, đào tạo để khai thác hiệu quả sử dụng đất; khuyến khích bố trí bãi đỗ xe tập trung ngầm. Bổ sung hệ thống bãi đỗ xe thông minh (nhiều tầng, ngầm...) tại các khu vực

trung tâm đô thị, gắn với các công trình công cộng (thương mại, cơ quan, sân vận động, cung văn hóa,...), quảng trường, khu cây xanh, công viên công cộng. Quy mô cụ thể được xác định tại quy hoạch cấp dưới, bảo đảm tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

+ Các bến xe hàng và bến hàng hóa được bố trí tại các khu vực đầu mối giao thông chính, có kết nối giao thông thuận lợi (đường bộ, đường sắt, đường thủy hoặc cảng biển). Tổng diện tích bến hàng hóa dự kiến khoảng 23,74 ha, tổng diện tích bến xe ô tô hàng dự kiến khoảng 102,35 ha, trong đó có bố trí một số bến xe hàng được tích hợp trong các khu vực sản xuất, công nghiệp, khu cảng, đảm bảo phù hợp với nhu cầu sử dụng và định hướng phát triển kinh tế - xã hội của khu vực.

+ Bố trí các bến xe bus kỹ thuật tại các vị trí: kết hợp trong bến xe Miền Đông (mới), phía Bắc đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây thuộc phường Phú Hữu; khu 2, thuộc phường Tam Bình – Hiệp Bình Chánh; tiếp giáp đường Kha Vạn Cân, gần đường số 42, phường Linh Đông và bến xe bus Trường Thạnh chung với bến xe sông Tắc, giáp đường cao tốc HCM-Long Thành-Dầu Giây. Vị trí và quy mô được xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch cấp dưới, tuy nhiên cần đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật. Khuyến nghị bố trí tích hợp chức năng thương mại dịch vụ.

Bảng 11.1. Danh sách các bến, bãi trên địa bàn TP. Thủ Đức

STT	Địa điểm - vị trí	Quy Mô theo QĐ 568 (ha)	Quy mô QĐ 24, quy hoạch chung quận (ha)	Quy hoạch chung TP. Thủ Đức	Ghi chú
A. BÃI KỸ THUẬT XE BUÝT		8,00	6,86	11,79	
1	Bãi hậu cần kỹ thuật BRT số 1		1,77	0	Đề xuất bỏ do không bố trí loại hình BRT cho Giao thông công cộng để phù hợp với định hướng điều chỉnh của Đồ án điều chỉnh QHC TP Hồ Chí Minh đang thực hiện
2	Nam Đồng Nai	3,00		3,00	Bố trí chung, kết hợp với bến xe Suối tiên (Miền Đông mới)
3	Bố trí khu đất dự trữ C, phía Bắc đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây		3,00	4,09	Chuyển bến xe; Bố trí khu đất dự trữ C, phía Bắc đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây sang vị trí phường Phú Hữu

STT	Địa điểm - vị trí	Quy Mô theo QĐ 568 (ha)	Quy mô QĐ 24, quy hoạch chung quận (ha)	Quy hoạch chung TP. Thủ Đức	Ghi chú
4	Rạch Vĩnh Bình (Tam Bình - HB Phước)	2,00	2,00	1,61	Bố trí kết hợp trong khu vực công viên Tam Bình, tích hợp với bãi đỗ xe công cộng phục vụ công viên và khu đất Hạ tầng kỹ thuật. Quy mô giảm do một phần thuộc phạm vi quy hoạch đường giao thông. Cụ thể hóa trong giai đoạn lập QHPK. Vị trí: tiếp giáp đường số 12 và rạch Gò Dưa, Phường Tam Phú.
5	Bãi xe buýt Linh Đông (0,09ha)		0,09	0,09	Giữ nguyên theo QHPK đã duyet. Vị trí tiếp giáp đường Kha Vạn Cân, gần đường số 42, phường Linh Đông
6	Trường Thạnh	3,00		3,00	Bố trí chung với bến xe sông Tắc, giáp đường cao tốc HCM- Long Thành-Dầu Giây
B. BẾN XE BUÝT CHÍNH		2,94	0,58	1,50	
1	Bến đầu và cuối tuyến BRT số 1 thuộc Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếu		0,58	0	Đề xuất bỏ, do không bố trí loại hình BRT cho Giao thông công cộng, để phù hợp với định hướng điều chỉnh của Đồ án điều chỉnh QHC TP Hồ Chí Minh đang thực hiện
2	Ga vận tải hành khách khối lượng lớn Chợ Nhỏ	1,44		0	Đề xuất bỏ, do không bố trí loại hình BRT cho Giao thông công cộng, để phù hợp với định hướng điều chỉnh của Đồ án điều chỉnh QHC TP Hồ Chí Minh đang thực hiện
3	Thủ Thiêm (Ga metro Quận 2)	1,50		1,50	Bố trí trong quảng trường nhà ga của các tuyến đường sắt cao tốc, Thành phố Hồ Chí Minh - Nha Trang

STT	Địa điểm - vị trí	Quy Mô theo QĐ 568 (ha)	Quy mô QĐ 24, quy hoạch chung quận (ha)	Quy hoạch chung TP. Thủ Đức	Ghi chú
C. BẾN XE LIÊN TỈNH		35,00	29,31	27,3	
1	Bến xe Miền Đông mới (Phường Long Bình, Q9; Một phần thuộc huyện Dĩ An-Bình Dương.	20,00	12,3 (trên địa bàn Tp HCM)	12,3 (trên địa bàn Tp HCM)	Giữ nguyên quy mô 12.3 ha và vị trí trên địa bàn TP Hồ Chí Minh Tích hợp chức năng bãi đỗ xe buýt trong khu vực bến xe.
2	Bến xe Sông Tắc (Bố trí trong KĐT mới Tam Đa, Phường Long Trường, Trường Thạnh)	15,00	13,27	15,00	Vị trí và quy mô được xác định cụ thể trong bước lập quy hoạch phân khu. Tuy nhiên cần đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật. Khuyến nghị bố trí tích hợp chức năng bến xe với các chức năng thương mại dịch vụ; Tích hợp bãi đỗ xe buýt trong khu vực bến xe; Bố trí kết hợp bãi kỹ thuật xe buýt (3ha)
E. BẾN XE Ô TÔ HÀNG		110	106,71	102,35	
1	Sông Tắc (Phường Long Trường, Trường Thạnh)	40,00	36,71	47,22	Giữ nguyên quy mô và vị trí theo QHPK Căn cứ theo QĐ 6815/QĐ-UBND ngày 10/12/2015
	Bến xe phường Linh Xuân			4,68	Vị trí tại phía Bắc QL 1K, phường Linh Xuân
	Thủ Đức 2 (Linh Trung)	8,00	8,00	8,07	Vị trí: Tiếp giáp Quốc Lộ 1, nút giao thông cầu vượt trạm 2, phường Linh Trung,
	Thủ Đức 3 (phường Linh Xuân)	18,00	18,00	10,38	Còn 10,38ha do 1 phần đất đã bố trí nhà máy xử lý rác, Vị trí Tiếp giáp khu Đại học Quốc Gia, phường Linh Xuân

STT	Địa điểm - vị trí	Quy Mô theo QĐ 568 (ha)	Quy mô QĐ 24, quy hoạch chung quận (ha)	Quy hoạch chung TP. Thủ Đức	Ghi chú
	Thủ Đức 4 (Phía Tây KCX Linh Trung 2)	20,00	20,00	20,00	Điều chỉnh giảm quy mô phù hợp hiện trạng và nhu cầu, chi tiết được cụ thể hóa trong giai đoạn QHPK, Vị trí: Tiếp giáp đường Ngô Chí Quốc, Phường Bình Chiểu - phía Tây KCX Linh Trung 2
	Thủ Đức 5 (KCX Linh Trung 2)	10,00	10,00	10,00	Giữ nguyên quy mô và vị trí, Vị trí: Tiếp giáp đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Chon Thành DT43, phường Bình Chiểu - thuộc KCX Linh Trung 2
	Thủ Đức 6 (Cụm công nghiệp Bình Chiểu)	2,00	2,00	2,00	Giữ nguyên quy mô và vị trí,
E, BẾN HÀNG HÓA		70,00	60,00	23,74	
1	Bố trí trong khu bảo thuế - Khu CNC, phường Tăng Nhơn Phú B (nằm trong Khu công nghệ cao, chức năng : kho thông quan nội địa)	50,00	50,00	14,17	Giữ nguyên quy mô và vị trí Căn cứ theo QHCT TL 1/2.000 Khu CNC đã được duyệt.
2	Bến hàng hóa Linh Xuân	20,00	10	9,57	Giữ nguyên quy mô và vị trí theo 5047/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 Vị trí: Kho thông quan, Nằm trong đất công nghiệp,

11.1.4. Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phố chính:

- Tuân thủ cấu trúc mạng, quy mô chỉ giới đường đỏ và các công trình đầu mối hạ tầng đã xác định trên bản đồ định hướng phát triển hệ thống giao thông, để đảm bảo các hướng kết nối. Bề rộng lộ giới và vị trí cụ thể của các tuyến sẽ được xác định trong các quy hoạch cấp dưới. Chỉ giới đường đỏ trên mặt bằng sẽ được xác định cụ thể trong các

quy hoạch cấp dưới. Không sử dụng chỉ giới đường đỏ của quy hoạch chung để cắm mốc.

