

Số: 8252/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 5, 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 Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13 tháng 6 năm 2019;

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 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 về 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 về 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 5371/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 5, thành phố Thủ Đức;

Theo đề nghị của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức tại các Tờ trình số 1455/TTr-QLDA-QHMT ngày 28 tháng 5 năm 2025 và Tờ trình số 1605/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 5, thành phố Thủ Đức;

Theo đề nghị của Phòng Quy hoạch - Đất đai tại Tờ trình số 1026/TTr-QHĐĐ ngày 14 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 5, thành phố Thủ Đức.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 5, 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 5, thành phố Thủ Đức.

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

- Phạm vi khu vực lập quy hoạch: thuộc phường Long Phước và một phần các phường Trường Thạnh, phường Long Trường, thành phố Thủ Đức.

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch:

+ Phía Đông, Nam: giáp sông Đồng Nai.

+ Phía Tây: giáp đường nối Vành đai 3, đường Vành đai 3 và rạch Ông Nhiêu.

+ Phía Bắc: giáp Khu Công viên Khoa học và Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh, sông Tắc và rạch Trau Trầu.

- Diện tích khu vực lập quy hoạch: khoảng 3.425,53ha.

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 trung tâm đổi mới sáng tạo, ứng dụng công nghệ cao gắn với nghiên cứu, đào tạo; có vai trò là khu vực cửa ngõ kết nối Thành phố Hồ Chí Minh với cảng hàng không quốc tế Long Thành.

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 210.000 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 đồ án
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m²/người	163,12
B	Chỉ tiêu đất các đơn vị ở (bao gồm đất nhóm nhà ở trong đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch)	m²/người	43,06
	Đất các nhóm nhà ở	m²/người	27,79
	- Đất nhóm nhà ở hiện trạng	m ² /người	34,38
	- Đất nhóm nhà ở quy hoạch (đã bao gồm đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp)	m ² /người	23,07
	- Đất nhóm nhà ở trong đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch	m ² /người	78,20
	Đất công trình dịch vụ đô thị cấp đơn vị ở	m²/người	5,22
	- Đất trường học	m ² /người	2,84
	+ Đất trường mầm non	m ² /người	0,94
	+ Đất trường tiểu học	m ² /người	0,97
	+ Đất trường trung học cơ sở	m ² /người	0,93
	- Đất y tế	m ² /người	0,15
	- Đất văn hóa - thể dục thể thao	m ² /người	1,57
	- Đất cơ quan, trụ sở	m ² /người	0,09
	- Đất dịch vụ - công cộng	m ² /người	0,57
	Đất cây xanh sử dụng công cộng	m²/người	2,53
	Đất đường giao thông cấp phân khu vực	km/km²	10,18
C	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
	Đất giao thông bố trí đến mạng lưới đường phân khu vực (từ đường phân khu vực trở lên)	%	25,3
	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/người/ngày	180

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu đề án
	Tiêu chuẩn thoát nước thải	lít/người/ngày	180
	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	KWh/người. năm	≥ 2.100
	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 đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 có thể xem xét hệ số sử dụng đất > 13 lần (Theo chú thích của Bảng 2.12 QCVN 01:2021/BXD).

- Đối với mật độ xây dựng của đất nhóm nhà ở trong đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch: được quy định mật độ xây dựng thấp không quá 50%; tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, tiêu chuẩn ngành và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan.

- 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)	Tỉ lệ (%)
I	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	904,29	26,40
1	Đất các nhóm nhà ở	583,49	17,03

