

09 ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH PHÂN KHU
(TRIỂN KHAI QHC TP THỦ ĐỨC)
THỜI HẠN QUY HOẠCH
đến năm 2040

Tháng 6/2025



Nội dung báo cáo

1. Sự cần thiết phải phê duyệt trước 30/6/2025.
2. Xác định danh mục các Quyết định QHPK sẽ hết hiệu lực gồm 120 QĐ QHPK và 03 QĐ phê duyệt Thiết kế đô thị.
3. Nguyên tắc khi lập Đồ án QHPK
4. Các nội dung QHPK đã phù hợp QHC TĐ
5. Các nội dung QHPK chưa phù hợp QHC TĐ
6. Các nội dung chưa được nghiên cứu
7. Các khu vực cần chỉ đạo của UBND TPHCM
8. Các dự án đầu tư công: rà soát phương án thiết kế để hoàn thiện QHPK làm cơ sở pháp lý DA bồi thường và phê duyệt Báo cáo NCKT



Công tác tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt các đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 tại thành phố Thủ Đức

- Căn cứ Điều 10 Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24/6/2023 của Quốc hội, UBND thành phố Thủ Đức có thẩm quyền phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh các nhiệm vụ và đồ án QHPK, quy hoạch chi tiết trên địa bàn thành phố Thủ Đức thuộc thẩm quyền phê duyệt của UBND Thành phố.
- Trên cơ sở Công văn số 12272/VP-ĐT ngày 11/10/2024 của Văn phòng UBND Thành phố, UBND thành phố Thủ Đức đã chủ động triển khai tổ chức lập 09 quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phủ kín 100% diện tích thành phố Thủ Đức (không bao gồm các khu chức năng).
- UBND thành phố Thủ Đức đã hoàn tất phê duyệt Nhiệm vụ QHPK tỷ lệ 1/2000 của 09 phân khu;
- Đã tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư (tổ chức họp báo cáo và niêm yết từ ngày 18/4/2025);
- Đang triển khai lấy góp ý chuyên môn của các Sở ngành liên quan (từ ngày 12 tháng 5 năm 2025) song song với hoàn chỉnh hồ sơ và phân đấu phê duyệt trước ngày 30 tháng 6 năm 2025.



Sự cần thiết phải phê duyệt trước tháng 7/2025

- Bộ Xây dựng có văn bản số 1650/BXD-QHKT ngày 07/4/2025, giao “UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định đối với các quy hoạch đô thị đang tổ chức lập, thẩm định, chưa được phê duyệt: Căn cứ phương án sắp xếp, tổ chức lại đơn vị hành chính các cấp của địa phương, xác định các nhiệm vụ cần thiết, cấp bách cần triển khai để quyết định việc tiếp tục hoặc tạm thời tạm dừng việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch cho đến khi Luật số 47/2024/QH15 có hiệu lực thi hành (01/7/2025) và các pháp luật khác có liên quan hướng dẫn”.
- Theo Nghị quyết số 60-NQ/TW của BCH TW Đảng ngày 12/4/2025, đơn vị hành chính cấp huyện kết thúc hoạt động kể từ ngày 01/7/2025.
- Việc tiếp tục triển khai lập, thẩm định và phê duyệt các QHPK trên địa bàn thành phố Thủ Đức:
 - + Nhằm cụ thể hóa các nội dung của đồ án QHC thành phố Thủ Đức thuộc TPHCM đến năm 2040;
 - + Khi đơn vị hành chính cấp huyện kết thúc hoạt động, việc hoàn thành phê duyệt phủ kín QHPK trên địa bàn thành phố Thủ Đức sẽ tạo điều kiện pháp lý thuận lợi để đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đầu tư công trọng điểm về phát triển hạ tầng có tính chất liên quận, liên phường;
 - + UBND thành phố Thủ Đức hiện có thẩm quyền phê duyệt và chủ động trong công tác triển khai các QHPK, từ đó rút ngắn thời gian rà soát và giảm được một số khâu trung gian nên việc phấn đấu hoàn thành thẩm định, phê duyệt trước tháng 7/2025 là khả thi.



Phạm vi lập quy hoạch và phạm vi ảnh hưởng của 09 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

- Tổng diện tích nghiên cứu lập 09 đồ án quy hoạch phân khu là toàn bộ diện tích tự nhiên của thành phố Thủ Đức (tổng diện tích khu vực lập quy hoạch không bao gồm các khu chức năng trên địa bàn).
- Sau khi được thẩm định và phê duyệt theo quy định, 09 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 nêu trên sẽ điều chỉnh và thay thế:
 - + 123 đồ án quy hoạch chi tiết (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 và các điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu liên quan đã được phê duyệt trước đây, 08 đồ án quy hoạch phân khu các khu chức năng vẫn giữ nguyên hiệu lực theo Quyết định đã duyệt;
 - + -03 đồ án thiết kế đô thị riêng (trục đường Mai Chí Thọ - Võ Văn Kiệt, Trục Xa Lộ Hà Nội, (Trục đường Phạm Văn Đồng);
 - + Điều chỉnh nhiều nội dung tại 05 Phụ lục của Quy định quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh ban hành tại Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.



Nguyên tắc khi lập 09 Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

1. Tuân thủ Đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040.
2. Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo QCVN.
3. Cập nhật các nội dung của các Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000 đã được phê duyệt trên tinh thần giữ nguyên các hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.
4. Cập nhật các nội dung Đồ án QHCT tỷ lệ 1/500, quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.
5. Tuân thủ quy định về quản lý, sử dụng hành lang bảo vệ bờ sông, kênh, rạch.
6. Rà soát, điều chỉnh một số nội dung theo ý kiến kiến nghị của cộng đồng dân cư, các hộ dân và tổ chức liên quan.
7. Quy định về không gian điều tiết nước mưa, quy định quản lý, đầu tư xây dựng nêu cụ thể trong Quy định quản lý theo từng Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000.
8. Khuyến khích phát triển không gian TMDV, văn phòng, công trình hỗn hợp dọc trục giao thông chính, nút giao thông TOD, điểm kết nối thuận lợi với nhà ga Metro; nâng cao hệ số sử dụng đất tại các khu vực phát triển TOD.
9. Thống nhất cách tính hệ số sử dụng đất theo Quy chế 56.
10. Cập nhật quy mô dân số theo Đồ án QHPK tỷ lệ 1/2000, QHCT tỷ lệ 1/500; Xem xét tăng quy mô dân số cho các khu vực trong bán kính 400m quanh nhà ga Metro, tiếp cận đường giao thông lộ giới trên 30m, khu đất có chức năng hỗn hợp.



Các nội dung Đề án Quy hoạch phân khu đã phù hợp Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức

- Việc phân chia ranh giới, vị trí, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch phân khu.
- Tính chất khu vực lập quy hoạch.
- Vị trí diện tích các khu vực Đất y tế và Đất giáo dục cấp đô thị phù hợp QHC.
- Đất Giao thông (đơn vị ở và ngoài đơn vị ở) đảm bảo theo QHC và QCXD đất giao thông.



Các nội dung QHPK chưa phù hợp Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức

- Số liệu tổng diện tích đất tự nhiên (Tổng QHPK: 21007,7 ha / QHC 21157ha);
- Đất đơn vị ở tại Quy hoạch phân khu tăng hơn so với đất đơn vị ở tại QHC (Tổng QHPK: 9737,448ha / QHC 8000 – 8200ha);
- Đất đào tạo nghiên cứu thiếu khoảng 100ha (Tổng QHPK 253.6592ha / QHC 360 – 400ha);
- Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi : thiếu khoảng 137ha (Tổng QHPK 318,58ha / QHC 440 – 470 ha);
- Đất di tích, tôn giáo thiếu khoảng 55ha.(Tổng QHPK 86,4574 ha / QHC 135 -150 ha);
- Đất cây xanh thiếu khoảng 600ha (Tổng QHPK: 1013,826 ha / QHC 1585 – 1622 ha).



Các khu chức năng không thuộc của 09 Đồ án Quy hoạch phân khu

- Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiếc – (TB kết luận của Chủ tịch UBND TPHCM số 411/TB-VP ngày 23/4/2025, giao cho UBND TP Thủ Đức thực hiện)
- Khu công viên lịch sử văn hóa dân tộc
- Khu công nghệ cao
- Khu công viên khoa học công nghệ Long Phước
- Các khu công nghiệp (Cát Lái, Linh Trung I và II, Bình Chiểu)

fanpage QUY HOẠCH QUỐC GIA

Giải pháp: UBND chỉ đạo giao các Sở VHTT và các Ban Quản lý tiếp tục ghi vốn lập QHPK



Các khu vực cần chỉ đạo của UBND TPHCM điều chỉnh quy hoạch

1. **Tăng quy mô xây dựng các khu đất nhà ở xã hội** : bổ sung dân số, hệ số, tầng cao, không tăng MĐXD

Qua rà soát các khu đất nhà ở xã hội đang có quy mô thấp: hệ số # 3; tầng cao 12. Không đáp ứng việc gia tăng cung cấp NOXH giai đoạn 2025-2035

- Dự án Sài Gòn Bình An có 9,7ha đất nhà ở xã hội, hệ số 2, cao 7-12 tầng, 4300 người;
- Dự án nhà ở xã hội Đông Tăng Long – HƯNG có 4 ha đất nhà ở xã hội, có hệ số 3, cao 7-12 tầng;
- Dự án nhà ở xã hội tại phường Cát Lái của công ty phát triển nhà Đông Sài Gòn có hệ số 2,62; cao 12 tầng, dân số... ;
- Dự án NOXH phường Hiệp Phú (Cty Phú Nhuận)
- Dự án NOXH cán bộ chiến sĩ ấp Cây Dầu
- Dự án NOXH phường Phú Hữu cty Dragon (cần tăng tầng cao 1-2 tầng để phù hợp thiết kế CS đã chuẩn bị, cần tum thang bộ, thang máy)
- Dự án NOXH Phường Long Trường Cty Điện Phúc Thành
- Dự án NOXH Phường Long Phước cty Thành phố Xanh