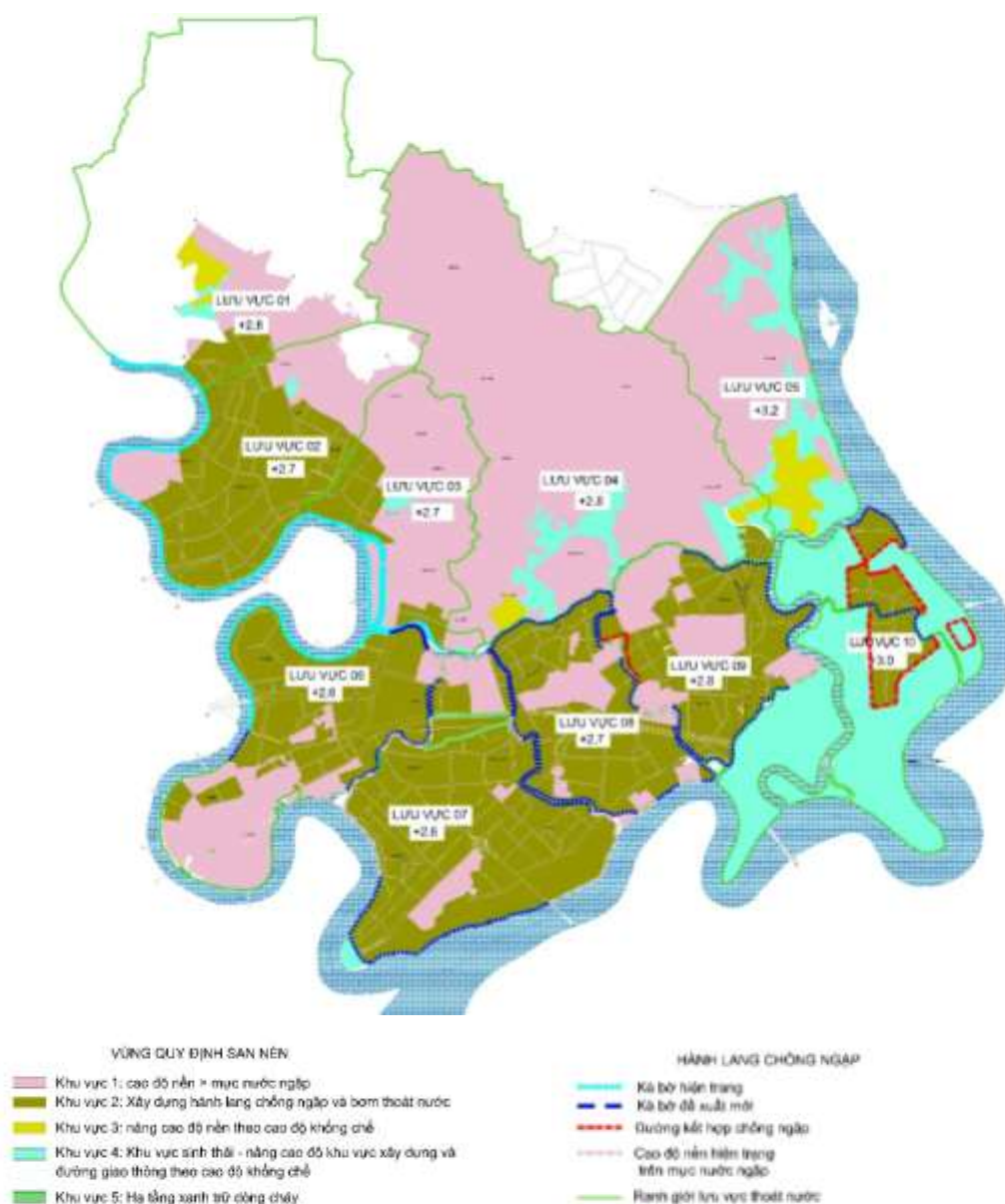
- Không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm).

Bảng 11.2. Bảng chỉ giới đường đỏ các tuyến đường phố chính

STT	Tên tuyến	Bề rộng lộ giới đường (chỉ giới đường đỏ) (m)
1	Đường cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây	116 - 140
2	Đường Vành đai 3	120,5
3	Đường Quốc lộ 1	67 – 120 (khuyến nghị nghiên cứu thực hiện theo lộ giới rộng 67m, do tuyến đường đã được quy hoạch các làn đối ngoại đi trên cao, để tạo thuận lợi cho giao thông đô thị, giảm chia cắt và tác động đến các khu đô thị lân cận, với quy mô và kinh phí đền bù giải tỏa được giảm đi với khối lượng rất lớn)
4	Đường Quốc lộ 13	60
5	Đường Quốc lộ 1K	60
6	Xa lộ Hà Nội - Võ Nguyên Giáp	113,5 - 153,5
7	Đường Vành đai 2	67 (cục bộ một số đoạn 120-124m)
8	Đường Phạm Văn Đồng	60
9	Đường Mai Chí Thọ	100
10	Đường nối Cầu Đồng Nai 2	60
11	Đường nối Vành Đai 3 - Quốc lộ 1	67 -120 (khuyến nghị nghiên cứu thực hiện theo bề rộng mặt cắt 67m - tương đương theo Quyết định 568/QĐ-TTg ngày 08/04/2013)
12	Đường Đồng Văn Cống	60
13	Đường Nguyễn Thị Định	60

11.2. Về san nền và thoát nước mưa:

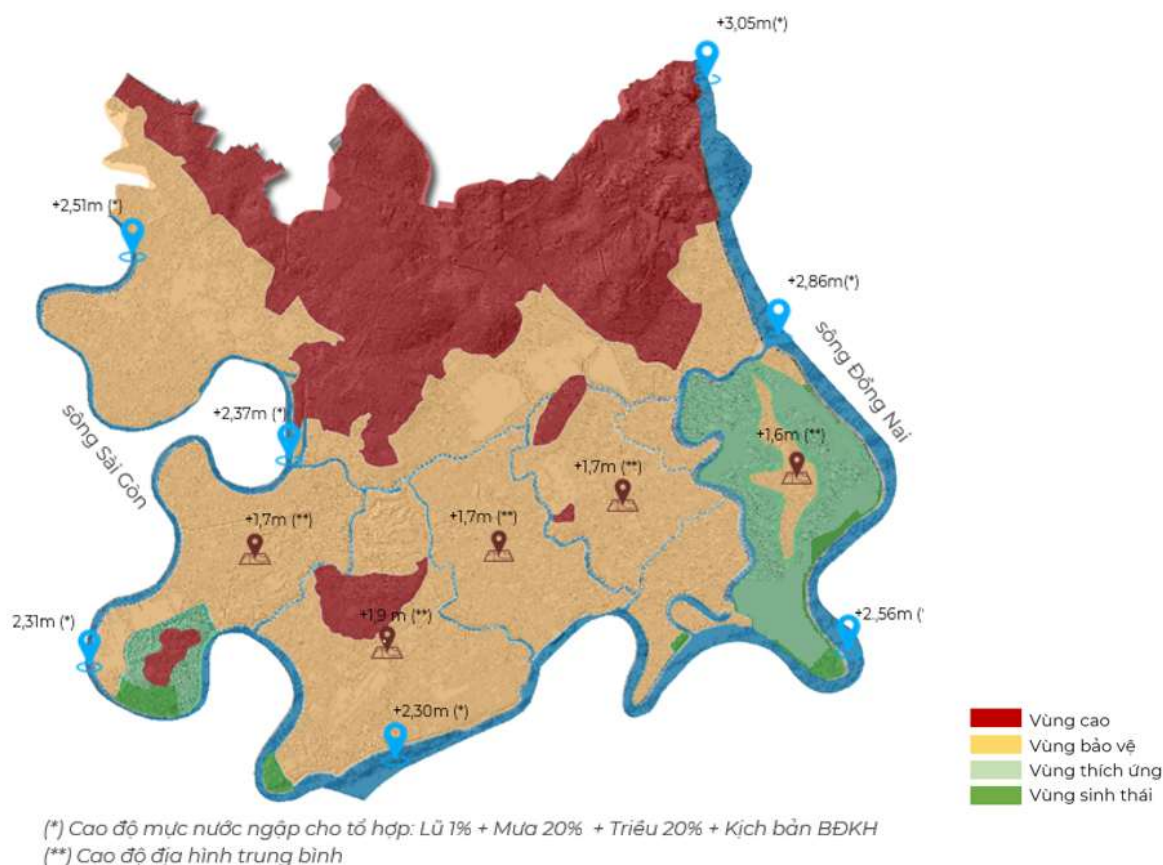
11.2.1. Chiến lược kiểm soát ngập và xâm nhập mặn



