

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 202/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc  
Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040**

**THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*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 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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 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 quyết số 31-NQ-TW ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;*

*Căn cứ Quyết định số 370/QĐ-TTg ngày 04 tháng 5 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 1538/QĐ-TTg ngày 16 tháng 9 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040;*

*Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Tờ trình số 8090/TTr-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2024 về việc trình phê duyệt đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 và Báo cáo thẩm định số 325/BC-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Xây dựng.*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 với những nội dung chính sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô, thời hạn quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

- Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch là ranh hành chính của thành phố Thủ Đức, 4 phía tiếp giáp với các đơn vị hành chính cấp huyện như sau:

+ Phía Đông giáp thành phố Biên Hòa và huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

+ Phía Tây giáp quận 4, quận 1, quận 12 và quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Phía Nam giáp quận 4, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh và huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

+ Phía Bắc giáp thành phố Dĩ An và thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Quy mô lập quy hoạch: Toàn bộ địa giới hành chính của thành phố Thủ Đức với tổng diện tích tự nhiên khoảng 21.156,9 ha.

b) Thời hạn quy hoạch:

- Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2030.

- Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2040.

2. Mục tiêu phát triển:

- Phát triển thành phố Thủ Đức trở thành đô thị sáng tạo, tương tác cao; khu vực dẫn dắt kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh, vùng đô thị Thành phố Hồ Chí Minh thông qua các hoạt động kinh tế tri thức như đào tạo, nghiên cứu, sản xuất công nghệ cao và hợp tác phát triển; bước đầu trở thành trung tâm tài chính của quốc gia, hướng tới khu vực quốc tế.

- Có kết cấu hạ tầng giao thông đồng bộ, hiện đại kết nối thuận lợi với các khu vực trong Thành phố Hồ Chí Minh và các đô thị trọng điểm trong vùng Đông Nam Bộ bằng các phương thức đường bộ, đường sắt, hàng hải và đường thủy nội địa; phát triển đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng;

phát triển hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tiêu chuẩn đô thị loại I và loại đặc biệt, tạo điều kiện để phát triển hạ tầng số, hạ tầng đô thị thông minh.

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

### 3. Tính chất đô thị:

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

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

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

### 4. Các dự báo và chỉ tiêu phát triển

#### a) Quy mô dân số:

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

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

- Sau năm 2040: Khoảng 3.000.000 người.

#### b) Quy mô đất đai:

- Đến năm 2030: đất xây dựng toàn đô thị khoảng 16.200 - 16.500 ha (trung bình khoảng 89 - 90 m<sup>2</sup>/người); trong đó, đất dân dụng khoảng 12.000 - 12.200 ha (trung bình khoảng 66 - 67 m<sup>2</sup>/người).

- Đến năm 2040: đất xây dựng toàn đô thị khoảng 18.350 - 18.650 ha (trung bình khoảng 70 - 71 m<sup>2</sup>/người); trong đó, đất dân dụng khoảng 13.900 - 14.200 ha (trung bình khoảng 53 - 54 m<sup>2</sup>/người).

c) Các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật đáp ứng tiêu chuẩn đô thị loại I, phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng số 01:2021/BXD, có nghiên cứu đến các điều kiện đặc thù phát triển thành phố Thủ Đức.

### 5. Định hướng phát triển không gian

a) Mô hình và hướng phát triển đô thị:

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

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

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

b) Phân khu vực phát triển: Không gian thành phố Thủ Đức được chia thành 09 khu vực phát triển, cụ thể như sau:

- Phân vùng số 1:

+ Thuộc các phường Thủ Thiêm, An Lợi Đông, Thảo Điền và một phần các phường An Khánh, An Phú; được giới hạn bởi các tuyến: đường Mai Chí Thọ và sông Sài Gòn, Rạch Chiếc. Quy mô diện tích khoảng 1.808 ha; quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 1.500 - 1.550 ha; dân số đến năm 2040 dự kiến khoảng 347.000 người.

+ Tính chất: Là trung tâm tài chính, thương mại dịch vụ, văn hóa của Thành phố Hồ Chí Minh, khu vực và có vị thế quốc tế; khu đô thị hỗn hợp gắn với cảnh quan sinh thái ngập nước ven sông Sài Gòn; có vai trò không gian kết nối thành phố Thủ Đức với khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Định hướng phát triển chính:

Tiếp tục phát triển hoàn thiện khu đô thị mới Thủ Thiêm theo định hướng đã được phê duyệt, gắn kết với ga đường sắt Thủ Thiêm. Hình thành khu đô thị hỗn hợp dịch vụ, thương mại hiện đại nhằm khai thác tối ưu không gian đô thị khu vực xung quanh ga đường sắt Thủ Thiêm và trên các tuyến trục đường chính gắn với hệ thống giao thông công cộng.

Cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển các khu dân cư hiện hữu theo hướng nâng tầng cao xây dựng, giảm mật độ xây dựng, sử dụng đất hỗn

hợp, gia tăng hiệu quả sử dụng đất; đồng thời, bổ sung và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng nhu cầu phát triển. Kết nối khu vực Thảo Điền với bán đảo Thanh Đa; bổ sung giải pháp đảm bảo chất lượng môi trường sống và thoát nước chủ động cho các khu dân cư hiện hữu bị ảnh hưởng bởi ngập lụt.

Hình thành hành lang bảo vệ sông Sài Gòn kết hợp với tổ chức công viên ven sông để phát triển kinh tế khu vực ven sông Sài Gòn.

- Phân vùng số 2:

+ Thuộc phường Hiệp Bình Chánh và một phần các phường Linh Đông, Trường Thọ, Hiệp Bình Phước, Tam Phú, Tam Bình; được giới hạn bởi các tuyến: đường Võ Nguyên Giáp, Vành đai 2, quốc lộ 1 và sông Sài Gòn. Quy mô diện tích khoảng 2.043 ha; quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 1.760 - 1.810 ha; dân số đến năm 2040 dự kiến khoảng 270.000 người.

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

+ Định hướng phát triển chính:

Tái thiết khu vực cảng Trường Thọ theo hướng hình thành khu đô thị thông minh. Phát triển khu đô thị hỗn hợp gắn với trung tâm hành chính, văn hóa, dịch vụ và bến tàu khách du lịch; tăng cường kết nối với bán đảo Thanh Đa.

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

Cải tạo, chỉnh trang, khuyến khích tái phát triển tại các khu dân cư hiện hữu, bổ sung và hoàn thiện hệ thống công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng nhu cầu phát triển. Quản lý chiều cao xây dựng đảm bảo an toàn đường cát hạ cánh của cảng hàng không Tân Sơn Nhất. Trong các khu dân cư, khuyến khích hình thành công viên cây xanh kết hợp hồ điều hòa để tạo cảnh quan và quản lý ngập lụt.

Tổ chức công viên Tam Phú kết nối với hệ thống công viên cây xanh ven kênh rạch trong khu vực để hình thành hành lang thoát nước tự nhiên; tổ chức giải pháp công trình, tạo lập không gian lưu trữ nước để quản lý ngập lụt đô thị. Tổ chức cảnh quan công viên ven sông Sài Gòn kết hợp phát triển kinh tế.

- Phân vùng số 3:

+ Thuộc các phường Linh Tây, Linh Chiêu, Bình Thọ, Linh Trung, Bình Chiêu, Linh Xuân và một phần các phường Tam Bình, Tam Phú, Linh Đông, Trường Thọ, Hiệp Bình Phước; được giới hạn bởi các tuyến: đường Võ Nguyên Giáp - Xa lộ Hà Nội, đường Vành đai 2, quốc lộ 1 và ranh giới hành chính giữa tỉnh Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh. Quy mô diện tích khoảng 2.739 ha; quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 2.700 - 2.730 ha; dân số đến năm 2040 dự kiến khoảng 460.000 người.

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

+ Định hướng phát triển chính:

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

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

- Phân vùng số 4:

+ Bao gồm phường Long Bình và một phần các phường Tân Phú, Long Thạnh Mỹ; được giới hạn bởi ranh giới với tỉnh Bình Dương, quốc lộ 1, đường nối đường Vành đai 3 với Xa lộ Hà Nội, sông Tắc và sông Đồng Nai. Quy mô diện tích khoảng 2.945 ha; quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 2.600 - 2.650 ha; dân số đến năm 2040 dự kiến khoảng 300.000 người.

