

Số: 8249/QĐ-UBND

Thành phố Thủ Đức, ngày 15 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 2, thành phố Thủ Đức

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;
Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;
Căn cứ Nghị quyết số 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội Khóa XV về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển Thành phố Hồ Chí Minh;
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về việc quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc;
Căn cứ Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060;

Căn cứ Quyết định số 202/QĐ-TTg ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16 tháng 10 năm 2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Bộ Xây dựng về Ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Công văn số 3767/UBND-ĐT ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thực hiện 09 hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Thông báo số 538/TB-VP ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Bùi Xuân Cường tại cuộc họp nghe báo cáo về tiến độ thực hiện 09 hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Nghị quyết số 33-NQ/TU ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Ban Chấp hành Đảng bộ thành phố Thủ Đức về sự lãnh đạo của cấp ủy Đảng đối với công tác thực hiện đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 5364/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 2, thành phố Thủ Đức;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức tại Tờ trình số 1452/TTr-QLDA-QHMT ngày 28 tháng 5 năm 2025 và Tờ trình số 1602/TTr-QLDA-QHMT ngày 12 tháng 6 năm 2025 về trình thẩm

định, phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 2, thành phố Thủ Đức;

Theo đề nghị của Phòng Quy hoạch - Đất đai tại Tờ trình số 1033/TTr-QHĐĐ ngày 14 tháng 6 năm 2025 về phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 2, thành phố Thủ Đức.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 2, thành phố Thủ Đức, thuộc Thành phố Hồ Chí Minh, với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 2, thành phố Thủ Đức.

2. Phạm vi, ranh giới và diện tích lập quy hoạch:

Phạm vi khu vực lập quy hoạch: thuộc các phường Hiệp Bình Chánh và một phần các phường Linh Đông, Trường Thọ, Hiệp Bình Phước, Tam Phú, Tam Bình.

Ranh giới khu vực lập quy hoạch:

+ Phía Đông: giáp đường Võ Nguyên Giáp.

+ Phía Tây : giáp sông Sài Gòn.

+ Phía Nam: giáp Rạch Chiếc.

+ Phía Bắc : giáp đường Vành đai 2 và đường Đỗ Mười (Quốc lộ 1).

Diện tích khu vực lập đồ án quy hoạch: khoảng 2.042,49ha.

3. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch:

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 và Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Xác định rõ chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần tối ưu hóa hiệu quả quản lý đất đai, sử dụng hợp lý tài nguyên, phục vụ mục tiêu phát triển đô thị bền vững, đồng bộ và hiệu quả.

- Tạo cơ sở pháp lý để cơ quan có thẩm quyền thực hiện công tác quản lý phát triển đô thị theo quy định; lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, triển khai các dự án đầu tư xây dựng phù hợp với định hướng phát triển không gian đô thị.

- Tạo cơ sở pháp lý quan trọng về quy hoạch đô thị, làm căn cứ để thẩm định, phê duyệt các dự án đầu tư; phục vụ công tác kêu gọi, thu hút đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

3.2. Tính chất:

Là khu vực đô thị cửa ngõ của thành phố Thủ Đức, kết nối với các khu lân cận. Điểm nhấn quan trọng là Khu đô thị Trường Thọ với các chức năng văn hóa, dịch vụ thương mại và trung tâm hành chính của Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch cơ bản về dân số, sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

4.1. Quy mô dân số: khoảng 270.000 người.

4.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch cơ bản về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đề án
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m ² /người	75,65
B	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong đơn vị ở	m ² /người	42,43
	Đất các nhóm nhà ở	m ² /người	30,31
	- Đất nhóm nhà ở hiện trạng	m ² /người	21,51
	- Đất nhóm nhà ở quy hoạch	m ² /người	6,66
	- Đất nhà ở trong đất hỗn hợp	m ² /người	2,14
	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m ² /người	3,65
	- Đất giáo dục	m ² /người	2,59
	+ Đất trường mầm non	m ² /người	0,89
	+ Đất trường tiểu học	m ² /người	0,90
	+ Đất trường trung học cơ sở	m ² /người	0,80
	- Đất y tế	m ² /người	0,11
	- Đất văn hóa	m ² /người	0,18
	- Đất thể dục thể thao	m ² /người	0,15
	- Đất dịch vụ	m ² /người	0,62
	Đất cơ quan, trụ sở	m ² /người	0,02
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m ² /người	2,39
	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	m ² /người	5,99
		km/km ²	13,68
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đề án
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường phân khu vực (từ đường phân khu vực trở lên)	%	22,72
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn thoát nước thải	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện	KWh/người.năm	≥ 2100
	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/người/ngày	1,3
D	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu		
	Hệ số sử dụng đất tối đa	lần	12,8 (*)
	Mật độ xây dựng	%	Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng hiện hành và các quy định pháp luật khác có liên quan
	Tầng cao xây dựng và chiều cao xây dựng	(Tầng) và (m)	Tầng cao xây dựng: tối thiểu 01 tầng và tối đa 60 tầng. Chiều cao xây dựng: tối đa 240m (*)

Lưu ý (*):

- Các công trình có yêu cầu đặc biệt về kiến trúc cảnh quan, là điểm nhấn cho đô thị đã được xác định thông qua quy hoạch phân khu có thể xem xét hệ số sử dụng đất > 13 lần (theo chú thích của Bảng 2.12 QCVN 01:2021/BXD).

- Đối với các công trình tại khu vực xác định là điểm nhấn đô thị: phương án kiến trúc công trình, chiều cao, tầng cao, hệ số sử dụng đất tối đa phải lấy ý kiến thống nhất của Hội đồng Tư vấn về Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh trước khi phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật.