Hình 11.1. Sơ đồ lồng ghép lưu vực thoát nước và chiến lược 4 vùng 3 lớp

Kiểm soát ngập và xâm nhập mặn tại Thành phố Thủ Đức theo chiến lược “4 Vùng 3 Lớp”:

Dựa trên cơ sở đánh giá theo độ sâu ngập kết hợp với các dữ liệu ngập cực đoan (là tổ hợp của mưa + triều + lũ + biến đổi khí hậu và bản đồ phân bố dân cư và hiện trạng hạ tầng kỹ thuật, trên địa bàn thành phố Thủ Đức được phân thành 4 vùng:



Hình 11.2. Sơ họa các vùng nguy cơ ngập

1. Vùng cao: là nơi có mật độ đô thị hóa cao, mật độ dân cư hiện trạng và tài sản tích tụ lớn. Vùng này có địa hình cao ít bị tác động bởi mực nước ngập trên sông. Tuy nhiên, vẫn có nguy cơ ngập đô thị do dòng chảy tràn gây ra bởi địa hình dốc cao và mưa lớn.

2. Vùng bảo vệ: là vùng có địa hình thấp, chịu ảnh hưởng nghiêm trọng bởi sự gia tăng mực nước trên sông trên diện rộng. Trong khi có sự tập trung cao về người và tài sản tích tụ ở thời điểm hiện tại và trong tương lai. Như vậy sơ bộ có thể đánh giá nguy cơ ngập là cao cả ở hiện tại và trong tương lai.

3. Vùng thích ứng: là vùng có nguy cơ ngập cao trong tương lai nhưng hiện trạng có sự tập trung về người và tài sản tích tụ thấp. Chính vì vậy, có nhiều khả năng ứng dụng các giải pháp thích ứng biến đổi khí hậu cao và thân thiện với môi trường như đô thị sinh thái hay thành phố nổi cho lớp bảo vệ và thích ứng. Giải pháp cụ thể sẽ tùy thuộc vào định hướng phát triển đô thị. Ngoài ra, cũng cần các giải pháp giảm thiểu thiệt hại như nâng cao độ nền các trục đường chính để chia cắt vùng ngập hay tích hợp vào hệ thống cảnh báo ngập chung của toàn thành phố như là giải pháp giảm thiểu thiệt hại khi có sự kiện gây ngập cực đoan xảy ra. Như vậy sơ bộ có thể đánh giá nguy cơ ngập là cao trong tương lai.

4. Vùng sinh thái: được coi là vùng sinh thái và không có nguy cơ ngập ở hiện tại và trong tương lai do không có sự hiện diện của người và tài sản. Khu vực này cần

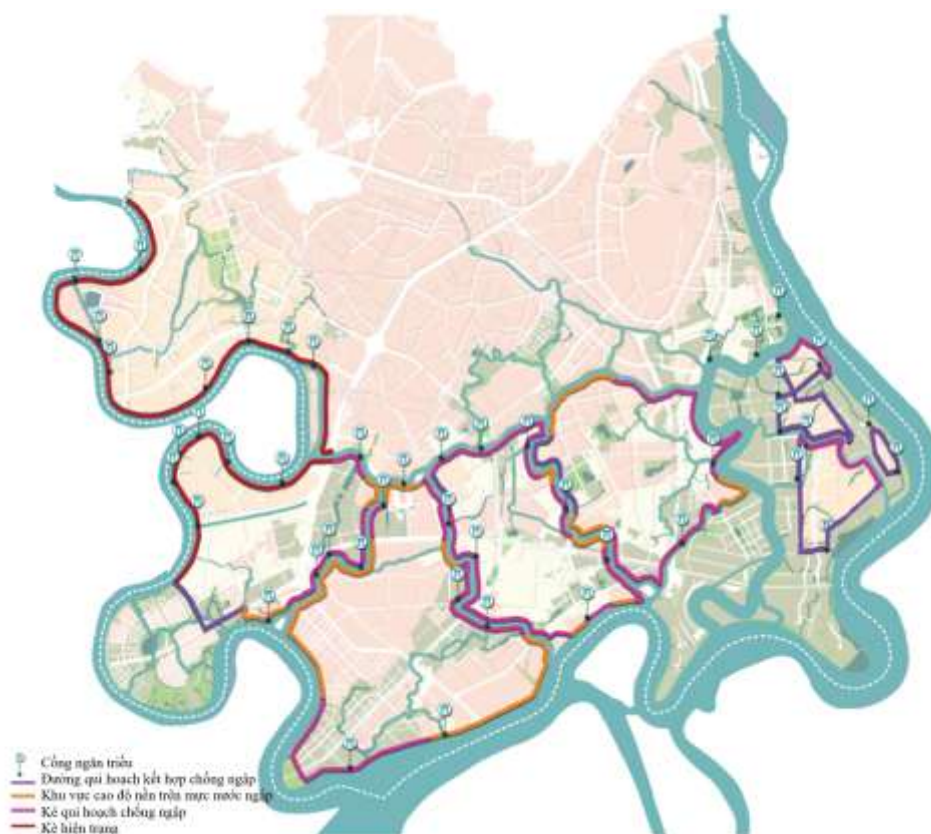
được phát triển theo hướng bảo tồn sinh thái môi trường tự nhiên. Như vậy sơ bộ có thể đánh giá nguy cơ ngập của vùng này là không có ở hiện tại và trong tương lai.

Dựa trên 4 vùng, đề xuất giải pháp kiểm soát ngập đa dạng, toàn diện và phù hợp với đặc điểm của từng khu vực trong cả hiện tại và tương lai. Mặc dù các giải pháp kiểm soát có thể khác nhau nhưng đều hướng đến mục tiêu chung là góp phần thành lập 3 lớp kiểm soát ngập, bao gồm:

Lớp bảo vệ: bao gồm hành lang chống ngập để bảo vệ các khu vực đô thị hiện hữu có cao độ nền thấp hơn so với mực nước ngập trên sông.

Lớp thích ứng: bao gồm hệ thống hồ điều tiết để trữ nước ngập do mưa cho các khu vực được bảo vệ khi dòng chảy tràn do mưa không thể tự thoát ra hệ thống sông chính do mực nước trên sông lên cao và các giải pháp dựa vào thiên nhiên như các công viên có khả năng kết hợp trữ ngập được bố trí dọc theo hệ thống hồ điều tiết và các giải pháp hạ tầng xanh để tăng khả năng thích ứng với các tác động của biến đổi khí hậu cho hệ thống tiêu thoát nước.

Lớp giảm thiểu thiệt hại: các giải pháp được đề xuất hướng đến giảm thiểu các thiệt hại gây ra bởi các sự kiện gây ngập cực đoan vượt xa các tiêu chuẩn thiết kế, như: nâng cao độ một số tuyến đường chính trong hành lang chống ngập hay cải tạo nền những khu vực đô thị có cao độ đặc biệt trũng thấp.



Hình 11.3. Sơ họa hành lang kiểm soát triều

Hành lang kiểm soát triều:

“Hành lang kiểm soát triều” giúp tạo không gian phối kết hợp nhiều giải pháp hạ tầng phục vụ mục tiêu kiểm soát ngập và mặn, qua đó, cho phép:

- Kết hợp các hạ tầng hiện có và định hướng quy hoạch trong tương lai (bao gồm các tuyến đường, các khu chức năng có cao độ nền cao) để giúp giảm nguy cơ ngập.
- Tạo cơ hội để kết hợp đầu tư công và tư.
- Giảm thiểu xung đột khi có thể linh hoạt lựa chọn giải pháp phù hợp nhất.
- Giảm thiểu chi phí thực hiện.