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

+ Định hướng phát triển chính:

Phát triển Công viên lịch sử - văn hóa dân tộc theo hướng công viên công cộng, công viên chuyên đề kết hợp du lịch sinh thái, nhằm khai thác hiệu quả quỹ đất và tạo nguồn lực phát triển đô thị; duy trì sân golf Thủ Đức. Hình thành khu bến cảng Long Bình và cảng cạn Long Bình nhằm khai thác lợi thế kết nối đường Vành đai 3 và tuyến đường thủy nội địa trên sông Đồng Nai.

Tiếp tục phát triển khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo lập không gian đô thị hai bên đường Vành đai 3. Cải tạo, chỉnh trang, khu dân cư hiện hữu; mở rộng kết nối không gian với khu đô thị mới. Khuyến khích tổ chức các khu chức năng hỗn hợp xung quanh khu vực bến xe Miền Đông, ga đường sắt đô thị Long Bình; tăng cường kết nối giao thông công cộng giữa các khu dân cư, khu đô thị, công viên, trung tâm vui chơi giải trí trong khu vực với các bến xe, ga đường sắt đô thị.

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

#### - Phân vùng số 5:

+ Thuộc phường Long Phước và một phần các phường Trường Thạnh, Long Trường; được giới hạn bởi các đường Vành đai 3, đường nối Vành đai 3, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, sông Tắc, sông Đồng Nai, rạch Ông Nhiêu. Quy mô diện tích khoảng 3.634 ha; quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 2.620 - 2.670 ha; dân số đến năm 2040 dự kiến khoảng 230.000 người.

+ 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.

#### + Định hướng phát triển chính:

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

Phát triển khu đô thị tri thức 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 Tam Đa.

Tổ chức các khu đô thị mới, hiện đại theo mô hình đô thị thông minh, đan xen với không gian cây xanh mặt nước, đáp ứng nhu cầu nhà ở, lưu trú và làm việc của chuyên gia, người lao động trong khu vực. Cải tạo, nâng cấp các khu

dân cư hiện hữu, bảo đảm cung cấp hệ thống xã hội, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu phát triển. Trên cơ sở khai thác lợi thế về cảnh quan tự nhiên, khu vực quy hoạch đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch được định hướng tổ chức khu dân cư theo hình thái mật độ xây dựng thấp, tỷ lệ cây xanh mặt nước và không gian xanh cao; kết hợp phát triển kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch.

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

- Phân vùng số 6:

+ Thuộc một phần các phường Thạnh Mỹ Lợi, Cát Lái, Bình Trưng Đông, Phú Hữu; được giới hạn bởi các tuyến đường Võ Chí Công, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, rạch Ông Nhiêu và sông Đồng Nai. Quy mô diện tích khoảng 1.724 ha; quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 1.310 - 1.360 ha; đến năm 2040 dân số là 130.000 người.

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

+ Định hướng phát triển chính:

Tiếp tục duy trì các cảng Phú Hữu, Cát Lái; kết nối với khu cảng cạn ngã ba Đền Đỏ và khu vực sản xuất công nghiệp tiên tiến, công nghệ cao, tạo thành khu động lực kinh tế trọng điểm của thành phố. Hình thành khu dịch vụ, thương mại nhằm hỗ trợ hoạt động cảng và dịch vụ hậu cần cảng. Tổ chức tuyến đường liên cảng kết nối với Vành đai 3 và cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.

Hoàn thiện các khu đô thị đang được đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật; cải tạo, nâng cấp, khuyến khích tái thiết các khu dân cư hiện hữu theo hướng nâng tầng cao, tăng tỷ lệ không gian cây xanh công cộng và bố trí hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo quy định; tạo lập không gian đô thị cảng - dịch vụ cảng hiện đại, ứng dụng công nghệ cao. Tổ chức không gian cảng, dịch vụ hậu cần cảng và khu đô thị kết nối thuận tiện với hệ thống ga đường sắt đô thị.

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



- Phân vùng số 7:

+ Thuộc phường Bình Trưng Tây và một phần các phường: An Khánh, An Phú, Phú Hữu, Bình Trưng Đông, Cát Lái, Thạnh Mỹ Lợi; được giới hạn bởi các tuyến đường Võ Chí Công, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, Mai Chí Thọ và sông Sài Gòn. Quy mô diện tích khoảng 1.748 ha; quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 1.480 - 1.530 ha; dân số đến năm 2040 dự kiến khoảng 300.000 người.

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

+ Định hướng phát triển chính:

Phát triển khu đô thị hỗn hợp đa chức năng trên dọc tuyến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và đường Võ Chí Công; tạo lập hình ảnh đô thị hiện đại. Tại khu vực tiếp giáp cảng, có thể hình thành các chức năng dịch vụ đô thị hỗ trợ cho hoạt động cảng và dịch vụ hậu cần cảng.

Nâng cấp, chỉnh trang khu trung tâm đô thị đã hình thành; khuyến khích tái phát triển khu dân cư hiện hữu để bổ sung hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nâng cao chất lượng môi trường sống; tăng cường kết nối không gian với các khu đô thị mới.

Tổ chức không gian công cộng ven sông Sài Gòn, hình thành công viên công cộng dọc kênh, rạch Giồng Ông Tố, Rạch Bà Cua...; xây dựng không gian điểm nhấn tại khu vực cầu Phú Mỹ, cửa ngõ Tây Nam thành phố đi Quận 7.

- Phân vùng số 8:

+ Thuộc các phường Phước Long A, Phước Long B, Phước Bình và một phần các phường An Phú, Tăng Nhơn Phú B, Phú Hữu; được giới hạn bởi các tuyến đường Võ Nguyên Giáp, Mai Chí Thọ, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây và Vành đai 2. Quy mô diện tích khoảng 1.382 ha; quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 1.300 - 1.350 ha; dân số đến năm 2040 dự kiến khoảng 253.000 người.

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

+ Định hướng phát triển:

Đối với khu vực phía Nam rạch Chiểu: Xây dựng Khu liên hợp thể dục thể thao quốc gia Rạch Chiểu kết hợp chức năng công viên công cộng cấp đô

thị và các chức năng dịch vụ, trở thành một trong các khu động lực phát triển của thành phố. Tăng cường kết nối không gian giữa các khu đô thị mới về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; khuyến khích liên kết hệ thống công viên cây xanh, mặt nước giữa các khu đô thị và với không gian công viên ven kênh, rạch; thiết lập các tuyến đi bộ, tuyến xe đạp giữa các khu vực.

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

- Phân vùng số 9:

+ Thuộc các phường Hiệp Phú, Tăng Nhơn Phú A, Tăng Nhơn Phú B và một phần các phường Phước Long B, Tân Phú, Long Thạnh Mỹ, Trường Thạnh, Long Trường, Phú Hữu; được giới hạn bởi các tuyến Vành đai 2, Xa lộ Hà Nội, đường nối Vành đai 3, Vành đai 3, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây. Quy mô diện tích khoảng 3.135 ha; quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 3.000 - 3.050 ha; dân số đến năm 2040 dự kiến khoảng 350.000 người.

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

+ Định hướng phát triển:

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

Hoàn thiện hệ thống giao thông kết nối, chú trọng phát triển hạ tầng dịch vụ đô thị và tổ chức các khu đô thị với đa dạng loại hình nhà ở, lưu trú chất lượng cao nhằm thu hút nguồn nhân lực, đáp ứng đa dạng nhu cầu của người lao động trong khu vực.