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
	Đất nhóm nhà ở hiện trạng	115,86	3,38
	Đất nhóm nhà ở quy hoạch	317,88	9,28
	Đất nhóm nhà ở trong đất hỗn hợp	63,44	1,85
	Đất nhóm nhà ở (trong đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch)	86,31	2,52
2	Đất công trình dịch vụ - công cộng ⁽¹⁾	109,71	3,20
	Đất giáo dục	59,70	1,74
	<i>Đất trường mầm non</i>	19,68	0,57
	<i>Đất trường tiểu học</i>	20,39	0,60
	<i>Đất trường trung học cơ sở</i>	19,63	0,57
	Đất y tế	3,17	0,09
	Đất văn hóa - thể dục thể thao	33,01	0,96
	Đất cơ quan, trụ sở	1,85	0,05
	Đất dịch vụ - công cộng	11,98	0,35
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng ⁽²⁾	53,10	1,55
4	Đất đường giao thông cấp phân khu vực ⁽³⁾	149,30	4,36
5	Đất bãi đỗ xe	8,69	0,25
II	ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở	2.521,24	73,60
1	Đất trường trung học phổ thông	16,14	0,47
2	Đất nghiên cứu - đào tạo	79,84	2,33
3	Đất công nghiệp, công nghệ cao, logistic, dịch vụ, đào tạo, cảng trong đất hỗn hợp	20,13	0,59
4	Đất cây xanh công viên sử dụng công cộng đô thị ⁽⁴⁾	337,08	9,84
5	Đất cây xanh thuộc hành lang an toàn tuyến điện, đường sắt	18,78	0,55
6	Đất dịch vụ - công cộng	206,01	6,01
7	Đất kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch (trong đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch)	258,73	7,55
8	Đất di tích, tôn giáo	0,67	0,02
9	Đất an ninh	9,20	0,27
10	Đất quốc phòng	17,08	0,50
11	Đất giao thông	393,34	11,48
12	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	139,46	4,07
13	Sông, kênh, rạch, hồ ⁽⁵⁾	1.024,78	29,92
	TỔNG CỘNG	3.425,53	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 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, kênh, rạch, hồ mà đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức không tính vào diện tích đất cây xanh công viên sử dụng công cộng đô thị.

(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.

(5): Diện tích sông, kênh, rạch, hồ: đã bao gồm diện tích mặt nước (hồ) nằm trong khuôn viên các công viên công cộng mà đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức không tính vào diện tích đất cây xanh công viên sử dụng công cộng đô thị.

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 tính thống nhất trong hệ thống quy hoạch theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

- 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.

- Phát triển các khu đô thị hỗn hợp đa chức năng với hệ số sử dụng đất cao, dọc tuyến đường Vành đai 3, Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Long Thuận và các tuyến metro, nhằm hình thành đô thị hiện đại, thúc đẩy mô hình phát triển đô thị định hướng giao thông công cộng (TOD). 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, quy hoạch các khu đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch với mật độ xây dựng thấp, tỷ lệ cây xanh mặt nước và không gian xanh cao. Phát triển khu đô thị tri thức gắn với hạt nhân là các viện - trường, cơ sở nghiên cứu, đào tạo chuyên sâu 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 khu Tam Đa.

- Định hướng phát triển các khu đô thị với những giá trị đặc sắc và chất lượng môi trường sống cao ven sông Tắc để bổ sung khả năng thu hút và phát triển các hoạt động nghiên cứu, đào tạo và sản xuất công nghệ cao, thu hút người lao động trình độ cao đến sinh sống, phát huy giá trị của đầu mối giao thông.

- 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 quy hoạch xây dựng.

- Tổ chức các công viên công cộng kết hợp với hành lang bảo vệ dọc các tuyến sông rạch như sông Đồng Nai, sông Tắc, rạch Trau Trầu, rạch Ván,...; xây dựng hệ thống công viên cây xanh liên hoàn, góp phần đảm bảo tiêu thoát nước tự nhiên và nâng cao chất lượng môi trường sống.

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:

- Tổ chức không gian kiến trúc hợp lý dựa trên đặc điểm hiện trạng, không gian đường phố, phân chia lô phố theo quy mô hợp lý, phù hợp với tính chất hoạt động nhằm tạo các không gian kiến trúc đa dạng.

- Các khu chức năng (dân cư, công trình công cộng, cây xanh,...) được bố trí xen cài đáp ứng nhu cầu một không gian sống của đô thị và tạo cảnh quan sinh động, hài hòa. Khu trung tâm có chức năng sử dụng đất là công viên cây xanh, công trình dịch vụ đô thị, các vị trí tiếp giáp với các ga giao thông công cộng quy mô lớn được xem là điểm nhấn khu vực.