5. Về cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất đơn vị ở	1.145,57	56,09
1	Đất các nhóm nhà ở	818,45	40,07
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng</i>	<i>580,74</i>	<i>28,43</i>
	<i>Đất nhóm nhà ở quy hoạch</i>	<i>179,80</i>	<i>8,80</i>
	<i>Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp</i>	<i>57,90</i>	<i>2,83</i>
2	Đất dịch vụ - công cộng đơn vị ở ⁽¹⁾	98,47	4,82
	Y tế	2,95	0,14
	Văn hoá	4,97	0,24
	Thể dục thể thao	4,00	0,20
	Giáo dục	69,91	3,42
	- Trường mầm non	24,05	1,18
	- Trường tiểu học	24,34	1,19
	- Trường trung học cơ sở	21,52	1,05
	Đất dịch vụ	16,64	0,81
3	Đất cơ quan, trụ sở	0,44	0,02
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng ⁽²⁾	64,51	3,16
5	Đất đường giao thông cấp phân khu vực ⁽³⁾	161,75	7,92
6	Đất bãi đỗ xe	1,95	0,10
B	Đất ngoài đơn vị ở	639,44	31,31
1	Đất y tế (bệnh viện)	4,28	0,21
2	Đất thể dục thể thao	28,74	1,41
3	Đất trường Trung học phổ thông	12,61	0,62
4	Đất cây xanh công viên sử dụng công cộng đô thị ⁽⁴⁾	161,79	7,92
5	Đất cây xanh chuyên dụng	31,19	1,53
6	Đất cây xanh hạn chế	6,41	0,31
7	Đất nghiên cứu, đào tạo	3,06	0,15
8	Đất cơ quan, trụ sở	2,21	0,11
9	Đất dịch vụ	27,50	1,35
10	Đất di tích, tôn giáo	7,78	0,38
11	Đất quốc phòng	14,84	0,73
12	Bãi xe	1,61	0,08
13	Hạ tầng kỹ thuật khác	98,76	4,84
14	Đất giao thông đối ngoại	238,66	11,68
C	Đất khác	257,47	12,61

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Sông, suối, kênh, rạch	249,28	12,20
2	Hồ, ao, đầm	8,19	0,40
TỔNG CỘNG		2.042,49	100,00

Ghi chú:

(1) và (3): Đã bao gồm diện tích đất công trình dịch vụ - công cộng trong đất hỗn hợp và diện tích đất đường giao thông cấp phân khu vực trong đất hỗn hợp.

(2): Đã bao gồm diện tích đất công viên cây xanh trong đất hỗn hợp và diện tích đất công viên cây xanh thuộc hành lang trên bờ sông rạch.

(4) Diện tích đất cây xanh công viên sử dụng công cộng đô thị: gồm diện tích đất cây xanh công viên sử dụng công cộng đô thị dạng điểm công viên; diện tích mặt nước (hồ) nằm trong khuôn viên các khu công viên công cộng; diện tích đất cây xanh công viên công cộng đô thị ven sông rạch được xác định theo đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức.

6. Tổ chức không gian, các giải pháp thiết kế đô thị:

6.1. Tổ chức không gian tổng thể:

- Kế thừa có chọn lọc và phù hợp các nội dung của các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo sự thống nhất trong hệ thống quy hoạch các cấp và tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật hiện hành về quy hoạch xây dựng.

- Tăng cường khai thác và phát huy giá trị cảnh quan dọc theo sông Sài Gòn, Rạch Chiếc và các trục không gian mặt nước chủ đạo, thông qua việc tổ chức hệ thống công viên công cộng, không gian mở ven sông và tuyến cảnh quan xanh. Các không gian này cần được kết nối chặt chẽ với các trung tâm đô thị hiện hữu và mới, góp phần nâng cao chất lượng sống, giá trị sinh thái – cảnh quan và tạo lập bản sắc đô thị đặc trưng. Đồng thời, hình thành các trung tâm giao lưu cộng đồng ven sông, đóng vai trò là điểm nhấn văn hóa và sinh hoạt đô thị.

- Phát triển các khu đô thị hỗn hợp đa chức năng với hệ số sử dụng đất cao, ưu tiên bố trí dọc theo các trục giao thông chiến lược như đường Vành đai 2, Quốc lộ 13, đường Phạm Văn Đồng, đường Đỗ Mười và các tuyến metro. Các khu vực này được định hướng phát triển theo mô hình đô thị nén và đô thị định hướng giao thông công cộng (TOD), nhằm hình thành diện mạo đô thị hiện đại, tăng cường hiệu quả sử dụng đất và phát triển bền vững.

- Thực hiện nâng cấp, chỉnh trang các khu trung tâm đô thị hiện hữu thông qua việc cải thiện hạ tầng kỹ thuật – xã hội, chỉnh trang kiến trúc – cảnh quan và nâng cao chất lượng môi trường sống. Khuyến khích tái phát triển các khu dân cư hiện có theo hướng giảm mật độ xây dựng, tăng cường không gian mở và kết nối đồng bộ với các khu đô thị mới trong vùng quy hoạch.

- Tổ chức các công trình và cụm công trình điểm nhấn tại khu vực Trường Thọ, khai thác tốt điểm nhìn từ các ga giao thông công cộng quy mô lớn (ga metro), các trục đường chính như đường Phạm Văn Đồng, đường Võ Nguyên Giáp và sông Sài Gòn. Các công trình điểm nhấn cần có hình thức kiến trúc hiện đại, giá trị thẩm mỹ cao, mang tính biểu tượng nhằm tạo dựng bản sắc đô thị và định vị không gian thị giác đặc trưng cho khu vực.

- Phát triển hoàn thiện các khu dân cư đô thị mới dựa trên cơ sở hiện trạng đầu tư xây dựng và tình hình quản lý thực tế tại địa phương; ưu tiên tăng hệ số sử dụng đất đối với nhà ở riêng lẻ tại các khu vực có tiềm năng phát triển, phù hợp định hướng quy hoạch chung.

- Đối với khu dân cư đô thị hiện hữu, triển khai các giải pháp cải tạo, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đồng thời tăng tỷ lệ cây xanh công cộng, đảm bảo tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng.

6.2. Các giải pháp thiết kế đô thị:

a) Tổ chức không gian và định hướng thiết kế cảnh quan các khu vực trung tâm đô thị:

- Các khu vực trung tâm đô thị được xác định tại các vị trí tiếp giáp với các ga giao thông công cộng quy mô lớn, liền kề các khu cây xanh, công viên công cộng và dọc theo các trục giao thông chính; đặc biệt tại các khu vực phát triển đô thị mới, nhằm hình thành các trung tâm đô thị năng động, có khả năng kết nối và lan tỏa không gian đô thị hiệu quả, bao gồm:

+ Khu vực trung tâm mới tại Trường Thọ được xác định là khu đô thị mới, với các công trình điểm nhấn cao tầng, phát triển TOD và phát triển đô thị ven sông Sài Gòn.

+ Khu vực dọc sông Sài Gòn của các phường Hiệp Bình Phước, Hiệp Bình Chánh, Trường Thọ: phát triển khu đô thị cảnh quan sông nước.

+ Khu vực dọc đường Phạm Văn Đồng, giáp với ga Bình Triệu: phát triển TOD kết hợp với đô thị hiện hữu.

+ Khu vực dọc đường Phạm Văn Đồng, Quốc lộ 13, đường Vành đai 2, đường Võ Nguyên Giáp, đường Đỗ Mười là các khu vực phát triển mô hình TOD quanh các ga metro.