Chỉnh trang, khuyến khích tái thiết các khu dân cư hiện hữu; hình thành các khu phức hợp đa chức năng dọc các trục giao thông chính gắn với giao thông công cộng như Võ Nguyên Giáp - Xa lộ Hà Nội, Vành đai 2, Vành đai 3, cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây. Khuyến khích chuyển đổi chức năng các cơ sở sản xuất nhỏ theo hướng bổ sung các chức năng công cộng, thương mại, dịch vụ, cây xanh công cộng phục vụ cho khu dân cư; sản xuất công nghệ cao, công nghệ tiên tiến phù hợp với các quy định về môi trường.

c) Định hướng tổ chức hệ thống hạ tầng xã hội thành phố Thủ Đức

- Trung tâm hành chính, cơ quan:

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

- Trung tâm văn hoá - thể dục thể thao:

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

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

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

- Trung tâm y tế - giáo dục:

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

+ Duy trì, nâng cấp các cơ sở giáo dục nghề nghiệp trên địa bàn thành phố trên cơ sở các trung tâm giáo dục thường xuyên và giáo dục hướng nghiệp hiện hữu, khuyến khích phát triển các cơ sở giáo dục nghề nghiệp mới tại các khu đô thị, khu dân cư, theo nhu cầu phát triển của thành phố.

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

- Trung tâm dịch vụ, thương mại.

Bảo tồn, tôn tạo chợ Thủ Đức trở thành trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp điểm du lịch văn hóa; duy trì và nâng cấp hệ thống chợ tại các phường. Tiếp tục thực hiện chợ đầu mối nông sản Thủ Đức tại phường Tam Bình; phát triển mạng lưới trung tâm thương mại, hội chợ triển lãm, trung tâm sự kiện cấp thành phố tại Thủ Thiêm, Trường Thọ, Long Phước, dọc đường Võ Chí Công và dọc các trục chính đô thị; khuyến khích bố trí chức năng dịch vụ trong các trung tâm đô thị, khu dân cư.

- Hệ thống công viên cây xanh sử dụng công cộng:

Công viên cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị đã được bố trí tại các phân vùng đô thị, tạo điều kiện để người dân tiếp cận thuận lợi, với tổng diện tích khoảng 1.585 - 1.622 ha. Trong đó: diện tích các công viên cây xanh công cộng tập trung khoảng 615 - 630 ha; cây xanh sử dụng công cộng ven sông, kênh, rạch khoảng 665 - 680 ha; các công viên cây xanh công cộng trong các khu chức năng phức hợp, khu hỗn hợp của thành phố khoảng 305 - 312 ha (bao gồm công viên cây xanh, mặt nước công cộng đô thị quy mô diện tích khoảng 33 - 35 ha được tổ chức gắn kết với không gian khu liên hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc; công viên Tam Phú quy mô diện tích khoảng 86 ha kết hợp với không gian lưu trữ nước để quản lý ngập lụt đô thị; công viên cây xanh, mặt nước công cộng có quy mô diện tích khoảng 186 - 191 ha tại Khu Công viên Lịch sử - Văn hóa dân tộc). Hệ thống công viên ven sông, kênh, rạch được thiết lập thành mạng lưới với quy mô theo từng đoạn tuyến đáp ứng nhu cầu vui chơi, giải trí của người dân và bảo đảm yêu cầu về hành lang thoát nước theo quy định; góp phần cải tạo vi khí hậu trong đô thị, khai thác yếu tố mặt nước tự nhiên của hệ thống kênh, rạch trong tổ chức không gian đô thị.

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

a) Tổ chức hệ thống hạ tầng kinh tế

- Tổ chức các trung tâm tài chính, dịch vụ, thương mại:

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

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

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

+ Tiếp tục nâng cấp, phát triển Khu công nghệ cao hiện hữu, quy mô khoảng 913 ha, theo hướng kết nối hoạt động sản xuất, tập trung nghiên cứu - phát triển, hoàn thiện hệ sinh thái sáng tạo để dẫn dắt trình độ công nghệ của khu vực và quốc gia; xây dựng Khu Công viên Khoa học và Công nghệ Thành phố Hồ Chí Minh tại phường Long Phước với quy mô diện tích khoảng 194,8 ha. Các khu công nghệ cao phát triển theo hướng nghiên cứu - phát triển và ứng dụng công nghệ cao, ươm tạo doanh nghiệp công nghệ cao, đào tạo nhân lực công nghệ cao và sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghệ cao, kết hợp với dịch vụ phục vụ cho hoạt động của khu công nghệ cao để nâng cao sức hấp dẫn đối với người lao động trình độ cao. Tạo lập hệ sinh thái sáng tạo, kết nối hoạt động sản xuất, dịch vụ và tổ chức khu lưu trú phù hợp với mô hình sản xuất mới.

+ Đối với 04 khu công nghiệp - chế xuất hiện hữu tại các phường Linh Trung, Bình Chiểu và Thạnh Mỹ Lợi, có quy mô diện tích khoảng 280 - 290 ha, khuyến khích chuyển đổi không gian phù hợp với mô hình sản xuất theo hướng ứng dụng công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, giảm thiểu tác động tiêu cực tới môi trường đô thị.

+ Phát triển khu vực Tam Đa - giáp phía Bắc khu Depot thành khu đô thị công nghệ cao, công nghệ tiên tiến (quy mô khoảng 250 ha); trong đó khuyến khích bố trí các chức năng nghiên cứu, đào tạo, phát triển và sản xuất công nghệ cao, công nghệ tiên tiến, dịch vụ trong các khu hỗn hợp quy mô khoảng 133 - 140 ha.

- Tổ chức các trung tâm logistics:

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

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

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

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

+ Phát triển du lịch gắn với bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa - lịch sử, giá trị cảnh quan sinh thái, môi trường; đẩy mạnh phát triển du lịch tham quan, trải nghiệm văn hóa; mở rộng phát triển du lịch cuối tuần gắn với dịch vụ mua sắm, sinh thái nghỉ dưỡng vùng sông nước, vui chơi giải trí đa dạng hóa sản phẩm du lịch và góp phần thu hút khách du lịch; đảm bảo hệ thống cơ sở vật chất, kỹ thuật du lịch.

b) Tổ chức hạ tầng xã hội:

- Tổ chức trung tâm đào tạo - nghiên cứu:

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

- Tổ chức trung tâm y tế:

Các cơ sở y tế gồm bệnh viện đa khoa, chuyên khoa của Thành phố Hồ Chí Minh và Trung ương trên địa bàn thành phố Thủ Đức có tổng diện tích khoảng 18 - 20 ha; trong đó, duy trì 03 cơ sở y tế hiện có với tổng quy mô diện tích khoảng 13 ha; hình thành cơ sở y tế mới quy mô khoảng 5,5 - 6,0 ha, trên cơ sở Trung tâm điều dưỡng người bệnh tâm thần tại phường Tam Phú và bổ sung các trung tâm y tế tại các phân khu đô thị.

- Tổ chức trung tâm thể dục thể thao:

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

- Tổ chức trung tâm văn hóa:

Xây dựng trung tâm văn hóa, nghệ thuật, bảo tàng chuyên đề, nhà văn hóa,... của Thành phố Hồ Chí Minh tại khu đô thị mới Thủ Thiêm với quy mô khoảng 6 - 10 ha; ngoài ra, bố trí các trung tâm văn hóa cấp Thành phố Hồ Chí

Minh phù hợp với phương án quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại các khu đô thị mới tại các phân vùng phát triển đô thị để đáp ứng nhu cầu của người dân tại từng khu vực.

## 7. Thiết kế đô thị:

### a) Tổ chức phân vùng kiến trúc, cảnh quan tổng thể:

Không gian thành phố Thủ Đức hướng tới là một đô thị hiện đại; khuyến khích phát triển cao tầng, tái thiết đô thị, tăng không gian mở; lấy cảnh quan sông nước làm một trong những bản sắc chính để khai thác tổ chức không gian các khu vực chức năng trong thành phố. Các phân vùng được tổ chức theo hình thái đa dạng gắn với các trọng điểm phát triển là trung tâm đổi mới, sáng tạo để hình thành các trung tâm kinh tế tri thức, công nghệ cao. Tổ chức kết nối hài hòa cảnh quan kiến trúc khu vực phát triển mới với không gian các cộng đồng dân cư hiện hữu.