Hành lang kiểm soát triều có thể thu gọn bao quanh vùng có cốt nền thấp thay vì bao phủ cả một vùng rộng lớn. Bên cạnh đó, để khép kín hành lang kiểm soát triều cần thiết phải xây dựng các công ngăn triều tại các cửa kênh rạch tại hành lang phòng lũ.

Hồ điều tiết:

Đối với các khu vực cần có hành lang bảo vệ (để chống ngập do mực nước sông dâng cao), “hồ điều tiết” là giải pháp chính để trữ dòng chảy tràn do mưa với tần suất $P=10\%$, giảm nguy cơ ngập do mưa lớn khi mực nước sông và triều cường lên cao.

“Hồ điều tiết” có thể là: Các hệ thống kênh, rạch, ao và hồ hiện trạng; Các không gian mở trống có khả năng trữ nước như công viên; Hồ điều tiết xây mới có thể ở dạng ngầm hoặc hở; Bên cạnh đó, cũng cần tăng diện tích thảm thực vật và hạ tầng xanh để tăng khả năng thấm cho hệ thống;

Các kênh rạch tự nhiên cần được giữ lại với mức ưu tiên cao nhất. Kênh xây mới dạng hở nên được ưu tiên thay vì kênh đóng.

Các “hồ điều tiết” cần có kênh hoặc công kết nối để đảm bảo dung tích trữ nước cho toàn vùng. Xây dựng các trạm bơm thoát nước mưa để hỗ trợ thoát nước khi mực nước trong các hồ lên cao. Bố trí công ngăn triều (một triều và vẫn có thể cho phương tiện đường thủy đi qua) để kiểm soát cao độ mực nước trong hồ và đảm bảo chức năng trữ nước khi có mưa.

Áp dụng công nghệ thông tin để quản lý nước bằng hệ thống thông minh.

11.2.2. San nền:



Hình 11.4. Sơ đồ lưu vực thoát nước

- Lưu vực 1: nằm ở phía Tây Tây Bắc TP. Thủ Đức là khu vực đô thị hiện hữu đã xây dựng với mật độ cao, địa hình đồi núi dốc theo hướng Đông Bắc – Tây Nam, xác định cao độ xây dựng $\geq +2,8\text{m}$.
- Lưu vực 2: đây là khu vực đô thị hiện hữu đã xây dựng với mật độ cao, địa hình đồi núi dốc theo hướng Đông Bắc – Tây Nam tương tự như lưu vực 1, xác định cao độ chống ngập cho hành lang chống ngập $\geq +2,7\text{m}$ và cao độ xây dựng $\geq +2,0\text{m}$ cho các khu vực bên trong hành lang chống ngập.
- Lưu vực 3: tập hợp của ba lưu vực tiêu thoát nước chính bao gồm rạch Thủ Đức, rạch Bình Thái và nhánh Rạch Chiếc cắt ngang đường 410, đây cũng là khu vực đô thị hiện hữu đã xây dựng với mật độ cao nằm trên địa hình tương đối cao, xác định cao độ chống ngập cho hành lang chống ngập và khu vực ngoài hành lang chống ngập $\geq +2,7\text{m}$ và cao độ xây dựng $\geq +2,0\text{m}$ cho các khu vực bên trong hành lang chống ngập.

- Lưu vực 4: là lưu vực rạch Suối Cái tiếp nối với Gò Công, là khu vực đô thị hiện hữu đã xây dựng với mật độ cao nằm trên địa hình tương đối cao, xác định cao độ xây dựng $\geq +2,8\text{m}$.
- Lưu vực 5: là lưu vực nằm ở phía Đông Bắc TP. Thủ Đức, có tỉ lệ đô thị hiện hữu ở mức trung bình. Các khu dân cư tập trung chủ yếu ở cao độ trên $+3,0\text{m}$. Địa hình đồi núi cao chiếm phần lớn diện tích lưu vực với hướng dốc chủ đạo là từ Tây – Đông, xác định cao độ xây dựng $\geq +3,2\text{m}$.
- Lưu vực 6: là khu vực đô thị hiện hữu đã xây dựng mật độ cao nằm địa hình tương đối bằng phẳng và thấp. Xác định cao độ chống ngập cho hành lang chống ngập và khu vực ngoài hành lang chống ngập $\geq +2,6\text{m}$ và cao độ xây dựng $\geq +2,0\text{m}$ cho các khu vực bên trong hành lang chống ngập.
- Lưu vực 7: là khu vực đô thị hiện hữu đã xây dựng mật độ tương đối cao với địa hình đồi nằm xen kẽ trong địa hình đồng bằng ở cao độ khoảng $+2,4\text{m}$. Xác định cao độ chống ngập cho hành lang chống ngập và khu vực ngoài hành lang chống ngập $\geq +2,6\text{m}$ và cao độ xây dựng $\geq +2,0\text{m}$ cho các khu vực bên trong hành lang chống ngập.
- Lưu vực 8: là khu vực có hạ tầng đô thị cũ tập trung chủ yếu ở trung tâm phường Phú Hữu với cao độ nền trung bình ở mức $+2,2\text{m}$ được bao quanh bởi các khu đô thị mới với cao độ nền cao hơn phổ biến ở mức $+2,5\text{m}$. Tuy nhiên một số khu đô thị mới ở phía tây bắc có cao độ nền trung bình ở mức $+2,0\text{m}$. Xác định cao độ chống ngập cho hành lang chống ngập $\geq +2,7\text{m}$. Riêng khu vực cảng Cát Lái có cao độ nền hiện trạng $+3,2\text{m}$. Với đặc trưng nền địa hình và hạ tầng như vậy cao độ nền xây dựng đề xuất cho khu vực này là $H \geq +3,2\text{m}$. Các khu vực bên trong hành lang chống ngập cao độ xây dựng đề xuất $\geq +2,0\text{m}$.
- Lưu vực 9: là khu vực có mật độ đô thị phát triển ở tỷ lệ thấp. Hạ tầng đô thị nằm phân tán trên toàn lưu vực, có cao độ nền xây dựng không đồng đều từ $+1,9\text{m}$ cho đến $+4,8\text{m}$ nằm xen kẽ với nhau. Trong đó diện tích đất trồng chiếm gần nửa diện tích toàn lưu vực có cao độ thấp ở mức $+1,6\text{m}$. Để đảm bảo những khu vực thấp không bị ngập do mực nước trên sông dâng cao thì cao độ chống ngập cho hành lang chống ngập và khu vực ngoài hành lang chống ngập $\geq +2,8\text{m}$ và cao độ xây dựng không chế trong hành lang chống ngập là $H_{xd} \geq +2,0\text{m}$.
- Lưu vực 10: thuộc phường Long Phước, là khu vực có hạ tầng đô thị hiện hữu ở mật độ vừa phải nằm tập trung dọc theo đường Long Phước, có cao độ nền hiện trạng ở mức $+2,5\text{m}$. Xác định cao độ chống ngập cho hành lang chống ngập và khu vực ngoài hành lang chống ngập $\geq +3,0\text{m}$ và cao độ xây dựng không chế trong hành lang chống ngập là $H_{xd} \geq +2,0\text{m}$.
- Riêng đối với các khu vực đô thị hiện hữu nằm trong hành lang chống ngập (thuộc các lưu vực nêu trên) có cao độ nền thấp chỉ cải tạo, nâng cao độ nền lên $30 \div 40 \text{ cm}$ so với cao độ nền hiện trạng và dần hướng tới cao độ xây dựng H_{xd}

$\geq +2,0\text{m}$ nhưng phải đảm bảo phù hợp với cảnh quan và thoát nước khu vực xung quanh.

11.2.3. Thoát nước mưa:

- Thành phố được chia thành 10 lưu vực thoát nước chính phù hợp với địa hình tự nhiên và không gian xây dựng, thuận lợi thoát nước ra các rạch, hồ điều tiết và sau đó là thoát ra các sông chính.

- Hệ thống hồ điều tiết: đối với các khu vực đô thị phát triển trong hành lang chống ngập, nước mưa sẽ được tập trung về các hồ điều hòa trước khi được dẫn ra hệ thống sông bên ngoài.