- Đối với khu dân cư đô thị mới: định hướng phát triển hình thái kiến trúc hiện đại, hài hòa với kiến trúc xung quanh. Quản lý chặt chẽ tầng cao, mật độ xây dựng và màu sắc công trình, đảm bảo đồng bộ với khu vực hiện hữu và phù hợp với tổng thể không gian đô thị.

- Các khu trung tâm đô thị mới được định hướng phát triển theo mô hình đô thị nén và phát triển định hướng giao thông công cộng (TOD), với các công trình cao tầng được bố trí xen kẽ cùng hệ thống không gian mở, công viên, quảng trường và tiện ích công cộng, góp phần nâng cao chất lượng sống đô thị và hiệu quả sử dụng đất.

- Đối với các khu đô thị hiện hữu, định hướng phát triển trở thành các trung tâm đô thị quy mô vừa và nhỏ, thông qua việc khuyến khích tái thiết, nâng cao hệ số sử dụng đất, gia tăng tỷ lệ không gian mở công cộng, đồng thời tăng cường liên kết với các khu dân cư hiện hữu lân cận, bảo đảm tính thống nhất và đồng bộ về hạ tầng và kiến trúc cảnh quan.

- Tổ chức hệ thống quảng trường công cộng trong các công viên có nhiều cây bóng mát, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động cộng đồng, giao lưu văn hóa, sinh hoạt ngoài trời và sự kiện đô thị.

- Khuyến khích tổ chức các công trình hoặc cụm công trình điểm nhấn trong các khu vực trung tâm đô thị, ven sông Sài Gòn, quanh khu vực ga đường sắt đô thị và quanh các nút giao thông chính.

b) Cảnh quan dọc các trục đường chính:

- Không gian đô thị dọc theo các trục cảnh quan chính được tổ chức sinh động và đa dạng về hình khối kiến trúc, chức năng sử dụng và thiết kế đô thị, nhưng vẫn đảm bảo giữ gìn bản sắc và đặc trưng riêng biệt của từng tuyến trục.

- Cây xanh cho các trục đường chính: cần khai thác tối đa chủng loại cây xanh sẵn có tại địa phương, các chủng loại cây xanh phù hợp và an toàn cho cây đường phố, có khả năng cho bóng mát, không tạo ô nhiễm môi trường, không thu hút côn trùng độc hại.

- Các tuyến đường sông được xác định là tuyến cảnh quan gắn kết với không gian cây xanh và mặt nước công cộng, bao gồm khu vực ven sông Sài Gòn, dọc rạch Dừa và rạch Gò Dừa. Việc khai thác không gian ven mặt nước nhằm tạo dựng cảnh quan cho các sông, rạch trong đô thị, đồng thời kết hợp các chức năng dịch vụ và tiện ích công cộng nhằm hình thành không gian giao lưu công cộng. Tận dụng lợi thế cảnh quan để phát triển các dịch vụ, tổ chức, khuyến khích bổ sung các bến thủy nội địa, bến du thuyền nhằm hỗ trợ phát triển giao thông công cộng, dịch vụ giải trí và du lịch.

- Đề xuất chỉnh trang mặt tiền các công trình hiện hữu, nâng cao tính thẩm mỹ và đồng bộ của khu vực. Đồng thời khuyến nghị bảng màu và vật liệu xây dựng chủ đạo cho các công trình sửa chữa, cải tạo hoặc xây mới nhằm đảm bảo tính thống nhất cảnh quan đô thị.

- Khuyến khích trồng nhiều cây xanh đảm bảo độ che mát cho các tuyến đi bộ. Lựa chọn cây trồng cần phù hợp với dạng thức kiến trúc, chức năng sử dụng của tuyến phố, đảm bảo an toàn, dễ bảo trì, không gây ô nhiễm hoặc thu hút côn trùng độc hại.

- Các công trình cao tầng, công trình hỗn hợp dọc theo các trục chính cần được kiểm soát hình thái kiến trúc để hài hòa với cảnh quan chung, phát huy hiệu quả sử dụng đất mà không phá vỡ cấu trúc không gian.

- Các tuyến sông, rạch không chỉ là yếu tố tự nhiên mà còn đóng vai trò là tuyến cảnh quan – giao thông – giao lưu cộng đồng, cần được bảo tồn, khai thác và tích hợp với các tiện ích đô thị.

- Khai thác lợi thế mặt nước để phát triển dịch vụ, tổ chức không gian công cộng như bến thủy nội địa, bến du thuyền, tuyến tàu du lịch nhằm hỗ trợ phát triển giao thông công cộng đường thủy, dịch vụ du lịch, giải trí, góp phần đa dạng hóa trải nghiệm sống đô thị.

- Khuyến khích bổ sung các chức năng dịch vụ đô thị ven sông như quán cà phê, nhà hàng, trung tâm sinh hoạt cộng đồng, vườn sinh thái..., tăng cường khả năng tiếp cận và sử dụng của người dân đối với không gian công cộng ven mặt nước.

c) Các khu vực không gian mở:

- Hệ thống không gian mở bao gồm: các khu vực hoặc dải công viên, quảng trường gắn với hệ thống không gian mặt nước; các không gian cây xanh công cộng, vườn hoa bố trí trong khu dân cư. Các không gian sinh thái này cần được nghiên cứu thiết kế chi tiết theo định hướng trở thành không gian giao lưu công cộng, phục vụ cộng đồng dân cư đô thị.

- Tổ chức mạng lưới công viên, vườn hoa, sân chơi công cộng trong các khu dân cư, kết hợp với hệ thống tuyến đi bộ, nhằm hình thành hệ thống không gian xanh mở đa dạng, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, nghỉ ngơi, giải trí của người dân.

- Ưu tiên bảo tồn và giữ lại các khoảng không gian công viên, vườn hoa nhỏ hiện có, đặc biệt trong khu vực đô thị hiện hữu, nhằm duy trì quỹ đất cây xanh công cộng, cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng không gian sống cho người dân đô thị.

- Các công trình kiến trúc tiếp giáp không gian mở như công viên, quảng trường, tuyến cây xanh công cộng cần được thiết kế hình khối sinh động, thẩm mỹ cao, mang tính biểu tượng, góp phần định hình hình ảnh đô thị hiện đại và bản sắc địa phương.

- Tại các vị trí có giá trị cảnh quan như ngã ba, ngã tư, các nút giao thông chính và khu vực chức năng đô thị trọng điểm, khuyến khích thiết kế công trình có hình khối kiến trúc độc đáo, quy mô phù hợp với vị trí, đồng thời đảm bảo tính hài hòa với không gian công cộng liền kề.