1. **Tăng quy mô xây dựng các khu đất nhà ở xã hội** : bổ sung dân số, hệ số, tầng cao, không tăng MĐXD (tiếp theo)

fanpage QUY HOẠCH QUỐC GIA



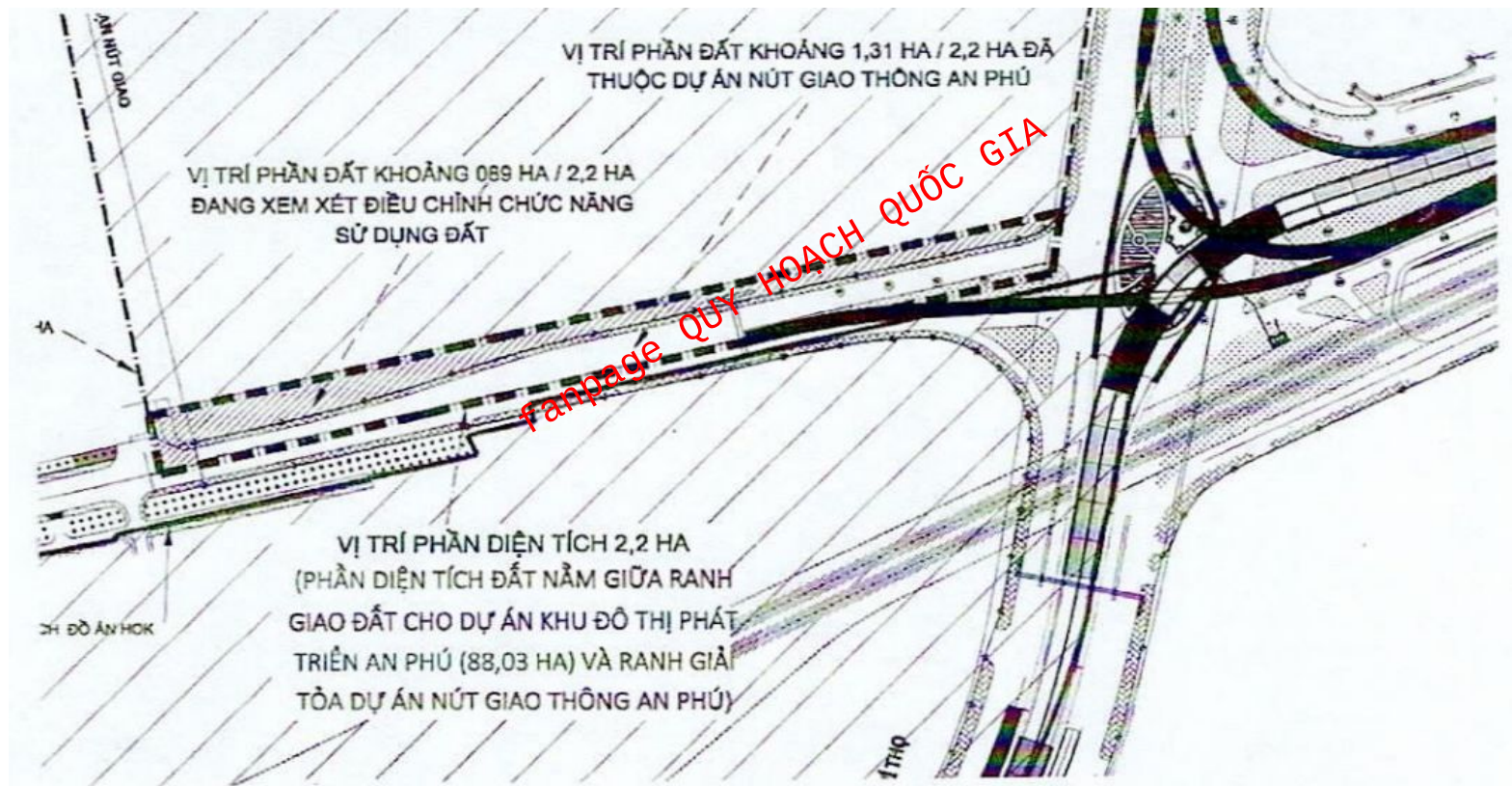
Các khu vực cần chỉ đạo của UBND TPHCM điều chỉnh quy hoạch

1. Dự án 131 ha, dọc đường Lương Định Của (đối diện chùa Huê Nghiêm)



Các khu vực cần chỉ đạo của UBND TPHCM điều chỉnh quy hoạch

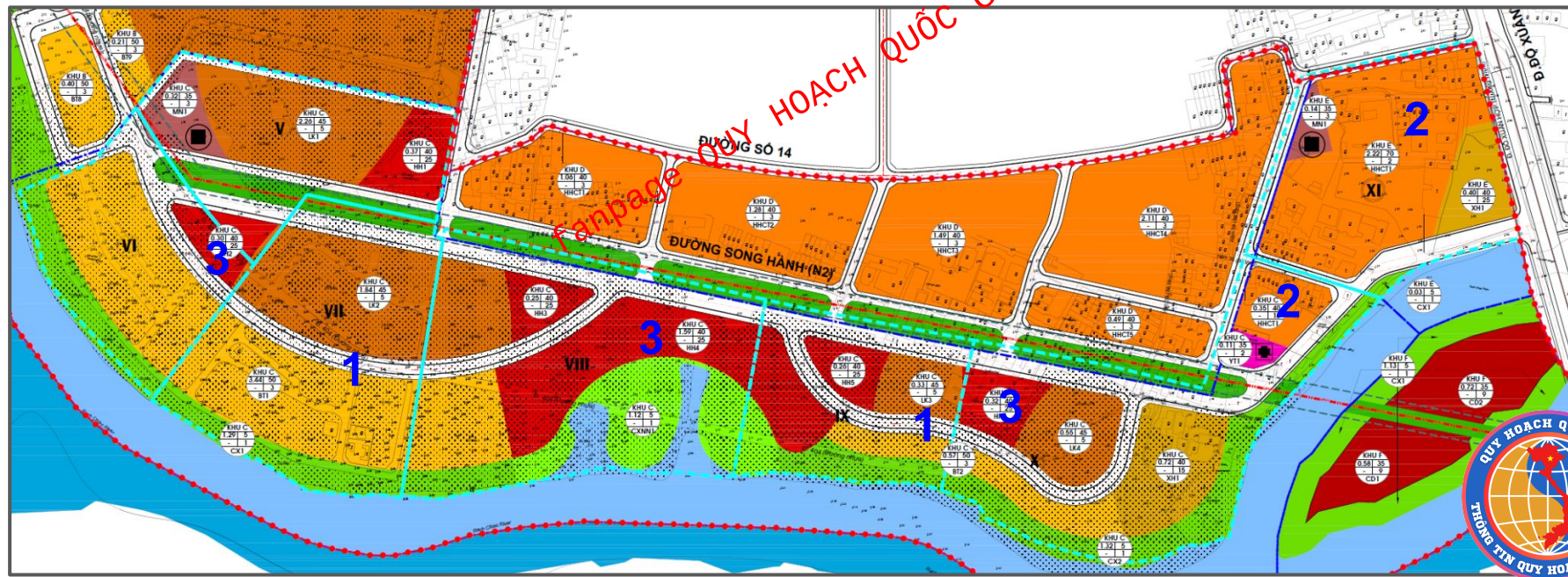
2..Dự án 87 ha, để khả thi trong việc bồi thường 2,2 ha mở rộng đường Lương Định Của- nút An Phú



Các khu vực cần chỉ đạo của UBND TPHCM điều chỉnh quy hoạch

3. Dự án Bắc Rạch Chiếc, điều chỉnh quy hoạch để góp phần giải quyết khiếu nại đông người, tránh các vị trí khó bồi thường (14 năm), tăng dân số để chia nhỏ lô đất phục vụ tái định cư tại chỗ:

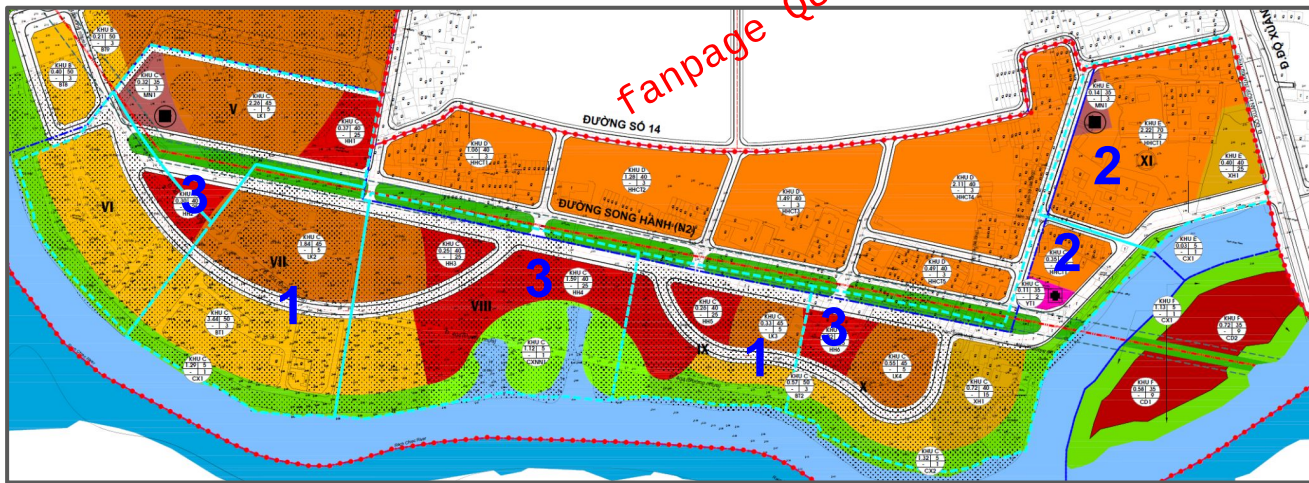
- Nắn tuyến N3 đoạn từ Công ty CP Him Lam kết nối tới đường dẫn dọ cầu Năm Lý.
- Chỉnh lô III-9 và III-4 theo QĐ-3061 từ đất Xây dựng mới thành đất hiện hữu chỉnh trang.
- Cân đối chỉ tiêu giữa các lô đất trong dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc.