- 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; phát triển theo mô hình đô thị nén, mô hình TOD, đa số là công trình cao tầng đan xen với không gian mở công cộng. 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. Khu Nông trường Dừa định hướng là khu trung tâm đô thị mới, định hướng phát triển theo mô hình đô thị nén với các công trình điểm nhấn cao tầng đan xen với không gian mở công cộng, phát triển mô hình TOD.

- Đối với khu vực đô thị hiện hữu định hướng phát triển thành các khu trung tâm đô thị: khuyến khích tái thiết, nâng hệ số sử dụng đất và tăng tỷ lệ không gian mở công cộng, chú trọng kết nối với các khu hiện hữu lân cận.

- Tổ chức các quảng trường công cộng trong công viên có nhiều cây bóng mát để tạo thuận lợi cho hoạt động giao lưu công cộng.

- Khuyến khích tổ chức các công trình hoặc cụm công trình quy mô lớn trong các khu vực trung tâm đô thị, quanh khu vực ga đường sắt đô thị và quanh các nút giao thông chính; khuyến khích phát triển khu đô thị cảnh quan sông nước ven sông Tắc, sông Đồng Nai.

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 cũng như chức năng hoạt động và thiết kế đô thị, nhưng vẫn nhấn mạnh những nét đặc trưng riêng của từng trục.

- Tại các trục giao thông chính như đường Vành đai 3, Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường Long Phước, đường Long Thuận, đường Nguyễn Xiển,... định hướng xây dựng các tuyến cây xanh kết hợp vỉa hè đi bộ, đảm bảo mỹ quan và thuận tiện cho người dân. Cần quy định cụ thể loại cây, khoảng cách trồng cây và thiết kế hệ thống chiếu sáng, mặt lát phù hợp. 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.

- Thực hiện 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.

- Tổ chức các khu công viên cây xanh dọc theo hệ thống sông rạch, đặc biệt là các tuyến sông Đồng Nai, sông Tắc, rạch Trau Trầu, rạch Ván tạo thành hành lang xanh và tuyến không gian mở chính kết nối các khu chức năng trong khu vực.

- 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 phân bố hợp lý trong các khu dân cư, kết hợp với hệ thống tuyến đi bộ, đường xe đạp, nhằm hình thành hệ thống không gian xanh mở liên hoàn, đa dạng, đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, giải trí, vận động thể chất và nâng cao chất lượng sống cho người dân.

- Phát triển các công viên sinh thái tập trung kết nối liên hoàn với dải công viên công cộng dọc sông Đồng Nai, sông Tắc, rạch Trau Trầu, rạch Ván kết hợp với hệ thống tiện ích công cộng (lối dạo, đèn chiếu sáng, khu thể thao ngoài

trời...). Đây là định hướng quan trọng nhằm phát huy giá trị sinh thái - cảnh quan và phục vụ mục tiêu phát triển đô thị bền vững, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Ưu tiên bảo tồn, cải tạo và duy trì các công viên, vườn hoa, sân chơi nhỏ hiện hữu trong khu vực đô thị cũ, nhằm duy trì quỹ đất cây xanh công cộng, cải thiện vi khí hậu và tạo không gian sinh hoạt cộng đồng thân thiện, gần gũi cho cư dân.

- 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 đô thị được xác định dựa trên nguyên tắc lựa chọn các vị trí có giá trị cảnh quan đặc sắc, có khả năng đón các tầm nhìn và hướng nhìn chính trong không gian đô thị, góp phần định hình bản sắc và tăng cường trải nghiệm thị giác cho người dân.

- Các vị trí ưu tiên bố trí công trình điểm nhấn đô thị quan trọng: xung quanh các nhà ga và đầu mối giao thông công cộng; các cửa ngõ ra vào khu vực Phân khu số 5, đặc biệt là các giao lộ lớn, trục đường huyết mạch; khu Nông trường dừa; các cơ sở giáo dục đại học, viện - trường.

- 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:

- Tăng cường năng lực kết nối với các khu vực lân cận thông qua việc nâng cấp, mở rộng các tuyến đường huyết mạch chiến lược, cụ thể:

+ Đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, nâng cấp lên 8-10 làn xe, nằm trong lộ giới quy hoạch 140m, có bố trí đường song hành 2 bên.