### b) Các trục không gian chính:

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc quản lý phát triển đô thị dọc theo các trục phát triển: Đối với các tuyến có bố trí giao thông công cộng khối lượng lớn, ưu tiên đảm bảo lộ giới cho giao thông công cộng (tuyến và nhà ga) để hoạt động hiệu quả và thông suốt; đảm bảo khả năng mở rộng lộ giới đường theo quy hoạch trong tương lai; phân tách giao thông liên vùng và giao thông khu vực để đảm bảo hoạt động

hiệu quả của các hành lang phát triển chính. Theo điều kiện đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, gia tăng hệ số sử dụng đất và các không gian cây xanh, đặc biệt là tại các khu vực phát triển trong phạm vi có thể đi bộ đến các nhà ga giao thông công cộng khối lượng lớn; bố trí bãi đỗ xe tập trung và áp dụng các giải pháp gia tăng chỗ đỗ xe, để phục vụ các khu vực phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD).

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

c) Tổ chức không gian cây xanh mặt nước và quảng trường: Tổ chức và kết nối hệ thống không gian mở công cộng bao gồm cây xanh, mặt nước và quảng trường công cộng. Phát triển đô thị lấy không gian mở công cộng làm trung tâm, đồng thời làm khung định dạng cho không gian xây dựng, trong đó, trọng tâm là hệ thống gian mở gắn với các trung tâm đô thị ven các sông lớn như sông Sài Gòn, sông Tắc, sông Đồng Nai và các quảng trường, công viên trung tâm khu vực và ven các kênh rạch khác. Phát triển các khu đô thị ven các sông và kênh chính trở thành trung tâm giao lưu công cộng hấp dẫn; tổ chức các dãy phố và công trình đô thị kết nối trực tiếp với không gian công viên, quảng trường ven mặt nước, cung cấp các dịch vụ tiện ích đa dạng, giúp người dân và du khách dễ dàng tiếp cận và sử dụng.

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

Chú trọng hình ảnh đường chân trời của thành phố hướng theo các cầu từ phía Biên Hòa, Nhơn Trạch, khu trung tâm hiện hữu và Quận 7 vào thành phố; tạo hình ảnh đô thị hiện đại với nhịp điệu phong phú, sự nổi bật của các công



trình/cụm công trình điểm nhấn trên nền cảnh quan sông nước tự nhiên của đô thị.

d) Khu vực cửa ngõ đô thị:

Phát huy vị thế và hình ảnh của thành phố cửa ngõ phía Đông của Thành phố Hồ Chí Minh, nơi tập trung nhiều đầu mối hạ tầng giao thông cấp quốc gia, cấp vùng, có sông Đồng Nai và sông Sài Gòn bao quanh, chú trọng tổ chức không gian các khu vực cửa ngõ quan trọng, tiếp cận thành phố Thủ Đức bằng các tuyến đường giao thông đối ngoại, đường thủy nội địa và đường sắt quốc gia, như: các điểm cửa ngõ theo đường bộ - trên các trục đường liên vùng (đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây; xa lộ Hà Nội; quốc lộ 13; đường vành đai 3, Mai Chí Thọ...), các điểm cầu Phú Mỹ, Nhơn Trạch, Long Thành, Thủ Thiêm, Bình Lợi...; cảng khách nội địa Trường Thọ; ga đầu mối đường sắt Bình Triệu, Thủ Thiêm;... Tại các khu vực cửa ngõ, khuyến khích tổ chức các quảng trường kết hợp công trình điểm nhấn, công trình biểu tượng để tạo hình ảnh đặc trưng tại từng khu vực tiếp cận vào đô thị; đối với khu vực cửa ngõ gắn với cảng hành khách, nhà ga, khuyến khích tổ chức khu vực cửa ngõ kết hợp với quảng trường, trung tâm phức hợp, tổ hợp công trình điểm nhấn gắn với quảng trường công cộng, kết nối thuận thuận với hệ thống giao thông công cộng của thành phố. Các công trình trong khu vực không gian cửa ngõ cần được tổ chức đồng bộ với cảnh quan, yêu cầu sử dụng, thẩm mỹ và tính chất của từng khu vực; khuyến khích sử dụng kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng...

e) Quản lý chiều cao và mật độ xây dựng công trình:

- Hệ số sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam về Quy hoạch Xây dựng. Khuyến khích tăng chiều cao xây dựng để giảm mật độ xây dựng, đảm bảo theo quy định.

- Hệ số sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp với khả năng cung cấp hạ tầng của khu vực lập quy hoạch và đồng thời đảm bảo tuân thủ các quy định về sử dụng đất.

- Quy định về chiều cao công trình: Căn cứ trên định hướng về hình thái kiến trúc đô thị, điều kiện hiện trạng, định hướng phát triển của từng khu vực và các quy định chuyên ngành đối với các công trình, chiều cao xây dựng công trình được xác định cụ thể trong các đồ án quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết và thực hiện ở các bước tiếp theo; phù hợp với các quy định sau:

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

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

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

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

- Quy định về mật độ xây dựng: thực hiện theo quy định tại Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam về quy hoạch xây dựng và các quy định chuyên ngành. Riêng đối với khu vực đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch, tại khu vực Long Phước, quy định mật độ xây dựng gộp trong các ô chức năng (xác định tại Quy hoạch chung) không quá 25%.

#### 8. Quy hoạch sử dụng đất

Định hướng quy hoạch sử dụng đất thành phố Thủ Đức đến năm 2040 như sau:

a) Khu dân dụng khoảng 13.900 - 14.200 ha, gồm các chức năng:

- Đơn vị ở khoảng 8.000 - 8.200 ha.

- Dịch vụ - công cộng cấp đô thị: khoảng 970 - 1.020 ha, trong đó có khoảng 400 - 420 ha đất các công trình giáo dục, y tế, thể dục, thể thao, văn hóa, thương mại, dịch vụ đã xác định và khoảng 570 - 600 ha các công trình thương mại, dịch vụ, đào tạo, công cộng khác nằm trong các khu chức năng phức hợp, khu đất hỗn hợp - được xác định cụ thể trong các quy hoạch cấp dưới.

- Cây xanh, công viên, sử dụng công cộng trong đô thị khoảng 1.585 - 1.622 ha.

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

- Giao thông đô thị (tính đến đường khu vực) khoảng 2.650 - 2.800 ha.

- Các khu dân dụng khác (bao gồm cơ quan, trụ sở hành chính cấp đô thị và hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị) khoảng 190 - 210 ha.

b) Khu ngoài dân dụng khoảng 4.400 - 4.600 ha, gồm:

- Khu trung tâm nghiên cứu, đào tạo, Viện - trường khoảng 360 - 400 ha.

- Khu công nghệ cao tập trung khoảng 1.100 - 1.150 ha.
- Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng khoảng 280 - 290 ha.
- Khu sản xuất công nghiệp, kho tàng, công nghệ cao, logistics, dịch vụ, đào tạo, cảng khoảng 440 - 470 ha.
- Cơ quan, trụ sở và trung tâm y tế, văn hóa thể dục thể thao cấp Thành phố Hồ Chí Minh: khoảng 350 - 390 ha.
- Cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng khoảng 240 - 260 ha.
- Tôn giáo, tín ngưỡng, di tích khoảng 135 - 150 ha.
- Khu vực an ninh khoảng 91 - 103 ha; thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất an ninh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Khu vực quốc phòng quy mô khoảng 138 - 200 ha; định hướng chuyển đổi khu đất quốc phòng tại khu vực cảng Trường Thọ hiện nay thành đất phát triển khu quảng trường công cộng và trung tâm đô thị ven sông Sài Gòn, các khu đất quốc phòng tại khu vực Cát Lái sang chức năng cảng, dịch vụ cảng, logistic. Việc chuyển đổi các quỹ đất quốc phòng sang mục đích kinh tế cần phải đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật đối với việc quản lý và sử dụng đất quốc phòng. Căn cứ quy hoạch sử dụng đất quốc phòng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt theo từng thời kỳ, quy mô đất quốc phòng tại thành phố Thủ Đức được điều chỉnh để bảo đảm triển khai thực hiện phù hợp, thống nhất.
- Giao thông đối ngoại khoảng 880 - 900 ha.
- Nghĩa trang và hạ tầng kỹ thuật khác cấp Thành phố Hồ Chí Minh, cấp vùng khoảng 350 - 390 ha.

c) Đất khác khoảng 2.550 - 2.750 ha (chủ yếu là mặt nước tự nhiên).

(Chi tiết Quy hoạch sử dụng đất tại Phụ lục kèm theo).