- Khuyến khích bố trí khoảng lùi công trình lớn hơn mức tối thiểu theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, nhằm tăng diện tích không gian công cộng, tạo tầm nhìn thoáng và không gian sinh hoạt chung chất lượng cao.

d) Các công trình điểm nhấn:

- Hệ thống điểm nhấn trong đồ án được xác định tại vị trí Khu đô thị mới Trường Thọ có cảnh quan đặc sắc, thuận lợi cho việc đón các tầm nhìn và hướng

nhìn chính trong không gian đô thị, kết nối với các nhà ga Metro và hệ thống giao thông thủy của sông Sài Gòn.

- Tại các khu vực định hướng bố trí công trình điểm nhấn cao tầng, yêu cầu công trình phải được tổ chức với khoảng lùi hợp lý, đảm bảo tầm nhìn thông thoáng từ các trục giao thông chính và các không gian công cộng xung quanh, đồng thời tạo hiệu ứng hút thị giác trong tổng thể không gian kiến trúc.

- Hình thức điểm nhấn có thể bao gồm: công trình kiến trúc quy mô lớn, mang tính biểu tượng, đại diện cho hình ảnh một đô thị hiện đại, thịnh vượng và hội nhập; Công trình văn hóa, công trình công cộng chuyên ngành, có giá trị tinh thần cao, thể hiện bản sắc đặc trưng của khu vực và đóng vai trò kết nối cộng đồng.

- Việc xác lập hệ thống điểm nhấn không chỉ tạo nên trục nhìn và điểm dừng thị giác hợp lý, mà còn góp phần tạo dựng hình ảnh đô thị đặc trưng, nhận diện rõ nét cho từng khu vực trong toàn bộ không gian đô thị.

đ) Khu vực các ô phố:

- Định hướng phát triển không gian và thiết kế đô thị tại các ô phố được xác lập trên cơ sở tuân thủ định hướng phát triển không gian tổng thể của toàn khu vực quy hoạch, bảo đảm sự đồng bộ về cấu trúc đô thị và tính kết nối trong tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.

- Việc tổ chức không gian tại các ô phố cần hướng đến:

- + Hình thành các khu trung tâm đô thị hiện đại, năng động, có khả năng lan tỏa và kết nối các khu chức năng khác trong đô thị.

- + Phát triển các tuyến trục chính đô thị, đóng vai trò là xương sống của không gian công cộng và hệ thống giao thông đô thị.

- + Tổ chức các khu vực đặc biệt về kiến trúc và cảnh quan, tại các vị trí có giá trị thị giác đặc biệt hoặc giao điểm các trục giao thông quan trọng.

- + Phát triển các khu đô thị mới với không gian mở, hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, hiện đại.

- + Cải tạo và nâng cấp các khu đô thị hiện hữu, đảm bảo hài hòa giữa bảo tồn và phát triển, nâng cao chất lượng không gian sống và cảnh quan kiến trúc đô thị.

- + Đồng thời, cần bố trí hợp lý hệ thống công trình công cộng như trường học, y tế, văn hóa, thể thao... trong mỗi ô phố, bảo đảm phục vụ đầy đủ nhu cầu dân cư tại chỗ và tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn ngành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Tổng thể định hướng phát triển các ô phố cần góp phần hình thành một không gian đô thị hiện đại, đồng bộ, giàu bản sắc, thích ứng với biến đổi khí hậu, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng đất và tạo lập môi trường sống chất lượng cao cho người dân.

e) Quy định về hệ số sử dụng đất, chiều cao, mật độ xây dựng và khoảng lùi công trình:

- Việc quản lý hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng và khoảng lùi công trình trong khu vực được thực hiện theo đúng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch được duyệt.

- Khuyến khích các công trình xây dựng có mật độ thấp hơn mức tối đa cho phép, nhằm gia tăng diện tích không gian mở, cải thiện vi khí hậu và nâng cao chất lượng môi trường sống.

- Đối với các công trình kiến trúc điểm nhấn, khuyến khích bố trí khoảng lùi lớn hơn mức tối thiểu quy định, nhằm tạo độ thoáng không gian, tăng giá trị cảnh quan và đảm bảo tầm nhìn thông suốt trên các trục giao thông chính.

- Chiều cao xây dựng công trình sẽ được xác định cụ thể tại các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc trong giai đoạn cấp phép xây dựng, căn cứ vào chức năng, vị trí và vai trò của công trình trong tổng thể không gian đô thị.

- Khuyến khích áp dụng mô hình nâng tầng cao xây dựng kết hợp với giảm mật độ xây dựng, nhằm tạo thêm không gian mở, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tăng cường thông gió tự nhiên và cải thiện vi khí hậu đô thị.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chi tiết của từng ô phố được xác định cụ thể tại Quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án quy hoạch phân khu, là cơ sở pháp lý cho việc quản lý đầu tư xây dựng trong khu vực.

g) Mái che đi bộ:

- Nhằm khuyến khích và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động đi bộ, định hướng tổ chức không gian đô thị theo hướng phát triển hệ thống đường đi bộ có mái che, đặc biệt tại các tuyến phố thương mại, khu vực công cộng đông người và các trục kết nối nhà ga, bến xe, trường học.

- Khuyến khích xây dựng mái che vỉa hè hoặc tổ chức lối đi bộ có mái che trong phạm vi khoảng lùi công trình. Việc thiết kế cần đảm bảo: Không lấn chiếm không gian vỉa hè trái quy định; Không gây cản trở hoặc mất an toàn cho người đi bộ; Phù hợp về hình thức kiến trúc và vật liệu sử dụng, hài hòa với tổng thể cảnh quan đô thị.

- Việc sử dụng không gian vỉa hè và phần mở rộng vỉa hè (không gian công cộng liền kề) phải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật hiện hành, bao gồm: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hạ tầng kỹ thuật; Quy định về quản lý và sử dụng vỉa hè do chính quyền địa phương ban hành; Các điều kiện bảo đảm an toàn giao thông, vệ sinh môi trường, mỹ quan đô thị.

- Khuyến khích các giải pháp thiết kế vỉa hè thân thiện với người đi bộ, người già và người khuyết tật, kết hợp bố trí cây xanh, ghế nghỉ, chiếu sáng, lối dốc phù hợp..., tạo lập môi trường giao thông đô thị văn minh – tiện nghi – an toàn.