So sánh với Đồ án
QHPK 1/2000 Phân
khu số 8

Phương án Đồ án QHPK
1/2000 Phân khu số 8



Phương án đề xuất



Danh mục các dự án đầu tư công - Quyết định bổ sung Kế hoạch 34/NQ-HĐND ngày 18/4/2025

1. Dự án nâng cấp Quốc lộ 13 - Dự án TP1, Dự án TP2, cầu Cát Lái.
2. Dự án chuyển tiếp: Trụ sở Công an Thủ Đức; Trường THCS Trường Thọ; đường Hiệp Bình, Trường Mầm non Sen Hồng; Trường Mầm non Phước Long A; Trường THPT chất lượng cao Cát Lái; Trường THPT Tăng Nhơn Phú A;
3. Qua rà soát 15 dự án trên địa bàn TP Thủ Đức (theo Phụ lục) xác định có các dự án vướng QHPK 1/2000: (1) - Trường TH Hiệp Bình Phước; (2) - Trường MN Linh Xuân 2; (3) - Trường MNTam Bình Savico; (4) - Trường THCS Tam Bình; (5) - Trường TH HBC; (6) - Trường THCS HBC; (7) - Trường TH Long Trường; (8) - Trường THCS Linh Tây;
4. Ram dốc Nghĩa trang Liệt sỹ;
5. Dự án Bệnh viện Đa khoa Thủ Đức;
6. Dự án Bệnh viện Ung Bướu mở rộng (khu đất 2,7ha);
7. Dự án Trường Cao đẳng Công nghệ Thủ Đức;
8. Dự án Trường Cao đẳng nghề TP.HCM, cơ sở 2 - giai đoạn 2.
9. Dự án Nút giao thông Mỹ Thủy

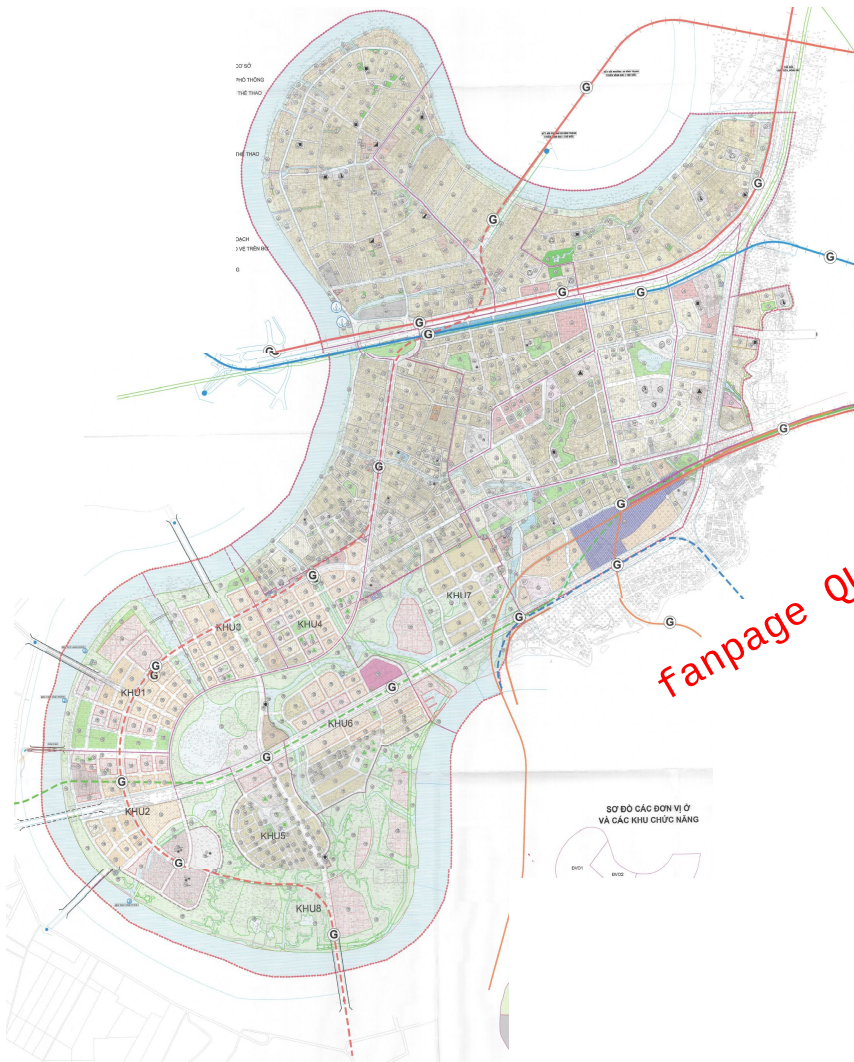


Danh mục các dự án đầu tư công

1. Dự án mở rộng đường Đỗ Xuân Hợp;
2. Khởi công mới Vành đai 2 - Dự án TP1 + TP2;
3. Dự án bồi thường + tường rào Công viên Lịch sử - Văn hoá Dân tộc;
4. Dự án chống sạt lở bờ sông (Trung tâm Quản lý đường thủy);
5. Dự án Nút giao Gò Công;
6. Trạm xử lý Bắc Sài Gòn;
7. Dự án đường vào Trung tâm Hành chính Đại học Quốc gia TP.HCM;
8. Dự án bồi thường Quốc lộ 13;
9. Quốc lộ 1
10. Dự án đường song hành Cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây.
11. Các dự án còn lại vướng QHCT 1/500: Trường MN HBP; TH Bình Triệu; TH Hoàng Diệu;.. - Đối với các dự án vướng QHPK 1/2000: Hiện nay, UBND TP Thủ Đức đang tổ chức 09 QHPK, nhằm cụ thể hoá định hướng QHC TP Thủ Đức, trong đó đã cập nhật các chức năng sử dụng đất các Dự án trên. Riêng chỉ tiêu QH- KT, Sở Xây dựng có đề nghị UBND TP Thủ Đức rà soát, cập nhật vào các Đồ án QHPK (tại các văn bản ý) làm cơ sở thực hiện các dự án nêu trên. - Đối với các dự án vướng QH1/500 - thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND TP Thủ Đức



BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU SỐ 1

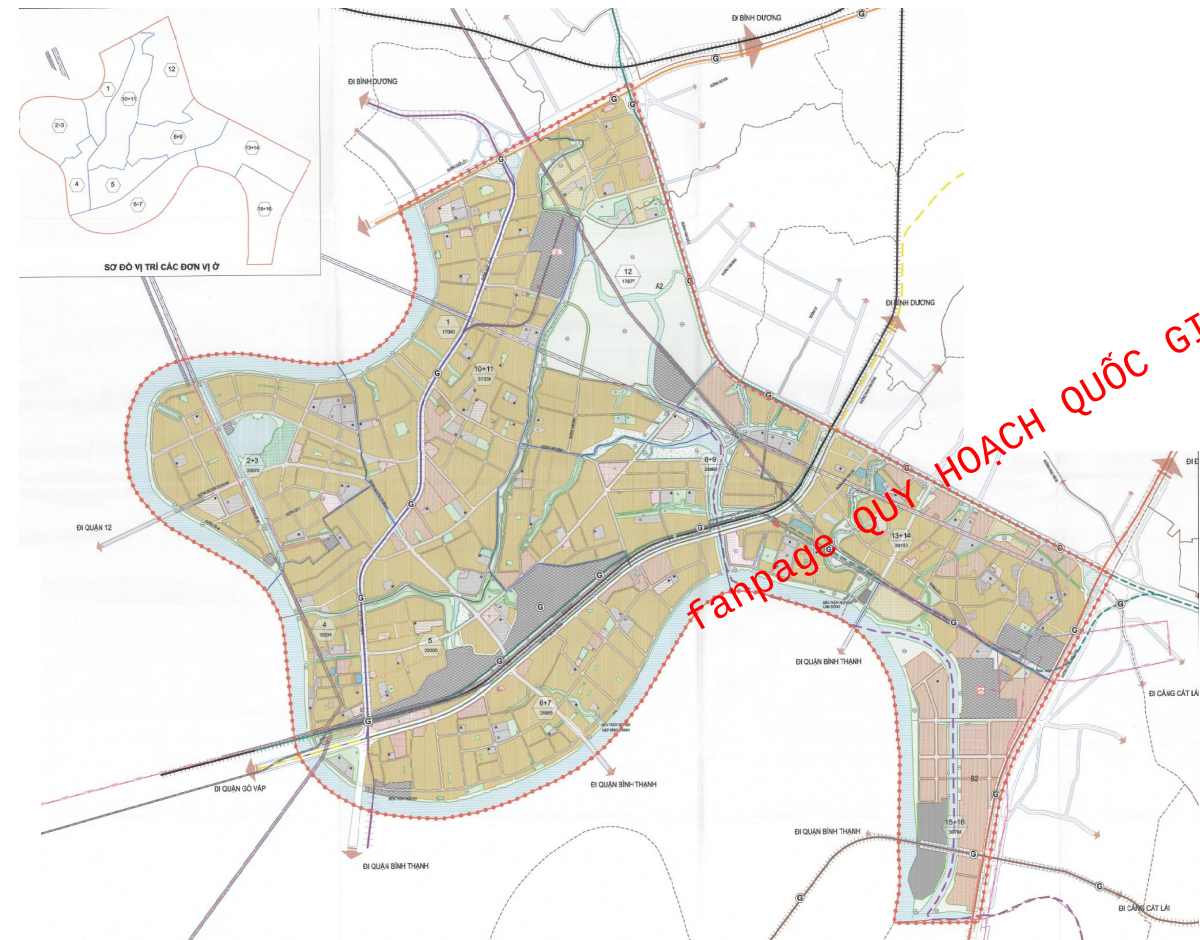


fanpage QUY HOẠCH QUỐC GIA

STT	Loại đất	Diện tích	Tỉ lệ	Chi tiêu
		(HA)	(%)	(m ² /người)
A	Đất đơn vị ở	938,74	51,93	28,45
I	Đất nhóm nhà ở	583,51	32,28	17,68
1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	460,44	25,47	13,95
2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch đợt đầu	58,87	3,26	1,78
3	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	64,21	3,55	1,95
II	Đất công trình dịch vụ - công cộng cấp đơn vị ở	57,20	3,16	1,73
1	Đất giáo dục	36,03	1,99	1,09
1.1	Trường mầm non	11,79	0,65	0,36
1.2	Trường tiểu học	13,55	0,75	0,41
1.3	Trường THCS	9,72	0,54	0,29
	Trường liên cấp	0,97	0,05	0,03
2	Đất y tế	1,38	0,08	0,04
3	Đất văn hóa - thể dục thể thao	4,25	0,24	0,13
4	Đất dịch vụ	15,55	0,86	0,47
III	Đất cây xanh sử dụng công cộng	47,90	2,65	1,45
IV	Đất giao thông	249,50	13,80	7,56
B	Đất ngoài đơn vị ở	868,88	48,07	26,33
1	Đất bệnh viện	8,61	0,48	
2	Trường THPT	12,78	0,71	0,39
3	Trường liên cấp	3,02	0,17	0,09
4	Đất đào tạo - nghiên cứu	2,56	0,14	
5	Đất văn hóa cấp đô thị	18,35	1,02	
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	239,30	13,24	
7	Đất cây xanh chuyên dụng	1,48	0,08	
8	Đất cơ quan, trụ sở	8,09	0,45	
9	Đất thương mại - dịch vụ cấp đô thị	52,18	2,89	
10	Đất phục hợp văn hóa - TDTT - dịch vụ	13,05	0,72	
11	Đất di tích, tôn giáo	9,50	0,53	
12	Đất an ninh	-	-	
13	Đất quốc phòng	2,82	0,16	
14	Đất đường giao thông	167,58	9,27	
15	Đất bãi đỗ xe	1,20	0,07	
16	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	2,95	0,16	
17	Đất mặt nước (sông, kênh, rạch)	298,06	16,49	
Tổng		1807,62	100,00	



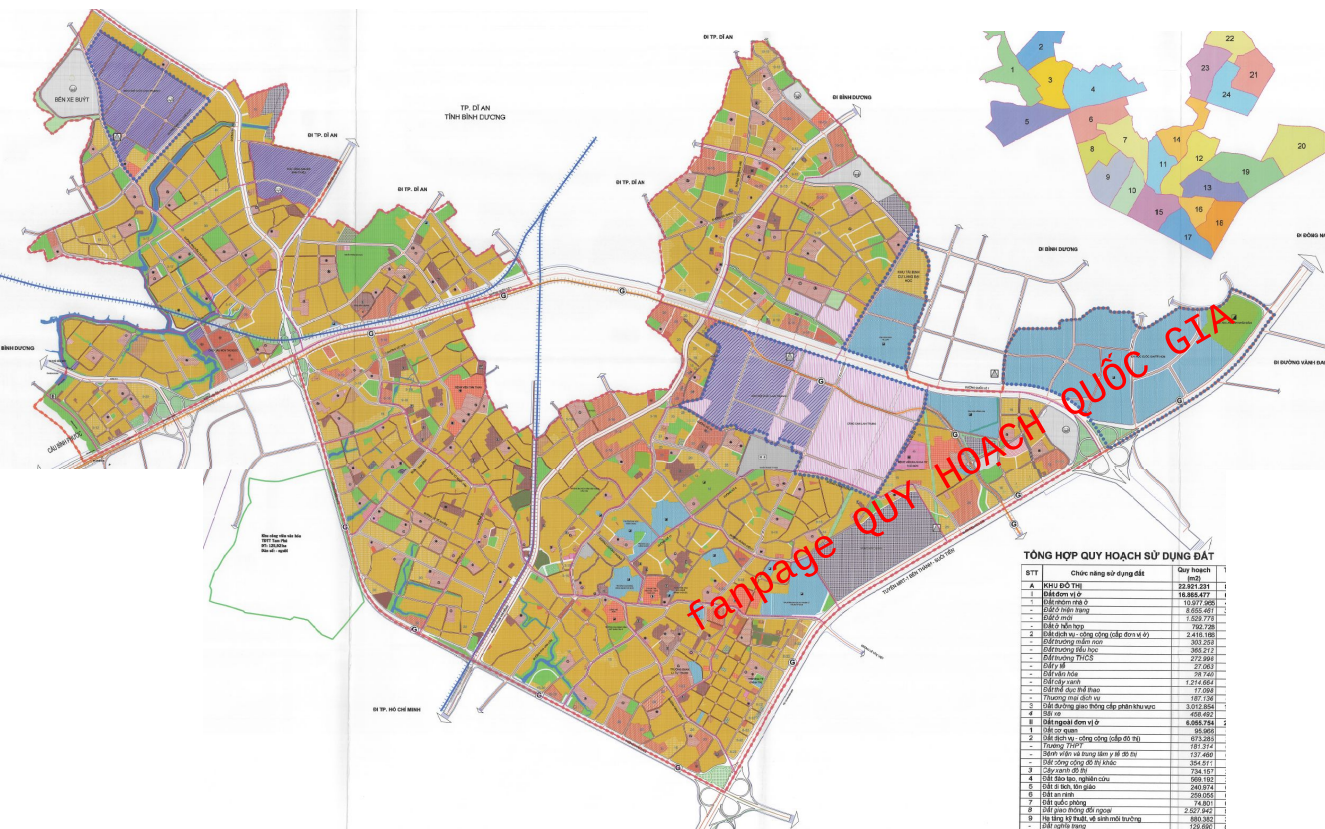
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU SỐ 2



STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	1162.95	56.94
1	Đất nhóm nhà ở	770.22	37.71
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	110.69	5.42
3	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở		
	Đất trường học, gồm:	60.84	2.98
	- Đất trường mầm non	21.51	1.08
	- Đất trường tiểu học	20.05	0.98
	- Đất trường trung học cơ sở	19.28	0.94
4	Đất y tế	2.63	0.13
5	Đất thể dục thể thao	3.75	0.18
6	Đất văn hóa	3.39	0.17
7	Đất dịch vụ	11.61	0.57
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	54.57	2.67
9	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	145.25	7.11
B	Đất ngoài đơn vị ở	879.50	43.06
1	Đất y tế (bệnh viện)	4.25	0.21
2	Đất giáo dục (THPT)	11.83	0.58
3	Đất đào tạo nghiên cứu	3.06	0.15
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	189.52	9.28
5	Đất thể dục thể thao cấp đô thị	24.34	1.19
6	Cây xanh chuyên dụng	25.22	1.23
7	Cây xanh sử dụng hạn chế	6.41	0.31
8	Cơ quan, trụ sở	2.62	0.13
9	Đất quốc phòng	14.83	0.73
10	Đất dịch vụ cấp đô thị	7.92	0.39
11	Đất di tích, tôn giáo	8.12	0.40
12	Đất bãi xe	1.47	0.07
13	Hạ tầng kỹ thuật khác		
14	Sông suối, kênh rạch		
15	Hồ, ao, đầm		
16	Giao thông		
Tổng cộng			



BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU SỐ 3



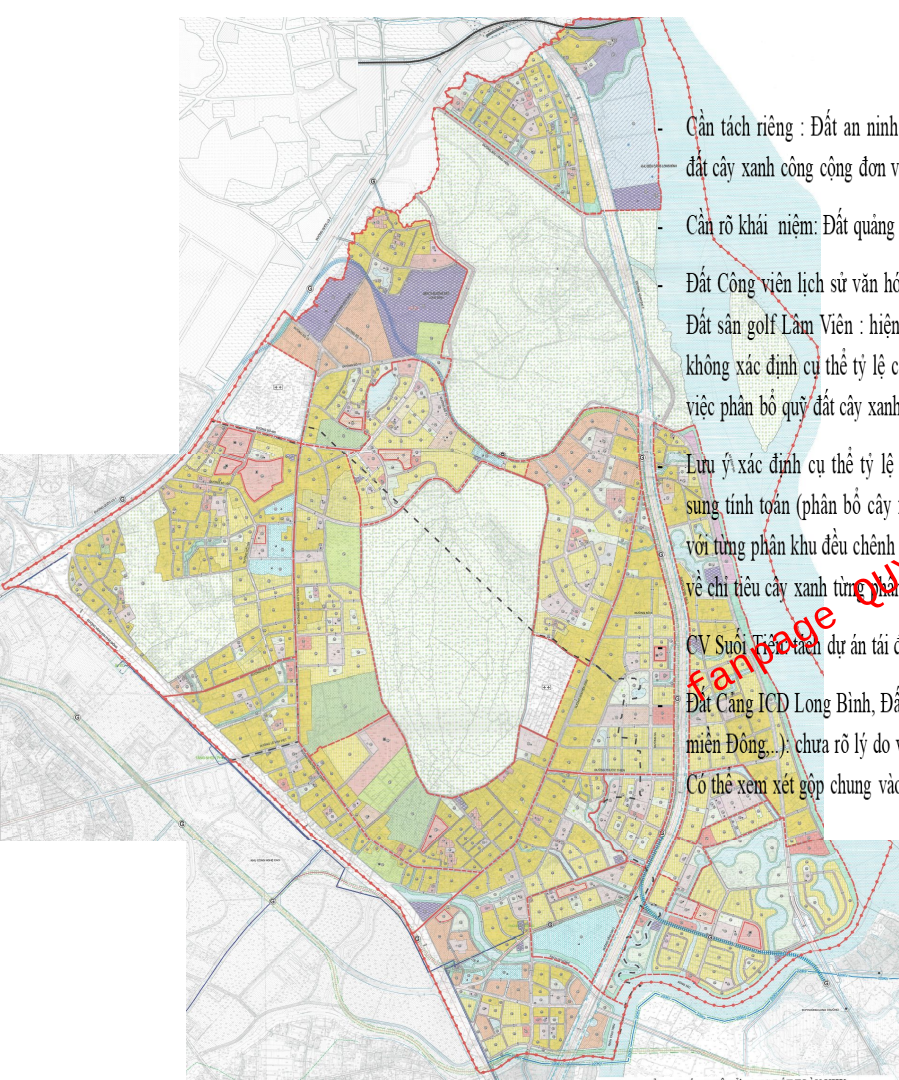
TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch (m ²)
A	KHU ĐÔ THỊ	22.921.231
1	Đất đơn vị ở	16.865.477
-	Đất nhóm nhà ở	10.977.965
-	Đất ở hiện trạng	8.655.461
-	Đất ở mới	1.529.778
-	Đất ở hỗn hợp	792.278
2	Đất dịch vụ - công cộng (cấp đơn vị ở)	2.416.166
-	Đất trường mầm non	303.258
-	Đất trường tiểu học	365.212
-	Đất trường THCS	272.996
-	Đất y tế	27.063
-	Đất văn hóa	28.740
-	Đất cây xanh	1.214.664
-	Đất thể dục thể thao	17.098
-	Thương mại dịch vụ	187.136
3	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	3.012.854
4	Bãi xe	458.492
B	Đất ngoài đơn vị ở	6.056.754
1	Đất cơ quan	95.968
2	Đất dịch vụ - công cộng (cấp đô thị)	673.285
-	Trường THPT	181.314
-	Bệnh viện và trung tâm y tế đô thị	137.460
-	Đất công cộng đô thị khác	354.511
3	Cây xanh đô thị	734.157
4	Đất đào tạo, nghiên cứu	569.192
5	Đất di tích, tôn giáo	240.974
6	Đất an ninh	259.055
7	Đất quốc phòng	74.801
8	Đất giao thông đối ngoại	2.527.942
9	Hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường	880.382
-	Đất nghĩa trang	129.690
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	606.686
-	Cây xanh cách ly hạ tầng kỹ thuật	85.517
-	Đất sông, suối, kênh, rạch	58.490
B	KHU CHỨC NĂNG (không lập quy hoạch, chỉ nghiên cứu kết nối với đô thị)	4.468.350
1	Khu chế xuất Linh Trung 1	1.594.143
2	Khu chế xuất Linh Trung 2	646.432
3	Khu Đại học Quốc gia HCM	1.970.021
4	Khu công nghiệp Bình Chiểu	257.754
TỔNG		27.389.581

STT	Chức năng sử dụng đất	Quy hoạch (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu Đạt được	QCVN	Đơn vị
A	KHU ĐÔ THỊ	22.921.231	83,7	52,1		
I	Đất đơn vị ở	16.865.477	61,8	38,3		
-	Đất nhóm nhà ở	10.977.965	40,1	24,9	15-28	m ² /người
-	Đất ở hiện trạng	8.655.461	31,5	27,0		
-	Đất ở mới	1.529.778	5,6	22,0		
-	Đất ở hỗn hợp	792.278	2,9	32,0		
2	Đất dịch vụ - công cộng (cấp đơn vị ở)	2.416.166	8,8			
-	Đất trường mầm non	303.258	1,1	13,8	12	m ² /cháu
-	Đất trường tiểu học	365.212	1,3	12,8	10	m ² /học sinh
-	Đất trường THCS	272.996	1,0	11,3	10	m ² /học sinh
-	Đất y tế	27.063	0,1	0,1		
-	Đất văn hóa	28.740	0,1	0,1		
-	Đất cây xanh	1.214.664	4,4	2,8	2,0	m ² /người
-	Đất thể dục thể thao	17.098	0,1	0,0		
-	Thương mại dịch vụ	187.136	0,7	0,4		
3	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	3.012.854	11,0	6,8		
4	Bãi xe	458.492	1,7	1,0	4	m ² /người
II	Đất ngoài đơn vị ở	6.056.754	22,1			
1	Đất cơ quan	95.968	0,4			
2	Đất dịch vụ - công cộng (cấp đô thị)	673.285	2,5			
-	Trường THPT	181.314	0,7			
-	Bệnh viện và trung tâm y tế đô thị	137.460	0,5			
-	Đất công cộng đô thị khác	354.511	1,3			
3	Cây xanh đô thị	734.157	2,7			
4	Đất đào tạo, nghiên cứu	569.192	2,1			
5	Đất di tích, tôn giáo	240.974	0,9			
6	Đất an ninh	259.055	0,9			
7	Đất quốc phòng	74.801	0,3			
8	Đất giao thông đối ngoại	2.527.942	9,2			
9	Hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường	880.382	3,2			
-	Đất nghĩa trang	129.690	0,5			
-	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	606.686	2,2			
-	Cây xanh cách ly hạ tầng kỹ thuật	85.517	0,3			
-	Đất sông, suối, kênh, rạch	58.490	0,2			
B	KHU CHỨC NĂNG (không lập quy hoạch, chỉ nghiên cứu kết nối với đô thị)	4.468.350	16,3			
1	Khu chế xuất Linh Trung 1	1.594.143	5,8			
2	Khu chế xuất Linh Trung 2	646.432	2,4			
3	Khu Đại học Quốc gia HCM	1.970.021	7,2			
4	Khu công nghiệp Bình Chiểu	257.754	0,9			
TỔNG		27.389.581	100,0			



BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU SỐ 4



- Cần tách riêng : Đất an ninh và Đất quốc phòng; Đất TDTT và đất cây xanh công cộng đơn vị ở,
- Cần rõ khái niệm: Đất quảng trường,
- Đất Công viên lịch sử văn hóa dân tộc, đất công viên Suối Tiên, Đất sân golf Lâm Viên : hiện đang tô màu và phân loại riêng và không xác định cụ thể tỷ lệ các loại đất là chưa phù hợp. Do đó, việc phân bổ quỹ đất cây xanh công cộng đô thị thiếu chính xác.
- Lưu ý xác định cụ thể tỷ lệ CVLSVHDT, CV Suối Tiên để bổ sung tính toán (phân bổ cây xanh sử dụng công cộng đô thị đối với từng phân khu đều chênh lệch với Bảng 7.3 Quy định quản lý về chỉ tiêu cây xanh từng phân vùng).

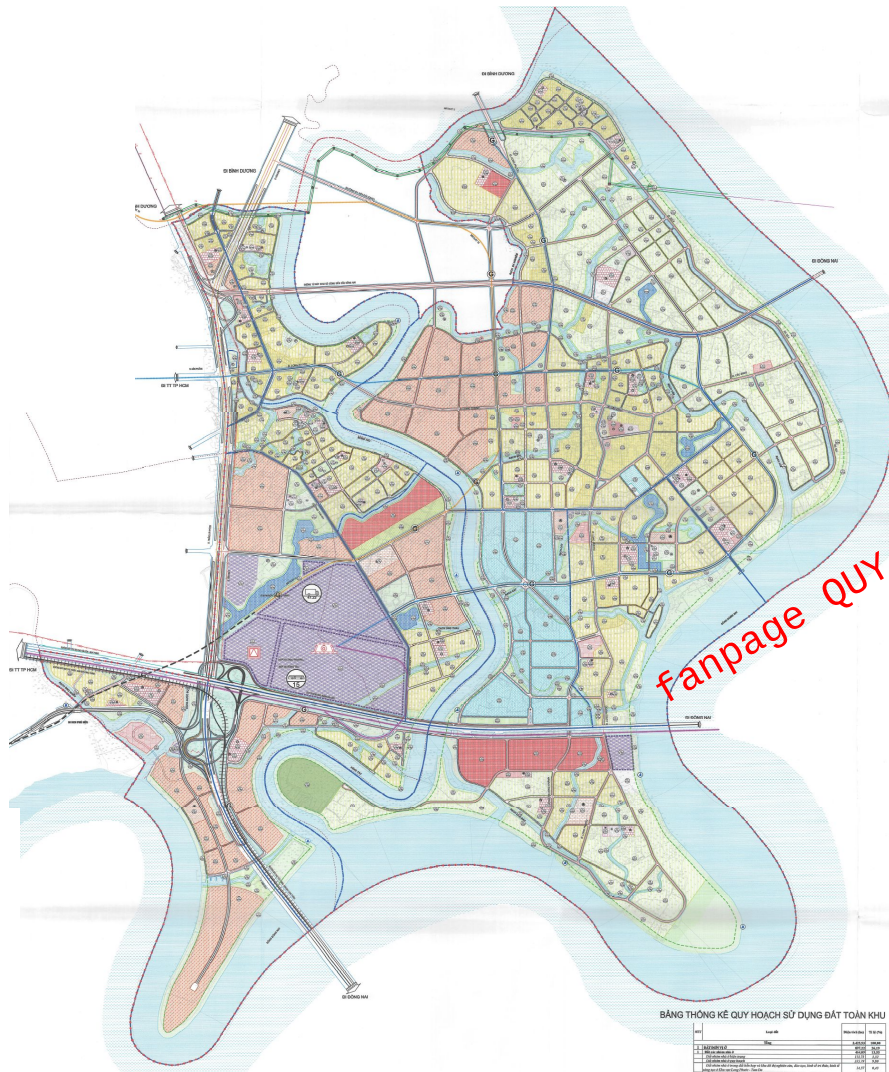
CV Suối Tiên tách dự án tái định cư (7,2 ha) ra khỏi ranh dự án ?