#### 9. Định hướng quy hoạch không gian ngầm:

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

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

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

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

## 10. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### a) Định hướng phát triển hệ thống giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Tiếp tục nâng cấp, hoàn thiện, phát triển hệ thống giao thông liên vùng, đường cao tốc và quốc lộ khu vực thành phố Thủ Đức theo Quy hoạch mạng lưới đường bộ thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, bao gồm: đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, đường vành đai 3, quốc lộ 1, quốc lộ 13, quốc lộ 1K. Tăng cường kết nối liên vùng giữa thành phố Thủ Đức với các tỉnh thành lân cận thông qua các đoạn tuyến: Xa Lộ Hà Nội - Võ Nguyên Giáp, đường nối quốc lộ 1 - Vành đai 3 qua Long Phước đến Đồng Nai, đường nối từ nút giao Gò Dưa đến cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - Chơn Thành.

+ Đường sắt: Nâng cấp cải tạo hệ thống đường sắt quốc gia đi qua thành phố gồm các tuyến đường sắt hành khách và hàng hóa theo Quy hoạch mạng lưới đường sắt quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Cụ thể: tuyến Trảng Bom - Hòa Hưng, ga đầu mối hành khách Bình Triệu; tuyến đường sắt cao tốc Bắc - Nam, tuyến đường sắt Thủ Thiêm - Long Thành, ga đầu mối hành khách Thủ Thiêm; dự kiến phương án bổ sung tuyến đường sắt Tân Kiên - Thủ Thiêm; ngoài ga đầu mối, thực hiện xây dựng các ga hành khách theo quy hoạch chuyên ngành, với vị trí, quy mô được cụ thể hoá tại các quy hoạch cấp dưới.

+ Đường thủy: Duy trì quy mô, nâng cấp khu bến cảng Cát Lái - Phú Hữu; xây dựng khu bến cảng Long Bình bao gồm chức năng cảng đường thủy và cảng cạn quy mô khoảng 48 ha; di dời cảng hàng hóa tại khu vực Trường Thọ, tái phát triển khu vực này thành khu đô thị trung tâm của Thành phố Thủ Đức. Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường thủy nội địa, cảng thủy nội địa quốc gia và địa phương tại khu vực thành phố Thủ Đức phù hợp với yêu cầu phát triển của quốc gia, vùng và nhu cầu của thành phố.

- Giao thông đối nội:

+ Đường đô thị:

Quy hoạch mạng lưới giao thông giao thông đô thị, hướng tới kiến tạo mạng lưới hoàn chỉnh, tạo điều kiện cho phát triển mở rộng mạng lưới giao thông công cộng, giải quyết tình trạng ùn tắc giao thông.

Hoàn thiện khép kín, nâng cấp các tuyến đường chính đô thị và đường vành đai, bao gồm các phần đường dành cho giao thông đối nội, dọc theo các tuyến: Vành đai 2, Vành đai 3, đường Phạm Văn Đồng, đường Mai Chí Thọ, Võ Nguyên Giáp - Xa lộ Hà nội, đường nối quốc lộ 1 với Vành đai 3, đường nối Vành đai 3 với thành phố Biên Hòa (qua Long Phước).

Quy hoạch mạng lưới đường trên cao kết hợp mạng lưới đường giao thông vận tải chuyên dụng cho hàng hóa để giảm thiểu xung đột với giao thông đô thị, tập trung vào các tuyến đường vành đai có lưu lượng lớn xe tải lưu thông kết nối với cảng Cát Lái và các trung tâm sản xuất lớn khu vực phía Bắc và phía Nam thành phố Thủ Đức, bao gồm: Vành đai 3, đường nối Vành đai 3 - quốc lộ 1 (từ nút giao Trạm 2 đến nút giao Gò Công), đường liên cảng Cát Lái - Phú Hữu đến Vành đai 3, quốc lộ 1, với bề rộng mặt cắt đảm bảo đáp ứng nhu cầu giao thông, sử dụng hiệu quả quỹ đất đô thị. Tổ chức các nút giao thông liên thông, khác mức (hoàn chỉnh hoặc trực thông), tại vị trí giao cắt giữa đường cao tốc, đường quốc lộ và đường trục chính đô thị.

Nâng cấp, cải tạo, xây dựng mới kết hợp giải pháp tổ chức giao thông mạng lưới đường chính khu vực, đáp ứng nhu cầu kết nối giao thông.

- Giao thông công cộng:

+ Phát triển mạng lưới tuyến giao thông công cộng sức chở lớn, kết hợp với các phương thức giao thông công cộng khác như xe buýt, buýt sông, xe đạp công cộng..., đáp ứng 50 - 60% nhu cầu đi lại năm 2040; mật độ mạng lưới GTCC đạt từ 2,5 - 3 km/km<sup>2</sup>; chiều dài các tuyến GTCC sức chở lớn đạt chỉ tiêu 50 - 60 km/triệu dân.

+ Quy hoạch các điểm trung chuyển chính kết nối với nhà ga hành khách đường sắt quốc gia, mạng lưới đường sắt liên vùng và tại các khu vực trọng điểm phát triển của thành phố.

+ Quy hoạch phát triển và hoàn thiện mạng lưới đường sắt đô thị, bao gồm các đoạn tuyến: Tuyến MRT 1, MRT 2, MRT 3, MRT 5, MRT 6, MRT 7, MRT 10. Xây dựng các depot đường sắt đô thị tại Hiệp Bình Phước, Long Trường.

+ Tái cấu trúc các tuyến xe buýt hỗ trợ cho các tuyến vận tải khối lượng lớn, kết nối với các khu vực có lộ giới đường nhỏ hẹp; bổ sung các tuyến xe buýt ưu tiên và các tuyến buýt trục tần suất cao.

+ Tổ chức tuyến đường thủy trên sông Tắc, Rạch Chiếc, rạch Trau Trầu, rạch Ông Nhiêu và một số kênh rạch lớn khác; kết nối với mạng lưới giao thông công cộng đường thủy đi trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh. Trên các tuyến đường thủy cấp IV và cấp V phát triển các tuyến cano du lịch, dân sinh theo quy định pháp luật về giao thông đường thủy nội địa.

- Giao thông tỉnh:

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

+ Bố trí bãi đỗ xe công cộng gắn liền với các khu vực nhà ga đường sắt đô thị, các trung tâm phát triển TOD; khuyến khích bố trí tích hợp với chức năng thương mại, dịch vụ, đào tạo để khai thác hiệu quả sử dụng đất; khuyến khích bố trí bãi đỗ xe tập trung ngầm. Bổ sung hệ thống bãi đỗ xe thông minh (nhiều tầng, ngầm...) tại các khu vực trung tâm đô thị, gắn với các công trình công cộng (thương mại, cơ quan, sân vận động, cung văn hóa, nhà hát...), quảng trường, khu cây xanh, công viên công cộng. Quy mô cụ thể được xác định tại quy hoạch cấp dưới, bảo đảm tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

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

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

+ Bố trí chức năng các cảng cạn và trung tâm logistics tại các khu vực Long Bình, Cát Lái, Khu công nghệ cao Thành phố Hồ Chí Minh, khu trọng điểm tại phường Linh Trung, Tam Đa và tại các khu vực hỗn hợp, khu phức hợp. Trong đó, quy mô, phạm vi ranh giới của các cảng cạn được xác định phù hợp với điều kiện quỹ đất, kế hoạch đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giao thông

theo từng giai đoạn, bảo đảm phù hợp với Quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn và Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Nút giao thông: Xây dựng nút giao thông khác mức, tối ưu thuận lợi cho người sử dụng, tại các điểm giao cắt giữa các trục đường chính với đường quốc lộ, đường vành đai; giữa các tuyến đường đối ngoại, trục đường chính với hệ thống đường sắt, đảm bảo tính không an toàn đường sắt; giữa các đường chính đô thị với đường trục chính đô thị.