- + Các hồ điều hòa được bố trí các hệ thống cống ngăn triều để tạo dung tích trữ cho hệ thống khi mực nước trên sông dâng cao nước mưa không thể tự tiêu thoát ra bên ngoài.
- + Một số tiểu lưu vực đã phát triển với mật độ cao không còn nhiều dung tích trữ cần bổ xung thêm các trạm bơm để tăng dung tích trữ cho hệ thống hồ điều hòa bằng cách bơm hạ mực nước. Ngoài ra cần tận dụng tối đa các hệ thống công viên cây xanh bố trí dọc theo các hồ điều hòa để kết hợp trữ ngập khi cần thiết cũng như bố trí hồ điều tiết ngầm.
- + Cần tăng cường ứng dụng các giải pháp dựa vào thiên nhiên để hình thành các tuyến hành lang xanh với tác dụng làm chậm và trữ ngập do mưa để hỗ trợ cho hệ thống trục tiêu và hồ điều tiết.
- + Tại các khu vực chức năng đô thị tiếp giáp với tuyến kênh, rạch tự nhiên, ưu tiên tạo hành lang xanh kết hợp hồ điều hòa và kết nối với khu cây xanh công cộng cấp đơn vị ở nhằm tăng cường năng lực điều tiết, thoát nước trong thành phố.

Các công viên cũng được yêu cầu thiết kế trữ ngập một phần tại một cao độ nhất định tùy vào lưu vực.

Bảng 11.3. Thống kê thông số và diện tích hồ tại TP. Thủ Đức

STT	Lưu vực	Số hiệu	Diện tích mặt hồ (ha)	Cao độ trữ ngập (m)	Cao độ đáy hồ tối thiểu (m)	Vị trí hồ
1	2	2.01	0.83	-0.5	-1.5	Hiệp Bình Phước
2	2	2.02	0.38	-0.5	-1.5	Hiệp Bình Phước
3	2	2.03	15.02	-0.5	-1.5	Hiệp Bình Phước
4	2	2.04	0.23	-0.5	-1.5	Hiệp Bình Chánh
5	2	2.05	1.71	-0.5	-1.5	Hiệp Bình Chánh
6	2	2.06	44.26	-1.5	-2.5	Linh Đông, Hiệp Bình Chánh, Hiệp Bình Phước, Tam Phú, Tam Bình

STT	Lưu vực	Số hiệu	Diện tích mặt hồ (ha)	Cao độ trữ ngập (m)	Cao độ đáy hồ tối thiểu (m)	Vị trí hồ
7	3	3.01	8.49	-1.5	-2.5	Trường Thọ, Linh Đông, Linh Tây
8	3	3.02	1.43	-1.5	-2.5	Trường Thọ
9	5	5.01	26.24	-0.5	-1.5	Long Bình
10	6	6.01	0.63	-1.5	-2.5	Thảo Điền
11	6	6.02	0.06	-0.5	-1.5	Thảo Điền
12	6	6.03	0.05	-0.5	-1.5	Thảo Điền
13	6	6.04	0.15	-0.5	-1.5	Thảo Điền
14	6	6.05	0.36	-0.5	-1.5	Thảo Điền
15	6	6.06	0.45	-0.5	-1.5	Thảo Điền
16	6	6.07	0.10	-0.5	-1.5	Thảo Điền
17	6	6.08	1.76	-0.5	-1.5	Thảo Điền
18	6	6.09	3.23	-0.5	-1.5	Thảo Điền, An Khánh
19	6	6.10	0.57	-0.5	-1.5	An Khánh
20	6	6.11	5.62	-0.5	-1.5	An Khánh
21	6	6.12	1.08	-0.5	-1.5	An Khánh
22	6	6.13	0.45	-0.5	-1.5	An Khánh
23	6	6.14	0.33	-0.5	-1.5	An Phú
24	6	6.15	0.64	-0.5	-1.5	An Phú
25	6	6.16	1.44	-0.5	-1.5	Thảo Điền
26	6	6.17	5.22	-0.5	-1.5	An Phú
27	7	7.01	3.33	-0.5	-1.5	An Phú
28	7	7.02	7.10	-0.5	-1.5	An Phú
29	7	7.03	2.54	-0.5	-1.5	An Phú
30	7	7.04	8.67	-0.5	-1.5	Bình Trưng Đông, Bình Trưng Tây, An Phú
31	7	7.05	47.33	-0.5	-1.5	Thạnh Mỹ Lợi
32	7	7.06	0.52	-0.5	-1.5	Bình Trưng Đông
33	8	8.01	1.32	-0.5	-1.5	Phước Long B
34	8	8.02	4.20	-0.5	-1.5	Phước Long B, Phú Hữu

STT	Lưu vực	Số hiệu	Diện tích mặt hồ (ha)	Cao độ trữ ngập (m)	Cao độ đáy hồ tối thiểu (m)	Vị trí hồ
35	8	8.03	1.52	-0.5	-1.5	Phú Hữu
36	8	8.04	1.86	-0.5	-1.5	Phú Hữu
37	8	8.05	4.28	-0.5	-1.5	Phú Hữu
38	8	8.06	4.36	-0.5	-1.5	Phú Hữu
39	8	8.07	2.72	-0.5	-1.5	Phú Hữu
40	8	8.08	12.16	-0.5	-1.5	Phú Hữu
41	8	8.09	0.86	-0.5	-1.5	Phú Hữu
42	8	8.10	1.87	-0.5	-1.5	Phú Hữu
43	8	8.11	0.34	-0.5	-1.5	Phú Hữu
44	9	9.01	0.87	-0.5	-1.5	Long Trường
45	9	9.02	45.91	-0.5	-1.5	Long Trường
46	9	9.03	2.51	-0.5	-1.5	Long Trường
47	9	9.04	43.97	-0.5	-1.5	Long Trường
48	10	10.01	4.60	-0.5	-1.5	Long Phước
49	10	10.02	3.00	-0.5	-1.5	Long Phước
50	10	10.03	3.34	-0.5	-1.5	Long Phước
51	10	10.04	2.38	-0.5	-1.5	Long Phước
52	10	10.05	2.79	-0.5	-1.5	Long Phước
53	10	10.06	2.30	-0.5	-1.5	Long Phước
54	10	10.07	2.42	-0.5	-1.5	Long Phước
55	10	10.08	1.77	-0.5	-1.5	Long Phước
Tổng			341.57			

- Hệ thống thoát nước mưa: Xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa đồng bộ theo hệ thống đường giao thông tại các khu vực xây dựng tập trung, đảm bảo thoát nước mưa nhanh chóng.

+ Trong khu vực đô thị cũ, các khu vực phát triển mới xen lẫn hiện trạng sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, sử dụng hệ thống cống bao giếng tách và trạm bơm nước thải để tách riêng nước thải đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung.

- + Khu vực phát triển mới, sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải được thu gom theo 2 mạng lưới đường ống riêng.
- + Để giải quyết tình trạng nước ngập chảy tràn mạnh và xiết trên bề mặt ở những vùng cao cần thiết tiến hành khoanh các lưu vực tiêu theo hướng đảm bảo tính độc lập tương đối của từng lưu vực. Mỗi một kênh, một cụm kênh hoặc một cụm rạch được khoanh lại thành một lưu vực tiêu có tính độc lập sao cho nước ở vùng cao thì thoát ra lưu vực tiêu của vùng cao, nước ở vùng thấp thoát ra lưu vực tiêu ở vùng thấp.
- + Hệ thống cống thoát nước mưa được thiết kế theo mạng lưới đường giao thông khi đã hoàn thiện đồng bộ. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, có thể căn cứ thực tế phát triển đô thị trong từng giai đoạn, để điều chỉnh cho phù hợp, đảm bảo khả năng kết nối của hệ thống thoát nước có liên quan.

11.2.4. Các giải pháp kỹ thuật khác

- Thiết kế hệ thống kè cho các khu vực có nguy cơ xói lở dọc sông, kênh rạch và các hồ, chú trọng giải pháp kè sinh thái kết hợp hỗ trợ quản lý nước bền vững, kết hợp làm công viên, vườn hoa, đường đi xe đạp, đường dạo và sử dụng kết hợp làm hành lang bảo vệ đường sông phù hợp đối với từng cấp đường thủy theo quy định.
- Khu vực xây dựng trên đồi phải có các giải pháp kỹ thuật cụ thể dựa trên điều kiện địa hình, địa chất thủy văn, quy mô công trình và các yếu tố tác động khác đảm bảo, phòng tránh nguy cơ sạt lở đất của toàn bộ lưu vực thoát nước có liên quan trong điều kiện mưa kéo dài cực đoan.