- Đất Cảng ICD Long Bình, Đất đầu mối HTKT (Ga Depot, bến xe miền Đông,...) chưa rõ lý do vì sao phải tách thành loại đất riêng. Có thể xem xét gộp chung vào Đất HTKT (ngoài đơn vị ở).

STT	Loại đất	Phương án đề xuất gini đoạn quy hoạch		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
A	Đất các đơn vị ở	1.137,84	100,00	41,29
1	Đất các nhóm nhà ở, hoặc đất ở cao tầng hoặc đất xây dựng công trình hỗn hợp có nhà ở	790,24	69,45	28,68
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	399,72	35,13	27,26
	Đất nhóm nhà ở quy hoạch đợt đầu và Dải hạn	319,28	28,06	24,77
	Đất nhóm nhà ở và dịch vụ	71,23		
2	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	119,48	10,50	4,34
2.1	Đất giao dịch	79,74	6,96	2,88
	- Trường mầm non	21,21	1,86	0,77
	- Trường tiểu học	29,11	2,56	1,06
	- Trường trung học cơ sở	28,92	2,54	1,05
2.2	Đất y tế	5,11	0,45	0,19
2.3	Đất văn hóa	4,52	0,40	0,16
2.4	Đất quảng trường	2,90	0,26	0,11
2.5	Đất trụ sở cơ quan	2,57	0,23	0,09
2.6	Đất thương mại - dịch vụ	17,95	1,58	0,65
2.7	Đất bãi đỗ xe	7,19	0,63	0,26
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng - thể dục thể thao	73,92	6,50	2,68
4	Đất giao thông	154,20	13,55	5,60
B	Đất ngoài đơn vị ở	1.807,16		
1	Đất công viên văn hóa lịch sử dân tộc	339,99		
2	Đất công viên Văn hóa Suối Tiên	66,93		
3	Đất sân Golf Lâm Viên	258,72		
4	Đất trường THPT	16,23		0,89
5	Đất đào tạo, nghiên cứu	35,68		
6	Đất y tế (Bệnh viện Ung bướu - CS2,...)	16,98		
7	Đất đầu mối HTKT (Ga Depot, bến xe miền Đông,...)	40,16		
8	Đất nghĩa trang (Nghĩa trang liệt sĩ, Nghĩa trang Phước An Viên,...)	49,70		
9	Đất an ninh, quốc phòng	75,76		
10	Đất tôn giáo, di tích	21,42		
11	Đất dịch vụ du lịch	5,56		
12	Đất dịch vụ công cộng đô thị	23,65		
13	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	32,20		
14	Đất cây xanh chuyên dụng (hành lang cách ly)	76,96		
15	Mặt nước sông, rạch	78,81		
16	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	13,55		
17	Đất HTKT Cụm Cảng Long Bình	42,13		
18	Đất HTKT khác	7,72		
19	Đất giao thông đối ngoại	604,99		
TỔNG CỘNG		2.945,00		
DÂN SỐ DỰ KIẾN		275.549		
MẬT ĐỘ DÂN SỐ BÌNH QUÂN ĐÔ THỊ		93,57		



BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU SỐ 5



fanpage QUY HOẠCH QUỐC GIA



BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU SỐ 6



STT	Nhóm chức năng sử dụng đất	Diện tích (m²)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Nhóm nhà ở	3.492.512	349,25	22,01
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	13.856	1,39	0,09
3	Y tế	182.261	18,23	1,15
3.1	Trạm y tế	28.209	2,82	0,18
3.2	Bệnh viện đa khoa	154.052	15,41	0,97
4	Văn hóa	29.055	2,91	0,18
5	Thể dục thể thao	72.668	7,27	0,46
6	Giáo dục	327.122	32,71	2,06
6.1	Trường THCS, tiểu học, mầm non	288.655	28,87	1,82
6.2	Trường trung học phổ thông	38.467	3,85	0,24
7	Cây xanh sử dụng công cộng	934.277	93,43	5,89
7.1	Cây xanh sử dụng công cộng - cấp đơn vị ở	340.168	34,02	2,14
7.2	Cây xanh sử dụng công cộng - cấp đô thị	594.109	59,41	3,74
8	Cây xanh chuyên dụng	151.485	15,15	0,95
9	Cây xanh sử dụng hạn chế	39.397	3,94	0,25
11	Sản xuất công nghiệp, cảng	3.050.313	305,03	19,22
12	Đào tạo, nghiên cứu	119.536	11,95	0,75
13	Cơ quan, trụ sở	39.069	3,91	0,25
14	Quốc phòng	709.778	70,98	4,47
16	Khu dịch vụ	201.582	20,16	1,27
17	Di tích, tôn giáo	8.979	0,90	0,06
18	Đất bãi đỗ xe	36.560	3,66	0,23
19	Hạ tầng kỹ thuật khác	379.033	37,90	2,39
20	Sông, suối, kênh, rạch	3.901.420	390,14	24,58
21	Giao thông	2.180.000	218,00	13,85
TỔNG		15.512.000	1.551,20	100,00



BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU SỐ 7



BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Đơn vị ở	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/người)
1	Đơn vị ở 1	258,75	4,3
2	Đơn vị ở 2	85,00	8,8
3	Đơn vị ở 3	44,00	8,8
4	Đơn vị ở 4	44,00	8,8
5	Đơn vị ở 5	141,00	4,3
6	Đơn vị ở 6	141,00	4,3
7	Đơn vị ở 7	141,00	4,3
8	Đơn vị ở 8	141,00	4,3
9	Đơn vị ở 9	141,00	4,3
10	Đơn vị ở 10	141,00	4,3
11	Đơn vị ở 11	141,00	4,3
12	Đơn vị ở 12	141,00	4,3
13	Đơn vị ở 13	141,00	4,3
14	Đơn vị ở 14	141,00	4,3
15	Đơn vị ở 15	141,00	4,3
16	Đơn vị ở 16	141,00	4,3
17	Đơn vị ở 17	141,00	4,3

BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m2/người)
	Tổng diện tích tự nhiên	1.748.01	100.00	
	Đất xây dựng	1.500.22	85.82	
	Đất khác	247.79	14.18	
A	Đất xây dựng	1.500.22	100.00	50.98
1	Đơn vị ở	860.75	57.37	29.25
1.1	Đất nhóm nhà ở	588.31	39.21	19.99
	+ Hiện trạng	529.34		
	+ Quy hoạch	58.97		
1.2	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	111.58	7.44	
1.3	Đơn vị - Công cộng đơn vị ở	8.89	0.59	0.30
1.4	Y tế (trong đơn vị ở)	3.34	0.22	0.11
1.5	Văn hóa (trong đơn vị ở)	4.09	0.27	0.14
1.6	Thể dục thể thao (trong đơn vị ở)	2.02	0.13	0.07
1.7	Giáo dục cấp đơn vị ở	57.72	3.85	1.96
	+ Mầm non	18.28		
	+ Tiểu học	18.50		
	+ THCS	20.94		
1.8	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	68.35	4.56	2.32
1.9	Giao thông nội bộ	15.07	1.00	0.51
1.10	Bãi đỗ xe đơn vị ở	1.37	0.09	0.05
2	Dịch vụ - công cộng đô thị	19.41	1.29	
3	Đất dịch vụ - công cộng trong đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	117.53	7.83	
4	Trường THPT	12.88	0.86	
5	Cây xanh sử dụng công cộng đô thị	104.13	6.94	
6	Cây xanh chuyên dụng	5.14	0.34	
7	Đào tạo, nghiên cứu	4.57	0.30	
8	Cơ quan, trụ sở (cấp đô thị)	8.22	0.55	
9	Khu dịch vụ	5.08	0.34	
10	Di tích, tôn giáo	7.38	0.49	
11	An ninh	1.13	0.08	
12	Quốc phòng	2.05	0.14	
13	Giao thông cấp đô thị và khu vực	350.60	23.36	
14	Hạ tầng kỹ thuật khác	1.35		
B	Đất khác	247.79		
1	Sông, kênh, rạch	247.79		