+ Đường Vành đai 3: đoạn qua khu vực quy hoạch từ sông Đồng Nai đến rạch Trau Trầu, lộ giới quy hoạch 120,5m, hình thành trục giao thông vành đai quan trọng của thành phố.

+ Đường nối cầu Đồng Nai 2 (từ nút giao Gò Công đến cầu Đồng Nai 2) lộ giới quy hoạch 60m, có bố trí đường song hành 2 bên.

+ Dự kiến bố trí mô hình giao cắt khác mức đối với các tuyến trục chính (đường Vành đai 3, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, - Đường nối cầu Đồng Nai 2) nhằm kết nối thuận tiện đến các khu chức năng khác của đô thị.

b) Giao thông đối nội:

- Xây dựng mạng lưới giao thông nội bộ hoàn chỉnh, an toàn và thông suốt, giải quyết hiệu quả các điểm nghẽn và đáp ứng nhu cầu di chuyển nội khu.

- 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. Mở rộng không gian cho giao thông công cộng, tạo ra một môi trường giao thông an toàn, thân thiện và đa dạng lựa chọn di chuyển cho người dân.

- Thiết kế và nâng cấp mặt cắt ngang các tuyến đường theo hướng ưu tiên và khuyến khích người đi bộ và xe đạp.

c) Giao thông tĩnh và bến bãi:

- Các công trình công cộng phải bố trí bãi đậu xe trong phân 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 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 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.

- Các bến bãi chính được quy hoạch cụ thể như sau:

- + Bến xe Sông Tắc với quy mô dự kiến 15ha 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). Vị trí và quy mô sẽ được cụ thể hóa trong bước lập dự án đầu tư tuy nhiên cần đảm bảo các tiêu chuẩn, yêu cầu kỹ thuật.

- + Bến xe hàng hóa: bố trí trong khu vực quy hoạch với quy mô 47,22 ha trong khu đô thị mới Tam Đa - phường Long Trường, Trường Thạnh.

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: phát triển tuyến đường sắt tốc độ cao Sài Gòn - Nha Trang, đường sắt nhẹ Thủ Thiêm - Long Thành (dọc hành lang phía Nam cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây) 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 về Phê duyệt mạng lưới đường sắt thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Đường sắt đô thị: định hướng quy hoạch các tuyến MRT/LRT mới: Tuyến MRT/LRT5, tuyến MRT/LRT 10.

- Xe buýt:

+ 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 Tam Đa.

+ 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 3, dự án mở rộng Cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây...).

- 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 quá 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 (ví dụ: tầng ngầm các khu thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe ngầm...)

8.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

- Trong phạm vi hành lang chống ngập: để đảm bảo những khu vực thấp không bị ngập do mực nước trên sông dâng cao thì cần xây dựng hành lang chống ngập ở cao độ +3,0m. Hành lang chống ngập là sự kết hợp của nhiều giải pháp hạ tầng nên cần phải đảm bảo tính liên tục để ngăn chặn nước xâm nhập vào bên trong. Đối với các khu vực đô thị quy hoạch mới có địa hình thấp hơn mực nước ngập trên sông sẽ có cao độ xây dựng Hxd ở mức +2.0m. Đối với khu vực đô thị hiện hữu có cao độ nền thấp chỉ cải tạo nâng cao độ nền lên 30 ÷ 40cm so với cao độ nền hiện trạng và dần hướng tới cao độ xây dựng Hxd $\geq$ +2,0m nhưng phải đảm bảo phù hợp với cảnh quan và thoát nước khu vực xung quanh.

- Ngoài phạm vi hành lang chống ngập: là khu vực đất trống có cao độ địa hình ở mức +1,6m đến +1,8m. Theo định hướng phát triển, Long Phước vừa là không gian trữ ngập tự nhiên vừa là khu vực đô thị phát triển theo hướng sinh thái. Chính vì vậy, với mỗi phân khu phát triển cần dành 60% diện tích cho làm công viên hay không gian cây xanh có khả năng ngập nước với cao độ nền hạn chế cải tạo hoặc cải tạo không quá +2,0m để có thể bảo vệ hệ sinh thái đặc trưng hiện hữu và đảm bảo chức năng trữ ngập tự nhiên. Trong khi đó 40% diện tích còn lại dành cho diện tích xây dựng. Đối với diện tích xây dựng khuyến khích các giải pháp chống ngập thân thiện với môi trường thay vì chỉ tập trung vào giải pháp nâng cao độ nền. Cao độ chống ngập cho khu vực này là +3,0m.