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

b) Cao độ nền và thoát nước mưa:

- San nền: Cao độ nền thiết kế các khu vực mới gắn kết hài hòa với cao độ nền khu vực dân cư hiện trạng và phù hợp với từng khu vực, đảm bảo cho việc thoát nước mưa tự chảy tốt nhất. Quy hoạch cao độ nền theo 10 lưu vực phù hợp với lưu vực thoát nước, cụ thể: Cao độ nền ngoài hành lang chống ngập theo từng lưu vực từ +2,6 m đến +3,2 m; cao độ nền trong hành lang chống ngập  $\geq +2,0$  m. Riêng đối với các khu vực đô thị hiện hữu nằm trong hành lang chống ngập có cao độ nền thấp chỉ cải tạo, nâng cao độ nền lên 30 ÷ 40 cm so với cao độ nền hiện trạng và dần hướng tới cao độ xây dựng Hxd  $\geq +2,0$  m nhưng phải đảm bảo phù hợp với cảnh quan và thoát nước khu vực xung quanh. Giải pháp thiết kế cụ thể cần phù hợp với điều kiện của từng khu vực khi triển khai quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.

- Thoát nước mưa:

+ Lưu vực thoát nước: Thành phố được chia làm 10 lưu vực thoát nước chính phù hợp với khu vực địa hình tự nhiên và không gian xây dựng, thuận lợi thoát nước ra các rạch, hồ điều tiết và ra các sông chính.

+ Hệ thống thoát nước mưa:

Trong khu vực đô thị hiện hữu và các khu vực phát triển mới xen lẫn khu hiện hữu, sử dụng hệ thống thoát nước hỗn hợp, sử dụng hệ thống cống bao giằng tách và trạm bơm nước thải để tách riêng nước thải đưa về các trạm xử lý nước thải tập trung. Khu vực phát triển mới, sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước mưa và nước thải được thu gom theo 02 mạng lưới đường ống riêng.

Nước mưa trên các lưu vực được dẫn về các hồ điều tiết là các kênh rạch tự nhiên hoặc hồ điều tiết hờ. Hình thành các không gian điều tiết nước mưa tại các dự án đầu tư. Bố trí cống ngăn triều tại các vị trí cửa ra trên hành lang ngăn triều. Khi triều cường dâng cao xảy ra đồng thời với mưa lớn, cửa cống ngăn triều sẽ đóng để duy trì mực nước trong các hồ tại cao độ chân triều, qua đó tạo

dung tích trữ cho các lưu vực. Tại một số lưu vực có dung tích trữ nhỏ cần bố trí thêm trạm bơm để tăng dung tích trữ, duy trì cao độ mực nước trong hồ điều tiết thấp hơn mực nước chân triều.

Các kênh rạch tự nhiên được bảo vệ, mở rộng để điều tiết và thoát nước đô thị; chú trọng kết nối hệ thống kênh rạch, hồ điều tiết để tăng cường hỗ trợ thoát nước. Tại các khu vực chức năng đô thị tiếp giáp với tuyến kênh, rạch tự nhiên, ưu tiên tạo hành lang xanh kết hợp hồ điều hòa và kết nối với khu cây xanh công cộng cấp đơn vị ở nhằm tăng cường năng lực điều tiết, thoát nước trong thành phố.

- Các giải pháp kỹ thuật khác:

+ Đảm bảo chỉ giới bảo vệ đường sông phù hợp với từng cấp theo quy định.

+ Nạo vét, khơi thông, kè bờ sông, kênh rạch kết hợp làm công viên, vườn hoa, đường đi xe đạp, đường dạo; đảm bảo cảnh quan tự nhiên và cảnh quan đô thị.

c) Định hướng quy hoạch cấp nước

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước sông Đồng Nai về phía thượng lưu, hồ Trị An; nguồn nước ngầm sẽ là nguồn dự phòng.

- Công trình đầu mối: Duy trì công suất nhà máy nước Bình An 100.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm; nâng công suất hệ thống cụm nhà máy nước Thủ Đức lên khoảng 2.150.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (Duy trì công suất các nhà máy nước Thủ Đức 1, 2, 3; xây dựng nhà máy nước Thủ Đức 4, 5 với công suất 800.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm); xây dựng mới nhà máy nước Đông thành phố tại phường Long Bình, công suất khoảng 500.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm (có thể nâng cấp lên đạt khoảng 1.200.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm).

- Mạng lưới đường ống: Mạng lưới đường ống thiết kế dạng mạng vòng, kết hợp mạng nhánh, được mở rộng phù hợp với công suất hệ thống cấp nước các giai đoạn quy hoạch.

- Khu vực bảo vệ công trình đầu mối nhà máy nước, đường ống cấp nước tuân thủ theo Quy chuẩn Việt Nam số 01:2021/BXD.

d) Cấp năng lượng và chiếu sáng

- Nguồn điện:

+ Nguồn điện cấp cho thành phố Thủ Đức được lấy từ hệ thống truyền tải điện quốc gia thông qua các trạm 220/110kV hiện có: Cát Lái - 2x250MVA; Công nghệ cao 2x250MVA; Thủ Đức - 3x250MVA; Hiệp Bình Phước - 2x250MVA; Tân Cảng: 2x250MVA.



+ Đầu tư xây dựng mới các trạm biến áp nguồn 500kV, 220kV tuân thủ theo các định hướng của Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050: 500kV Thủ Đức, 220kV Quận 9, 220kV Thủ Thiêm.

+ Tiếp tục cải tạo nâng cấp kết hợp xây dựng mới các trạm 110kV và đường dây đấu nối, đảm bảo cung cấp điện ổn định cho phụ tải khu vực.

- Lưới điện truyền tải: Các tuyến điện 220kV, 110kV xây dựng mới bố trí đi ngầm. Giai đoạn đến năm 2030 thực hiện hạ ngầm các tuyến đường dây 220kV, 110kV hiện hữu chạy dọc theo đường Vành đai 2, Vành đai 3 và các tuyến đường giao thông chính của thành phố. Giai đoạn sau năm 2030, tổ chức hạ ngầm toàn bộ các tuyến đường dây 220kV, 110kV còn lại.

- Lưới điện phân phối:

+ Lưới trung thế được thiết kế mạch vòng, vận hành hở; ngầm hóa lưới điện trung thế trên các tuyến đường phố chính, tuyến phố cảnh quan trong khu vực.

+ Lưới điện hạ thế: Ngầm hóa lưới điện hạ thế hiện hữu đồng bộ với ngầm hóa lưới điện trung thế, mạng lưới điện hạ thế xây dựng mới được định hướng xây dựng ngầm. Lưới điện hạ thế có bán kính cấp điện phù hợp nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây quá định mức cho phép.

- Hành lang bảo vệ lưới điện và công trình cấp điện: Mạng lưới truyền tải (500kV, 220kV, 110kV), mạng lưới phân phối (22kV), các trạm biến áp nguồn hiện có và xây mới phải được đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Chiếu sáng đô thị:

+ Đầu tư mới hệ thống điện chiếu sáng giao thông trên các trục đường quy hoạch mới theo đúng tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

+ Đối với các công trình giao thông đầu tư mới yêu cầu phải sử dụng đèn hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng.

+ Đối với các ngã ba, ngã tư, tại các nút giao thông đồng mức và khác mức cần phải bố trí các đèn pha tăng cường cường độ chiếu sáng cho các nút giao thông.

+ Chiếu sáng cảnh quan cần đảm bảo thẩm mỹ và tránh gây ô nhiễm ánh sáng; sử dụng tổng thể giải pháp từ thiết kế, xây dựng, lựa chọn thiết bị, quản lý vận hành để đảm bảo tiết kiệm năng lượng.

- Quy hoạch hệ thống năng lượng khác:

+ Nguồn năng lượng mặt trời: Phấn đấu đến năm 2030 có 50% các tòa nhà công sở và 50% nhà ở trên địa bàn thành phố Thủ Đức sử dụng điện mặt trời mái nhà theo hình thức tự sản, tự tiêu. Khai thác tiềm năng điện mặt trời mái nhà tại trụ sở các cơ quan hành chính, đơn vị sự nghiệp công lập trên địa bàn thành phố Thủ Đức để tăng cường việc sử dụng năng lượng sạch, xanh, góp phần giảm hiệu ứng nhà kính, giảm phát thải khí CO<sub>2</sub> và giảm bức xạ nhiệt cho các tòa nhà.

+ Nguồn điện từ chất thải rắn: Khuyến khích đầu tư, xây dựng 02 nhà máy xử lý chất thải rắn và thu hồi năng lượng tại phường Long Bình và phường Linh Xuân thành phố Thủ Đức, đảm bảo quy định về môi trường.