7. Về xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm:

- Khuyến khích xây dựng tầng hầm tại các khu vực quy hoạch hỗn hợp và khu vực phát triển theo mô hình TOD, nhằm tăng cường hiệu quả sử dụng đất, bổ sung không gian đậu xe, kỹ thuật và dịch vụ đô thị. Đồng thời, định hướng kết nối công trình ngầm giữa các công trình với nhau và liên thông trực tiếp với các nhà ga đường sắt đô thị, góp phần hình thành mạng lưới giao thông ngầm hiện đại, tiện lợi. Phối hợp với các đơn vị chuyên ngành xây dựng các công trình đầu mối kỹ thuật ngầm đảm bảo an toàn, cung cấp các dịch vụ thiết yếu và tối ưu hóa không gian ngầm đô thị.

- Đối với các khu nhà ở hiện hữu, khi thực hiện cải tạo hoặc xây dựng mới, khuyến khích bố trí tầng hầm hoặc bán hầm phục vụ nhu cầu đậu xe, hạ tầng kỹ thuật và không gian phụ trợ, nhằm giảm áp lực cho không gian trên mặt đất và nâng cao chất lượng dịch vụ đô thị.

- Phạm vi xây dựng, mật độ xây dựng, số tầng công trình ngầm và các chỉ tiêu kỹ thuật cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và trong giai đoạn cấp phép xây dựng, phù hợp với điều kiện địa chất, thủy văn và quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về công trình ngầm đô thị.

- Việc tổ chức và khai thác không gian ngầm cần đảm bảo an toàn kỹ thuật, phòng cháy chữa cháy, khả năng thoát hiểm, thoát nước và thông gió tự nhiên, đồng thời kết hợp hài hòa với không gian cảnh quan và giao thông bề mặt.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

8.1. Quy hoạch giao thông đô thị:

a) Giao thông đối ngoại:

Tập trung nâng cấp, mở rộng các trục giao thông huyết mạch, đóng vai trò là cửa ngõ của thành phố, cụ thể:

- Đường Đỗ Mười (Quốc lộ 1): kết nối từ cầu Bình Phước đến nút giao với đường Vành đai 2, quy hoạch mở rộng lên quy mô 10 làn xe, kết hợp xây dựng đường trên cao 4 làn xe. Lộ giới quy hoạch là 120m.

- Quốc lộ 13: kết nối từ cầu Bình Triệu đi Bình Dương, được nâng cấp lên 10 làn xe, có bố trí đường trên cao 4 làn xe. Lộ giới quy hoạch là 60m.

- Đường Vành đai 2: từ nút giao đường Phạm Văn Đồng đến cầu Gò Dưa, quy mô 6-10 làn xe, lộ giới 67m. Có bố trí đường song hành hai bên nhằm hạn chế xung đột giao thông hàng hóa và giao thông cá nhân.

- Đường Phạm Văn Đồng: quy mô mặt cắt ngang được giữ nguyên theo quy hoạch giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030, với lộ giới 60m.

- Trục đường Võ Nguyên Giáp – Xa lộ Hà Nội: đoạn qua khu vực quy hoạch (dài 2,86km), từ cầu Rạch Chiếc đến đường Vành đai 2, giữ nguyên quy mô hiện trạng với lộ giới 153,5m.

- Dự kiến bố trí mô hình nút giao khác mức đối với các tuyến trục chính (tuyến đường Võ Nguyên Giáp, đường Phạm Văn Đồng, đường Vành đai 2, Quốc lộ 13, đường Đỗ Mười) nhằm kết nối thuận tiện đến các khu chức năng khác của đô thị.

b) Giao thông đối nội:

- Cải tạo và xây dựng mới các tuyến đường cấp đô thị, hình thành một mạng lưới đường hoàn chỉnh nhằm tăng cường khả năng lưu thông và giảm tải cho các trục huyết mạch.

- Xây dựng mạng lưới đường đô thị hoàn chỉnh giúp tăng cường khả năng lưu thông và giảm tải cho các trục đường chính đô thị.

- Thiết kế và nâng cấp mặt cắt ngang các tuyến đường theo hướng ưu tiên và khuyến khích bố trí vỉa hè dành cho người đi bộ và lối đi dành riêng cho người đi xe đạp.

c) Giao thông tĩnh và bến bãi:

- Các công trình công cộng phải bố trí bãi đậu xe trong phần diện tích của dự án được phê duyệt và đáp ứng nhu cầu tối thiểu theo quy định tính chất công trình.

- Các khu vực có chức năng công viên cây xanh được khuyến khích bố trí bãi đậu xe ngầm hoặc bãi đậu xe tầng nổi, đảm bảo đáp ứng đủ nhu cầu đậu xe cho các đơn vị ở.

- Bố trí bãi đậu 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 kết hợp với chức năng thương mại, dịch vụ để tối ưu hiệu quả sử dụng đất.

- Bến xe buýt: tích hợp trong các công trình đầu mối như depot, bến xe liên tỉnh và các trung tâm phát triển theo mô hình TOD.

d) Giao thông đường thủy:

- Phát triển luồng, tuyến đường thủy theo danh mục kèm theo Quyết định số 993/QĐ-UBND ngày 14 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Việc cải tạo, nâng cấp các tuyến đường thủy nội địa phù hợp với quy hoạch ngành quốc gia, quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh, đảm bảo theo nhu cầu phát triển của quốc gia, vùng và của địa phương. Phát triển các tuyến tàu du lịch, dân sinh phù hợp với quy định pháp luật về giao thông đường thủy nội địa.

- Khai thác hiệu quả các bến thủy nội địa, khuyến khích phát triển hệ thống giao thông thủy. Ngoài các bến thủy công cộng đã thể hiện tại quy hoạch phân khu, các bến thủy nội địa đề xuất mới sẽ được cơ quan có thẩm quyền thống nhất vị trí, quy mô và cấp phép hoạt động khi đáp ứng đầy đủ các quy định pháp luật chuyên ngành.

đ) Giao thông đường sắt, giao thông công cộng:

- Đường sắt Quốc gia: 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

thành phố Thủ Đức với các khu vực khác theo Quyết định số 1769/QĐ-TTg ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Trong khu vực quy hoạch có tuyến đường sắt Trảng Bom – Hòa Hưng, đoạn đi qua địa bàn dài 6,8km. Quy hoạch ga Bình Triệu trở thành một đầu mối giao thông quan trọng, đồng bộ với quy hoạch mạng lưới đường sắt quốc gia. Khai thác hiệu quả không gian đô thị xung quanh ga theo mô hình TOD (Phát triển đô thị gắn kết với giao thông công cộng), kết nối thuận tiện với các loại hình giao thông khác.