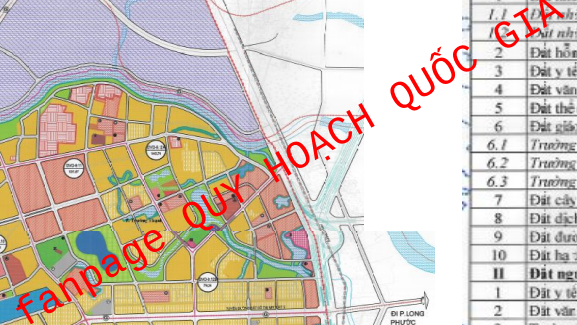


BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN KHU SỐ 8

1	Tổng dân số quy hoạch	248000	người		
	Dân số hiện trạng	137.783	người		
	Dân số ở mới bổ sung thêm	110.217	người		
2	Diện tích khu vực nghiên cứu QH	1382,26	ha		
	Diện tích khu vực lập quy hoạch	1.187,28	ha		
	Diện tích khu liên hợp thể dục thể thao Quốc gia Rạch Chiếc	194,98	ha		
Stt	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (Ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu	Theo QCVN 01:2021/BXD
A	Diện tích khu vực lập quy hoạch	1.187,28	85,89		
I	Đất đơn vị ở	809,70	68,20	32,65	
1	Đất nhóm nhà ở	618,94	52,13	24,96	
1.1	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	377,41	31,79	15,22	
1.2	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	241,53	20,34	9,74	
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	26,82	2,26	1,08	
3	Đất văn hóa	1,20	0,10	0,05	
4	Đất thể dục thể thao	0,36	0,03	0,01	≥500m ² /công trình
5	Đất giáo dục	0,53	0,04	0,02	
6.1	Trường mẫu nơ	47,96	4,04	1,93	
6.2	Trường tiểu học	15,54	1,31	0,63	0,6m ² /người
6.3	Trường THCS	19,26	1,62	0,78	0,65m ² /người
7	Đất cây xanh sử dụng công cộng	14,30	1,20	0,58	0,55m ² /người
8	Đất khu dịch vụ	37,53	3,16	1,51	2m ² /người
9	Đất đường giao thông	10,62	0,89		
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	63,43	5,34		
II	Đất ngoài đơn vị ở	2,31	31,80		
1	Đất bệnh viện	377,58	31,80		
2	Trường THPT	2,11	0,18	0,09	0,4 m ² /người
3	Đất đào tạo, nghiên cứu	8,94	0,75	0,36	0,4 m ² /người
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	17,78	1,50		
5	Đất cây xanh chuyên dùng	1,72	0,14		
6	Đất thể dục thể thao (ngoài Khu liên hợp thể dục thể thao Quốc gia Rạch Chiếc)	50,15	4,22		
7	Đất cơ quan, trụ sở	9,35	0,79		
8	Đất thương mại-dịch vụ cấp đô thị	1,45	0,12		
9	Đất di tích, tôn giáo	7,60	0,64		≥1ha/công trình
10	Đất an ninh	3,13	0,26		
11	Đất quốc phòng	0,00	0,00		
12	Đất quốc phòng	12,63	1,06		
13	Đất đường giao thông	192,54	16,22		
14	Đất bãi đỗ xe	0,00	0,00		
15	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,13	0,01		
16	Hồ, ao, đầm	0,00	0,00		
17	Sông, suối, kênh, rạch	70,05	5,90		
B	Khu liên hợp thể dục thể thao Quốc gia Rạch Chiếc	194,98			
	Tổng cộng	1.382,26	100		



X	Khu dân cư hiện hữu Khu phố 2 - 3, Phường Tăng Nhơn Phú B
XI	Khu dân cư hiện hữu Khu phố 1, Phường Tăng Nhơn Phú B
XII	Khu dân cư Trường Lũy, Phường Tăng Nhơn Phú B
XIII	Khu dân cư hiện hữu Khu phố 1, Phường Tăng Nhơn Phú B
XIV	Khu dân cư Khu phố 1 - 2 - 3, Phường Tăng Nhơn Phú B
XV	Khu dân cư phía Đông xã Võ Văn đai ngoài, Phường Tăng Nhơn Phú B



Các vấn đề cần lưu ý của Phân khu 1

- Đã áp dụng Thông tư số 23/2024/TT-BGDĐT ngày 16/12/2024 của Bộ Giáo dục đào tạo là **1,12 m²/người**, tuy nhiên chỉ tiêu toàn khu đối với đất trường học là **1,09 m²/người** nhưng vẫn không đạt theo Thông tư này (so với QCVN 01:2021/BXD là **1,8 m²/người**).
- Cây xanh đơn vị ở toàn khu **1,45 m²/người** (không đạt **2 m²/người** theo QCVN 01:2021/BXD).
- Cập nhật vị trí tượng đài Nam Bộ Kháng chiến.
- Cập nhật bổ sung vị trí không gian ngầm khu vực dưới đường giao thông của Quảng trường Thủ Thiêm.
- Một số chức năng hoặc đa chức năng khác được sử dụng trong đất Nhóm nhà ở, cần thống kê, dẫn chứng, tổng hợp cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn đảm bảo chặt chẽ về pháp lý trong việc triển khai thực hiện.
- Xác định thêm nguyên tắc các đơn vị ở có hỗ trợ nhau về chỉ tiêu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật (theo ý kiến đề xuất hiện nay của UBND TP Thủ Đức).
- Bổ sung hoàn thiện quy hoạch các nội dung theo Kết luận Thanh tra Thành phố về khu 131ha (nội dung về khu vực tái định cư đường Lương Định Của và tích hợp các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã duyệt), Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường về khu 88ha (phần đất 22m dọc đường Mai Chí Thọ).
- Không đảm bảo chỉ tiêu về Hạ tầng xã hội những vẫn phân bổ tăng thêm dân - không đúng nguyên tắc 10 (khu Bắc Xa lộ Hà Nội – đơn vị ở 1, 2, 3; Khu 88ha – đơn vị ở 7, 8).
- Tính toán cơ sở để xác định Hệ số sử dụng đất tương ứng với hệ thống Hạ tầng kỹ thuật hiện có và q hoạch.



Các vấn đề cần lưu ý của Phân khu 2

(Diện tích 2.043 ha, Dân số: 270.000 người)

Về quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch sử dụng đất:

Dự án đầu tư công: chưa được rà soát và đưa vào đồ án để đảm bảo đầu, nội dung rà soát 1/500 còn thiếu - sơ sài; Đất hỗn hợp có bố trí Đất cây xanh đơn vị ở, Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở cần xác định pháp lý sở hữu đất tại khu vực bố trí Đất hỗn hợp nhằm tránh trường hợp Đất cây xanh đơn vị ở, Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở được bố trí trên phần đất nhà dân, về sau gây khó khăn trong đền bù giải tỏa dẫn tới việc công tác quy hoạch làm thiếu Đất cây xanh, Đất dịch vụ - công cộng.

Nhà ở xã hội: Cần bổ sung các giải pháp quy hoạch xác định quỹ đất các khu nhà ở xã hội

Các nội dung về chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, nội dung đồ án, thành phần hồ sơ, nội dung hạ tầng kỹ thuật chưa đủ theo quy định (không có: chỉ tiêu tổng đơn vị ở, từng ô phố, quy định quản lý).

Giao thông: một số nút giao đường chính chưa được nghiên cứu thiết kế nút (Quốc lộ 13 giao QL 1A, Phạm Văn Đồng ...)



Các vấn đề cần lưu ý của Phân khu 3

1.Theo đề xuất của UBND Tp Thủ Đức: Phân khu 3 được chia thành **03 Tiểu khu** (gồm **24 đơn vị ở**, không bao gồm các Khu CN, Khu CX và ĐH Quốc gia TP.HCM). Trong đó, **Khu chế xuất Linh Trung 2 được phân bổ dân số 600 người, Làng Đại học Quốc gia TP.HCM được phân bổ dân số 11.390 người.**

+ **Đối với Khu chế xuất Linh Trung 2:** theo định hướng Đồ án QHCTp Thủ Đức đến 2040, Khu chế xuất Linh Trung 2 được quy hoạch là **khu đất công nghiệp, sản xuất kho tàng và không phân bổ dân số.**

+ **Đối với Làng Đại học Quốc gia TP.HCM:** theo Đồ án QHPKXD tỷ lệ 1/2000 Đại học Quốc gia TP.HCM được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/7/2023, **khu tái định cư có diện tích 10,03ha với dân số 5.000 người.**

2. Nội dung thể hiện bản vẽ tại Khu chế xuất Linh Trung 2: **nội dung thể hiện bản vẽ bố trí Đất nhóm ở, Đất công trình công cộng, Đất cây xanh đơn vị ở trong khuôn viên Khu chế xuất là chưa phù hợp** với định hướng Đồ án QHC Tp Thủ Đức đến năm 2040, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ XD và các quy định hiện hành.

3. Về đất giáo dục, đất CVCX, bãi xe còn thiếu trong các đơn vị ở: Đề nghị UBNDTP Thủ Đức và đơn vị tư vấn rà soát, bổ sung ý kiến tại phần ghi chú về hướng xử lý để chặt chẽ về cơ sở pháp lý.



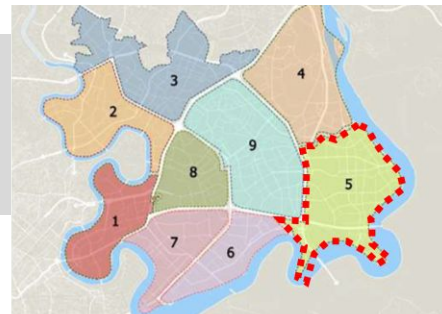
Các vấn đề cần lưu ý của Phân khu 4

- Cần tách riêng : Đất an ninh và Đất quốc phòng; Đất TDTT và đất cây xanh công cộng đơn vị ở,
- Cần rõ khái niệm: Đất quảng trường,
- Đất Công viên lịch sử văn hóa dân tộc, đất công viên Suối Tiên, Đất sân golf Lâm Viên : hiện đang tô màu và phân loại riêng và không xác định cụ thể tỷ lệ các loại đất là chưa phù hợp. Do đó, việc phân bổ quỹ đất cây xanh công cộng đô thị thiếu chính xác.
- Lưu ý xác định cụ thể tỷ lệ CVLSVHDT, CV Suối Tiên để bổ sung tính toán (phân bổ cây xanh sử dụng công cộng đô thị đối với từng phân khu đều chênh lệch với Bảng 7.3 Quy định quản lý về chỉ tiêu cây xanh từng phân vùng).
- CV Suối Tiên: tách dự án tái định cư (7,2 ha) ra khỏi ranh dự án ?
- Đất Cảng ICD Long Bình, Đất đầu mối HTKT (Ga Depot, bến xe miền Đông,..): chưa rõ lý do vì sao phải tách thành loại đất riêng. Có thể xem xét gộp chung vào Đất HTKT (ngoài đơn vị ở).