11.3. Cấp nước:

11.3.1. Chỉ tiêu cấp nước chính

- Nước sinh hoạt (Qsh): 180 lít/người.ngày đêm, hướng tới mục tiêu sử dụng nước an toàn, tiết kiệm và hiệu quả; Nước công cộng, dịch vụ: 10% Qsh; Nước công nghiệp: 35 m³/ha cho 80% diện tích.

11.3.2. Lựa chọn nguồn nước:

- Sử dụng nguồn nước sông Đồng Nai về phía thượng lưu, hồ Trị An; Nguồn nước ngầm sẽ là nguồn dự phòng.
- Khu vực bảo vệ nguồn nước tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

11.3.3. Công trình đầu mối:

- Duy trì công suất nhà máy nước Bình An: 100.000 m³/ngđ; Nâng công suất hệ thống cụm nhà máy nước Thủ Đức lên khoảng 2.150.000 m³/ngđ, nguồn nước sông Đồng Nai về phía thượng lưu /Hồ Trị An; Xây dựng nhà máy nước Đông thành phố, tại phường Long Bình, công suất khoảng 500.000 m³/ngđ (công suất có

thể nâng cấp lên khoảng 1.200.000 m³/ngày), sử dụng nguồn nước sông Đồng Nai về phía thượng lưu /hồ Trị An.

- Khu vực bảo vệ công trình đầu mối nhà máy nước tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

11.3.4. Mạng lưới cấp nước:

- Mạng lưới đường ống thiết kế dạng mạng vòng (để đảm bảo an toàn cấp nước), kết hợp mạng nhánh, được mở rộng phù hợp với công suất hệ thống cấp nước các giai đoạn quy hoạch; Duy trì các tuyến ống cấp nước hiện trạng còn tốt, thay thế các tuyến ống hiện trạng cũ xuống cấp; Lắp đặt các tuyến ống truyền tải mới đảm bảo cấp nước cho tất cả các khu vực trong thành phố.

- Khu vực bảo vệ đường ống cấp nước tuân thủ theo QCVN 01:2021/BXD.

11.3.5. Giải pháp phòng cháy chữa cháy:

- Lưu lượng và số đám cháy xảy ra đồng thời được xác định theo QCVN 06:2022/BXD; Dùng phương pháp chữa cháy áp lực thấp. Khi có cháy xe cứu hỏa đến lấy nước tại các hòng cứu hỏa, áp lực cột nước tự do lúc này không được nhỏ hơn 10m; Hòng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống có đường kính từ 100mm trở lên, đảm bảo khoảng cách tối đa giữa các hòng là 150m; Tận dụng sông, hồ gần nhất trong thành phố để cấp nước chữa cháy khi cần.

11.4. Cấp điện và chiếu sáng đô thị:

11.4.1. Cấp điện:

- Chỉ tiêu cấp điện:
 - + Phụ tải sinh hoạt tối thiểu: 450 w/người
 - + Phụ tải công trình công cộng: 40% điện sinh hoạt;
 - + Phụ tải công nghiệp, tiểu thủ CN, kho tàng, logistic và cảng: 250 kw/ha.
- Quy định về lưới điện cao thế: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện cao thế cho các tuyến đường dây 500kV, 220kV, 110kV hiện có, cải tạo và xây mới theo đúng quy định hiện hành. Các tuyến 220kV, 110kV hạ ngầm phải bảo đảm an toàn cho người, công trình, công trình lân cận và an toàn chung cho hệ thống hạ tầng kỹ thuật có liên quan, bảo đảm sự kết nối với hệ thống đường dây, đường cáp chung của đô thị. Quy định về độ đảm bảo tin cậy cung cấp điện cho lưới 110KV theo tiêu chuẩn (n-1). Các trạm biến áp 110kV, 220kV xây mới sử dụng trạm công nghệ Gis.
- Quy định về kết cấu lưới điện trung thế: Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện trung thế ngầm và nổi theo đúng quy định hiện hành. Lưới điện trung thế sử dụng điện áp 22KV. Các trạm biến áp lưới 22/0,4KV chủ yếu sử dụng loại trạm xây, trạm ki-ốt. Trạm được đặt tại trung tâm phụ tải điện các khu vực, vỏ trạm phải đảm

bảo mỹ quan đô thị. Các trạm biến áp 22/0,4KV phải đảm bảo các quy định về an toàn cấp điện và phòng chống cháy nổ.

- Quy định về kết cấu lưới điện hạ thế: Được thiết kế hình tia trừ các phụ tải khu vực trung tâm có yêu cầu đặc biệt thì thiết kế mạch vòng. Bán kính lưới điện hạ thế không quá 300m.

11.4.2. Chiếu sáng đô thị

- Quy định về chiếu sáng chức năng: hệ thống chiếu sáng đường đảm bảo tỷ lệ 100% đối với mạng lưới đường chính, trên 90% đường ngõ xóm được chiếu sáng hiệu quả. Chiếu sáng phải đảm bảo theo tiêu chuẩn chuyên ngành về chiếu sáng cảnh quan và về chiếu sáng giao thông. Với các trục đường có vỉa hè lớn hơn hoặc bằng 5m, là trục thương mại hoặc cảnh quan phải sử dụng các đèn chiếu sáng lối đi bộ riêng hoặc kết hợp với chiếu sáng đường. Nên sử dụng các loại đèn chiếu sáng công nghệ mới, tiết kiệm điện, độ treo cao phù hợp để tăng tính thẩm mỹ. Giải pháp tổng thể phải đảm bảo chiếu sáng hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng và hạn chế ô nhiễm ánh sáng.

11.5. Hệ thống thoát nước thải:

11.5.1. Nước thải sinh hoạt

- Tiêu chuẩn thoát nước thải lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước, với tỷ lệ thu gom đạt 80%.

- Lượng nước thải phát sinh toàn đô thị: Năm 2030 – 400.000 m³/ngđ; Năm 2040 – 580.000 m³/ngđ; Sau năm 2040 - 653.000 m³/ngđ

- Hệ thống thoát nước thải dự kiến là hệ thống thoát nước riêng, nước thải đưa trực tiếp về nhà máy xử lý nước thải tập trung. Tổ chức quy hoạch thoát nước theo 4 lưu vực: Đông Sài Gòn, Bắc Sài Gòn I, Bắc Sài Gòn II và các lưu vực xử lý nước thải phân tán.

- Nhà máy xử lý nước thải tập trung:

- + Hoàn thiện và vận hành nhà máy xử lý nước thải Nhiêu Lộc - Thị Nghè công suất giai đoạn 1 - 480.000 m³/ngày, giai đoạn 2 – 830.000 m³/ngày (theo công suất thiết kế dự án đang triển khai).

- + Xây dựng nhà máy xử lý nước thải Bắc Sài Gòn I, công suất dự kiến 2040 khoảng 140.000 m³/ngđ, công suất sau năm 2040 khoảng 160.000 m³/ngđ.

- + Xây dựng nhà máy xử lý nước thải Bắc Sài Gòn II, công suất dự kiến 2040 khoảng 140.000 m³/ngđ, công suất sau năm 2040 khoảng 170.000 m³/ngđ

- Các nhà máy xử lý nước thải xây mới sử dụng công nghệ xử lý hiện đại, nâng cao hiệu suất xử lý đảm bảo quy chuẩn môi trường hiện hành, đảm bảo mỹ quan, tiết kiệm quỹ đất, tiết kiệm năng lượng, xử lý bùn khép kín, khuyến khích tái sử dụng nước thải sau xử lý cho các mục đích tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa...; Quy mô diện tích các nhà máy xử lý nước thải phụ thuộc vào quy mô công suất, công nghệ xử lý và được xác định cụ thể ở các bước quy hoạch cấp dưới, bước

lập dự án; Khoảng cách ly an toàn về môi trường đối với các nhà máy/trạm xử lý nước thải đảm bảo các quy định hiện hành.

- Nước thải sau xử lý cần đảm bảo QCVN 14:2008/BTNMT “*Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nước thải sinh hoạt*”, khuyến khích đạt cột A trước khi xả ra nguồn tiếp nhận đảm bảo phù hợp theo vùng xả thải của thành phố. Nước sau khi xử lý và được xả ra nguồn tiếp nhận đảm bảo chất lượng nước theo từng vùng xả đảm bảo có thể tái sử dụng cho các mục đích không ảnh hưởng tới chất lượng nước thô sử dụng cho xử lý nước sinh hoạt, tưới cây, rửa đường, dự phòng chữa cháy...