- Đường sắt đô thị: phát triển các tuyến đã được quy hoạch bao gồm: MRT 1 (Bến Thành – Suối Tiên), MRT 3 (Tân Kiên – Hiệp Bình Phước), và các tuyến MRT/LRT 6, 7, 10 trong tương lai.

- Xây dựng depot Hiệp Bình Phước (của tuyến metro số 3) và depot Bình Triệu (của tuyến metro số 6).

- Xe buýt: quy hoạch các tuyến xe buýt trực tần suất cao kết nối các khu dân cư với trung tâm thành phố Thủ Đức. Phát triển thêm các tuyến xe buýt thường và ưu tiên tạo nên mạng lưới giao thông công cộng đa phương thức.

e) Công trình giao thông, hạ tầng phụ trợ:

- Hoàn thiện các dự án hạ tầng giao thông đang triển khai thực hiện (đường Vành đai 2, nút giao đường Vành đai 2 – đường Phạm Văn Đồng, đường Vành đai 2 – đường Võ Nguyên Giáp...).

- Xây dựng các nút giao thông khác mức tại các giao lộ dự báo có mật độ lưu thông cao, phân luồng phức tạp; điều chỉnh các nút giao thông hiện hữu theo hướng tạo thuận lợi cho người sử dụng, nâng cao hiệu quả của nút.

- Xây dựng mới hệ thống cầu vượt, cầu qua sông tại các trục đường chính đảm bảo tính không kết nối hợp lý.

- Xây dựng hệ thống hầm hoặc cầu vượt dành cho người đi bộ trên các tuyến giao thông có lưu lượng lớn, đảm bảo khả năng kết nối với các không gian xây dựng ngầm đã có hoặc dự kiến trong tương lai (tầng ngầm các khu thương mại, dịch vụ, bãi đậu xe ngầm...).

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Cao độ chống ngập đối với hành lang chống ngập và khu vực nằm ngoài hành lang chống ngập được quy định tối thiểu là $\geq +2,7\text{m}$ và cao độ xây dựng tối thiểu đối với các khu vực bên trong hành lang chống ngập là $\geq +2,0\text{m}$.

- Đối với khu vực đô thị hiện hữu nằm trong hệ thống hành lang chống ngập có cao độ nền thấp, chỉ tiến hành cải tạo nâng cao độ nền từ 30 đến 40 cm so với cao độ nền hiện trạng, đồng thời dần nâng cao để đạt cao độ xây dựng tối

thiểu $H_{xd} \geq +2,0m$. Việc nâng cao độ nền phải đảm bảo phù hợp với cảnh quan khu vực và đáp ứng yêu cầu thoát nước cho các khu vực lân cận.

- Cao độ nền thiết kế cho các khu vực phát triển mới cần được kết nối và hài hòa với cao độ nền của khu vực dân cư hiện trạng, đồng thời phù hợp với đặc thù từng khu vực nhằm đảm bảo khả năng thoát nước mưa tự chảy hiệu quả nhất.

- Đối với các khu vực nằm ngoài hệ thống hành lang chống ngập, cao độ xây dựng được lấy bằng cao độ chống ngập quy định.

b) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế đến đường phân khu vực.

- Đối với khu vực đô thị hiện hữu và các khu vực phát triển mới xen kẽ, áp dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp. Đồng thời, sử dụng hệ thống cống bao giếng tách và trạm bơm nước thải để tách riêng nước thải, đảm bảo thu gom và chuyển nước thải đến các trạm xử lý nước thải tập trung theo quy định.

- Đối với các khu vực phát triển mới, xây dựng hệ thống thoát nước riêng biệt hoàn toàn và nước mưa được thoát ra sông rạch hiện hữu hoặc hồ điều tiết nước trong khu vực. Tại các cửa ra của rạch, cần bố trí hệ thống cống ngăn triều có khả năng điều tiết đóng mở ở cao độ $-0,5m$ nhằm tạo dung tích chứa nước phù hợp và kiểm soát triều cường hiệu quả.

- Tất cả các dự án xây dựng mới (công trình hoặc tổ hợp công trình) phải đầu tư xây dựng hồ hoặc bể chứa điều tiết nước mưa (trừ nhà ở riêng lẻ thấp tầng).

c) Các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác:

- Thiết kế hệ thống kè bảo vệ tại các khu vực có nguy cơ xói lở dọc sông, kênh rạch cần tập trung vào các giải pháp kè sinh thái, nhằm hỗ trợ quản lý nước bền vững. Đồng thời, kết hợp với việc xây dựng các công viên, vườn hoa, đường đi xe đạp và đường dạo, sử dụng đa chức năng làm hành lang bảo vệ dọc đường sông, đảm bảo phù hợp với từng cấp đường thủy theo quy định hiện hành.

- Thực hiện xây dựng móng kiên cố tại các khu vực đất yếu, đặc biệt ở vùng trũng ven sông, nhằm đảm bảo ổn định kết cấu công trình và an toàn trong quá trình sử dụng.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

a) Cấp nước sinh hoạt:

Nguồn nước: các công trình đầu mối cấp nước cho khu vực nghiên cứu bao gồm: nhà máy nước Bình An; cụm nhà máy nước Thủ Đức; nhà máy nước Đông thành phố dự kiến tại phường Long Bình.

Mạng lưới đường ống được thiết kế đến đường phân khu vực; tính toán đồng bộ và thống nhất cho toàn bộ hệ thống cấp nước của thành phố theo định hướng quy hoạch chung trên cơ sở kết hợp chặt chẽ giữa mạng lưới đường ống cấp nước hiện có và mạng lưới đường ống cấp nước xây mới phù hợp với nhu cầu

cấp nước. Trong quy hoạch này định hướng bổ sung thêm mạng lưới phân phối để cấp đến từng khu vực.

Mạng lưới đường ống được phân thành các loại: tuyến ống chuyển tải, các tuyến ống chính, ống nhánh, ống phân phối và ống dịch vụ. Mạng lưới truyền tải tuân thủ định hướng đường ống của quy hoạch chung được duyệt gồm các tuyến có kích thước từ D300-D2400mm. Bổ sung hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước của khu vực kích thước D100-D250mm được thiết kế theo nguyên tắc mạng vòng kết hợp mạng ống nhánh dịch vụ. Các ô mạng lưới có cấu tạo độc lập với nhau, mỗi ô gồm: đường ống phân phối, ống dịch vụ.

b) Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

Lưu lượng cho khu vực đô thị: dân số khu vực nghiên cứu là khoảng 270.000 người, số đám cháy đồng thời là 3 đám cháy, lưu lượng nước cho chữa cháy ngoài nhà cho 1 đám cháy là 55l/s (xây nhà từ 3 tầng trở lên không phụ thuộc bậc chịu lửa) và thời gian chữa cháy là 3 giờ.