Các vấn đề cần lưu ý của Phân khu 5

(Diện tích 3.425.53 ha, Dân số: 230.000 người)



Về quy hoạch sử dụng đất:

Nhà ở xã hội: Cần bổ sung các giải pháp quy hoạch, xác định quỹ đất các khu nhà ở xã hội

Đất hỗn hợp có bố trí Đất cây xanh đơn vị ở, Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở: cần xác định pháp lý sở hữu đất tại khu vực bố trí Đất hỗn hợp nhằm tránh trường hợp Đất cây xanh đơn vị ở, Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở được bố trí trên phần đất nhà dân, về sau gây khó khăn trong đền bù giải tỏa dẫn tới việc công tác quy hoạch làm thiếu Đất cây xanh, Đất dịch vụ - công cộng.

Dự án đầu tư công: chưa được rà soát và đưa vào đồ án để đảm bảo đầu tư công không bị vướng về quy hoạch.

Giao thông: cần nghiên cứu thiết kế thêm lộ giới, giao lộ đường chính đảm bảo tính hợp lý, thông suốt (Đường D1 nổi dài, Diên khu vực nổi dài, D2)

Về nội dung và thành phần hồ sơ theo quy định:

Các nội dung về chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, nội dung đồ án, thành phần hồ sơ, nội dung hạ tầng kỹ thuật chưa đủ theo quy định (không có: chỉ tiêu từng đơn vị ở, từng ô phố, quy định quản lý,...thiếu số liệu để so sánh nội dung đồ án QHPK với QHC, Quy chuẩn, QH ngành)



Các vấn đề cần lưu ý của Phân khu 6

I. Về sự phù hợp so với quy hoạch chung:

1. Tính chất, diện tích khu vực lập quy hoạch

- 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 (*giống Quy hoạch chung đã được phê duyệt*)

- Diện tích lập quy hoạch: 1.587,05 ha (bỏ Khu công nghiệp Cát Lái - cụm II) so với Quy hoạch chung được duyệt (1.724 ha)

→ Tính chất tại phân khu này là trung tâm dịch vụ cảng, **công nghiệp** và logistics của Thành phố Hồ Chí Minh và các khu đô thị lân cận. Do đó, việc bỏ Khu công nghiệp Cát Lái – cụm II ra khỏi ranh là không phù hợp, làm thay đổi tính chất phân khu này. Ngoài ra, Khu công nghiệp Cát Lái – cụm II sử dụng chung hạ tầng kỹ thuật nên việc tách ra là không có cơ sở.

2. Quy mô dân số, quy mô đất xây dựng đô thị:

- Quy mô dân số: Đến năm 2040: 127.000 người (so với Quy hoạch chung đến năm 2040: 130.000 người, năm 2030: 80.000 người)

→ Về quy mô dân số: Đồ án quy hoạch phân khu cần phân giai đoạn như đồ án Quy hoạch chung để đảm bảo việc phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo kịp với quy mô dân số và đúng định hướng Quy hoạch chung (Ví dụ: tổng dân số thuộc diện tích đất quy hoạch dân cư hiện trạng và đợt đầu đến 2030 không vượt quá 80.000 người, tổng dân số thuộc quy hoạch dân cư hiện trạng, đợt đầu và dài hạn không vượt quá 130.000 người. Các chỉ tiêu về tiện ích công cộng, giáo dục và cây xanh đơn vị ở cũng cần phải đáp ứng theo giai đoạn phát triển).

- Quy mô đất xây dựng đô thị (ha): không thể hiện (so với Quy hoạch chung: 1.310 ha – 1360 ha).

→ Theo Quy định “*Đất dành để xây dựng các chức năng đô thị (gồm cả hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị) bao gồm đất dân dụng và đất ngoài dân dụng.*” Đồ án quy hoạch phân khu không nêu nội dung này, không chia đất dân dụng và đất ngoài dân dụng nên không sánh với Quy hoạch chung. Cần thể hiện cơ cấu sử dụng đất theo đất dân dụng và đất ngoài dân dụng



II. Về việc thể hiện và nội dung đồ án:

- Theo Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng, đối với thành phần đồ án quy hoạch phân khu có quy định : “d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng ô phố trong khu vực lập quy hoạch theo quy định tại Phụ lục V của Thông tư này; khoảng lùi công trình đối với các trục đường trong khu vực lập quy hoạch; vị trí, quy mô công trình ngầm.”.

- Theo Luật quy hoạch đô thị quy định “Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị là chỉ tiêu để quản lý phát triển không gian, kiến trúc được xác định cụ thể cho một khu vực hay một lô đất bao gồm mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao xây dựng tối đa, tối thiểu của công trình.”

→ Đồ án chưa thể hiện được nội dung cơ bản theo quy định, chưa đủ điều kiện thẩm định, phê duyệt. Do đó, cần nghiên cứu bổ sung đầy đủ nội dung trước khi lấy ý kiến các cơ quan chuyên ngành.

III. Các vấn đề khác:

- Trong Quy hoạch chung, Vị trí cầu Cát Lái chưa thể hiện trong Quy hoạch chung, Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức cần nghiên cứu phương án triển khai dự án (được Thủ tướng giao Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thực hiện) và cập nhật vào Quy hoạch phân khu.

- Diện tích đất giao thông đang được thể hiện toàn bộ là giao thông thuộc đơn vị ở ($17.18 * 127.000 = 218,16$ ha) mâu thuẫn với trang 6 có liệt kê giao thông đối ngoại.

- Việc áp dụng mục 2.7.3 tại QCVN 01:2021/BXD ngày 19/5/2021: Theo mục 2.7.3 cho phép giảm chỉ tiêu sử dụng đất không quá 50% đối công trình dịch vụ - công cộng, tuy nhiên chỉ được áp dụng trong **khu vực hiện hữu tại đô thị** (cụ thể việc cần áp dụng căn cứ vào Quy hoạch chung đã được phê duyệt). Hiện nay một số đơn vị ở đang thiếu các nội dung này như ĐVỞ 1 (thiếu Đất văn hóa – thể dục thể thao 9.330 m^2 , Cây xanh đơn vị ở thiếu 10.757 m^2); ĐVỞ 7 (Cây xanh đơn vị ở thiếu 14.696 m^2)... Về nguyên tắc các đồ án quy hoạch phân khu khi điều chỉnh phải đáp ứng theo QCVN 01:2021/BXD, các nội dung không đáp ứng thì không điều chỉnh. Do đó, trong trường hợp quyết khác quy định cần có báo cáo cấp có thẩm quyền quyết định và có phương án giải quyết chung tránh việc thanh, kiểm tra sa



Các vấn đề cần lưu ý của Phân khu 8

(Diện tích 1.195,22 ha, Dân số: 253.000 người)

- 1. Quy mô dân số:** Đơn vị ở số 10, 13, 15 hiện có quy mô dân số lớn hơn 20.000 người; Đơn vị ở số 13 có chỉ tiêu đất đơn vị ở thấp hơn 15 m²/người.
- 2. Đất cây xanh sử dụng công cộng:** Chỉ tiêu không đảm bảo theo QCVN 01:2021/BXD; Cây xanh cấp đô thị chỉ có 1,72ha chênh lệch lớn so với Đồ án QHC Thủ Đức đã duyệt.
- 3. Đất cây xanh chuyên dùng:** Cơ cấu và vị trí phân bố chưa được xác định rõ ràng.
- 4. Đất giáo dục, Đất y tế, Đất văn hóa, Đất thương mại:** Nhiều đơn vị ở không đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu về đất giáo dục cho một hoặc nhiều cấp học; không đảm bảo chỉ tiêu đất văn hóa cấp đơn vị ở; Không bố trí trạm y tế; Không bố trí đất khu dịch vụ; Chưa xác định tỷ lệ phần TMDV trong khu đất hỗn hợp; Chưa xác định được bán kính phục vụ; Chỉ tiêu đất giáo dục cấp đô thị, y tế cấp đô thị không đạt theo QCVN 01:2021/BXD.
- 5. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:** chưa thể hiện các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, hệ số sử dụng đất theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD.
- 6. Cập nhật ý kiến người dân, tổ chức:** Cần nghiên cứu rà soát, cập nhật, điều chỉnh lại quy hoạch theo kiến nghị điều chỉnh quy hoạch của doanh nghiệp, người dân dựa trên các cơ sở pháp lý, đảm bảo theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành nhằm giải quyết bức xúc, hạn chế tối đa khiếu kiện khiếu nại.



Các vấn đề cần lưu ý của Phân khu 9

Qua tham khảo Thuyết minh của Đơn vị tư vấn đề xuất UBND thành phố Thủ Đức dự kiến bố trí 21 đơn vị ở (19 + 5B+ 12B); trong đó có một số đơn vị ở có chỉ tiêu đất cây xanh, giáo dục thấp hơn QCVN 01 (đơn vị ở 02, 03, 04, 5B, 06, 07, 10,11, 13),. Tuy nhiên, số liệu trong Thuyết minh đang được chỉnh sửa, chưa phải là số liệu chính thức .

Phân khu số 09 đang triển khai điều chỉnh quy hoạch tổng thể Khu Công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó có các dự án lớn, quan trọng của Thành phố (dự án Cảng cạn Khu Công nghệ cao và Trung tâm logistics Khu Công nghệ cao) có ảnh hưởng, tác động lớn đến quyền lợi của cá nhân, tổ chức tại khu vực.

Thời gian qua, vấn đề bồi thường, hỗ trợ các hộ dân bị ảnh hưởng khi thực hiện quy hoạch Khu Công nghệ cao chưa được một số hộ dân đồng tình, có khiếu nại kéo dài;

UBND thành phố Thủ Đức chưa nêu nội dung tổng hợp lấy ý kiến cá nhân, tổ chức về đề án; chưa nêu nội dung kết quả tổng hợp rà soát quá trình thực hiện các đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại khu vực, làm cơ sở để nghiên cứu đề xuất chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc đơn vị ở.