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 dành cho 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: sử dụng nguồn nước sông Đồng Nai về phía thượng lưu, hồ Trị An; nguồn nước ngầm sẽ là nguồn dự phòng.
- Mạng lưới đường ống được thiết kế, tính toán đồng bộ và thống nhất cho toàn bộ hệ thống cấp nước của thành phố theo định hướng đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức 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 chuyên 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-D2000mm.

b) Cấp nước phòng cháy chữa cháy:

- Lưu lượng cho khu vực đô thị: dân số trong khoảng 200.000 đến 300.000 người thì số đám cháy đồng thời là 3 đám cháy, lưu lượng nước cho chữa cháy

ngoài nhà cho 1 đám cháy là 55 l/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 hống lấy nước chữa cháy (trụ nổi hoặc hống ngầm dưới mặt đất) đảm bảo các quy định về khoảng cách tối đa giữa các hống là 150m. Khoảng cách tối thiểu giữa hống và tường các công trình là 5m. Hống cứu hỏa bố trí trên vỉa hè đảm bảo khoảng cách tối đa giữa hống 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 được thu gom và đưa về các trạm xử lý nước thải được xây mới. Chia khu vực quy hoạch làm 02 lưu vực thu gom và xử lý nước thải, bao gồm:

- + Lưu vực 01 - Khu vực phía Đông sông Tắc: nước thải được thu gom mà đưa về trạm xử lý nước thải Bắc Sài Gòn II xây dựng mới ở phía Đông khu vực quy hoạch (ngoài ranh giới quy hoạch), vị trí gần Rạch Chiếc, công suất đến năm 2040 khoảng 140.000 m³/ng.đêm, định hướng sau 2040 nâng cấp lên 170.000 m³/ng.đêm. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn xả ra rạch Chiếc.

- + Lưu vực 02 - Khu vực phía Đông sông Tắc: nước thải được thu gom mà đưa về trạm xử lý nước thải xây dựng mới ở phía Đông Nam khu vực quy hoạch, vị trí gần sông Đồng Nai, công suất đến năm 2040 khoảng 20.000 m³/ng.đêm; định hướng sau 2040 nâng cấp lên 49.000 m³/ng.đêm. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn xả ra sông Đồng Nai.

- Hệ thống thu gom: 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, quy hoạch đến đường phân khu vực. 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:

- Chất thải rắn được tiến hành phân loại ngay từ nguồn thải. Các loại hình chất thải rắn (CTR) của khu vực bao gồm: CTR sinh hoạt, CTR y tế. Các loại CTR được phân loại tại nguồn: CTR hữu cơ sẽ tận dụng để sản xuất phân vi sinh;

CTR vô cơ như thủy tinh, nhựa, giấy, kim loại... sẽ thu hồi để tái chế; CTR y tế được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn vệ sinh. Còn các loại CTR không xử lý được bằng các biện pháp trên sẽ được thu gom để chôn lấp hợp vệ sinh.

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: ≥ 2.100 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 Cát Lái, 110/15(22)kV Thủ Đức Đông hiện hữu gần khu quy hoạch, dài hạn sẽ bổ sung thêm từ các trạm 110/22kV Long Trường, 110/22kV Long Phước, 110/22kV Long Phước 2 (các trạm theo định hướng đồ án 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, tai biến thiên nhiên, 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 Nông trường Dừa; 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 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc đã triển khai không phù hợp với 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 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 Phát triển Đô thị Angkora 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 5; 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 Phát triển Đô thị Angkora 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 5, thành phố Thủ Đức.
- Các cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật tổ chức cấm 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 Long Phước, Long Trường, Trường Thạnh 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 TC, 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;
- TT. HĐND TP.Thủ Đức;
- TT. UBND TP.Thủ Đức;
- Lưu: VT, QH&Đ.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Tùng