#### d) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải:

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

##### - Nhà máy xử lý nước thải tập trung:

+ Hoàn thiện và vận hành nhà máy xử lý nước thải Nhiêu Lộc - Thị Nghè công suất giai đoạn 1 - 480.000 m<sup>3</sup>/ngày, giai đoạn 2 - 830.000 m<sup>3</sup>/ngày (theo công suất thiết kế dự án đang triển khai), quy mô khoảng 38,4 ha.

+ Xây dựng nhà máy xử lý nước thải Bắc Sài Gòn I, công suất dự kiến năm 2040 khoảng 140.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, công suất sau năm 2040 khoảng 160.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, quy mô khoảng 8,0 ha.

+ Xây dựng nhà máy xử lý nước thải Bắc Sài Gòn II, công suất dự kiến 2040 khoảng 140.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, công suất sau năm 2040 khoảng 170.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, quy mô khoảng 8,5 ha.

- Các nhà máy xử lý nước thải xây mới sử dụng công nghệ xử lý hiện đại, nâng cao hiệu suất xử lý, đảm bảo quy chuẩn môi trường, đảm bảo mỹ quan, tiết kiệm quỹ đất, tiết kiệm năng lượng, xử lý bùn khép kín. Khuyến khích tái sử dụng nước thải sau xử lý cho các mục đích tưới cây, rửa đường, dự phòng cứu hỏa.

- Quy mô diện tích các nhà máy xử lý nước thải được xác định cụ thể ở các bước quy hoạch cấp dưới và bước lập dự án, trên cơ sở quy mô công suất và công nghệ xử lý được lựa chọn. Khoảng cách ly an toàn về môi trường đối với các nhà máy/trạm xử lý nước thải đảm bảo các quy định hiện hành.

- Nước thải sinh hoạt, nước thải công nghiệp và nước thải y tế xử lý tuân thủ Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn Việt Nam và các quy định pháp luật hiện hành.

e) Quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, phân loại tại nguồn, chuyển đến Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Tây Bắc (xã Phước Hiệp - huyện Củ Chi) để xử lý. Ngoài ra, bố trí 02 khu xử lý chất thải rắn sinh hoạt cấp thành phố Thủ Đức tại phường Long Bình quy mô khoảng 6,5 ha, công suất khoảng 1.000 tấn/ngày và tại phường Linh Xuân quy mô khoảng 5,2 ha, công suất khoảng 900 tấn/ngày; áp dụng công nghệ hiện đại, tiết kiệm quỹ đất, đảm bảo yêu cầu về môi trường.

- Chất thải rắn công nghiệp: phân loại chất thải ngay tại nguồn, tận thu, tái sử dụng. Chất thải rắn không tái sử dụng được và không nguy hại được chuyển xử lý chung cùng với rác thải sinh hoạt. Đối với chất thải rắn nguy hại, các nhà máy phải có phương án xử lý riêng.

- Chất thải rắn y tế: Đối với chất thải nguy hại được thu gom, chuyển đến xử lý tại Khu liên hợp xử lý chất thải rắn Tây Bắc (xã Phước Hiệp - huyện Củ Chi) và Khu xử lý chất thải rắn Đa Phước (huyện Bình Chánh).

- Phương án thu gom chất thải rắn: Duy trì hoạt động của các trạm trung chuyển đã được xây dựng và cải tạo đạt chuẩn. Nâng cấp cải tạo các trạm trung chuyển chưa đạt chuẩn và xây dựng mới các trạm trung chuyển nhằm phục vụ cho công tác thu gom chất thải rắn của thành phố Thủ Đức. Các trạm trung chuyển phải là trạm cố định, cỡ vừa hoặc nhỏ tùy theo nhu cầu sử dụng cụ thể, sử dụng công nghệ ép kín.

- Về nghĩa trang: Quản lý sử dụng các nghĩa trang nhân dân và công viên nghĩa trang trên địa bàn thành phố Thủ Đức. Ngoài ra, có thể sử dụng các nghĩa trang chung của Thành phố Hồ Chí Minh và các nghĩa trang của các tỉnh lân cận. Khuyến khích người dân sử dụng hình thức hỏa táng.

g) Quy hoạch hạ tầng phòng cháy chữa cháy:

- Xây dựng trụ sở đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất an ninh được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và bố trí mạng lưới trụ sở đội cảnh sát phòng cháy chữa cháy, cấp nước chữa cháy tuân thủ quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD.

h) Quy hoạch hệ thống viễn thông thụ động:

- Đảm bảo đáp ứng nhu cầu về dịch vụ viễn thông của người dân và các cơ quan, tổ chức.

- Phát triển hạ tầng mạng lưới hạ tầng viễn thông theo hướng ưu tiên sử dụng chung với cơ sở hạ tầng kỹ thuật khác, sử dụng công nghệ hiện đại phù hợp với xu thế phát triển đô thị thông minh, kinh tế số; phát triển mở rộng hệ thống mạng không dây công cộng để bảo đảm khả năng sử dụng Internet băng rộng đến người dân, du khách tại các điểm công cộng.

- Ngầm hóa mạng cáp viễn thông ngoại vi, phối hợp với chỉnh trang trong khu vực trung tâm thành phố, các khu vực đô thị mới và các khu chức năng khác. Nâng cấp và mở rộng phát triển hạ tầng mạng truyền dẫn trong thành phố, bảo đảm kết nối đến các cơ sở, đơn vị của chính quyền thành phố theo xu hướng “kết nối thông minh”.

## 11. Các giải pháp kiểm soát và bảo vệ môi trường

### a) Quản lý và giảm thiểu tác động môi trường

- Xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải sinh hoạt, công nghiệp, đảm bảo nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Thu gom hiệu quả, tăng cường công tác phân loại rác tại nguồn; đầu tư, hiện đại hóa trang thiết bị thu gom chất thải rắn. Xây dựng khu xử lý chất thải rắn trên cơ sở sử dụng công nghệ hiện đại (đốt - thu hồi năng lượng) và nâng cao hiệu quả chôn lấp; thiết lập hành lang an toàn vệ sinh môi trường đảm bảo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia.

- Đảm bảo khoảng cách ly giữa các khu công nghiệp, khu trung chuyển hàng hóa, đầu mối hạ tầng kỹ thuật, khu vực đường sắt, thương mại dịch vụ và khu dân cư theo quy định.

- Xây dựng hoàn thiện hệ thống giao thông công cộng và đảm bảo sự tiếp cận thuận tiện của người dân; áp dụng các biện pháp phù hợp để hạn chế xe cá nhân; khuyến khích sử dụng nhiên liệu, năng lượng sạch;

- Áp dụng giải pháp chống ồn dọc các tuyến giao thông công chánh quy mô lớn và giao thông đối ngoại. Tăng cường công tác giám sát và quản lý xây dựng, quản lý môi trường. Kết hợp với mạng lưới quan trắc chất lượng môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, xây dựng và hoàn thiện hệ thống quan trắc giám sát chất lượng môi trường, cảnh báo sớm, ngăn ngừa những rủi ro và thiệt hại về môi trường tại thành phố Thủ Đức.

### b) Các giải pháp giảm nhẹ và thích ứng với biến đổi khí hậu

- Các giải pháp thích ứng:

+ Quy hoạch dựa vào đặc điểm tự nhiên địa hình, địa chất, khí hậu khu vực quy hoạch. Bảo vệ gìn giữ các giá trị tự nhiên sông, kênh rạch, các đặc điểm sinh thái bản địa. Phát huy các đặc tính địa phương, tạo không gian giữ nước, giữ hành lang sông kênh rạch, tăng mật độ cây xanh để làm mát, giảm hiện tượng đảo nhiệt đô thị.

+ Có chế độ quan trắc và kiểm tra thường xuyên đối với chất lượng nguồn nước. Xây dựng nguyên tắc dùng nước; tuyên truyền nâng cao ý thức của người dân trong sử dụng nước, thay đổi thói quen dùng nước theo hướng tiết kiệm nước.