Định hướng đường ống cấp nước cho phòng cháy chữa cháy và cấp nước sinh hoạt đi chung.

Đường ống cấp nước quy hoạch mạch vòng, trên đường ống có bố trí hệ thống van khóa ở nút phục vụ công tác quản lý vận hành và sửa chữa không ảnh hưởng đến cấp nước ở các tuyến ống khác.

Đường ống cấp nước phòng cháy chữa cháy sử dụng ống HPDE D100-D300 để dẫn nước từ bể đến các trụ cứu hỏa.

Trên mạng lưới đường ống cấp nước bố trí các họng lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc họng ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các họng là 150m. Khoảng cách tối thiểu giữa họng và tường các công trình là 5m. Họng cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa họng và mép đường là 2,5m.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

- Công trình đầu mối: toàn bộ nước thải của khu vực quy hoạch được thu gom và đưa về nhà máy xử lý nước thải Bắc Sài Gòn I dự kiến xây dựng mới tại phường Tam Phú. Công suất dự kiến đến năm 2040 khoảng 140.000 m³/ngđ; Công suất sau năm 2040 khoảng 160.000 m³/ngđ.

- Hệ thống thu gom: quy hoạch hệ thống thu gom đến đường phân khu vực. Xây dựng hai hệ thống thoát nước mưa và thoát nước thải riêng đối với các khu vực xây dựng mới và hệ thống thu gom nửa riêng đối với các khu vực hiện trạng đã có hệ thống thoát nước chung. Toàn bộ nước thải tập trung về các tuyến ống chính và các tuyến cống bao đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung. Hệ thống đường ống thu gom chính tuân thủ định hướng quy hoạch D300-D800mm. Quy hoạch bổ sung hệ thống cống thu gom có kích thước D300÷D400mm để thu gom

nước thải từ các khu vực dân cư và đầu nối vào các tuyến cống chính theo quy hoạch chung.

b) Quản lý chất thải rắn:

- 100% chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và xử lý tập trung, thực hiện phân loại tại nguồn.

- Chất thải rắn y tế: chất thải rắn y tế được thực hiện thu gom theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 20/2021/TT-BYT ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Y tế. Tỷ lệ chất thải rắn y tế được thu gom và xử lý là 100%.

c) Nghĩa trang:

- Phần đầu đưa tỷ lệ sử dụng hình thức hỏa táng đạt: 80%.

- Sử dụng các nghĩa trang của Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận.

8.5. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:

- Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: ≥ 2100 KWh/người.năm.

- Chỉ tiêu cấp điện công trình công cộng, dịch vụ: $\geq 40\%$ phụ tải điện sinh hoạt.

- Nguồn điện được cấp từ các trạm 220/110/15(22)kV Thủ Đức, 220/110/15(22)kV Hiệp Bình Phước, 110/15(22)kV Bình Triệu, 110/15(22)kV Vikimco (trạm chuyên dùng Công ty Cổ phần Thép Thủ Đức) hiện hữu, dài hạn sẽ được bổ sung thêm từ các trạm 110/22kV Linh Đông, 110/22kV Metro Hiệp Bình Phước (trạm chuyên dùng cấp điện cho tuyến Metro), 110/22kV Tam Bình (theo định hướng Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt).

- Cải tạo các trạm biến áp 15-22/0,4kV hiện hữu, tháo dỡ các trạm ngoài trời, có công suất thấp, vị trí không phù hợp với quy hoạch.

- Từng bước cải tạo, chỉnh trang, thay thế các tuyến trung, hạ thế nổi hiện hữu bằng cáp ngầm.

- Xây dựng mới các trạm biến áp 22/0,4kV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng thích hợp, loại trạm phòng, trạm cột...

- Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, định hướng xây dựng ngầm.

- Hệ thống chiếu sáng dùng đèn Led đảm bảo tiết kiệm, sử dụng năng lượng hiệu quả.

8.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động:

- Nhu cầu điện thoại cố định: 30 thuê bao/100 người.

- Đầu tư xây dựng mới kết hợp cải tạo hạ tầng viễn thông hiện trạng tạo thành hệ thống viễn thông hoàn chỉnh, có khả năng kết nối đồng bộ với mạng viễn thông thành phố.

- Định hướng đầu nối từ bưu cục hiện hữu xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

- Đối với khu vực xây dựng mới: thiết kế hệ thống cống bể thông tin chờ, kết nối với hệ thống cống bể thông tin của khu vực, phục vụ cho các tuyến cáp thông tin, viễn thông, truyền hình cáp khi có nhu cầu.

8.7. Bảo vệ môi trường:

- Khu vực đất ở, cơ quan, trường học, các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, không gian công cộng: xây dựng hệ thống thu gom, xử lý ô nhiễm; bảo vệ môi trường, cảnh quan, văn hóa, quốc phòng an ninh;

- Khu vực phát triển dịch vụ, du lịch: phát triển du lịch, dịch vụ gắn với bảo vệ môi trường, tôn tạo cảnh quan sinh thái, phòng chống sạt lở, thiên tai, sự cố môi trường; Thực hiện thu gom, xử lý triệt để nước thải, chất thải rắn phát sinh;

- Khu vực di tích, tôn giáo, an ninh, quốc phòng, hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ các quy định chuyên ngành. Các hoạt động trùng tu, tôn tạo di tích cần được cân nhắc, kiểm soát, hạn chế tối đa các tác động tiêu cực, ảnh hưởng đến không gian, cảnh quan, giá trị văn hóa, lịch sử của công trình...

- Khu vực cây xanh, mặt nước công cộng: chú trọng bảo vệ và nâng cao giá trị cảnh quan, môi trường, điều hòa vi khí hậu, đáp ứng các nhu cầu giải trí, sinh hoạt cộng đồng; Áp dụng giải pháp chăm sóc, lựa chọn cây trồng phù hợp; Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xả thải, bảo vệ môi trường cảnh quan, mặt nước.

- Kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng, thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn.

8.8. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:

Việc bố trí, sắp xếp đường dây, đường ống kỹ thuật có thể thay đổi trong các bước triển khai thiết kế tiếp theo (thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công của dự án) đảm bảo yêu cầu kỹ thuật theo quy định.

9. Các dự án ưu tiên đầu tư:

Bố trí, huy động nguồn lực thực hiện các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, bao gồm: các dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung và giao thông công cộng; dự án xây dựng, phát triển các khu vực trọng điểm tại Khu đô thị Trường Thọ; Khu đô thị, công viên Tam Phú; dự án phát triển khu TOD, các khu hỗn hợp với chức năng nghiên cứu, đào tạo, văn phòng, thương mại dịch vụ, nhà ở...; dự án xây dựng hệ thống công viên công cộng, công viên chuyên đề; dự án cải tạo chỉnh trang, tái phát triển các khu dân cư hiện hữu; dự án phát triển hạ tầng xã hội, đặc

biệt là dịch vụ giáo dục, đào tạo, y tế, chăm sóc sức khỏe, văn hoá, thể dục thể thao, nhà ở xã hội.

10. Các lưu ý:

- Chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, chiều cao công trình đối với từng ô phố được quy định tại Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.

- Các khu vực có công trình điểm nhấn được xác định trong bản vẽ thiết kế đô thị và quy định quản lý.

- Khoảng lùi công trình đối với các trục đường được quy định tại Bản vẽ Thiết kế đô thị, Thuyết minh, Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- Trong quá trình tổ chức triển khai các công trình, dự án đầu tư xây dựng tại các khu vực có sông, rạch, hồ công cộng trong khu vực quy hoạch; các đơn vị liên quan cần quản lý chặt chẽ việc tuân thủ về chỉ giới hành lang sông, kênh, rạch theo quy định pháp luật hiện hành.

- Nguyên tắc thực hiện các thủ tục hành chính có liên quan trong công tác tổ chức lập, cho ý kiến, thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000: Cơ quan, người có thẩm quyền giải quyết thủ tục hành chính chỉ chịu trách nhiệm về những nội dung cho ý kiến, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết thủ tục khác có liên quan đến lĩnh vực xây dựng theo quy định của pháp luật; không chịu trách nhiệm về những nội dung đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó.

- Đối với các dự án đã phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc đã triển khai không phù hợp với quy hoạch phân khu/quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 đã phê duyệt trước đây, 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, bảo đảm không hợp thức hóa các dự án sai phạm. Các công trình, dự án đang trong quá trình rà soát, xử lý theo các kết luận, đề nghị của thanh tra, điều tra, kiểm toán hoặc bản án của Tòa án (nếu có) sẽ được nghiên cứu lập điều chỉnh quy hoạch phân khu, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thực hiện các thủ tục về dự án đầu tư, cấp phép xây dựng sau khi đã thực hiện đầy đủ các nội dung theo yêu cầu của các kết luận, bản án nêu trên và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Quyết định đính kèm danh mục hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch:

- Thành phần bản vẽ:

- + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.

- + Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.

- + Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000.
- + Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2000.
- + Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2000.
- + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm.
- + Các bản vẽ Thiết kế đô thị.
- Thuyết minh có đính kèm các bản vẽ khổ A3. Các phụ lục kèm Thuyết minh. Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu có đính kèm các bản vẽ khổ A3.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

- Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức, đơn vị tư vấn lập quy hoạch – Công ty Cổ phần INNO chịu trách nhiệm về tính chính xác của tài liệu, cơ sở dữ liệu (số liệu, bản đồ) của các ngành, lĩnh vực để nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 2; tính chính xác của số liệu, tài liệu, cơ sở dữ liệu tại hồ sơ quy hoạch và sự phù hợp với các dự án hạ tầng kỹ thuật khung đang được triển khai trên địa bàn; sự thống nhất của toàn bộ đồ án quy hoạch tại thuyết minh, quy định quản lý và hệ thống bản đồ; căn cứ, cơ sở dự báo quy mô dân số, sử dụng đất quy hoạch bảo đảm phù hợp với các định hướng liên quan; không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện.
- Công ty Cổ phần INNO chịu trách nhiệm tuân thủ nội dung chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Thông báo số 538/TB-VP ngày 28 tháng 5 năm 2025 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh Bùi Xuân Cường tại cuộc họp nghe báo cáo về tiến độ thực hiện 09 hồ sơ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn thành phố Thủ Đức.
- Phòng Quy hoạch - Đất đai chủ trì, phối hợp với các đơn vị, cơ quan có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 2, thành phố Thủ Đức.
- Các cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật tổ chức cắm mốc giới; tổ chức lập, điều chỉnh, phê duyệt các quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc; rà soát các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung trong

đô thị; tuân thủ quy chuẩn về quy hoạch xây dựng, quy định pháp luật khác có liên quan; bảo đảm thống nhất và phù hợp với đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được phê duyệt.

- Nguồn lực thực hiện Quy hoạch: từ ngân sách Nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác theo quy định pháp luật. Xây dựng cơ chế, chính sách liên quan đến đầu tư, tài chính, đất đai để thực hiện các dự án ưu tiên đầu tư.

- Từ ngày 01 tháng 7 năm 2025, đề nghị các Sở ngành Thành phố, Ủy ban nhân dân phường liên quan tổ chức thực hiện đồ án quy hoạch phân khu này theo chức năng nhiệm vụ đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao.

- Việc tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được thực hiện theo quy định pháp luật.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Nội dung đồ án quy hoạch phân khu cụ thể hóa 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 tại Quyết định số 202/QĐ-TTg ngày 21 tháng 01 năm 2025 và Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060. Đồ án này thay thế các đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (và điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu), quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000, quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt trước đây trong phạm vi khu vực quy hoạch (Danh sách tại Phụ lục 4 của Quy định quản lý kèm theo Quyết định này).

Điều 5. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Trưởng phòng Quy hoạch - Đất đai, Trưởng phòng Giao thông công chánh, Trưởng phòng Kinh tế - Kế hoạch và Đầu tư, Trưởng phòng Tài chính, Chánh Thanh tra Xây dựng thành phố Thủ Đức, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường Hiệp Bình Phước, Hiệp Bình Chánh, Linh Đông, Trường Thọ, Tam Phú, Tam Bình và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận: 

- Như Điều 5;
- UBND TP. HCM (để báo cáo);
- TT. Thành ủy Thủ Đức (để báo cáo);
- Công an TP.HCM, Bộ Tư lệnh TP.HCM;
- Sở XD, Sở NN&MT, Sở GD&ĐT;
- Sở Công thương, Sở KH&CN, Sở VH&TT;
- Sở Y tế, Sở Tài chính; Sở DT&TG;
- Ban Quản lý đường sắt đô thị TP.HCM;
- TT. HĐND TP. Thủ Đức (để báo cáo);
- TT. UBND TP. Thủ Đức;
- Lưu: VT, QHĐĐ.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Tùng