11.5.2. Nước thải công nghiệp

- Nước thải khu công nghiệp đều bắt buộc phải xây dựng trạm xử lý nước thải cho từng khu, tùy theo quy mô và loại hình công nghiệp đề xuất dây chuyền công nghệ phù hợp. Đảm bảo nước thải được thu gom và xử lý riêng đạt loại A của QCVN 40:2011/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

11.5.3. Nước thải y tế

- Nước thải y tế phải được xử lý đạt QCVN 28/2010/BTNMT trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

11.6. Quản lý chất thải rắn:

- CTR cần được phân loại tại nguồn để thuận tiện cho công tác xử lý.
- Cần thu gom triệt để CTR, không để tình trạng CTR được vứt bừa bãi .
- + Chất thải rắn sinh hoạt: CTR sinh hoạt khu vực nghiên cứu được thu gom tập trung. Chất thải cần được phân loại tại nguồn thành chất thải rắn vô cơ (kim loại, thủy tinh, giấy, nhựa...) và chất thải rắn hữu cơ (thực phẩm thừa, rau, quả, củ...). Hai loại này được để vào bao chứa riêng. Chất rắn vô cơ được định kỳ thu gom và tận dụng tối đa đem đi tái chế. Chất thải rắn hữu cơ được thu gom hàng ngày đem đi chôn lấp tại khu xử lý chất thải rắn chung. Bố trí các thùng chứa chất thải rắn có nắp đậy trong các khu đông dân cư ở các vị trí thuận tiện cho việc thu gom chất thải rắn.
- + Chất thải rắn công nghiệp: Các nhà máy xí nghiệp cần phân loại chất thải ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng, trao đổi hoặc bán lại cho các nhà máy khác sử dụng để giảm giá thành sản phẩm. Phần chất thải rắn không sử dụng được vận chuyển ra ngoài đổ vào bãi chôn lấp cùng với rác thải sinh hoạt. Chất thải rắn nguy hại các nhà máy phải có phương án xử lý riêng.
- + Chất thải rắn y tế: Được xếp vào loại chất thải nguy hại, phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn. CTR y tế được phân loại theo Quy định về quản lý CTR y tế ban hành kèm theo Quyết định 58/2015/TTLT-BYT-BTNMT ngày 31 tháng 12 năm 2015.
- Tiếp tục sử dụng Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Tây Bắc (xã Phước Hiệp - huyện Củ Chi) để xử lý CTR sinh hoạt cho Thành phố Thủ Đức. Ngoài ra bố

trí khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt cho thành phố Thủ Đức áp dụng công nghệ hiện đại, tiết kiệm quỹ đất, đảm bảo môi trường (khoảng cách an toàn môi trường sẽ được xác định thông qua công cụ đánh giá tác động môi trường) và tận dụng được nguồn tài nguyên từ rác. Dự kiến tại phường Long Bình, quy mô khoảng 6,5ha và tại phường Linh Xuân, quy mô khoảng 5,2 ha.

11.7. Quản lý nghĩa trang:

- Từng bước đóng cửa các nghĩa trang nằm rải rác trong khu vực đô thị, khoanh vùng trồng cây xanh, khi có điều kiện từng bước di dời về nghĩa trang nhân dân của Thành phố tương lai.
- Tiếp tục sử dụng các nghĩa trang nhân dân và công viên nghĩa trang trên địa bàn thành phố cho đến khi lấp đầy và đóng cửa.
 - + Công viên nghĩa trang Phúc An Viên nằm tại phường Long Thạnh Mỹ quy mô 18,6 ha.
 - + Nghĩa trang Đa Phước, huyện Bình Chánh quy mô 67,5 ha
 - + Nghĩa trang Nhơn Đức, huyện Nhà Bè quy mô 51,27 ha
- Ngoài ra khi nhu cầu an táng tăng lên khu vực Tp. Thủ Đức có thể kết hợp sử dụng các nghĩa trang liên tỉnh như:
 - + Nghĩa trang Long Thợ (huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai), quy mô 20ha
 - + Nghĩa trang công viên Bình Dương (tỉnh Bình Dương), quy mô 200ha.

11.8. Quy định về hạ tầng viễn thông thụ động

11.8.1. Nguyên tắc chung:

- Trên cơ sở định hướng chung quốc gia, hệ thống thông tin liên lạc của các nhà cung cấp dịch vụ trên địa bàn thành phố Thủ Đức sẽ phát triển theo cấu trúc và công nghệ tiên tiến, tương thích với nhau tạo thành mạng chung thành phố cũng như mạng quốc gia.
- Công trình thông tin liên lạc công cộng được ưu tiên sử dụng không gian mặt đất, lòng đất, đáy sông. Các điểm cung cấp dịch vụ viễn thông công cộng được đặt tại các địa điểm công cộng để phục vụ nhu cầu của người sử dụng. Nghiêm cấm xâm phạm công trình viễn thông.

11.8.2. Quy định cụ thể:

- Các đường cáp viễn thông được kết hợp đi dọc đường giao thông, cầu, cống, hè phố,... để thuận tiện cho việc lắp đặt, sửa chữa, bảo dưỡng công trình và cần tiến hành ngầm hóa mạng cáp để đảm bảo mỹ quan đô thị và an toàn thông tin.
- Hệ thống cống bê, bê cáp, hầm cáp và bể cáp cần phải đáp ứng đúng theo tiêu chuẩn ngành cũng như tiêu chuẩn quốc gia hiện hành và sử dụng chung với hạ tầng kỹ thuật khác.

- Khi xây dựng trạm thu phát sóng (BTS) cần phải tuân thủ theo tiêu chuẩn hiện hành của Bộ Xây dựng và Bộ Thông tin - truyền thông. Đặc biệt là tiêu chuẩn về an toàn bức xạ sóng radio.

- Triển khai rộng rãi mạng internet băng rộng không dây Wimax cố định và di động, thiết lập các điểm kết nối Internet không dây tại các khu vực công cộng.

11.9. Phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật

- Phạm vi bảo vệ và hành lang an toàn Hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống công trình giao thông đô thị, cấp thoát nước đô thị, cấp điện đô thị, chiếu sáng đô thị, thông tin đô thị, hệ thống thu gom phân loại xử lý chất thải rắn, nhà tang lễ và nghĩa trang đô thị...) tuân thủ theo QCVN 07:2016/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật” và Nghị định 100/2013/NĐ-CP, Nghị định 11/2010/NĐ-CP của Chính phủ về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ, Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 và Nghị định số 51/2020/NĐ-CP ngày 21/04/2020 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện, cũng như các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan, được cụ thể hoá trong các bước quy hoạch cấp dưới.

Điều 12. Các chỉ tiêu quy hoạch và khung đánh giá thực hiện quy hoạch

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đồ án được xác định và lựa chọn căn cứ trên Quy chuẩn XDVN về Quy hoạch xây dựng và các quy chuẩn chuyên ngành; căn cứ theo điều kiện hiện trạng và các định hướng phát triển của Thành phố và phù hợp tiêu chuẩn đô thị loại I.

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cũng đồng thời được sử dụng là khung đánh giá thực hiện quy hoạch.