+ Quy hoạch và thực hiện các giải pháp đảm bảo thoát nước mặt nhanh, hiệu quả. Tăng cường công tác bảo trì, bảo dưỡng, cải tạo hệ thống thoát nước. Quy hoạch cao độ nền có tính toán đến khả năng ngập và xem xét tác động tổng thể của quy hoạch một khu vực đến các khu vực lân cận.

- Các giải pháp giảm nhẹ tác động tiêu cực đến môi trường: Thực hiện chính sách và các mô hình, dự án về năng lượng tái tạo, gồm năng lượng gió, mặt trời, sinh khối, bioga, phát điện từ đốt rác...; khuyến khích các đơn vị sử dụng phương tiện dùng nhiên liệu sạch; dành diện tích phù hợp phát triển dải cây xanh dọc theo các tuyến đường, phát triển hệ thống giao thông công cộng; khuyến khích, thúc đẩy xây dựng các dự án, công trình theo tiêu chuẩn công trình xanh.

## 12. Chương trình và dự án ưu tiên đầu tư

- Tổ chức lập, điều chỉnh tổng thể, điều chỉnh cục bộ các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý kiến trúc đô thị. Trong đó, chú trọng việc điều chỉnh quy định quản lý xây dựng đô thị trong các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết theo hướng làm tăng sự đa dạng và linh hoạt về hình thái công trình, chức năng và đối tượng sử dụng, tăng hệ số sử dụng đất, hỗ trợ phát triển kinh tế đô thị.

- 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 các phân khu đô thị; dự án, đề án, chương trình phát triển công nghệ cao, kinh tế tri thức, kinh tế sáng tạo; dự án phát triển các khu TOD, các tổ hợp hỗn hợp với chức năng chính là nghiên cứu, đào tạo, sản xuất công nghệ cao, 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, nhà dưỡng lão, văn hoá, thể dục thể thao, nhà ở xã hội.

13. Quy định quản lý: Ban hành Quy định quản lý quy hoạch theo Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 kèm theo Quyết định này.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

### **1. Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:**

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

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

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

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

### **2. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức:**

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của nguồn gốc tài liệu, cơ sở dữ liệu (số liệu, bản đồ) của các ngành, lĩnh vực để nghiên cứu, lập đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức; tính chính xác của số liệu, tài liệu, cơ sở dữ liệu được công bố 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 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 tại Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ, Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024, chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phân bổ cho Thành phố Hồ Chí Minh; tuân thủ các quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, đầu tư, nhà ở, xây dựng và các quy định pháp luật, quy định khác có liên quan; tiếp thu ý kiến, phối hợp với

các bộ, ngành liên quan triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm các vấn đề về quốc phòng, an ninh, thích ứng biến đổi khí hậu; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, bảo đảm phát triển bền vững về kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chông chéo, tranh chấp, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện.

- Hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 (gồm thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch) theo đúng quy định, gửi Bộ Xây dựng xác nhận và lưu trữ, lưu giữ theo quy định.

- Xây dựng kế hoạch thực hiện quy hoạch chung thành phố Thủ Đức. Tổ chức lập, điều chỉnh, phê duyệt các quy hoạch phân khu, 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 Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 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.

### 3. Bộ Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm về nội dung báo cáo thẩm định đồ án Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 bảo đảm đúng quy định pháp luật.

- Rà soát, đóng dấu thẩm định hồ sơ quy hoạch chung (thuyết minh, bản vẽ, quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch) bảo đảm đúng quyết định phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ; lưu trữ, lưu giữ hồ sơ quy hoạch chung được duyệt theo quy định pháp luật.

- Hướng dẫn, kiểm tra việc triển khai thực hiện Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040 đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.

4. Giao các bộ, ngành trung ương theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, kiểm tra, phối hợp với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong quá trình triển khai thực hiện Quy hoạch chung thành phố Thủ Đức bảo đảm hiệu quả, đồng bộ, thống nhất với: Quy hoạch tổng thể Quốc gia, các Quy hoạch ngành quốc gia, Quy hoạch vùng Đông Nam Bộ, Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024, chỉ tiêu sử dụng đất quốc gia được Thủ tướng Chính phủ phân bổ cho Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

**Điều 4.** Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

**Nơi nhận:**

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ;
- Thành ủy, HĐND, UBND TP Hồ Chí Minh;
- Thành ủy, HĐND, UBND TP Thủ Đức;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ Công TTĐT, các Vụ: TH, KTTH, QHĐP, KGVX, NN, NC;
- Lưu: VT, CN (2b).

**KT. THỦ TƯỚNG.  
PHÓ THỦ TƯỚNG**



**Trần Hồng Hà**





**Phụ lục**  
**BẢNG TỔNG HỢP QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC**  
(Kèm theo Quyết định số 2025/QĐ-TTg ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ)

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

STT	Quy mô đất xây dựng	Hiện trạng 2023			Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> / người)
-	Cây xanh sử dụng công cộng tập trung				395 - 410			615 - 630		
-	Cây xanh sử dụng công cộng dọc sông, kênh, rạch				365 - 380			665 - 680		
-	Cây xanh sử dụng công cộng trong khu vực chức năng hỗn hợp, phức hợp				305 - 312			305 - 312		
4	Đất ở kết hợp kinh tế vườn, nông nghiệp sinh thái, dịch vụ du lịch	1.177			400 - 420			400 - 420		
5	Giao thông đô thị (tính đến đường khu vực và bao gồm đường khu vực trong các khu hỗn hợp, khu phức hợp)	1.767	12		2.040 - 2.150	13		2.650 - 2.800	15	
6	Các công trình dân dụng khác	50			170 - 198	1,1		190 - 210	1,1	
-	Cơ quan, trụ sở hành chính cấp đô thị	9			10 - 15			10 - 15		
-	Hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị				160 - 183			180 - 195		
<b>I.2</b>	<b>Khu đất ngoài dân dụng</b>	<b>2.924</b>	<b>20</b>		<b>4.100 - 4.300</b>	<b>26</b>		<b>4.400 - 4.600</b>	<b>24</b>	
1	Khu trung tâm nghiên cứu, đào tạo, Viện - trường	311	2		360 - 400	2		360 - 400	2	
2	Khu công nghệ cao tập trung	913	6		1.100 - 1.150	7		1.100 - 1.150	6	
3	Khu đất sản xuất công nghiệp, kho tàng	232	2		280 - 290	2		280 - 290	2	
4	Khu đất sản xuất công nghiệp, công nghệ cao, logistics, dịch vụ, đào tạo, cảng	337	2		420 - 450	3		440 - 470	2	
5	Cơ quan, trụ sở ngoài đô thị	6	0,04		6 - 8	0,04		6 - 8	0,04	
6	Trung tâm y tế cấp TP. Hồ Chí Minh	20	0,1		18 - 20	0,1		18 - 20	0,1	

STT	Quy mô đất xây dựng	Hiện trạng 2023			Quy hoạch đến năm 2030			Quy hoạch đến năm 2040		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
7	Trung tâm văn hóa, thể dục thể thao	303	2,1		320 - 350	2,1		330 - 360	2	
8	Cây xanh sử dụng hạn chế, cây xanh chuyên dụng	62	0,4		240 - 260	1,5		240 - 260	1	
9	Tôn giáo, tín ngưỡng, di tích	140	1,0		135 - 150	1		135 - 150	1	
10	An ninh	91	0,6		91 - 92	0,6		91 - 103	0,5	
11	Quốc phòng	196	1,4		138 - 196	1		138 - 200	1	
12	Giao thông đối ngoại	147	1,0		690 - 710	4		880 - 900	5	
13	Nghĩa trang và hạ tầng kỹ thuật khác cấp TP. Hồ Chí Minh, cấp vùng	167	1,2		210 - 230	1		350 - 390	2	
<b>II</b>	<b>Đất khác</b>	<b>6.865</b>			<b>4.830 - 4.930</b>			<b>2.550 - 2.750</b>		
1	Sông, suối, kênh, rạch chính và kênh, rạch gắn với cây xanh đô thị	2.237			2.550 - 2.750			2.550 - 2.750		
2	Khu đất nông nghiệp (chưa chuyển đổi chức năng theo quy hoạch chung đã được phê duyệt)	4.628			2.150 - 2.250					

**Ghi chú:** Quy mô, vị trí, phạm vi ranh giới đất quốc phòng, đất an ninh thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh được cấp có thẩm quyền phê duyệt.