Cụ thể như sau:

Bảng 12.1. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chính của đồ án - Khung đánh giá thực hiện quy hoạch

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu đạt được theo đồ án	
			2030	2040
I	Dân số	1.000 người	1.825	2.640
II	Đất xây dựng đô thị	m²/ người	89 - 90	70 - 71
2.1	Đất dân dụng	m ² / người	66 - 67	53 - 54
2.2	Đất công trình dịch vụ công cộng đô thị	m ² /người	3,6 - 4	3,7 - 4
2.3	Đất cây xanh công cộng đô thị, quảng	m ² /người	5,8 – 6,0	6,0 – 6,1

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Chỉ tiêu đạt được theo đồ án	
			2030	2040
	trường công cộng, vỉa hè mở rộng			
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị			
3.1	Mật độ đường phố chính khu vực	km/ km2	4,1	4,5
3.2	Tỷ lệ đất giao thông tính đến đường khu vực	% đất XD đô thị	13	15
3.3	Cấp nước sinh hoạt	l/ng.ngđ	180	180
-	Cấp nước công nghiệp (trong trường hợp quy hoạch chung – chưa xác định loại hình và công nghệ cụ thể)	m3/ha. ngđ	35 m3/ha cho 80% diện tích	35 m3/ha cho 80% diện tích
-	Cấp nước dịch vụ, công cộng	% nước sinh hoạt	10	10
-	Nước tưới cây, rửa đường	% nước sinh hoạt	8	8
3.4	Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt	% chỉ tiêu cấp nước	180	180
	Tỷ lệ thu gom nước thải CN	% chỉ tiêu cấp nước	35 m3/ha cho 80% diện tích	35 m3/ha cho 80% diện tích
	Thu gom CTR sinh hoạt	Kg/người. ngày	1,3	1,3
	Thu gom CTR công nghiệp	Tấn/ha	3	3
3.5	Cấp điện sinh hoạt	W/ng	700	800
	Cấp điện công nghiệp	KW/ha	250	250
	Cấp điện công trình công cộng	Tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt	40%	40%

Điều 13. Các biện pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường:

13.1. Các giải pháp phi công nghệ

- Tăng cường năng lực quản lý môi trường; tăng cường năng lực quản lý môi trường các cấp; tăng cường nguồn vốn ngân sách phân bổ cho kinh phí sự nghiệp môi trường hàng năm; tăng cường phối hợp với các tổ chức chính trị - xã hội, đoàn thể, chức sắc tôn giáo trong hoạt động bảo vệ môi trường và biến đổi khí hậu; hoàn thiện hệ thống chính sách, pháp luật bảo vệ môi trường
- Triển khai thực hiện di dời các cơ sở sản xuất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, cơ sở dịch vụ gây ô nhiễm môi trường đang hoạt động trong khu dân cư vào các khu, cụm công nghiệp; tập trung phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch.
- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức cộng đồng về công tác bảo vệ môi trường, bảo tồn thiên nhiên và đa dạng sinh học
- Tăng cường giao thông công cộng, hạn chế xe cá nhân; Khuyến khích sử dụng nhiên liệu, năng lượng sạch. Hạn chế sử dụng nhiên liệu hóa thạch;
- Quản lý chặt chẽ quá trình xây dựng;
- Ưu tiên đầu tư và ưu đãi cho các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp có áp dụng công nghệ hiện đại, sử dụng năng lượng sạch, có biện pháp xử lý ô nhiễm môi trường hiệu quả và sử dụng lao động địa phương; Đồng thời xử phạt nghiêm khắc đối với những cơ sở sản xuất gây ô nhiễm trong khu vực;
- Đẩy mạnh lộ trình áp dụng tiêu chuẩn khí thải đối với các phương tiện giao thông, KCN, CCN và các cơ sở chế biến khoáng sản áp dụng công cụ kinh tế để hạn chế việc sử dụng các phương tiện cũ, lạc hậu tại các khu vực đô thị.
- Thực hiện kế hoạch quản lý tổng hợp tài nguyên nước trên quy mô lưu vực các sông chính như: sông Sài Gòn và Đồng Nai. Bên cạnh đó, cần triển khai lập quy hoạch có liên quan đến phát triển bền vững tài nguyên nước trên cơ sở gắn kết với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội. Trước hết, ưu tiên rà soát, xây dựng các hồ thủy lợi, thủy điện; hệ thống đê điều có tính đến BĐKH.
- Quản lý chặt chẽ hoạt động của hệ thống xử lý nước thải, đảm bảo các trạm xử lý luôn hoạt động liên tục, đúng công suất và quy trình kỹ thuật, đảm bảo nước thải đầu ra luôn đạt các quy chuẩn về môi trường, khi phát hiện sự cố phải kịp thời xử lý và có biện pháp dự phòng;
- Phát triển thêm các nguồn nguyên liệu, năng lượng sạch như năng lượng gió, năng lượng mặt trời
- Có sự phối hợp chặt chẽ giữa chính quyền địa phương và người dân trong công tác thực hiện quy hoạch, xây dựng và bảo vệ môi trường;
- Tăng cường công tác giám sát và quản lý môi trường.

13.2. Các giải pháp công nghệ, kỹ thuật

* Hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt:

- Xây dựng hệ thống thoát nước và xử lý nước thải sinh hoạt như nội dung định hướng quy hoạch. Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả vào nguồn tiếp nhận;

- Nước thải sinh hoạt sau khi xử lý đạt yêu cầu môi trường đối với nguồn loại B, ngoài ra cần lưu chứa nước thải đã xử lý ở hồ để kiểm tra chất lượng nước thải sau xử lý và tái sử dụng cho nhu cầu tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa,...

- Cần thu gom, xử lý hiệu quả bùn thải phát sinh từ hệ thống thoát nước và xử lý nước thải; Có sự kiểm tra, quan trắc định kỳ bùn thải, đặc biệt là bùn thải công nghiệp;

*** Hệ thống xử lý nước thải công nghiệp:**

- Nước thải công nghiệp phải được xử lý đạt Quy chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT trước khi xả vào nguồn tiếp nhận. Việc xử lý nước thải công nghiệp phải được kiểm soát chặt chẽ, tuyệt đối không để xảy ra sự cố làm ảnh hưởng đến môi trường.

- Các giếng khoan, giếng đào sau khi không sử dụng cần được trám lấp theo đúng kỹ thuật để đảm bảo không bị sụt lún và gây ô nhiễm môi trường nước ngầm;

*** Hệ thống xử lý rác thải sinh hoạt:**

- Thu gom hiệu quả, tăng cường công tác phân loại rác tại nguồn, vận chuyển chất thải rắn về khu xử lý chất thải của khu vực theo như quy hoạch đã định hướng. Đặc biệt đối với chất thải nguy hại cần được quản lý chặt chẽ và đưa về khu xử lý chất thải nguy hại theo đúng tiêu chí kỹ thuật, quy định pháp luật hiện hành.

*** Hệ thống nghĩa trang:**

- Xây dựng và cải tạo chỉnh trang các nghĩa trang phục vụ cho dân cư như nội dung định hướng quy hoạch. Bố trí cây xanh cách ly và các giải pháp thu gom, xử lý nước thải, chất thải phát sinh.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 14. Quy định về tính pháp lý

Quy định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các quy định quản lý quy hoạch hoặc nội dung quy hoạch đã có trước đây mà trái với quy định này thì được bãi bỏ và thay thế thực hiện theo các quy định trong quy định này.

Điều 15. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

- Chủ trì, chỉ đạo tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt; lưu trữ và lưu giữ hồ sơ đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định pháp luật.

- Trên cơ sở nội dung đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 được phê duyệt, chủ trì chỉ đạo lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 trình Bộ Xây dựng thẩm định và trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ giữa các quy hoạch chung với Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Chỉ đạo rà soát, đánh giá các quy hoạch, dự án đã được phê duyệt hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư trước Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức được phê duyệt; trường hợp các dự án đầu tư xây dựng không phù hợp Quy hoạch chung, cần xác định cụ thể các vấn đề, nguyên nhân và xử lý theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng và pháp luật khác có liên quan. Các công trình, dự án đang được rà soát, xử lý theo các kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán và thi hành các bản án (nếu có) chỉ được triển khai đầu tư xây dựng sau khi đã thực hiện đầy đủ các nội dung theo kết luận thanh tra, kiểm tra, điều tra, kiểm toán, bản án (nếu có) và được cấp có thẩm quyền chấp thuận, bảo đảm phù hợp các quy định pháp luật và các quy định khác có liên quan.

- Trong quá trình triển khai thực hiện quy hoạch, có vấn đề mới phát sinh, không phù hợp với định hướng phát triển mới thì phải tổ chức rà soát điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức căn cứ quy định về phân cấp tiến hành lập, thẩm định và phê duyệt theo quy định.

2. Giao Bộ Xây dựng chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định hồ sơ Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 đảm bảo đúng quy định pháp luật. Giao Bộ Xây dựng lưu trữ, lưu giữ hồ sơ và hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 được duyệt, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

3. Giao các bộ, ngành Trung ương theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra, phối hợp với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh trong việc triển khai thực hiện tổ chức mô hình chính quyền đô thị; triển khai thực hiện Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, xây dựng, phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng khung của thành phố, hạ tầng liên vùng theo các quy hoạch đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất, đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Điều 16. Quy định về lưu giữ, cung cấp thông tin, hồ sơ quy hoạch

Quy định quản lý và Đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 được ấn hành và lưu giữ tại các cơ quan sau đây để nhân dân biết và thực hiện:

- Bộ Xây dựng
- UBND Thành phố Hồ Chí Minh
- Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh
- UBND thành phố Thủ Đức
- Các cơ quan: