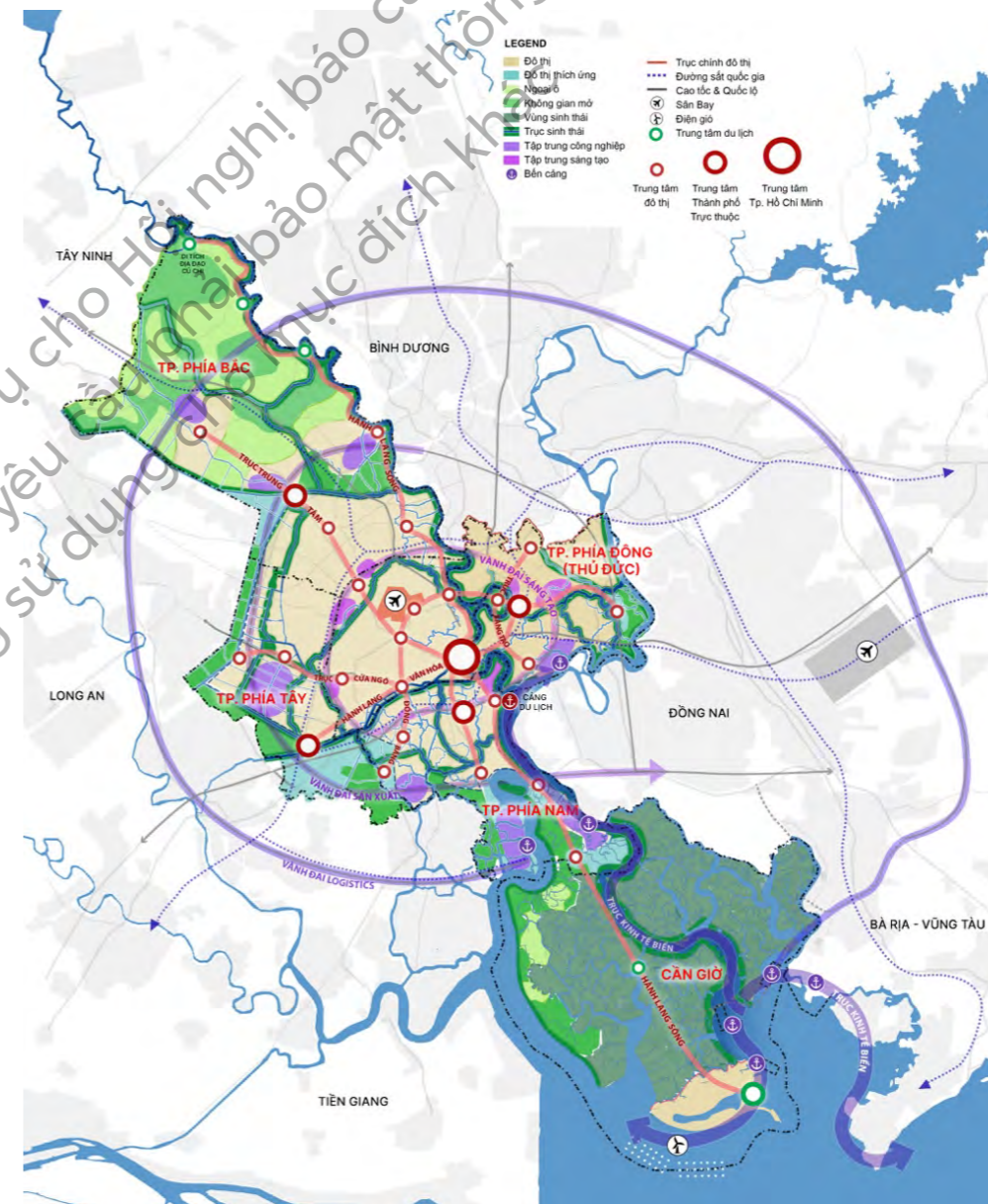
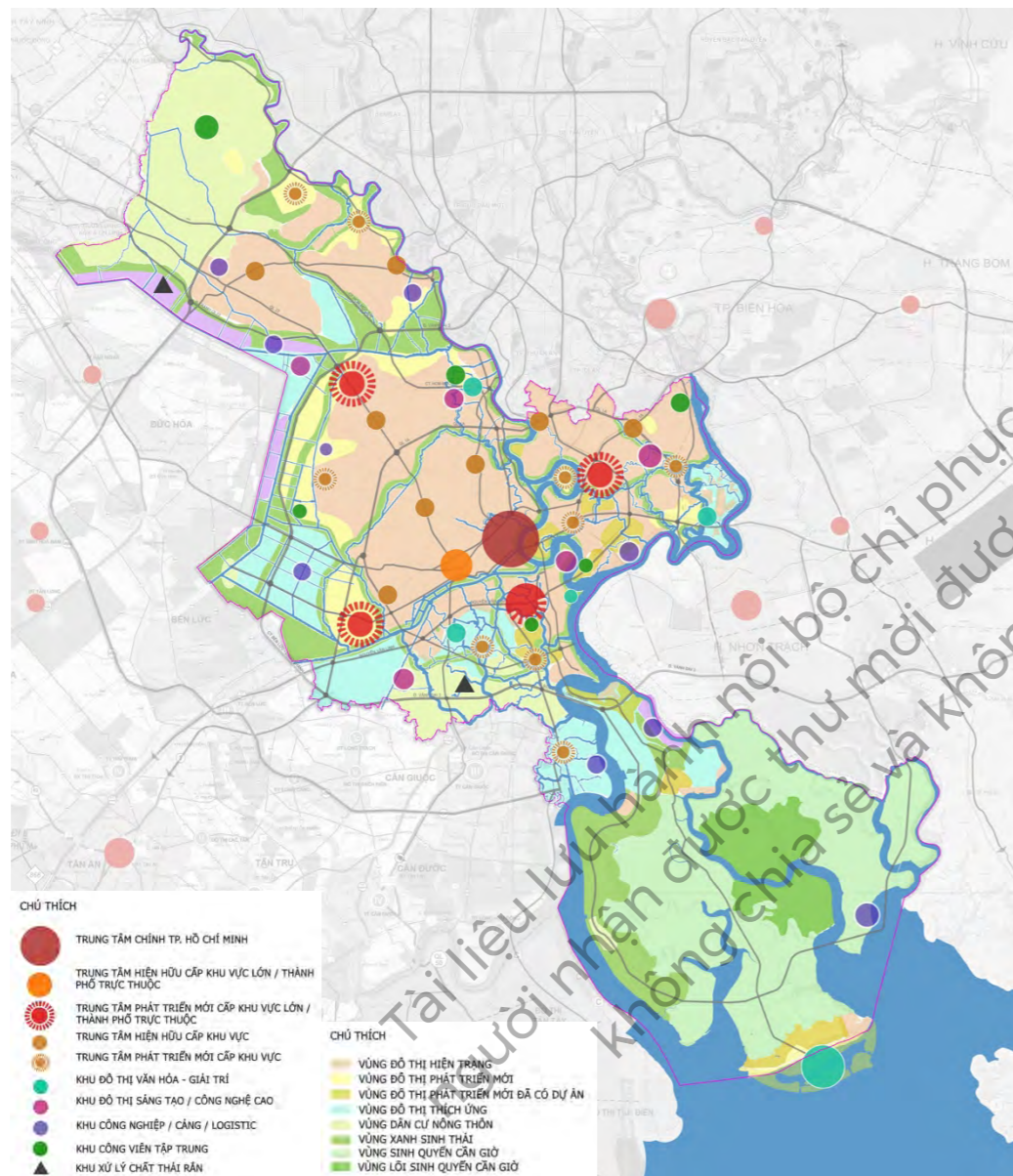


# ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG TP. HỒ CHÍ MINH ĐẾN NĂM 2040, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2060

*Thành phố đa tâm và đa dạng không gian sinh thái, hội tụ nguồn lực và tinh hoa đô thị bởi sông Sài Gòn và 6 trục phát triển, lan tỏa cơ hội kinh tế theo 3 vành đai và hành lang kinh tế biển*



Tháng 11/2023



## **NỘI DUNG BÁO CÁO:**

**I- Rà soát các nội dung quy hoạch đã được phê duyệt và tình hình thực hiện quy hoạch**

**II- Mối quan hệ liên vùng, quốc gia và quốc tế - phát huy vai trò, vị thế của TP.HCM**

**III- Tầm nhìn và các chiến lược phát triển đô thị**

**IV- Dự báo dân số**

**V- Định hướng phát triển không gian**

**VI- Thiết kế đô thị**

**VII- Định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng xã hội**

**VIII- Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, ứng phó BĐKH**

**IX- Định hướng quy hoạch không gian ngầm.**

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho Hội nghị báo cáo này II;  
người nhận được thư mời có thể yêu cầu phải bảo mật thông tin;  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác

# I- RÀ SOÁT QUY HOẠCH VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUY HOẠCH

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho Hội nghị báo cáo kỳ II;  
người nhận được thư mời được yêu cầu bảo mật thông tin,  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác

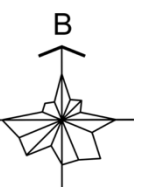
**VIUP**

**GREEN  
SPACE**  
Since 2007

**SISP**

**ENCITY**

# 1.1. RÀ SOÁT QHV TP.HCM VÀ MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN TP.HCM

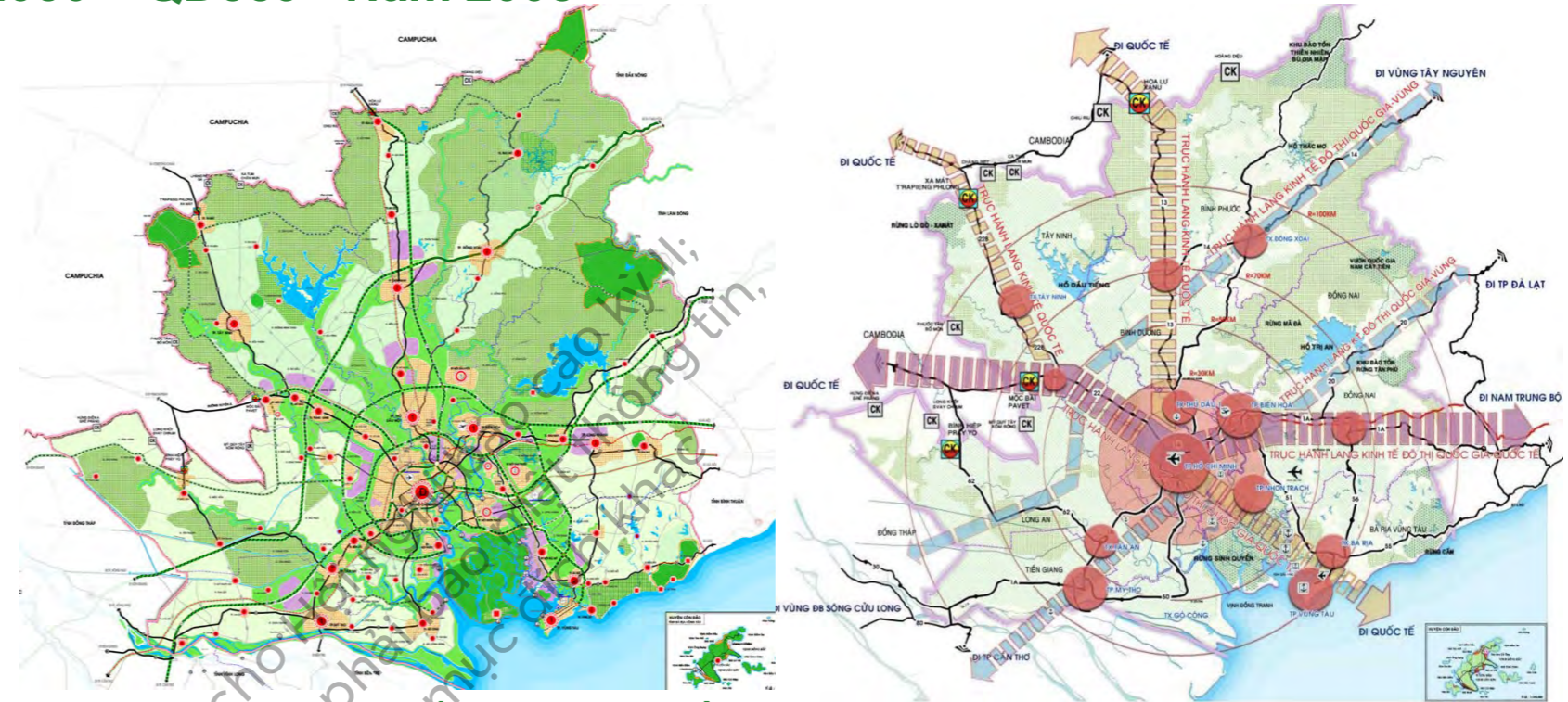


## 1). QHXD Vùng TP HCM đến năm 2020, Tầm nhìn 2050 – QĐ589 - Năm 2008

**VÙNG TP.HCM** đồng thời là vùng Kinh tế trọng điểm phía Nam (KTTĐPN), bao gồm 8 tỉnh thành: TP.HCM, các tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương, Tây Ninh, Bình Phước, Long An và Tiền Giang.

### LÝ DO LẬP QUY HOẠCH VÙNG

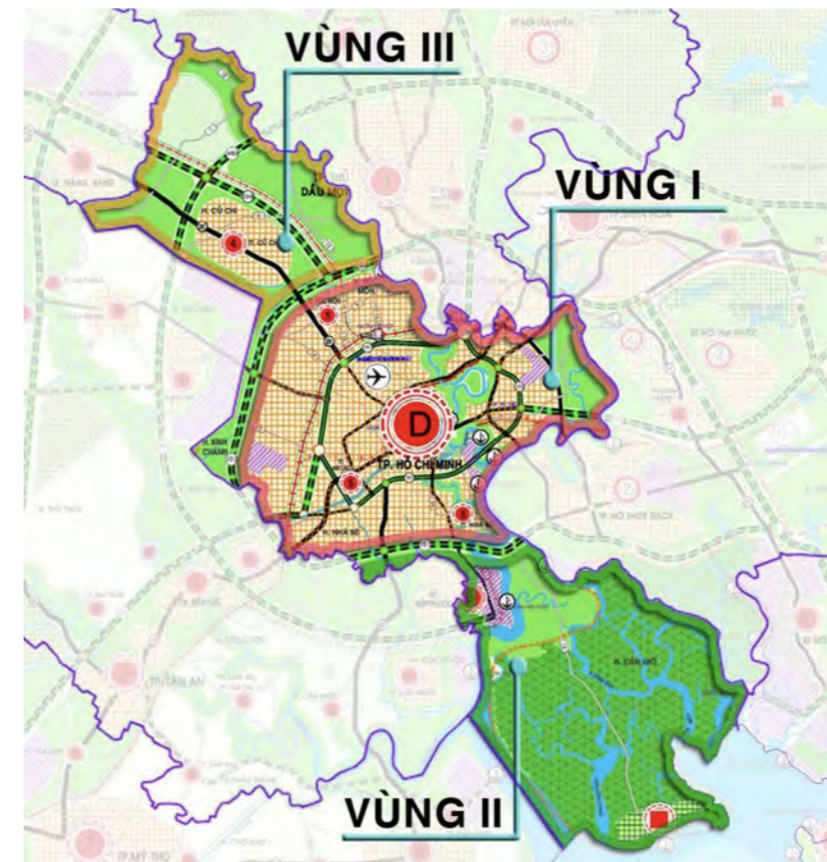
- Tạo ra sự phát triển đồng bộ và thống nhất của các địa phương trong vùng KTTĐPN
- phát huy vai trò, vị thế và tiềm năng của vùng, hướng tới là một vùng kinh tế - đô thị phát triển ngang tầm khu vực và quốc tế.



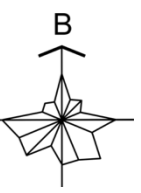
QHXD Vùng TP HCM đến năm 2020, Tầm nhìn 2050 – QĐ589

### CÁC ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH CHO TP HỒ CHÍ MINH theo đề án QHXD Vùng TP HCM đến năm 2020, Tầm nhìn 2050 – QĐ589

- Dự báo dân số : Dân số đô thị đến năm 2020 là 10 triệu người
- Tầm nhìn : TP. Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt, một trung tâm lớn về kinh tế, văn hóa, khoa học công nghệ, có vị trí chính trị quan trọng của cả nước; đầu mối giao lưu quốc tế; một trung tâm công nghiệp, dịch vụ đa lĩnh vực, khoa học công nghệ của khu vực Đông Nam Á
- Cấu trúc không gian phát triển
  - + TP. HCM là đô thị hạt nhân của vùng, phát triển theo **hướng đa trung tâm** nối kết và chia sẻ chức năng với các đô thị trong vùng .
  - + Các vùng chiến lược:
    - Vùng I (vùng trung tâm): là vùng đô thị đa trung tâm, trung tâm tài chính thương mại tầm cỡ quốc tế. TP. HCM là đô thị hạt nhân của vùng TP. HCM.
    - Vùng II (vùng sinh quyển Cần Giờ): phát triển du lịch sinh thái cảnh quan, phát triển đô thị vệ tinh Hiệp Phước.
    - Vùng III: Vùng đô thị vệ tinh Tây Bắc Củ Chi



# 1.1. RÀ SOÁT QHV TP.HCM VÀ MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN TP.HCM



## 2). Điều chỉnh QHXD Vùng TP.HCM đến năm 2030; Tầm nhìn 2050 - QĐ2076 – Năm 2017

### LÝ DO ĐIỀU CHỈNH : XEM XÉT LẠI BỐI CẢNH và CÁC THÁCH THỨC PHÁT TRIỂN VÙNG

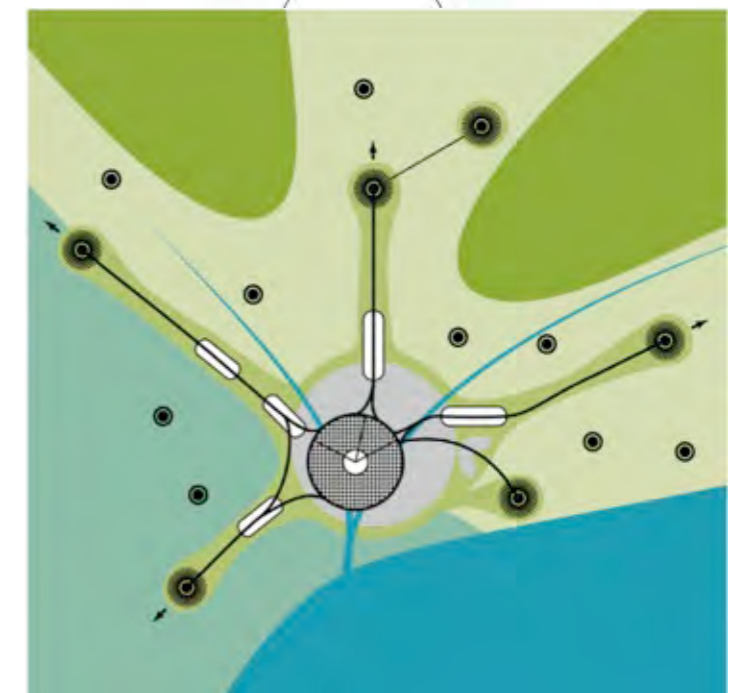
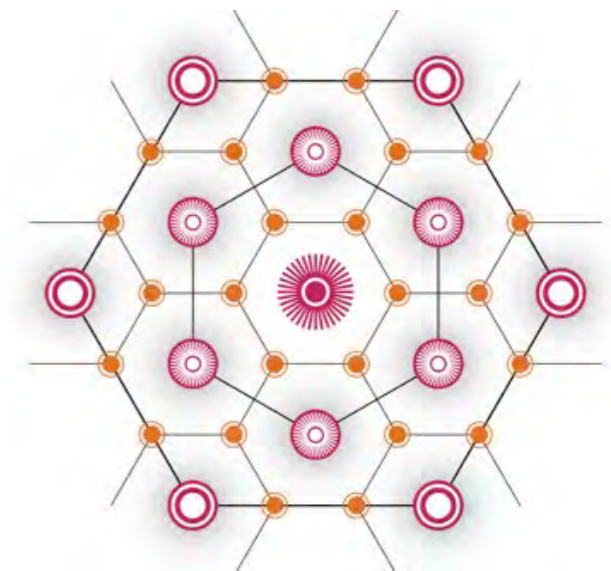
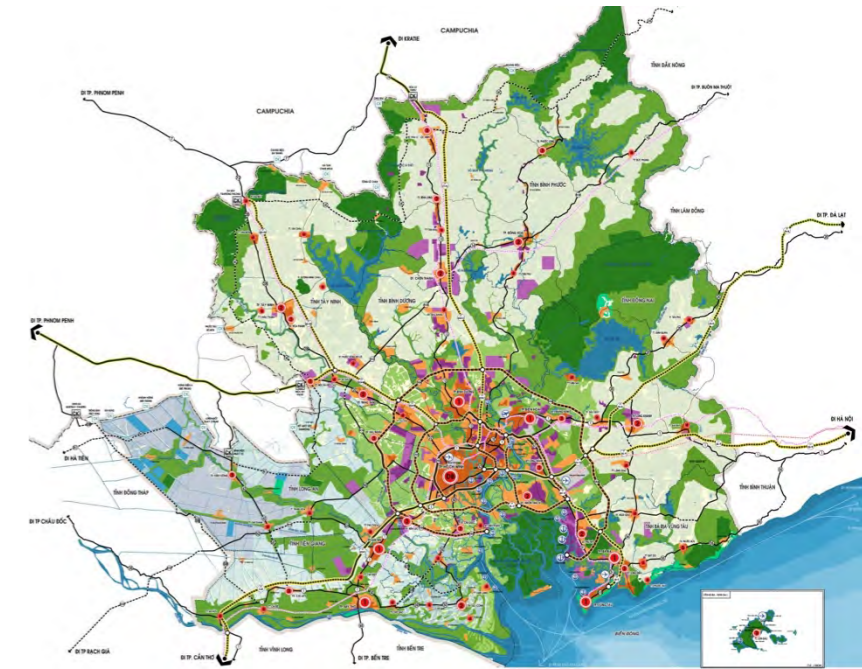
- Thách thức về Biến đổi khí hậu : trên quan điểm thích ứng và bền vững
- Thách thức về phát triển kinh tế : cạnh tranh toàn cầu và tránh bẫy thu nhập trung bình
- Thách thức về phát triển không gian vùng

### CÁC CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN VÙNG

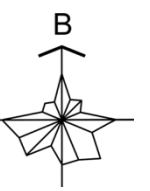
1. **Biến đổi khí hậu – Phát triển thích ứng** : Hạn chế phát triển đô thị ở các vùng dễ bị ngập lụt và chịu ảnh hưởng do nước biển dâng
2. **Phát triển tiểu vùng đô thị trung tâm**: phải được quy hoạch như một thực thể thống nhất. Phát triển các chức năng chuyên ngành trọng điểm khác nhau cho các trung tâm đô thị động lực trong vùng. Vùng đô thị trung tâm trong tương lai nên phát triển lên hướng Bắc, hướng Đông và các hành lang phát triển hẹp hơn trên nền đất cao về phía Tây Bắc (Củ Chi – Đức Hòa).
3. **Các hành lang phát triển và hành lang xanh**: phân biệt giữa các hành lang phát triển và các hành lang xanh. Giảm thiểu “Phát triển đô thị dàn trải”, phát triển bên trong các khu đô thị và các khu định cư.
4. **Phát triển kinh tế vùng**: phát triển thành một “trung tâm tri thức” và thúc đẩy các ngành công nghiệp kỹ thuật cao; Phát triển công nghiệp phụ trợ và Kinh tế Địa phương (LED)
5. **Quản lý không gian các khu công nghiệp** : Liên kết thành các vùng công nghiệp nhằm giảm thiểu cạnh tranh giữa các địa phương; Cung cấp các cơ sở vật chất hỗ trợ có chất lượng tốt bao gồm nhà ở, hạ tầng, hậu cần.
6. **Phát triển kinh tế địa phương**
7. **Phát triển nông, lâm nghiệp và thủy sản**
8. **Quản lý nước và vệ sinh môi trường**
9. **Tổ chức hình thái không gian vùng** : Xây dựng chiến lược vùng dành cho các khu công nghiệp lớn và trả lại đất trống cho nông nghiệp. Tăng cường hiệu quả nông nghiệp đô thị và nông nghiệp ở vùng ngoại vi.

### MÔ HÌNH : TẬP TRUNG ĐA CỰC – THÍCH ỨNG

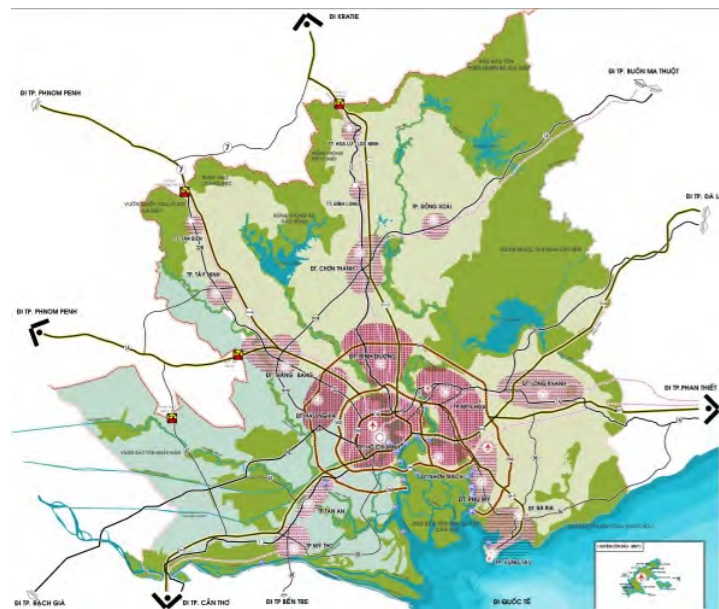
- Cấu trúc đa trung tâm là nguyên tắc chủ đạo, trong đó **các Cực phát triển kết nối với đô thị trung tâm nhờ hệ thống giao thông công cộng.**
- Tập hợp và tăng mật độ các khu định cư phi chính thức, **không cho phép phát triển mở rộng dàn trải.**
- **Phát triển chất lượng bên trong đô thị**, bảo vệ cảnh quan nông nghiệp và rừng bên ngoài đô thị.
- Định hướng phát triển một số đô thị thành các cực phát triển, **nâng cấp hệ thống đường giao thông kết nối vùng.**
- Phát triển có mức độ dọc các hành lang phát triển trọng điểm .
- **Hạn chế tối đa việc mở rộng vùng đô thị trung tâm về phía Nam và Tây - Nam nhằm giảm thiểu các nguy cơ ngập lụt.**
- **Phát triển có giới hạn đối với vùng mở rộng đô thị trung tâm về phía Đông và Bắc tiếp giáp rừng cảnh quan.**
- **Phát triển thích nghi ở các khu vực dễ bị ngập lụt và phát triển nén ở các khu vực có địa hình cao.**



# 1.1. RÀ SOÁT QHV TP.HCM VÀ MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN TP.HCM

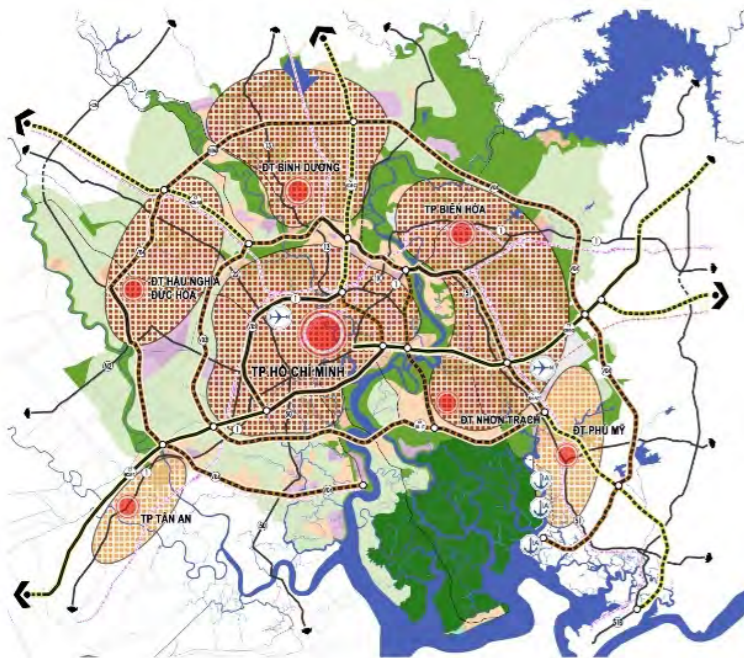


## 3). Các định hướng chính QHV TP.HCM đến năm 2030; Tầm nhìn 2050 - QĐ2076 – Năm 2017



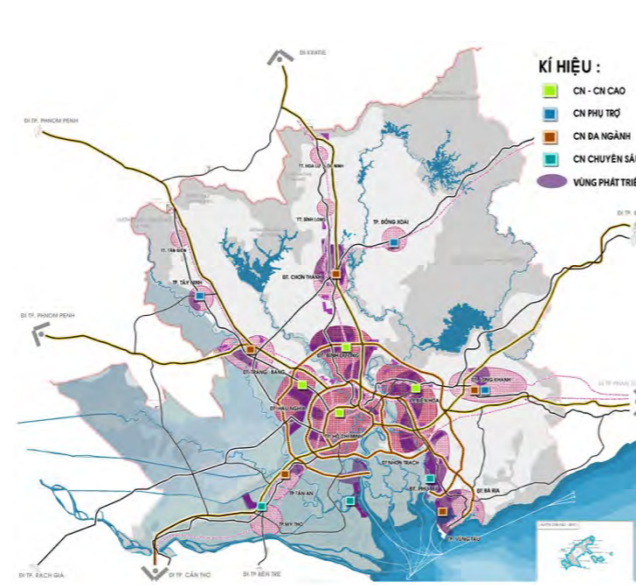
**PHÂN CẤP TỚI CÁC CỰC TĂNG CÁC VÙNG CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG BÊN NGOÀI VÙNG TỈNH.**

- hình thành vùng công nghiệp - đô thị hiện đại, gắn kết giữa phát triển khu đô thị, khu công nghiệp, khu thương mại - dịch vụ, đảm bảo cho khu công nghiệp phát triển bền vững.
- hình thành các vùng công nghiệp chuyên sâu và công nghiệp địa phương.



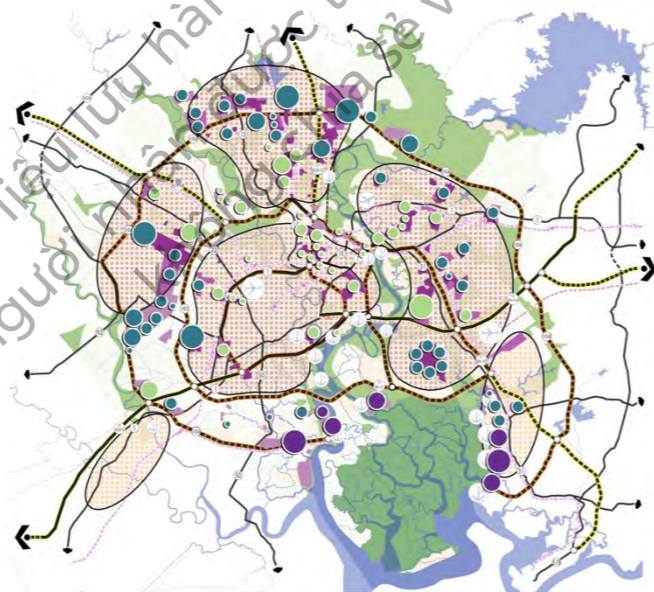
**VÙNG ĐẠI ĐÔ THỊ TRUNG TÂM (Metropolotain area)**

- Vùng đô thị trung tâm cần phải được quy hoạch như một thực thể thống nhất. Cần một hệ thống cơ sở hạ tầng giao thông hiện đại kết nối vùng.

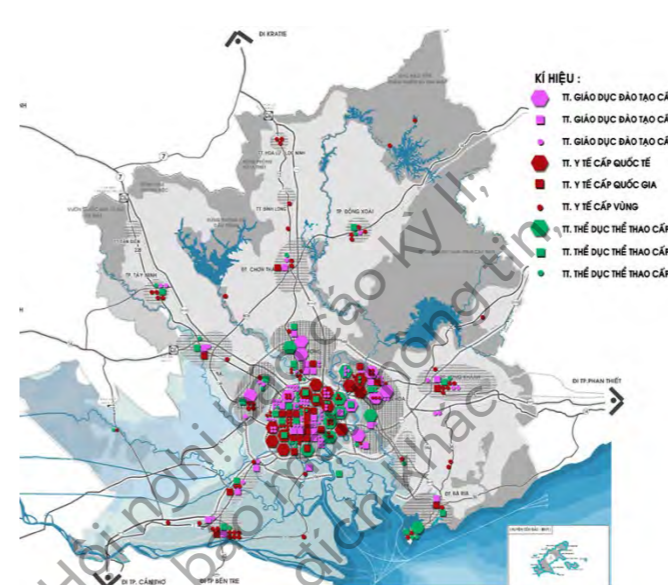


**TRUNG TÂM CHUYÊN NGÀNH**

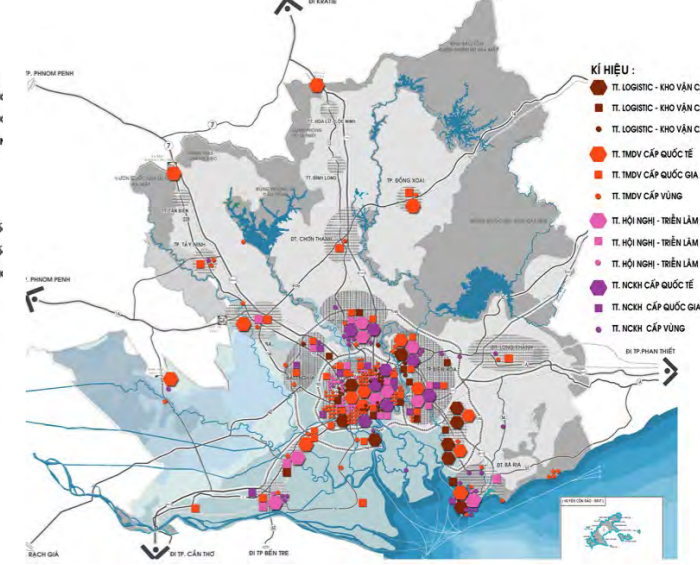
- Phân bố Trọng điểm về Giáo dục - Đào tạo : Phát triển Tp.HCM trở thành một trung tâm trí thức tầm quốc tế.
- Phân bố Trọng điểm về trung tâm y tế; Trọng điểm về văn hóa, thể dục thể thao



**CÔNG NGHIỆP vùng TRUNG TÂM**

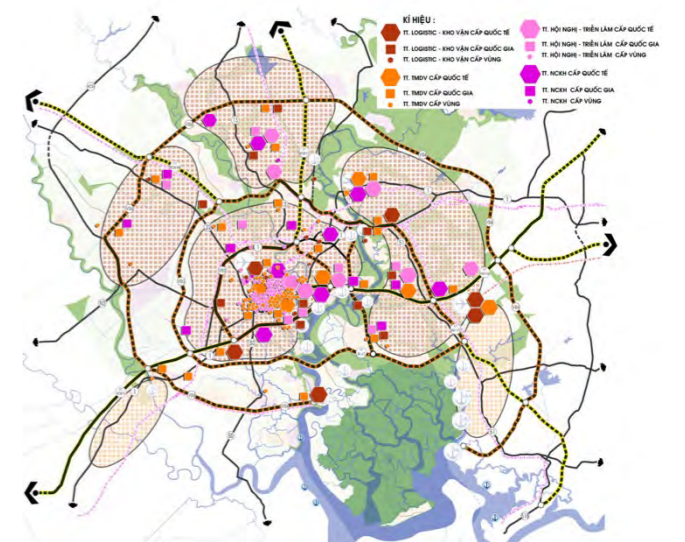


**TT CHUYÊN NGÀNH vùng TRUNG TÂM**



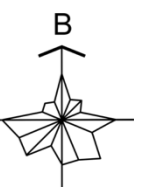
**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ LOGISTICS**

- Phát triển trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ cấp quốc tế
- Phát triển các trung tâm dịch vụ kho vận cấp quốc gia, quốc tế.
- Phát triển các trung tâm hội nghị - Triển lãm tầm quốc tế.



**TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ LOGISTICS vùng TRUNG TÂM**

# 1.1. RÀ SOÁT QHV TP.HCM VÀ MÔ HÌNH PHÁT TRIỂN TP.HCM



## 4) Định hướng cho TPHCM theo ĐC QHV TP.HCM đến năm 2030; Tầm nhìn 2050 - QĐ2076 – Năm 2017

### Dự báo dân số.

Năm 2030: 10.000.000 – 10.500.000 người. Năm 2050: 12.000.000 – 13.000.000 người;

### Định hướng

Đô thị hạt nhân của vùng, có vai trò liên kết và hỗ trợ các đô thị trong vùng cùng phát triển; là trung tâm giao thương quốc tế của vùng và quốc gia; trung tâm văn hóa, tri thức sáng tạo, nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ, công nghiệp công nghệ cao tầm khu vực; trung tâm du lịch, tài chính - thương mại và dịch vụ logistics tầm quốc tế.

### Mô hình phát triển: tập trung - Đa trung tâm, phát triển nén và thích nghi

Các trục hành lang kết nối : Trục xuyên tâm Đông – Tây Nam, Tây Bắc - Nam ; Các trục hướng tâm, các trục vành đai 2 -3 -4

Các vùng phát triển đô thị và công nghiệp

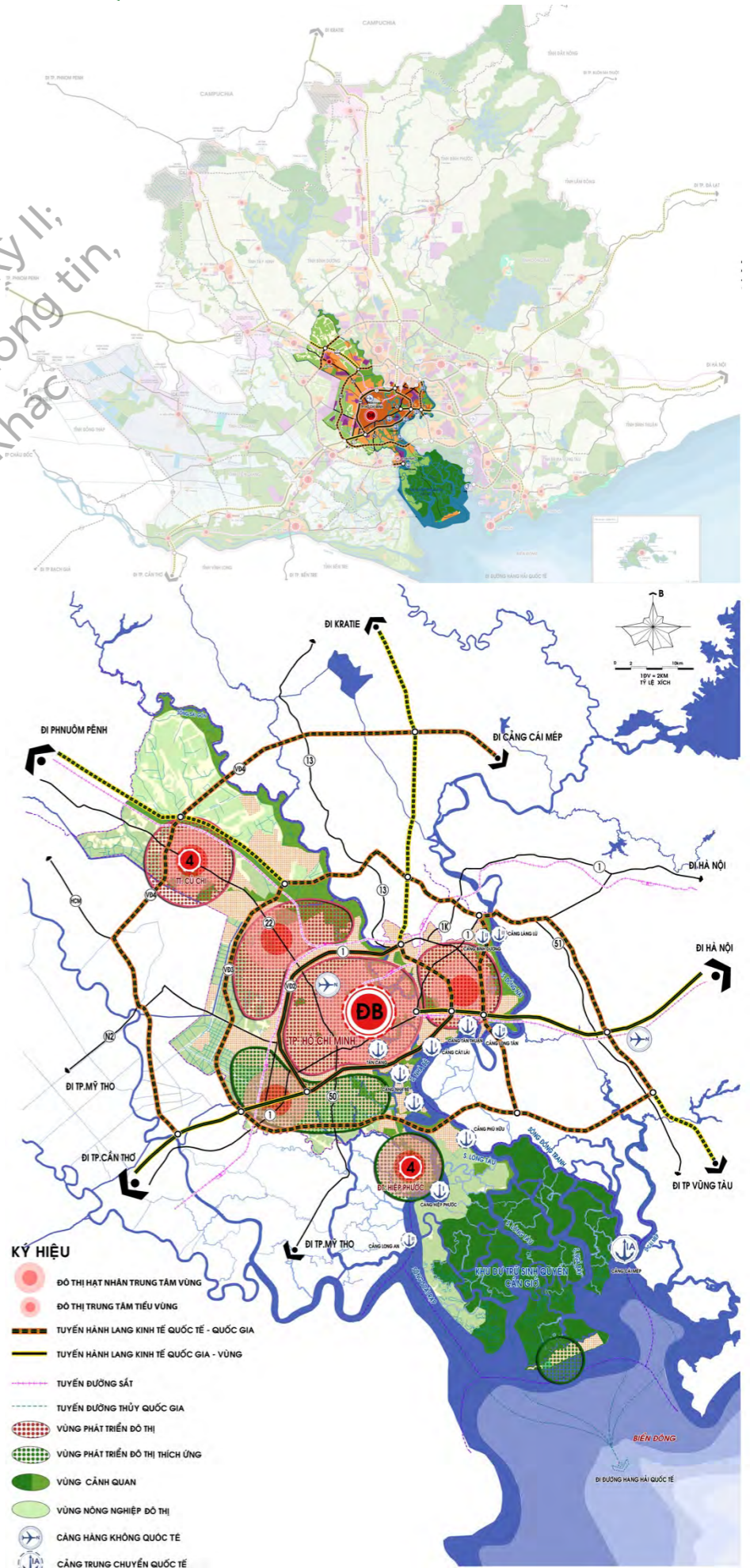
- Vùng trung tâm là khu vực nội thành với bán kính 15 km. Vùng phát triển đô thị **phía Đông**, Vùng phát triển đô thị **phía Tây Bắc (phát triển nén)**; Vùng phát triển đô thị phía Nam và phía **Tây – Tây Nam (phát triển thích ứng)**
- Các đô thị vệ tinh Hiệp Phước – Củ Chi.

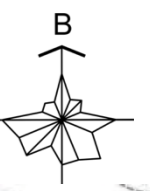
Các vùng cảnh quan

- Vùng bảo tồn **nghiêm ngặt** và vùng phục hồi sinh thái trong **khu bảo tồn thiên nhiên rừng ngập mặn Cần Giờ**
- Phát triển **cảnh quan dọc sông Đồng Nai, sông Sài Gòn.**

### Định hướng các Trung tâm chuyên ngành

- Trung tâm hội nghị - Hội chợ triển lãm cấp quốc tế tại Thủ Thiêm; Trung tâm hội nghị triển lãm cấp quốc gia tại Thủ Thiêm, Quận 7
- Trung tâm nghiên cứu khoa học, thương mại, dịch vụ cấp quốc tế bố trí tại Thủ Thiêm
- Trung tâm nghiên cứu khoa học và dịch vụ khoa học công nghệ tầm quốc tế
- Trung tâm giáo dục – Đào tạo cấp quốc tế. Tập trung các Viện, Trung tâm nghiên cứu, các trường đại học cấp quốc tế
- Trung tâm văn hóa – TDTT cấp quốc gia tại Thủ Thiêm, Củ Chi
- Trung tâm dịch vụ - Kho vận cấp quốc gia





## 5). Mô hình phát triển TPHCM (Theo QHC 24)

**MÔ HÌNH TẬP TRUNG - ĐA CỰC**, khu vực trung tâm là khu vực nội thành với bán kính 15 km và 4 cực phát triển:

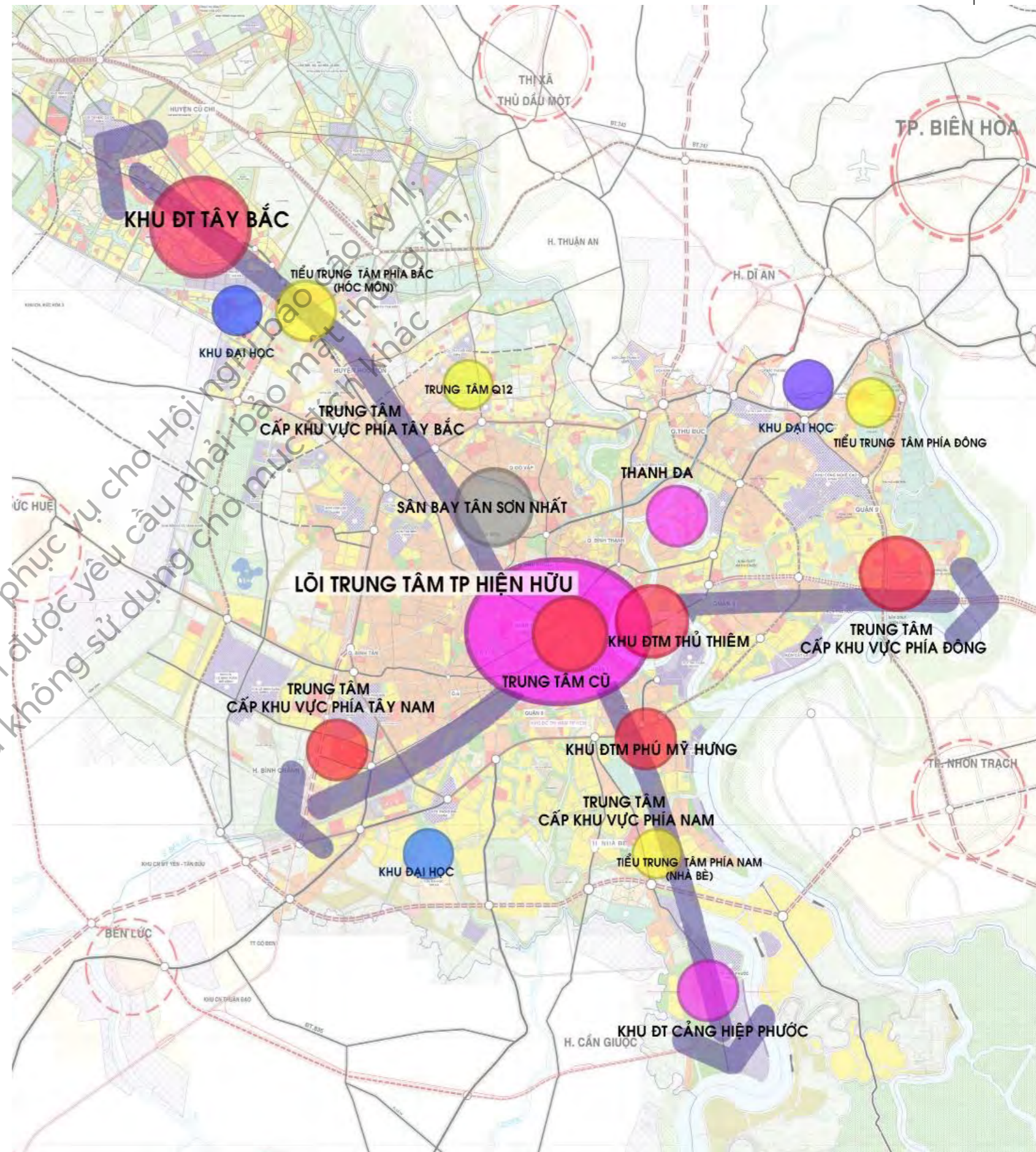
- 1. Phát triển thành phố theo hướng đa tâm** với trung tâm tổng hợp tại khu vực nội thành cũ và các trung tâm cấp thành phố tại bốn hướng phát triển.
- 2. Phát triển thành phố với hai hướng chính** là: hướng Đông và hướng Nam ra biển và hai hướng phụ là hướng Tây - Bắc và hướng Tây, Tây - Nam.

### Nhận xét :

\* Thực tế phát triển đô thị vẫn tập trung ở khu vực trung tâm hiện hữu, khu nội thành cũ. Ở các khu vực kế cận, các quận nội thành phát triển, đô thị phát triển theo kiểu lan rộng

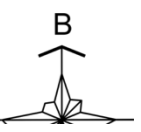
\* Riêng ở hướng Nam, khu A của Khu đô thị Nam TP tiếp tục phát triển mạnh, hình thành Trung tâm đô thị mới Phú Mỹ Hưng (được công nhận đô thị kiểu mẫu) Đồng thời định hướng phát triển về phía Nam tiến ra biển với cực phát triển về phía Nam là Khu đô thị cảng Hiệp Phước

➤ **Mô hình Tập trung – Đa cực triển khai khó khả thi → Cần nghiên cứu Mô hình Tập trung- Đa trung tâm để phù hợp với QHV TPHCM.**



Mô hình Tập trung- Đa cực (QĐ24)

## 1.2. RÀ SOÁT HƯỚNG PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ



### 1). Định hướng phát triển Không gian

- **Hướng chính phía Đông:** tuyến cao tốc TP.HCM- LT – DG và Xa lộ Hà Nội: Đã hình thành một số KĐT như Vinhomes Grand Park, Global City,... còn lại chủ yếu các dự án khu đô thị quy mô nhỏ, vị trí phân tán,...
- **Hướng chính phía Nam:** Khu đô thị cảng Hiệp Phước: chưa lập đồ án QHPK, hiện gặp khó khăn trong việc kêu gọi đầu tư triển khai khu đô thị mới;
- **Hướng phụ phía Tây-Bắc** (dọc Quốc lộ 22): đã phủ kín QHPK TL 1/2000, KĐTMT Tây Bắc có dân cư hiện hữu hơn 1.500 ha nên khó triển khai thực hiện,
- **Hướng phụ phía Tây, Tây Nam:** (dọc Nguyễn Văn Linh) Ngoại trừ đường Nguyễn Văn Linh và Khu A PMH đã được đầu tư cơ bản. Các trục giao thông và khu vực khác thuộc Khu Nam gần như vẫn chưa được đầu tư.

### 2). Phân vùng phát triển TP:

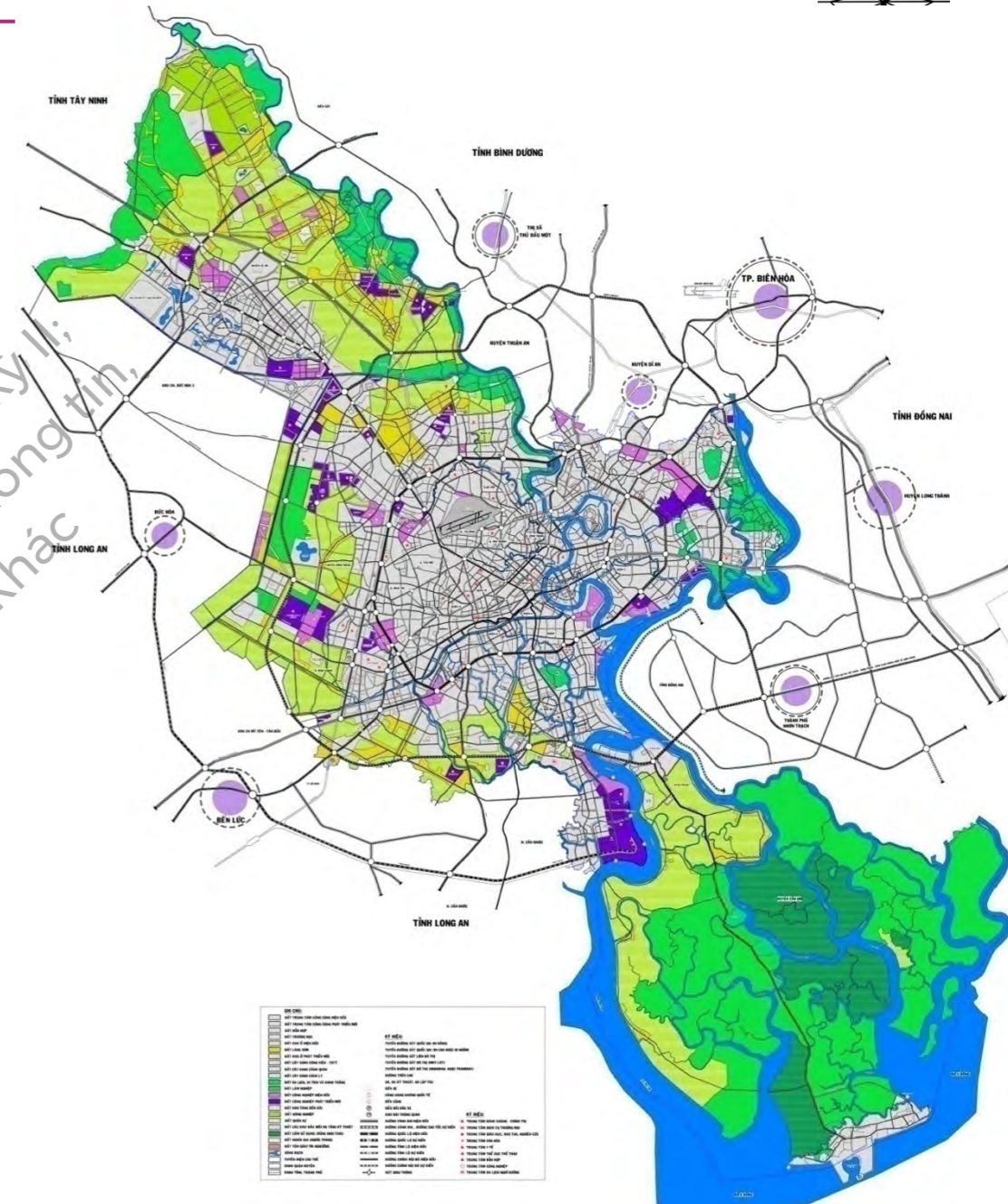
- Vùng phát triển đô thị:
- Vùng phát triển công nghiệp
- Vùng sinh thái du lịch
- Vùng nông nghiệp kết hợp vành đai sinh thái
- Khu dân cư nông thôn
- Vùng bảo tồn thiên nhiên:

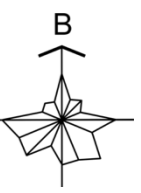
#### Nhận xét :

\* Còn thiếu các KDC, KĐT có quy mô lớn phát triển đồng bộ; Các KDC DLST dọc sông Sài Gòn về mặt SDD chưa khai thác hiệu quả, thiếu các Không gian công cộng, trung tâm đô thị dịch vụ Ven sông

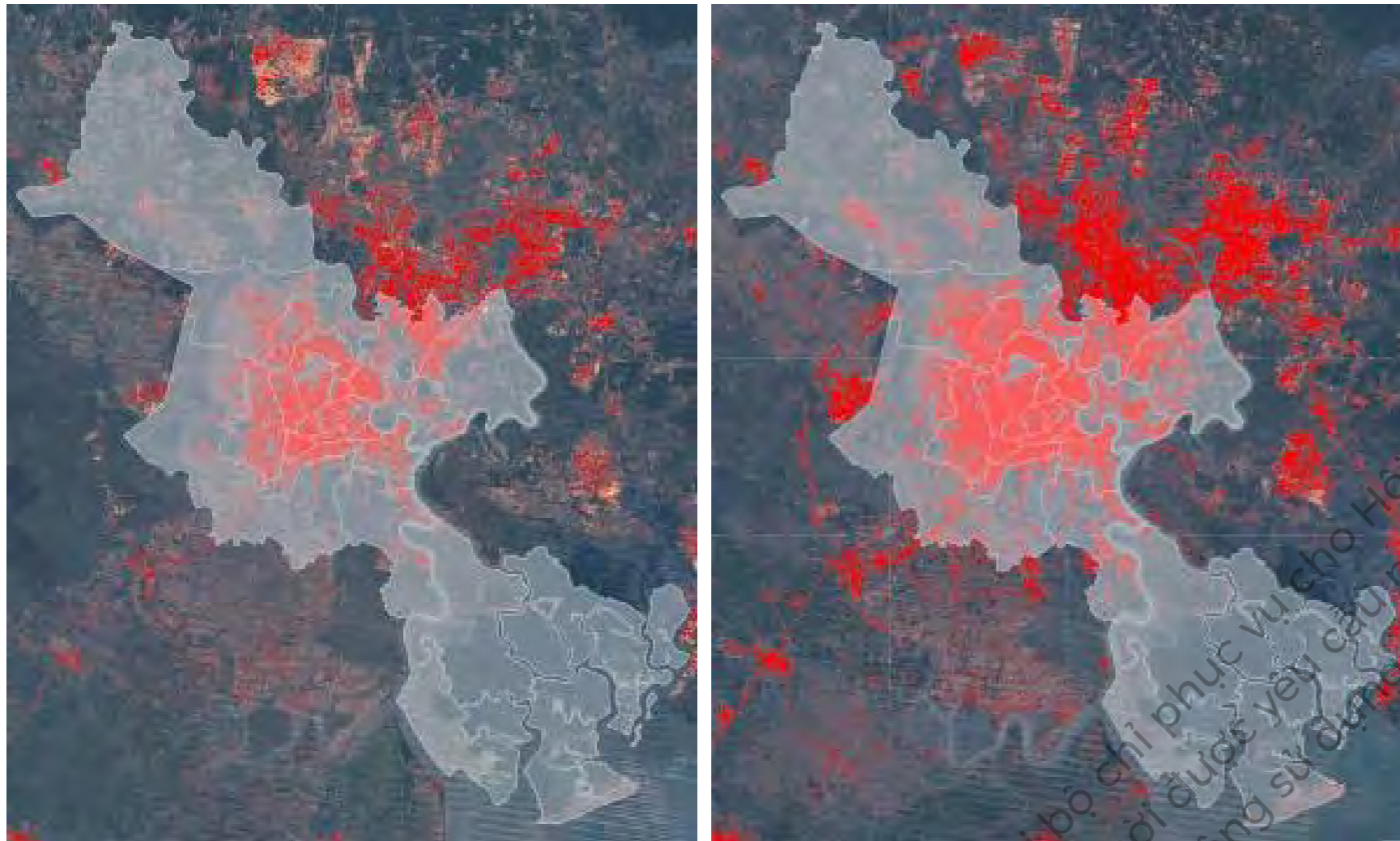
- Việc bố trí các khu chức năng xây dựng chặn ngang mạch thoát nước ở phía Tây Hóc Môn làm ảnh hưởng đến hành lang thoát lũ phía Tây.
- Có nhiều khu đơn chức năng quy mô lớn, như: Khu Công Safari, Khu Đại học Hưng Long, khu CVVHLS, khu TDTT Rạch Chiếc... thiếu tính khả thi về tài chính và có sự bất hợp lý khi tập trung quy mô quá lớn;
- Các Khu vực Đô thị mới , các khu chức năng giải tỏa nhiều dân cư hiện trạng cần rà soát tính khả thi và sự cần thiết, xem xét điều chỉnh phù hợp.
- Một số khu vực trũng thấp, thiếu mô hình đô thị thích ứng, Chưa khai thác phát huy giá trị sinh thái, đặc biệt là khu bảo tồn sinh cảnh Cần Giờ
- Các KCN sắp hết hạn cần chuyển đổi Công năng khai thác hiệu quả theo hướng công nghệ cao hơn, đô thị sáng tạo, hiệu quả cao hơn.
- Rà soát tính khả thi các tuyến đường QH mở trọng trên đường hiện hữu khó giải tỏa mở rộng.

➤ **Cần khai thác không gian hiệu quả hơn, sử dụng đất linh hoạt, phức hợp đa chức năng, tiết kiệm quỹ đất, thích ứng với BĐKH.**





## 3). Đô thị hóa



THÔNG KÊ DIỆN TÍCH ĐẤT CÓ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG (ha)				
STT	Quận/Huyện	Năm 2010 (ha)	Năm 2020 (ha)	Biến động diện tích giai đoạn 2010 - 2020 (ha)
1	Quận 1	536.1342	621.4341	79.5511
2	Quận 2	1,299.2085	1,545.6616	73.4008
3	Quận 3	406.2521	446.7362	32.0139
4	Quận 4	333.8422	348.5597	11.9972
5	Quận 5	349.6156	398.4320	28.6766
6	Quận 6	627.0387	639.0786	10.8027
7	Quận 7	1,494.3694	2,097.6026	310.1930
8	Quận 8	1,111.5466	1,313.4036	192.2753
9	Quận 9	1,911.6710	2,857.5927	422.3379
10	Quận 10	457.9829	522.1658	30.3838
11	Quận 11	439.7427	465.9709	22.1448
12	Quận 12	2,044.5664	3,027.1484	739.8282
13	Quận Bình Tân	2,812.9409	3,650.3334	752.6772
14	Quận Bình Thạnh	1,135.8566	1,331.4994	85.4526
15	Quận Gò Vấp	1,412.9871	1,676.8814	104.5922
16	Quận Phú Nhuận	403.8794	440.6022	16.3010
17	Quận Tân Bình	1,373.6828	1,557.0244	18.8740
18	Quận Tân Phú	1,272.1997	1,397.4614	122.5514
19	Quận Thủ Đức	2,332.7631	2,752.6072	4.6942
20	Huyện Bình Chánh	2,938.4105	4,981.5180	1,944.6157
21	Huyện Cần Giờ	968.1159	1,025.3366	54.2999
22	Huyện Củ Chi	2,874.1027	3,561.6122	500.6735
23	Huyện Hóc Môn	2,206.7020	3,033.9187	790.2041
24	Huyện Nhà Bè	1,218.6821	2,134.5058	646.7909
	<b>Tổng</b>	<b>31,962.2932</b>	<b>41,827.0867</b>	<b>6,995.3319</b>

Hình: Khu vực phát triển đô thị lan tỏa từ trung tâm hiện hữu 2010-2020

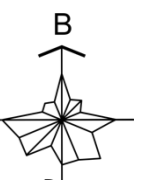
- Xu hướng phát triển đô thị: lan tỏa từ trung tâm nội thành hiện hữu đến các khu vực phía Đông (TP.Thủ Đức) và phía Nam (Q.7) dựa vào hệ thống hạ tầng khung theo xu hướng phát triển ổn định; Lan tỏa mở rộng đến các khu vực phía Tây/ Tây- Nam (h. Bình Chánh, Q. Bình Tân & h. Nhà Bè) theo xu hướng phát triển tự phát.

**\* Nhận xét:**

1- Khu vực hướng chính theo quy hoạch được duyệt (QH24) là phía Đông và Nam, có khung hạ tầng tốt, nhưng dân số lại tăng không cao so với khu vực xác định là hướng phụ phía Tây, Tây Nam, có khung hạ tầng yếu. Có thể nhận thấy nguyên nhân là do giá đất và nhà ở của đa số các dự án ở phía Đông và Nam chưa phù hợp với nhu cầu của bộ phận lớn dân số cần nhà ở.

2- Không gian xây dựng đô thị đã mở rộng ra, trong đó có nhiều khu tự phát và không có hạ tầng đi kèm đồng bộ → Mục tiêu của QH24 là hạn chế phát triển đô thị dàn trải chưa đạt được;

### 1.3. RÀ SOÁT ĐỊNH HƯỚNG KẾT NỐI CÁC TRUNG TÂM



Hiện tại, thành phố vẫn phát triển với một trung tâm rõ nét là khu vực lõi đô thị lịch sử Sài Gòn – Chợ Lớn và vùng phụ cận, tỷ lệ nhà cao tầng thấp, chưa hình thành được mô hình đô thị “nén trung tâm - đa cực” với hệ thống các trung tâm chính, phụ và tiểu trung tâm là yếu tố tạo động lực phát triển theo các cực.

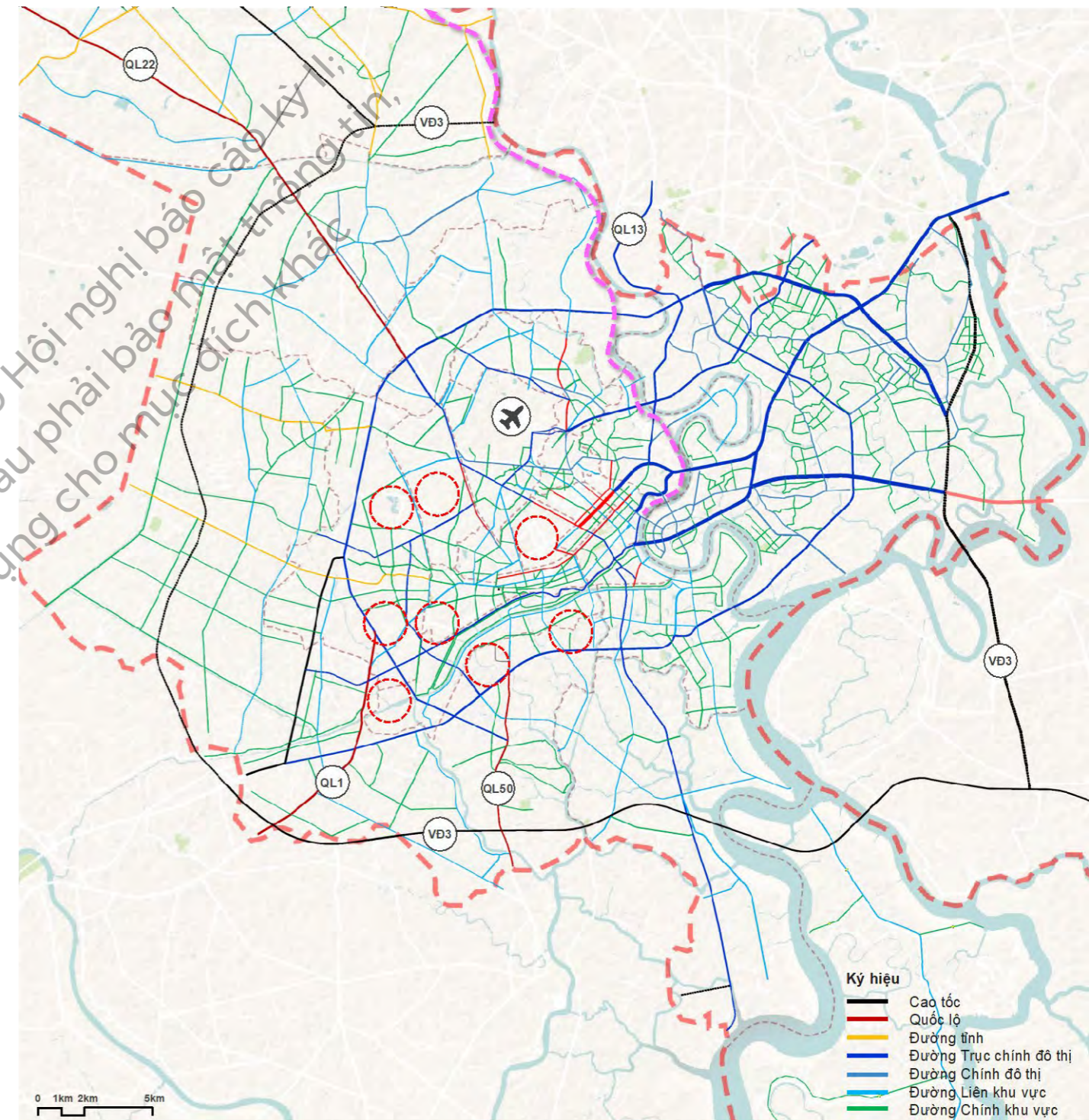
**Việc kết nối các cực với trung tâm còn thiếu, thường quá tải, do:**

**1- Kết nối trung tâm với cực phía Đông:** đã hoàn thiện cao tốc TP.HCM-LT và mở rộng xa lộ Hà Nội. Tuyến metro số 1 chưa hoàn chỉnh, metro 3B chưa đầu tư, nút giao vành đai 3 và cao tốc TP.HCM-LT tại vị trí trung tâm cực phát triển phía Đông chưa đầu tư. Cần bố trí thêm các trục chính Đông - Tây (khoảng giữa tuyến xa lộ Hà Nội và cao tốc) để liên kết các trung tâm phụ xung quanh với trung tâm chính và có khả năng vượt sông ĐN đến h. Long Thành (Đồng Nai).

**2- Kết nối trung tâm đến cực phía Nam:** các trục chính và phụ Bắc Nam hiện hữu chưa mở rộng (Nguyễn Hữu Thọ, QL50...), đường trên cao số 3, tuyến metro số 4 chưa đầu tư, hạn chế khả năng kết nối khu A ĐT Nam Saigon đến khu trung tâm nội thành hiện hữu và đến các trung tâm phụ xung quanh.

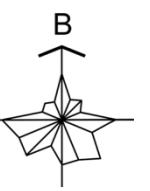
**3- Trung tâm phụ phía Tây Bắc:** 2 trục chính là QL 22 đang quá tải và cao tốc An Sương- Mộc Bài, metro số 2 chưa đầu tư, hạn chế khả năng kết nối khu trung tâm ĐT Tây Bắc đến khu trung tâm nội thành hiện hữu và đến các trung tâm phụ xung quanh. Cần bố trí thêm tuyến GT ven sông Saigon và kết hợp GT thủy sông SG để hình thành thêm trục chính khai thác kinh tế dịch vụ ven sông.

**4- Trung tâm phụ phía Tây, Tây Nam:** các trục chính kết nối từ Q. Bình Tân, Tân Phú đến vành đai 2 (QL1A, Nguyễn Văn Linh) chưa hoàn chỉnh, đường trên cao số 2, metro số 5 chưa đầu tư, hạn chế khả năng kết nối trung tâm Tân Kiên đến khu trung tâm nội thành hiện hữu và các trung tâm phụ xung quanh. Cần bố trí thêm trục kết nối Đông Tây đến vành đai 3 và vành đai 4.

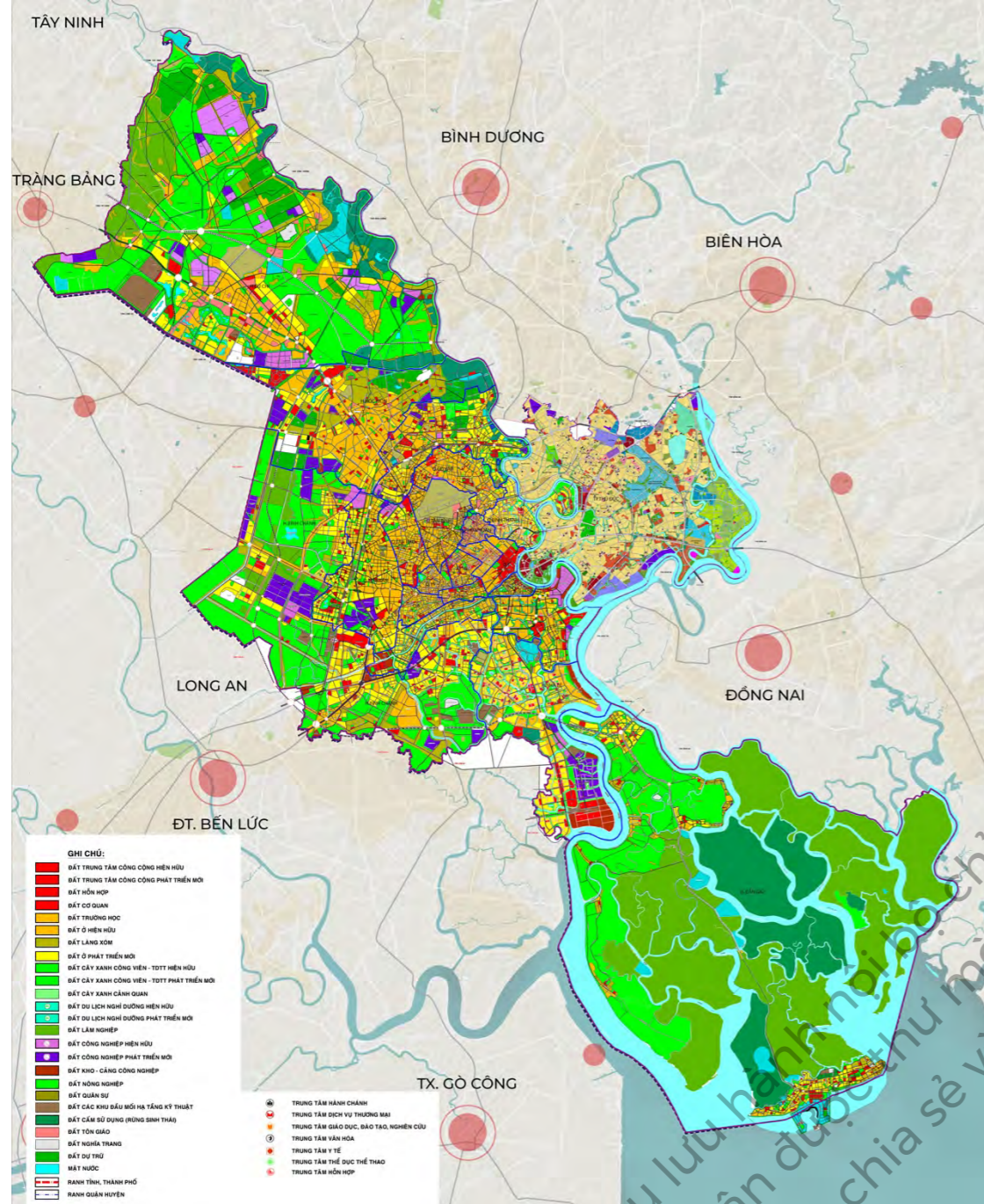


\* **Nhận xét:** các tuyến trục chính (bao gồm các loại hình giao thông kết nối từ trung tâm hiện hữu đến các trung tâm các cực phát triển) đều đang trong giai đoạn đầu tư và mời gọi đầu tư; Cần bổ sung thêm các trục chính cục bộ để kết nối hiệu quả đến các tuyến vành đai và xa hơn đến các tỉnh trong Vùng TP.HCM để tăng khả năng kết nối, tăng khả năng tạo động lực phát triển cho các trung tâm.

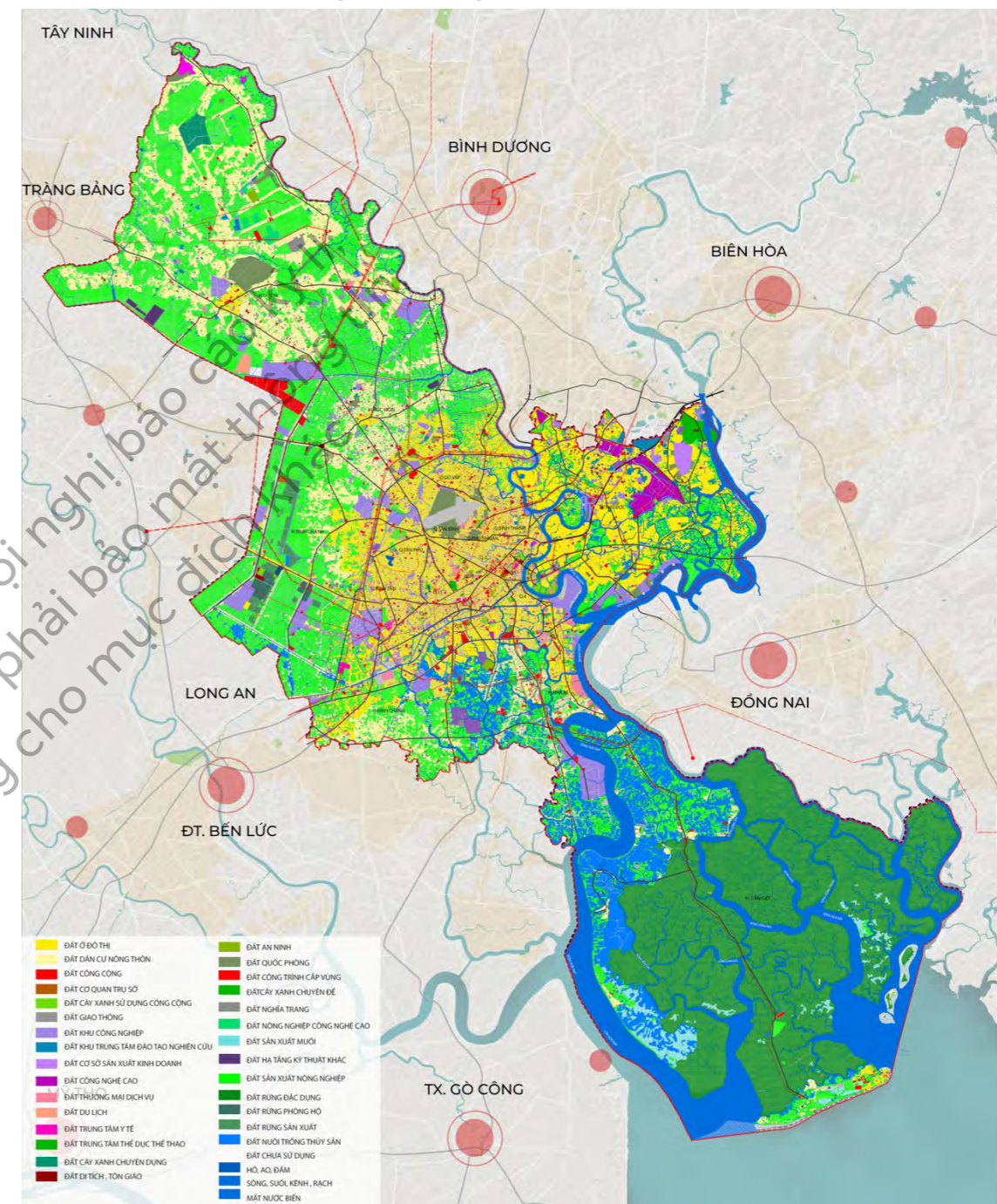
# 1.4. RÀ SOÁT QUY MÔ ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ



Sơ đồ quy hoạch sử dụng đất QHC TP HCM đến năm 2025 (QĐ 24)



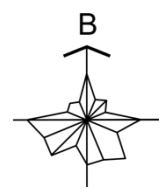
Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất TP HCM (năm 2019)



So với hiện trạng sử dụng đất năm 2007 thì đất xây dựng cũng như đất dân dụng và đất ngoài dân dụng của Thành phố Hồ Chí Minh hiện trạng năm 2019 đều tăng. Nhưng, chỉ tiêu đất xây dựng và đất ở trung bình giảm. Như vậy, trong giai đoạn 2007 – 2019, tốc độ tăng dân số của Tp. Hồ Chí Minh tăng nhanh hơn phát triển đất đai - cho thấy quỹ đất xây dựng đô thị được sử dụng với hiệu quả cao hơn - nếu xét về chỉ tiêu mật độ dân cư/diện tích đất xây dựng đô thị.

Quy mô đất XD đô thị: Trong giai đoạn 2007 – 2019, diện tích đất xây dựng đô thị tăng thêm khoảng 13.900 ha - chỉ đạt gần 50% tổng diện tích đất quy hoạch dự kiến tăng thêm trong giai đoạn 2007 – 2019

# 1.5. RÀ SOÁT QUY MÔ DÂN SỐ VÀ PHÂN BỐ DÂN CƯ



## 1). Quy mô dân số và tốc độ tăng trưởng

- ❖ Quy mô dân số chính thức toàn thành phố 2022: **9.367.066 người**.
- ❖ Theo phương pháp nội suy, đến năm 2025 (thời điểm dự báo theo QĐ 24) thì quy mô dân số chính thức toàn thành phố sẽ khoảng 9,85 – 10,13 triệu người. => **thực tế phát triển dân số của thành phố tương đối phù hợp với dự báo của QHC24.**

Tuy nhiên, sự phát triển dân số thực tế theo quận/huyện không hoàn toàn tương đồng với phân bố dân số theo QHC24:

- => QHC24: dân số của Thành phố tập trung và gia tăng ở khu vực trung tâm hiện hữu và khu vực phía Đông, phía Nam
- => Hiện trạng: dân số của Thành phố giảm dần ở khu vực trung tâm và tăng nhanh ở cả phía Đông, phía Nam, phía Tây và Tây Bắc

### ❖ Tốc độ tăng dân số:

- + Giai đoạn 2011 – 2020: 2,16%/năm
- + Giai đoạn 2020 – 2021: giảm 0,66%
- + Giai đoạn 2021 – 2022: tăng 2,18%

### ❖ Tỷ lệ tăng cơ học:

- + Giai đoạn 2011 – 2020 tăng TB: 1,18%/năm
- + Giai đoạn 2020 – 2021 giảm 1,64%
- + Giai đoạn 2021 – 2022 tăng 1,42%

=> Trong nhiều năm, thành phố luôn có tỷ lệ tăng dân số cơ học >1%  
=> thành phố có sức hút lớn đối với lao động và dân cư từ các địa bàn khác đến sinh sống.

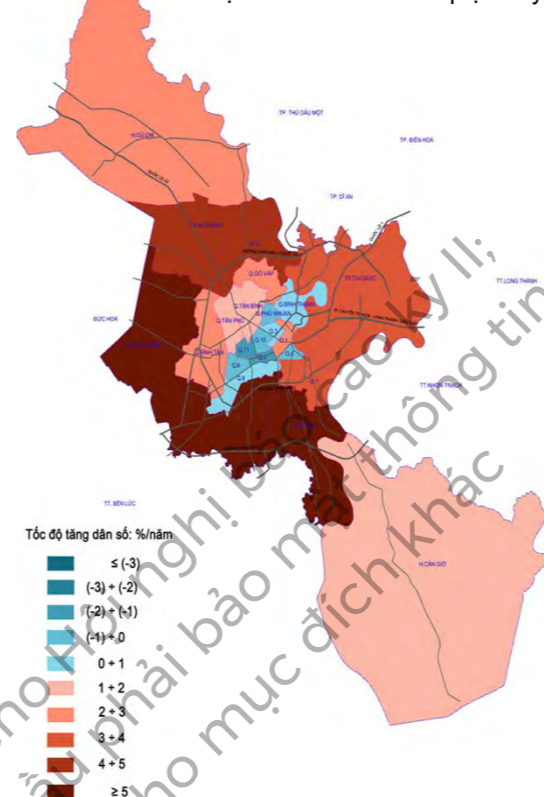
## 2). Phân bố dân cư

### ❖ Mật độ cao tại khu vực đô thị trung tâm và giảm dần ra phía ngoại vi.

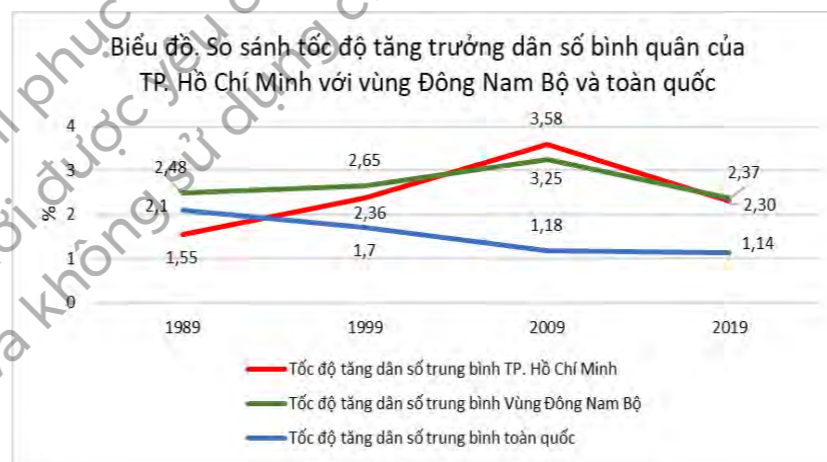
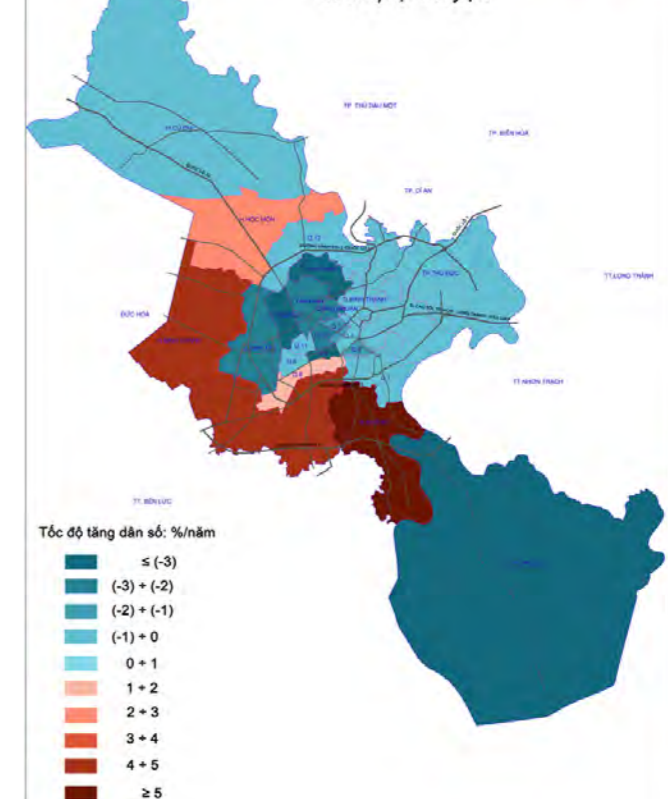
+ Đa số các khu vực trong vùng đô thị trung tâm có mật độ dân số cao (> 20.000 người/km<sup>2</sup>); Nhiều khu vực có mật độ dân số rất cao (>30.000 người/km<sup>2</sup> đến >80.000 người/km<sup>2</sup>).

+ Các huyện Củ Chi, Cần Giờ và một số khu vực còn nhiều đất nông nghiệp thấp trũng hoặc có yếu tố đặc thù (công nghiệp, cảng...) có mật độ dân số thấp (<2.000 người/km<sup>2</sup>).

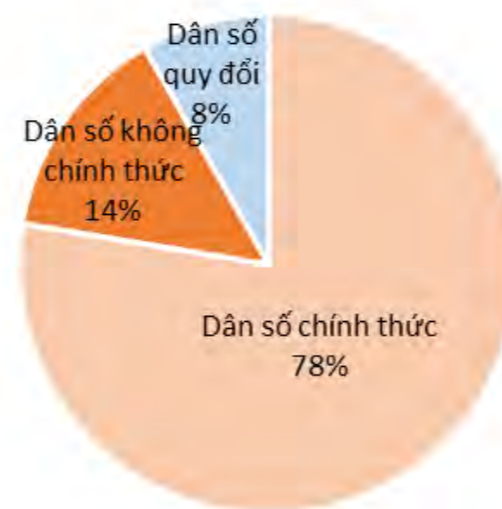
Bản đồ.. Tốc độ tăng dân số trung bình giai đoạn 2011-2020 theo quận/huyện



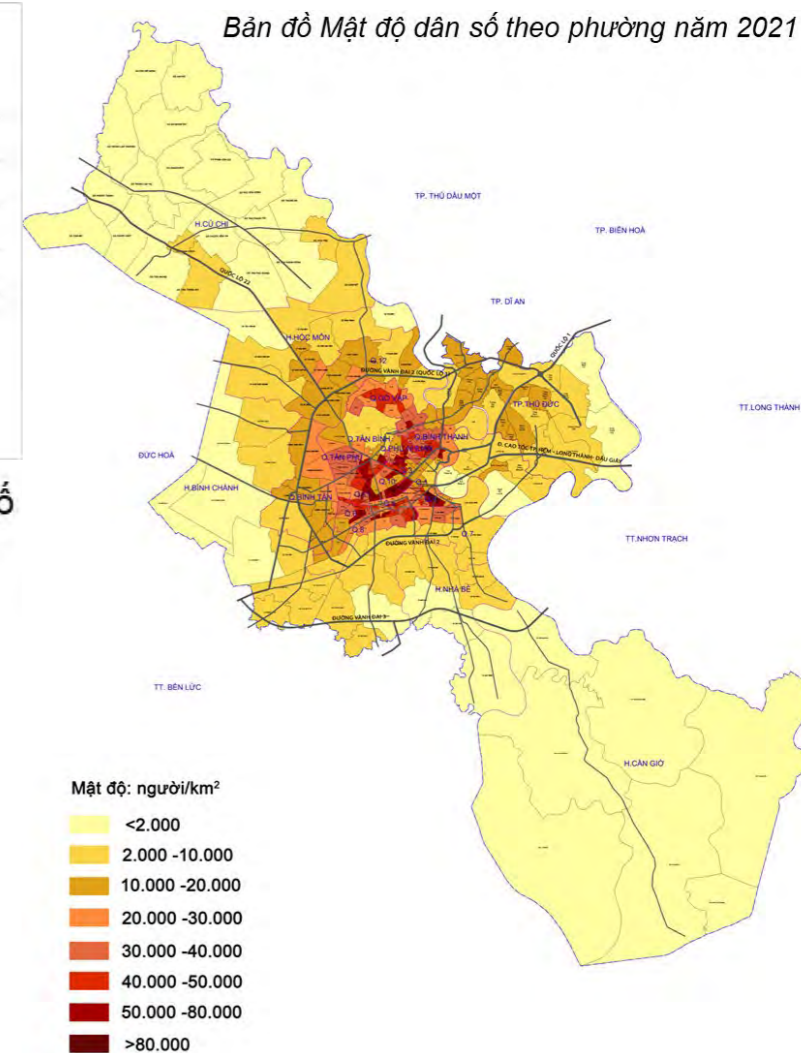
Bản đồ.. Tốc độ tăng dân số giai đoạn 2020-2021 theo quận/huyện



Cơ cấu dân số TP. HCM theo 3 thành phần dân số - Năm 2022



Bản đồ Mật độ dân số theo phường năm 2021



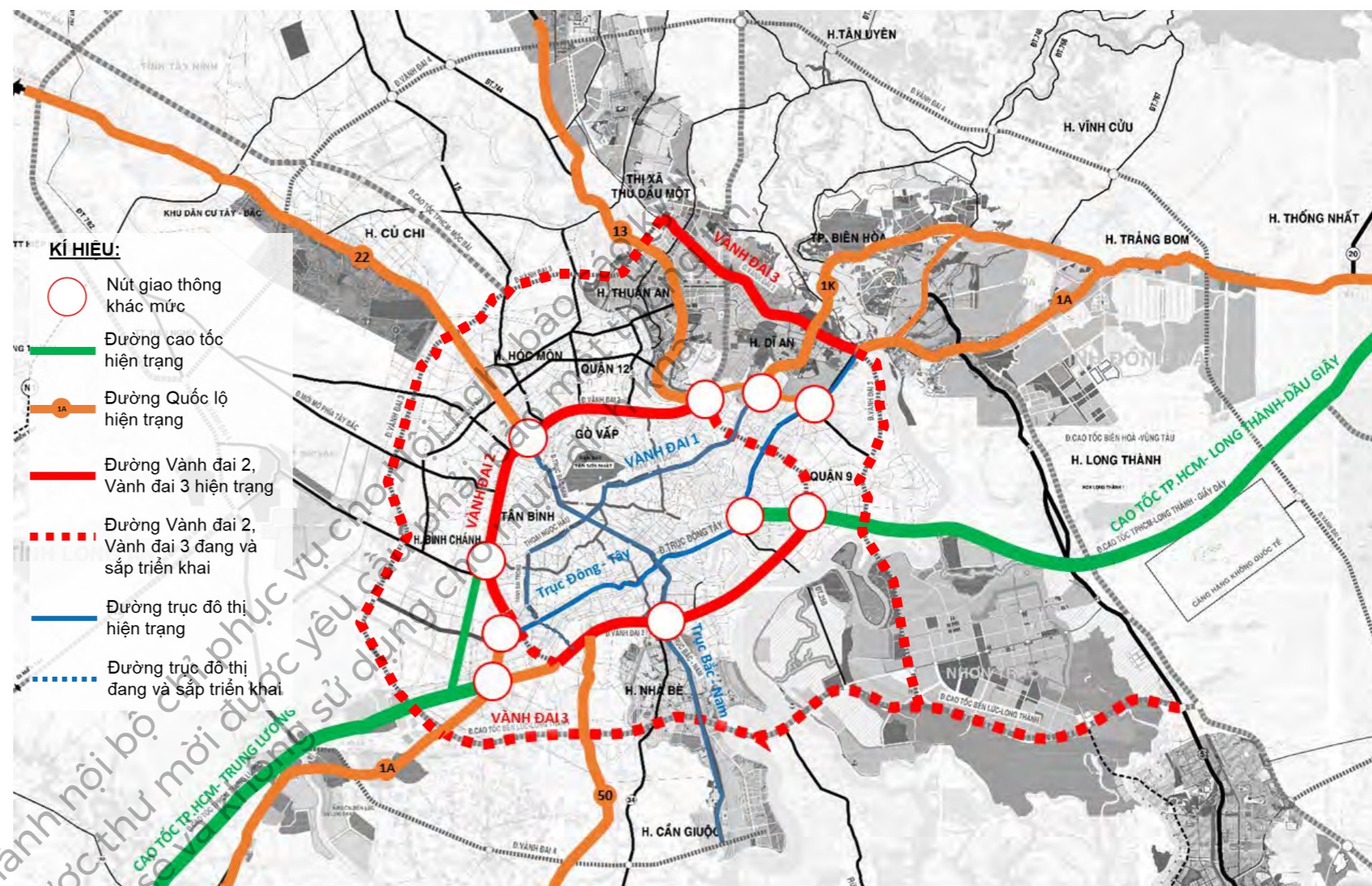
Nguồn: Tổng hợp và tính toán của đơn vị tư vấn từ Niên giám Thống kê Thành phố các năm

# 1.6. RÀ SOÁT KHUNG HẠ TẦNG VÀ ỨNG PHÓ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

## 1). Giao thông – Đô ngoại – Đường bộ

### Nhận xét:

- Hệ thống khung Giao thông đối quy hoạch đồng bộ và tương đối hoàn chỉnh, Tuy nhiên việc triển khai đầu tư còn chậm nên các tuyến vành đai chưa khép kín
- Thiếu giao thông cấp 2 và 3 liên thông
- Các tuyến giao thông chính chưa được kết nối theo quy hoạch.
- Việc quy hoạch đường mở rộng trên các tuyến đường hiện hữu một số tuyến thiếu tính khả thi.



Sơ đồ thực trạng triển khai dự án giao thông đường bộ theo quy hoạch định hướng

### Kết quả triển khai thực hiện hạ tầng khung giao thông:

- Nhìn chung các quốc lộ hướng tâm như Quốc lộ 22, Quốc lộ 13 chưa được nâng cấp, mở rộng theo quy hoạch
- Vành đai 2 vẫn chưa khép kín,
- Vành đai 3 hiện đoạn Mỹ Phước – Tân Vạn dài 16,3km (chiếm 17% tổng chiều dài) gồm 6 làn xe cơ giới đã được tỉnh Bình Dương đầu tư và đưa vào khai thác, sử dụng; Đoạn qua TPHCM đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư.
- Vành đai 4 hiện chỉ có đoạn 5 là được Bộ GTVT cho phép lập dự án đầu tư, còn lại 4 đoạn chưa có nguồn vốn nên chưa triển khai các bước tiếp theo.
- Hoàn thành 02/05 cao tốc (TP.HCM-Trung Lương và TP.HCM-Long Thành-Dầu Giây), đang thi công 01 cao tốc (Bến Lức-Long Thành).
- Trục Bắc – Nam và trục Vành đai trong thuộc đường trục chính đô thị quan trọng nhưng chưa được nâng cấp mở rộng

## 1.6. RÀ SOÁT KHUNG HẠ TẦNG VÀ BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

### 2). Hạ tầng chống ngập và Biến đổi khí hậu

#### ❖ Phân vùng nghiên cứu về quy hoạch chiều cao:

+ **Vùng I (Bờ hữu sông Sài Gòn-Nhà Bè):** bao phủ gần như toàn bộ phần diện tích đất của Thành phố Thủ Đức và huyện Cần Giờ. Nằm trong đê bao khép kín từ Bến Súc đến Long An, cao độ mặt đê từ 2,50m đến 3,00m, mực nước sông rạch bên trong đê được giữ cao nhất là 1,00m.

+ **Vùng II (Khu vực ngã ba sông Đồng Nai - Sài Gòn):** phần diện tích đất của Thành phố bao gồm toàn bộ diện tích các quận 2, 9 và Thủ Đức, thuộc vùng đê bao không khép kín, yêu cầu cao độ mặt đê từ 2,50m đến 3,20m.

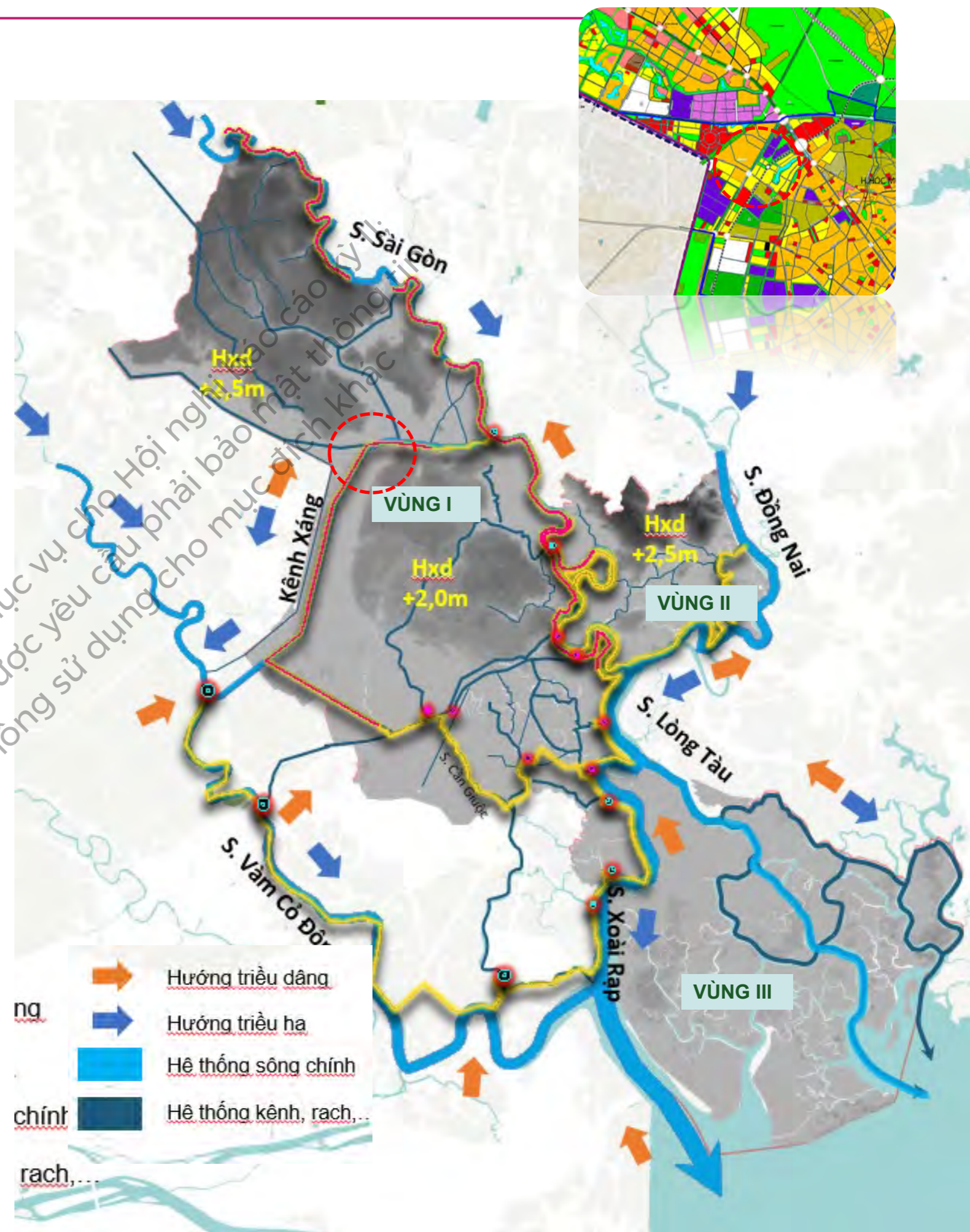
+ **Vùng III (Bờ tả sông Nhà Bè-Soài Rạp):** gồm toàn bộ huyện Cần Giờ. Vùng này, theo quy hoạch thủy lợi chống ngập ứng khu vực thành phố Hồ Chí Minh, được xác định là vùng đệm - hạn chế xây dựng, trong tương lai việc tiêu thoát nước sẽ được giải quyết với các công trình lớn, trước mắt sử dụng hệ thống đê bao nhỏ và đê biển

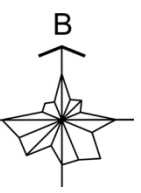
#### ❖ Nhận xét:

+ Cấu trúc thoát nước chính cho TP HCM vẫn chia thành 3 phân vùng I, II, III như QHC (QĐ 24) nhưng phạm vi bảo vệ triều của vùng I được điều chỉnh trong phạm vi TP HCM với hệ thống đê bao và các trạm bơm tiêu.

+ Nhìn chung thì công tác giảm ngập lụt có giảm nhưng chưa triệt để và vẫn còn là vấn đề lớn cần phải giải quyết của TP.

+ Khu vực phía Tây Hóc Môn QH24 bố trí các khu chức năng đô thị có nguy cơ ảnh hưởng đến hành lang thoát lũ. Những dự án trong khu vực trũng thấp cần có các giải pháp thích ứng với biến đổi khí hậu.





### 2). Công tác triển khai thực hiện sau quy hoạch được duyệt

#### a. Ban hành kèm theo Quyết định số 1340/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2014 Ban hành quy định về quản lý quy hoạch chung đô thị theo đồ án.

→ Đã ban hành quy định quản lý theo Quyết định 24.

- Tuy nhiên, việc ban hành sau hơn 04 năm và Quy định quản lý duyệt sau khi các đồ án QHC Quận huyện phê duyệt (22/22 đồ án vào tháng 12/2012) là chưa phù hợp với quy định. Nguyên nhân chủ yếu là chưa có Hướng dẫn chi tiết về công tác Lập Quy định quản lý theo đồ án QHC, dẫn đến công tác thẩm định và phê duyệt bị kéo dài.

- Hệ thống Luật – Nghị định – Thông tư – Quyết định về hướng dẫn thực hiện chưa hoàn chỉnh, quy định chưa đủ chi tiết để thực hiện.

#### b. Lập Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị chung Thành phố (Quy chế cấp 1)

→ UBND Thành phố đã ban hành tại Quyết định số 29/2014/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2014.

- Quy chế 29 đáp ứng 02 nhiệm vụ:

1. Thực hiện đúng theo Quyết định 24;

2. Là cơ sở pháp lý cho công tác cấp giấy phép xây dựng theo Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04/9/2012 và Thông tư số 10/2012/TT-BXD ngày 20/12/2012 của Bộ Xây dựng về cấp Giấy phép xây dựng.

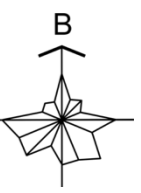
- Quy chế này được hình thành từ: QHC TP (QĐ 24), QHC Quận huyện, Chương trình hành động trong công tác bảo tồn cảnh quan kiến trúc (QĐ 2751/QĐ-UBND ngày 29/5/2013), Quy chế quản lý không gian kiến trúc, cảnh quan đô thị Khu trung tâm hiện hữu 930ha (QĐ số 3457/QĐ-UBND ngày 28/6/2013),...

- Quy chế 29 yêu cầu thực hiện rất nhiều hạng mục nhưng cho đến nay gần như vẫn chưa thực hiện (Quy chế các tuyến đường (chỉ có 03 tuyến), khu vực quan trọng,....). **Nguyên nhân** chính là do:

+ Quy trình và hướng dẫn thực hiện của công tác này chưa đủ chi tiết để thực hiện.

+ Lập để quản lý và cấp phép nhưng chưa hoàn toàn phù hợp với thực trạng và nhu cầu của Nhà nước, chủ đầu tư và người dân.

+ Đơn vị tư vấn có đủ năng lực thực hiện chưa có nhiều. Trong khi công tác thẩm định – phê duyệt vẫn chưa chuyên nghiệp, thiếu cơ sở.



### 1). Công tác triển khai thực hiện sau quy hoạch được duyệt

#### c. Lập kế hoạch đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và xác định cơ quan quản lý quỹ đất:

##### + Công tác cấm mốc sau quy hoạch được duyệt:

→ Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 Quy định về cấm mốc giới và quản lý mốc giới theo quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận kế hoạch triển khai thực hiện công tác cấm mốc giới trên địa bàn Thành phố tại văn bản số 1264/UBND-ĐTMT ngày 12 tháng 3 năm 2015

- Công tác này thực hiện khá tốt tại Sở QHKT: có kế hoạch triển khai (đến 24 Quận – huyện), có hướng dẫn và cùng tháo gỡ khó khăn vướng mắc về: quy trình thực hiện, vốn (Sở tài chính),...

- Tuy nhiên khi triển khai ở Quận huyện thì gặp nhiều khó khăn, vướng mắc gây ảnh hưởng lớn đến công tác quản lý và quyền lợi hợp pháp của người dân.

+ Việc cấm mốc với mục đích quản lý, cảnh báo, tránh lấn chiếm không có tác dụng.

+ Cấm mốc nhưng không thực hiện, nếu kéo dài lâu quá sẽ ảnh hưởng lớn đến người dân.

+ Triển khai cấm mốc ở các loại quy hoạch có độ chính xác khác nhau (QHC, QHPK, QHCT,...) gây khiếu nại, tranh chấp.

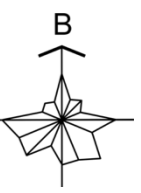
##### + Xác định cơ quan quản lý quỹ đất:

→ Trên cơ sở cấm mốc để quản lý quỹ đất (giao thông, công trình công cộng, công viên cây xanh, HTKT,...) và giao cho các đơn vị chủ quản quản lý. Việc không cấm được mốc gây khó khăn cho các đơn vị chủ quản:

+ Chồng chéo pháp lý (chồng ranh, nhiều ranh lộ giới,...) gây khó khăn trong quản lý.

+ Chưa thu hồi đất (đất vẫn thuộc quyền sở hữu của người dân) nên việc quản lý theo ranh quy hoạch cũng chỉ mang tính tạm thời và thiếu căn cứ. Đó cũng là một trong những nguyên nhân khó quản lý quỹ đất này. (VD: Đất quy hoạch Công viên cây xanh nhưng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của người dân).

+ Chậm triển khai thực hiện dự án theo đúng chức năng quy hoạch gây khó khăn cho việc quản lý và ứng xử với người dân do quyền của người dân bị hạn chế, gây khiếu nại, kiện tụng.



### d.. Về Quản lý phát triển không gian đô thị (khống chế tốc độ đô thị hóa các khu vực theo quy hoạch):

- **Về Quy hoạch chung xây dựng Quận-huyện:** 22/22 đồ án phê duyệt trước 31/12/2012. (Quận 1 và Quận 5 không lập)

#### Phù hợp:

- Cụ thể hóa QHC 24.
- Cơ bản theo định hướng của QHC 24.
- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với QHC 24. (Do lập song song QHC TP và QHC Quận – huyện)

#### Chưa phù hợp:

- Chốt chỉ tiêu từ NVQH năm 2005-2006, đến khi phê duyệt năm 2010 có nhiều thay đổi nhưng vẫn phải phù hợp (trong đó có chỉ tiêu dân số,...) nên khi triển khai QHC Quận – huyện bị giới hạn phát triển.
- Ở mức QHC Quận – huyện, do cùng cấp độ QHC nên dù có một số bất cập nhưng vẫn tương đối thuận tiện trong bước triển khai.

- **Về Quản lý chặt chẽ việc đầu tư xây dựng khu đô thị mới :**

- Đồ án QHC tỷ lệ 1/5000 Khu trung tâm đô thị mới Thủ Thiêm (Quyết định số 6565/QĐ-UB ngày 27 tháng 12 năm 2005);
  - Đồ án điều chỉnh QHC tỷ lệ 1/5000 Khu công nghệ cao (Quyết định số 1573/QĐ-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2008);
  - Đồ án QHC tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Tây Bắc (Quyết định số 4919/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2009).

#### Điều chỉnh quy hoạch:

- Đồ án ĐCCB quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Thủ Thiêm (Quyết định 3165/QĐ-UBND ngày 19/6/2012);
- Đồ án QHCT tỷ lệ 1/5000 (QHPK) Khu đô thị mới Nam thành phố (Quyết định số 6692/QĐ-UBND ngày 28/2/2012);
- Đồ án QHC tỷ lệ 1/5000 Khu đô thị Hiệp Phước (Quyết định số 5328/QĐ-UBND ngày 26/9/2013).

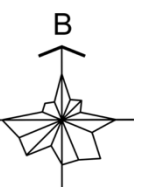
### → Các KĐT Mới chưa triển khai đồng bộ

#### Nguyên nhân chính:

- Thủ tục pháp lý rườm rà.
- Đồng bộ phát triển đô thị với HTKT: chưa cao.
- Đô thị hóa cao, dân cư phát triển (tự phát) do nhu cầu thực tế, dẫn đến công tác đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn. Nhà đầu tư khó triển khai thực hiện.
- Chính sách kêu gọi đầu tư song song với hành lang pháp lý chưa thực sự hiệu quả.

### e. Kế hoạch tài chính phù hợp với kế hoạch phát triển cho từng giai đoạn

Trên cơ sở các đồ án quy hoạch chung và quy chế quản lý theo quy hoạch chung, đồ án quy hoạch chuyên ngành, các dự án công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối quan trọng của thành phố được lập, điều chỉnh, thẩm định, phê duyệt, Sở Tài chính đã chủ động trình Ủy ban nhân dân thành phố cân đối, bố trí kinh phí sự nghiệp để thực hiện các nhiệm vụ, dự án quy hoạch của các Sở - ngành và các quận huyện trên địa bàn thành phố. Đồng thời luôn sẵn sàng phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư xây dựng cơ chế, chính sách để huy động các nguồn vốn cho đầu tư xây dựng phát triển thành phố theo chức năng, nhiệm vụ được giao khi có yêu cầu.



## 2). Cơ chế chính sách

- Giải pháp tăng cường mối liên kết vùng:
- Phối hợp với các tỉnh trong Vùng thành phố Hồ Chí Minh tuân thủ quy hoạch vùng; liên kết, hỗ trợ cùng đầu tư phát triển, đặc biệt trong lĩnh vực công nghiệp, dịch vụ, hạ tầng chính, khai thác tài nguyên và bảo vệ môi trường chung cả Vùng.
- Giải pháp về cơ chế, chính sách:
- ❖ Hoàn thiện, bổ sung và xây dựng mới những quy định pháp lý liên quan đến quy hoạch xây dựng và quản lý phát triển đô thị;
- ❖ Xây dựng danh mục và các giải pháp bảo vệ, tôn tạo các công trình có giá trị văn hóa lịch sử và công trình kiến trúc có giá trị; cơ chế, chính sách, quy định, hướng dẫn việc triển khai không gian ngầm; những vùng đất trũng, ngập; những khu vực cần bảo tồn về mặt di tích, lịch sử, bảo vệ môi trường thiên nhiên v.v.....

### Đánh giá:

- Việc phối hợp với các tỉnh là có, tuy nhiên để định ra các lĩnh vực phát triển của vùng thì còn lệ thuộc vào hướng phát triển của từng địa phương, điều này là rất khó có được tiếng nói chung.
- Nhiều vấn đề đã trở nên nghiêm trọng hơn, do thiếu sự phối hợp giữa các cấp chính quyền và các thành phần khác để có được sự cam kết trong thực hiện quy hoạch. Đặc biệt là giữa các tỉnh và bộ ngành trung ương và hậu quả là phát triển không hiệu quả và nhiều bất cập đang tồn tại trong cả vùng.
- Thiếu cơ chế chỉ đạo, quản lý và đầu tư phát triển vùng. Trong khi đó, vẫn còn nhiều việc đầu tư phát triển ở những nơi không phù hợp, đất đai đầu cơ và vốn không được sử dụng.

## 3). Các chỉ đạo của Trung ương và Thành phố

Nghị quyết số 81/2023/QH15 của Quốc hội về Quy hoạch tổng thể quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 liên quan đến TP HCM;  
Nghị quyết số 24-NQ/TW của Bộ Chính Trị về phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm quốc phòng, an ninh vùng Đông nam Bộ đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;  
Nghị quyết số 31-NQ/TW ngày 30/12/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển TP HCM đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;  
Nghị quyết số 87/NQ-CP Ban hành chương trình hành động của chính phủ thực hiện Nghị quyết số 31-NQ/TW và Quyết định 2531/QĐ-UBND của UBND TP HCM;

### **Nghị quyết số 98/2023/QH15 về thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển TP HCM;**

Quyết định số 20/2023/QĐ-TTg ngày 10/08/2023 Quy định về thí điểm phân cấp và trình tự, thủ tục phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng khu chức năng, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh;

## II- MỐI QUAN HỆ LIÊN VÙNG QUỐC GIA VÀ QUỐC TẾ - PHÁT HUY VAI TRÒ, VỊ THẾ CỦA THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho nghiên cứu báo cáo kỳ II;  
người nhận được thư mời được yêu cầu bảo mật thông tin,  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác

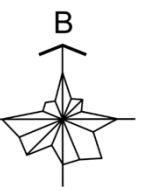
**VIUP**

**GREEN  
SPACE**  
Since 2007

**SISP**

**ENCITY**

# 2.1- LIÊN KẾT VÙNG: DUY TRÌ VÀ PHÁT TRIỂN TRỌNG ĐIỂM KINH TẾ CỦA QUỐC GIA



**Động lực: vị trí thuận lợi về vận tải biển và logistic không chỉ trong vùng và quốc tế**

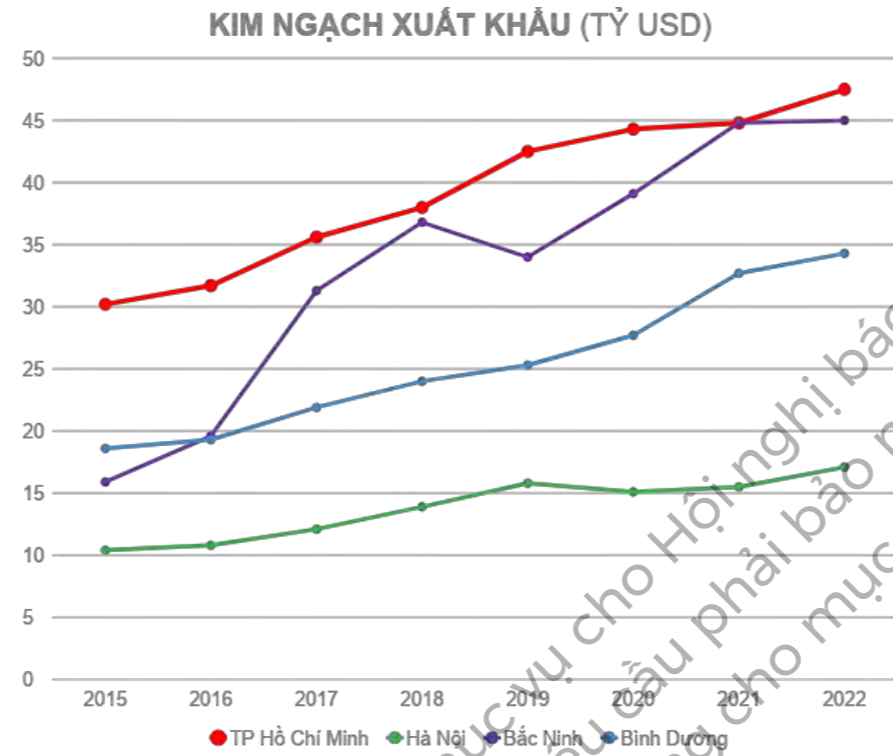
Các cảng ở Đông Nam Á chiếm 30% khối lượng trung chuyển (Portcoast, 2023) và nhu cầu sẽ tiếp tục tăng.

50% dân số thế giới với mức thu nhập tăng nhanh trong bán kính 4h bay

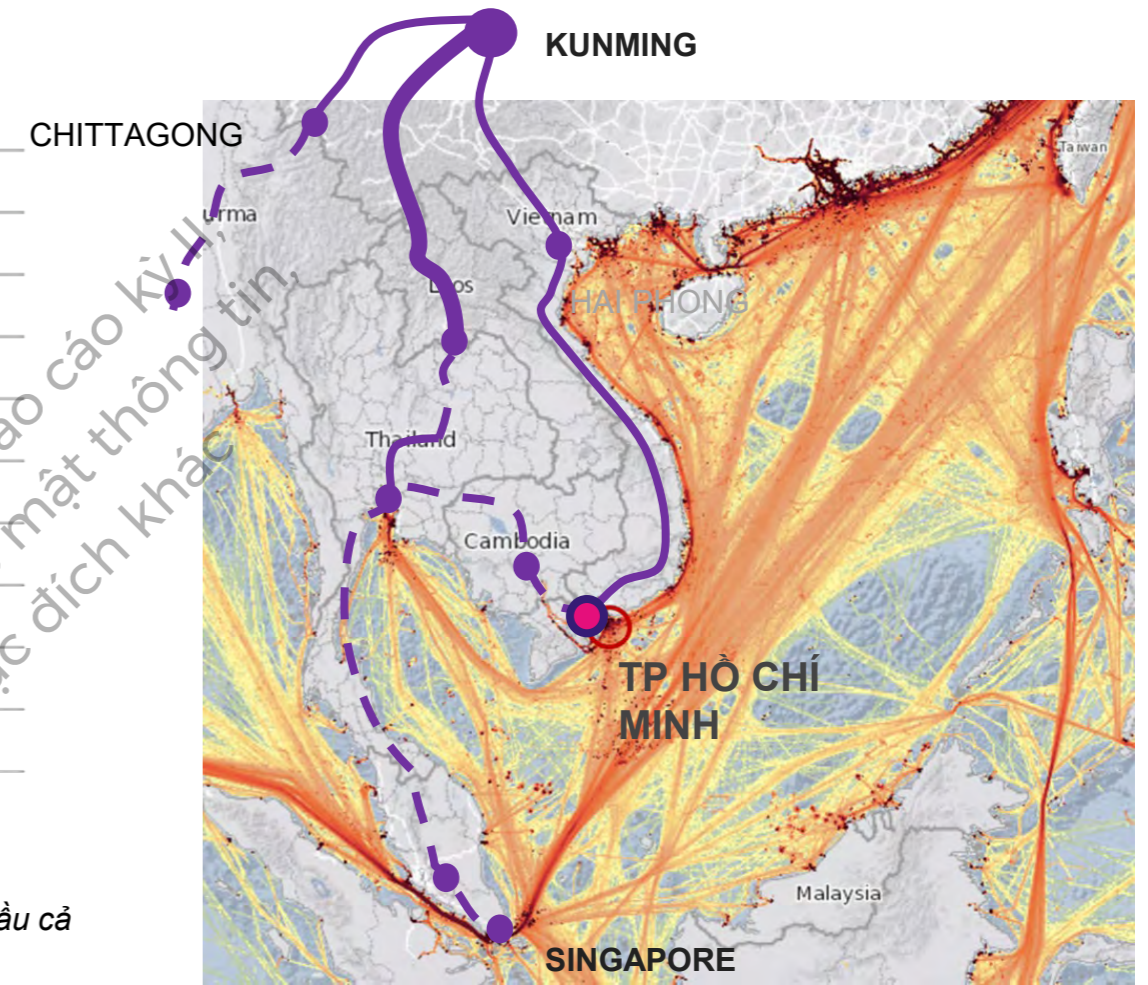
Với vị trí chiến lược, thuận lợi cho sản xuất tiêu dùng và vận tải biển, đồng thời đóng vai trò như một cửa ngõ logistic của vùng và quốc gia. Vai trò của TP.HCM cần được khai thác như một trung tâm xuất khẩu và hỗ trợ quy hoạch tổng thể cảng quốc gia, mở rộng cảng TP HCM thông qua việc cung cấp cơ sở hạ tầng. Tiềm năng logistic giúp đẩy mạnh vai trò trung tâm hàng hải quốc tế, phục vụ khu vực lục địa Đông Nam Á.

Kết hợp logistics đa phương thức, kết nối đường cao tốc và đường sắt tới Cam-pu-chia và Thái Lan.

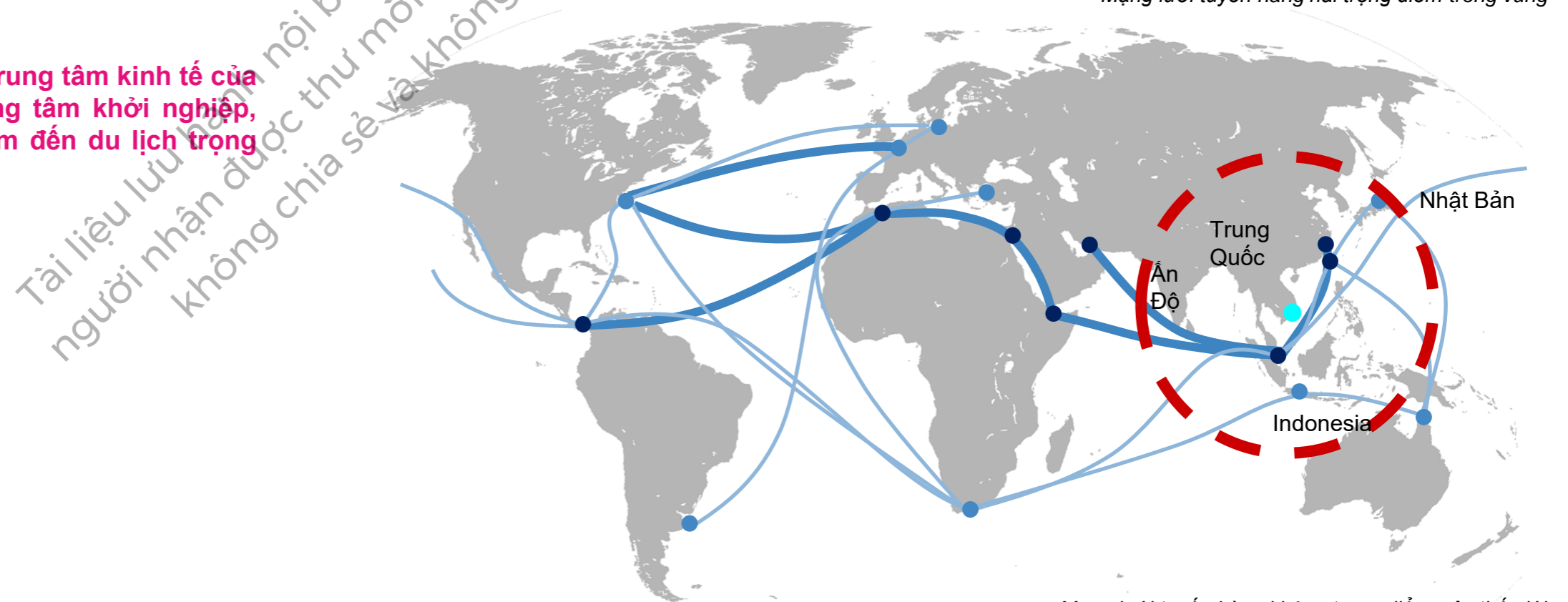
**=> TPHCM cần được quy hoạch như một trung tâm kinh tế của vùng, một trung tâm thu hút đầu tư, trung tâm khởi nghiệp, trung tâm về khoa học công nghệ và điểm đến du lịch trọng yếu của vùng.**



Kim ngạch xuất khẩu và nhập khẩu đều có vị trí đứng đầu cả nước



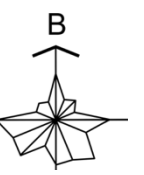
Mạng lưới tuyến hàng hải trọng điểm trong vùng



Mạng lưới tuyến hàng không trọng điểm trên thế giới

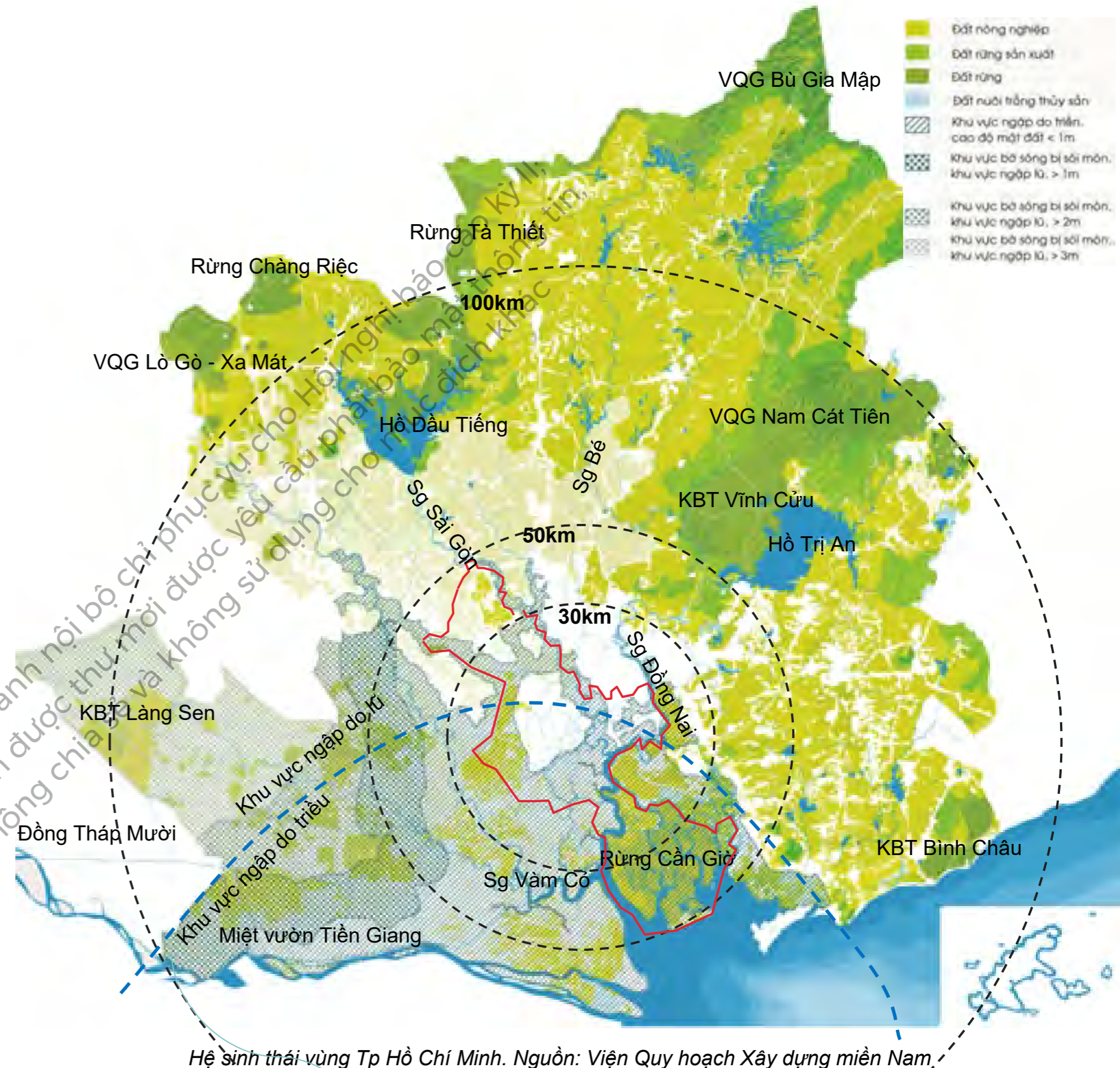


## 2.3. LIÊN HỆ VÙNG: ĐIỂM HỢP LƯU DÒNG CHẢY VÀ SINH THÁI CỦA VÙNG

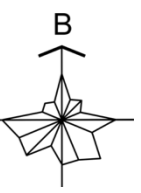


Tp HCM nằm ở điểm chuyển tiếp giữa các hệ sinh thái và các vùng địa hình với rủi ro ngập khác nhau: vùng rừng núi ở phía Đông Bắc và vùng đồng bằng thấp ở phía Tây Nam, giữa vùng thượng nguồn cao ráo phía Bắc sông Sài Gòn với vùng rừng ngập mặn phía Nam ở Cần Giờ, là nơi 2 con sông lớn đổ ra biển.

Với vị trí quan trọng về hệ sinh thái, **Tp HCM phải đóng vai trò là điểm kết nối giữa các vùng sinh thái, vừa là lớp đệm 'bọt biển' tự nhiên để điều hòa các dòng chảy**: lũ thượng nguồn chảy xuống, nước biển dâng chảy vào và mưa trên trời đổ xuống.



## 2.4. LIÊN HỆ VÙNG: KẾT NỐI GIAO THÔNG LAN TỎA SỨC ẢNH HƯỞNG KHẮP VÙNG

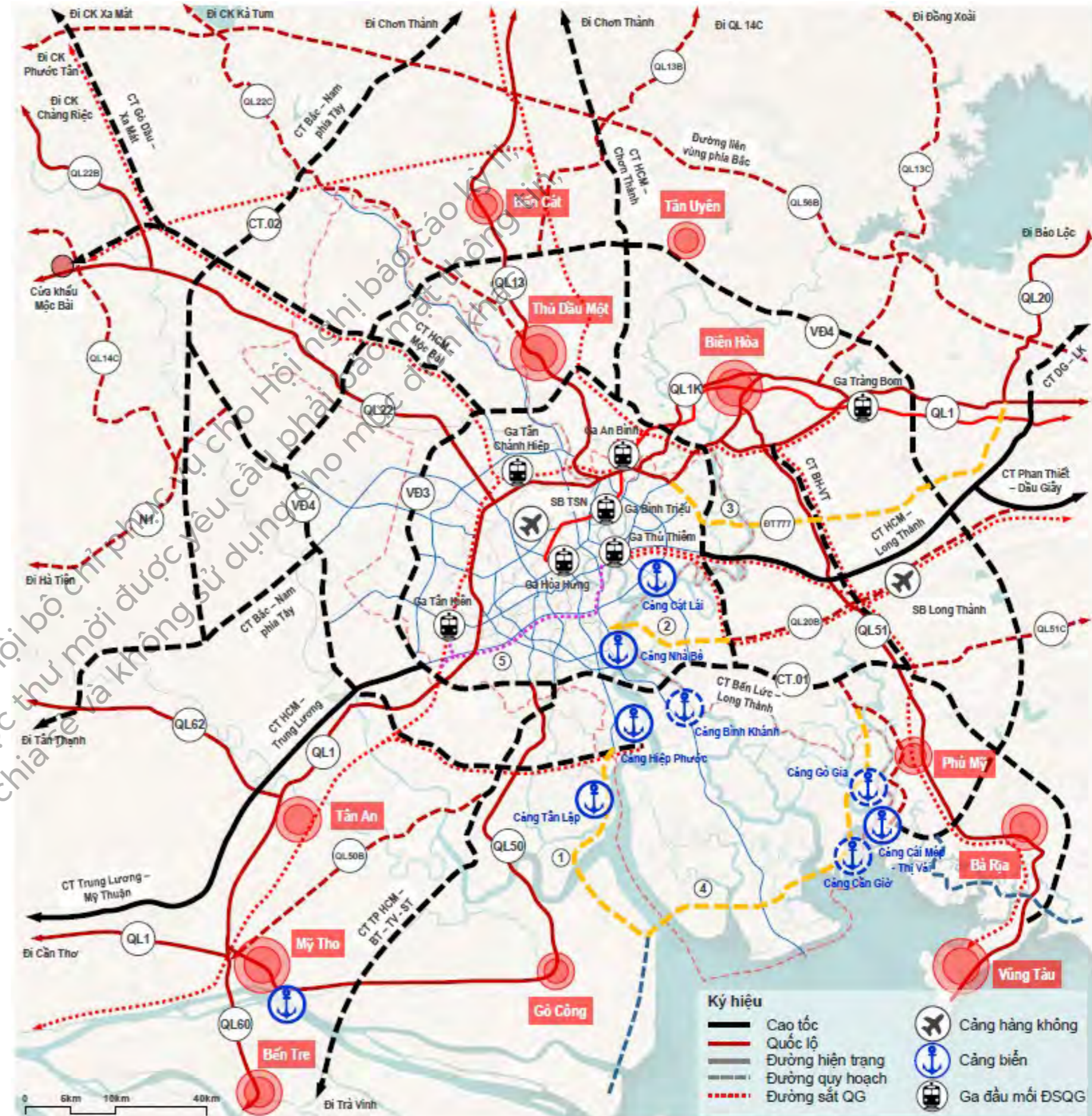


### Đường bộ:

1. Kéo dài trục động lực phía Nam song song với QL50 và kết nối với đường ven biển tại Tiền Giang theo QH mạng lưới đường bộ quốc gia
2. Bổ sung tuyến kết nối với sân bay Long Thành từ trung tâm TP HCM qua cầu Phú Mỹ 2
3. Bổ sung kết nối về phía Đông với Đồng Nai (ĐT777) đến QL20 để giảm tải cho QL 1 và đường CT Long Thành – Dầu Giây
4. Kết nối đường ven biển từ Gò Công (Tiền Giang) qua cửa sông Soài Rạp đến Cần Giò và kéo dài đến đến Cao tốc Bến Lức - Long Thành (Đồng Nai) thông qua đường vào cảng Phước An để hỗ trợ cho các cụm cảng biển dự kiến tại Cần Giò

### Đường sắt:

5. Kết nối đường sắt TPHCM - Cần Thơ với TPHCM - Nha Trang thông qua đoạn tuyến trên cao dọc đường Nguyễn Văn Linh, Xa Lộ HN- VĐ2. Trong tương lai đoạn tuyến Hòa Hưng – Bình Triệu – An Bình chuyển thành đường sắt đô thị



## 2.5. LIÊN HỆ VÙNG: KIẾN TẠO THÀNH PHỐ ĐA TÂM TRỌNG ĐIỂM KINH TẾ CẢ VÙNG

Nhiều đô thị chính trong vùng Tp HCM đang **tập trung trong bán kính 15 - 30 km từ trung tâm Tp HCM** như Thủ Dầu Một, Biên Hòa, Nhơn Trạch, Bến Lức, Dĩ An và Thuận An. Các đô thị này **còn không gian để phát triển và có kết nối vùng tốt hơn Củ Chi và Cần Giờ**

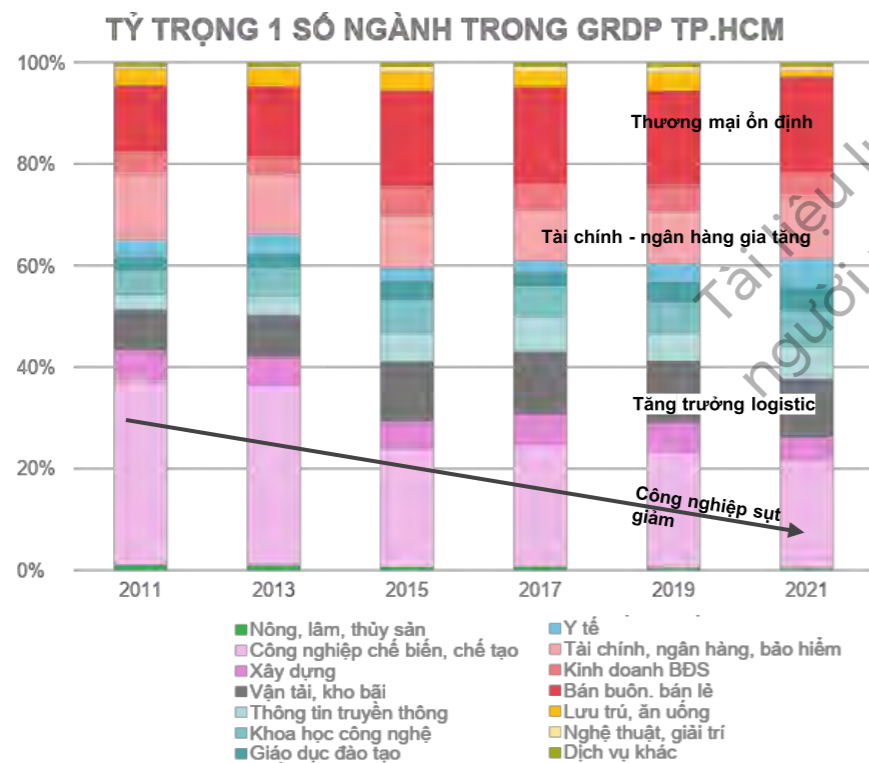
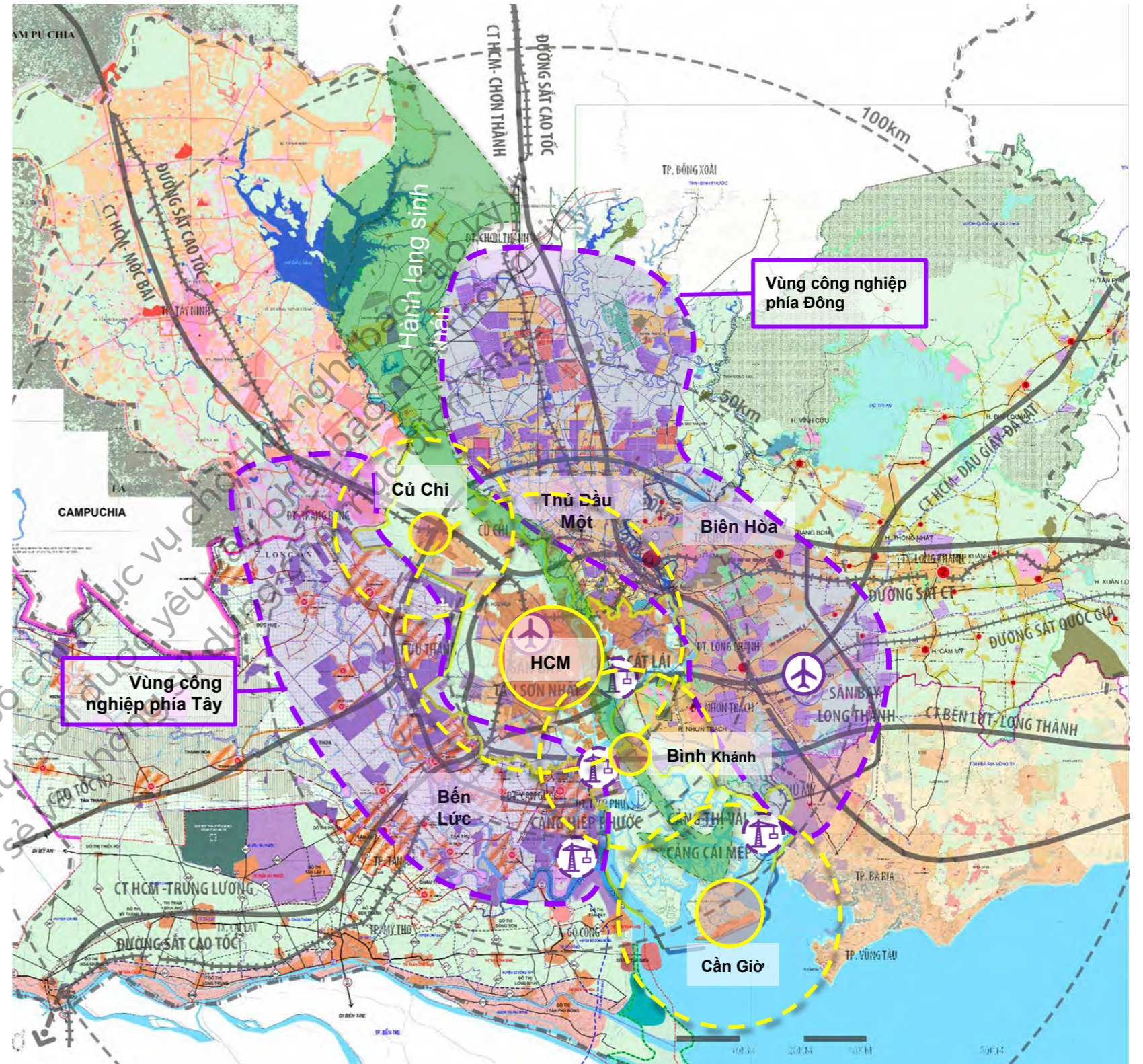
→ Phát triển đô thị ở bán kính 30km như Củ Chi và 50km như Cần Giờ cần có sức hút nội trội để có thể thu hút dân cư.

Các khu công nghiệp lớn tập trung tại 2 dải phía Đông và phía Tây Tp HCM. Trong khi đó hạ tầng logistic chiến lược cho công nghiệp, cảng biển và sân bay quốc tế, **đều nằm ở phía Nam của vùng**

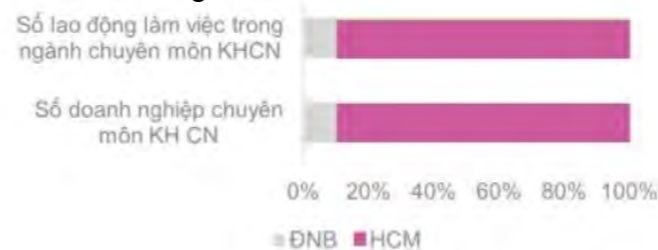
TP.HCM có lợi thế về chất lượng nhân lực, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ cao. TP HCM không chỉ vực dậy nền công nghiệp mà còn thúc đẩy các động lực chính của nền kinh tế:

- + Dịch vụ trung tâm (hub service): kết nối vùng & quốc tế, các trung tâm kinh doanh tầm cỡ
- + Thương mại - dịch vụ: hạ tầng dịch vụ
- + Bất động sản: tăng chất lượng đô thị + tăng nguồn cung

→ **Nên tập trung phát triển công nghiệp dọc theo vành đai 3 và cao tốc Bến Lức - Long Thành** để khai thác khả năng tiếp cận thị trường, nhân lực và hạ tầng logistic



**68%** lực lượng lao động và doanh nghiệp có chuyên môn về KH-CN của vùng tập trung tại TPHCM



**96%**

doanh thu ngành du lịch của vùng Đông Nam Bộ do TPHCM đóng góp



### III- TẦM NHÌN VÀ CÁC CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho Hội nghị báo cáo Kỳ II;  
người nhận được thư mời được yêu cầu phải bảo mật thông tin,  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác



## 3.1. Ba phương án phát biểu về tầm nhìn phát triển Thành phố:

Vision

### 1- THÀNH PHỐ HỢP LƯU

*Nơi thiên nhiên giao hòa, nhân tài hội tụ & cơ hội lan tỏa*

**CONFLUENCE CITY**

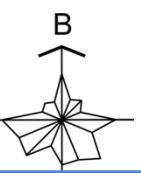
### 2- THÀNH PHỐ NĂNG ĐỘNG, HỘI TỤ VÀ LAN TỎA

*3- Thành phố Hồ Chí Minh phát triển ngang tầm các đô thị lớn trên thế giới, trở thành trung tâm kinh tế, tài chính, dịch vụ của Châu Á; là điểm đến hấp dẫn toàn cầu; kinh tế, văn hoá phát triển đặc sắc, người dân có chất lượng cuộc sống cao; là hạt nhân của vùng Thành phố Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam Bộ, cực tăng trưởng của cả nước; nơi thu hút các định chế tài chính và tập đoàn kinh tế quốc tế. (NQ 31-NQ/TW )*

*Một thành phố đầy sức sống, nơi thiên nhiên, cơ hội và tiện ích lan tỏa đến từng không gian sống trong bán kính 15 - 20 phút di chuyển.*

*Nơi doanh nghiệp, doanh nhân và du khách có thể kết nối từ cảng biển, sân bay đến rừng ngập mặn trong vòng 15 - 20 phút.*

# 3.2. CÁC CHIẾN LƯỢC (NGUYÊN TẮC) PHÁT TRIỂN



## HỢP LƯU

TẦM NHÌN PHÁT TRIỂN CHO THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH ĐỂ TRỞ THÀNH NƠI HỘI TỤ VÀ LAN TOẢ SỨC MẠNH THIÊN NHIÊN, VĂN HOÁ, XÃ HỘI VÀ KINH TẾ

### HỢP LƯU SINH THÁI

Hợp lưu sức mạnh thiên nhiên, phát triển bền vững và thích ứng

Giành không gian, phục hồi, kết nối cả hệ thống sinh thái và hạ tầng xanh toàn vùng

Phát huy sức mạnh thiên nhiên làm nền tảng cho phát triển

Phát huy đặc trưng sinh thái trong việc thiết kế không gian đô thị

### HỘI TỤ TINH HOA

Hợp lưu tài năng và nhân lực, kiến tạo đại đô thị sầm uất và độc đáo, điểm đến và môi trường sống hấp dẫn cho tất cả mọi người.

Cung cấp không gian đô thị, sống và làm việc cho số đông **người dân** lao động

Cung cấp không gian sống và làm việc cho một số nhóm tinh hoa và doanh nhân.

Tạo ra những trung tâm kinh doanh (business district) hiện đại, gắn kết với hệ thống giao thông vùng và cửa ngõ quốc tế, nhằm thu hút các các doanh nghiệp theo từng chủ đề chuỗi giá trị

### LAN TOẢ CƠ HỘI

Hợp lưu sức mạnh kinh tế toàn vùng, trở thành trung tâm giao thương quốc tế và kinh tế sáng tạo, linh hoạt đón nhận mọi cơ hội.

Tăng cường kết nối vùng để mở rộng hậu phương, khẳng định vai trò trung tâm vùng

Đưa và kết nối trực tiếp các khu công nghiệp của thành phố đến các vị trí logistics quốc tế chiến lược, kết nối chặt chẽ với chuỗi cung ứng toàn cầu đồng thời tái cơ cấu các quỹ đất công nghiệp trong nội đô để đón nhận mọi cơ hội chuyển đổi nền kinh tế lên giá trị cao hơn.

Tạo sự đột phá đặc thù cho các trung tâm ngoại vi, nhằm làm động lực thu hút nguồn lực cho toàn vùng, định vị thành phố trong vai trò nhạc trưởng

MÔI TRƯỜNG

XÃ HỘI

KINH TẾ

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 1

# Hợp lưu sức mạnh thiên nhiên, phát triển bền vững và thích ứng

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho Hội nghị báo cáo kỳ II;  
người nhận được thư mời được yêu cầu phải bảo mật thông tin,  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác

## 3.2.1. CHIẾN LƯỢC 1.1

### Giành không gian, phục hồi, kết nối cả hệ thống sinh thái và hạ tầng xanh toàn vùng

- ☐ **Bảo tồn các khu vực tự nhiên lớn** để tạo ra các trọng điểm mới về đa dạng sinh học

Long Phước



Khu vực ngập nước Nhà Bè



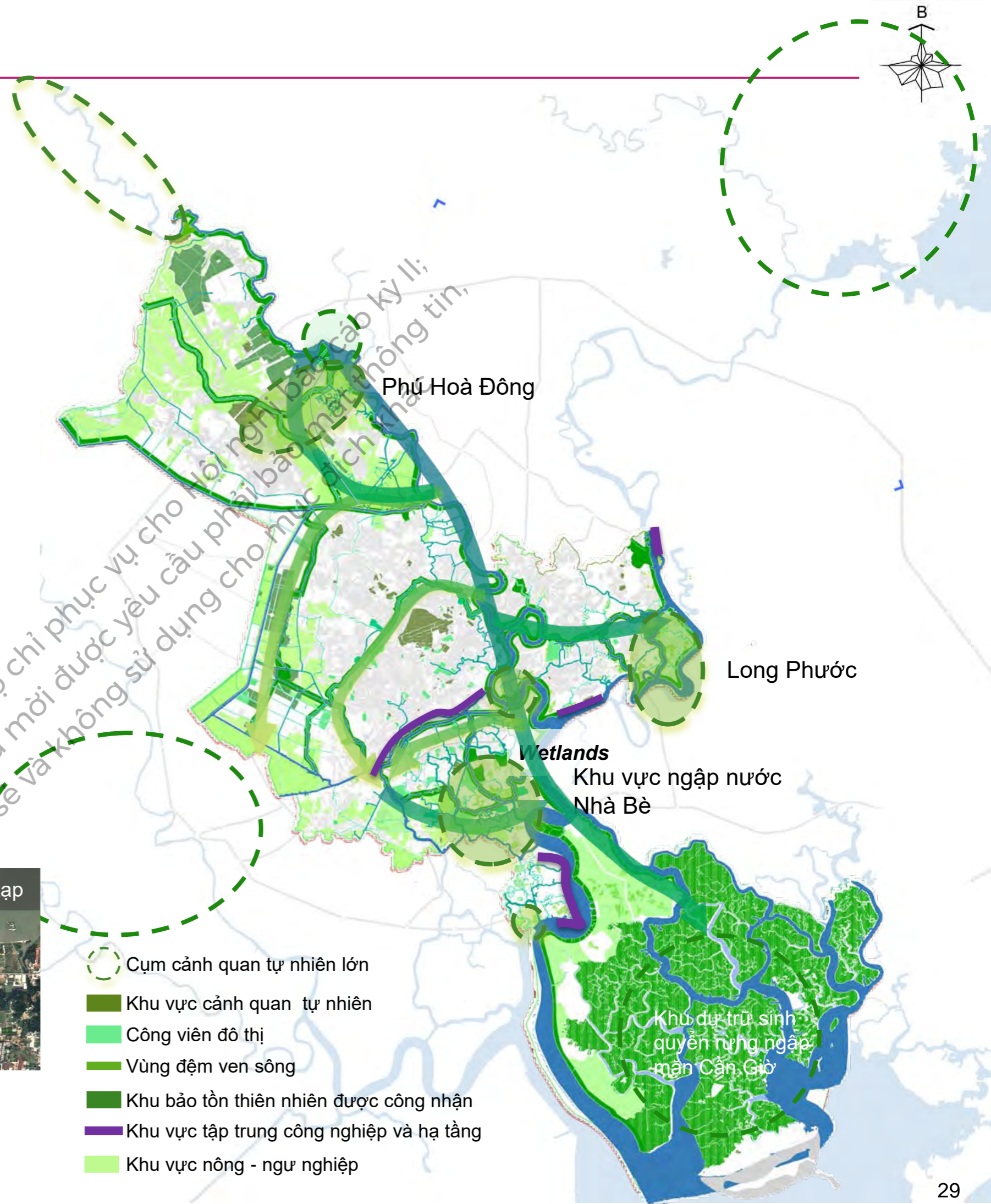
- ☐ **Tập trung phát triển** cơ sở hạ tầng và công nghiệp dọc theo một số con sông chính: Kênh Tẻ, sông Đồng Nai về phía nam Thủ Đức (Cát Lát - Phú Hữu) và Hiệp Phước

- ☐ **Tự nhiên hóa** dọc theo các dòng sông, kênh chính còn lại để định vị lại tầm quan trọng của hệ thống sông ngòi trong hệ thống liên kết sinh thái/sinh học.

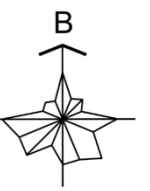
Nhà lán chiếm ven kênh Đồi



Công trình công nghiệp ven sông Soài Rạp

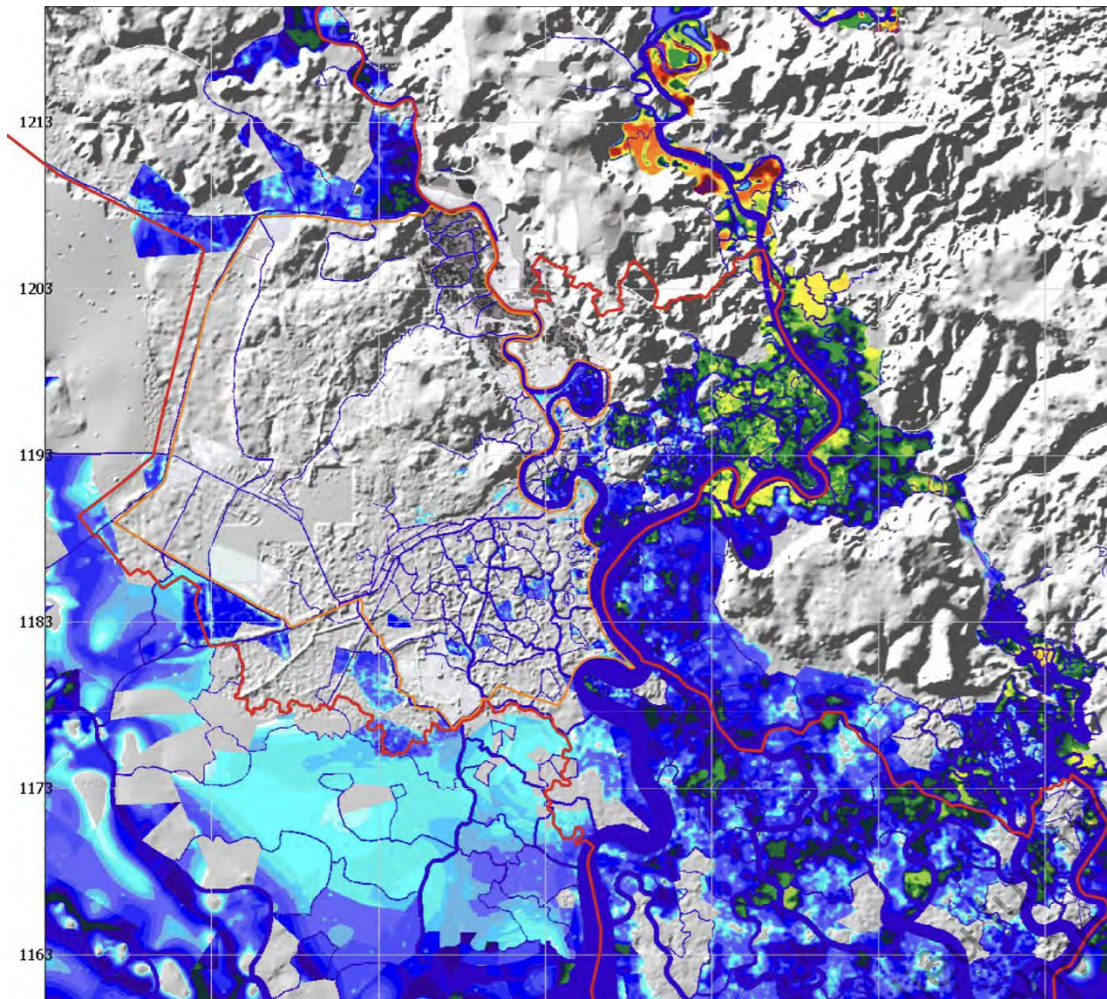


## 3.2.1. CHIẾN LƯỢC 1.1



### Giành không gian, phục hồi, kết nối cả hệ thống sinh thái và hạ tầng xanh toàn vùng

- Duy trì các vùng nông nghiệp và không gian mở hiện có trong các khu vực dễ bị lũ lụt và các vùng xung quanh để hoạt động như những khu vực chứa nước trong điều kiện khí hậu cực đoan nhằm giảm thiểu rủi ro



Các khu vực có nguy cơ bị ngập lụt theo nghiên cứu của Viện Thủy Lợi Miền Nam

(\*):

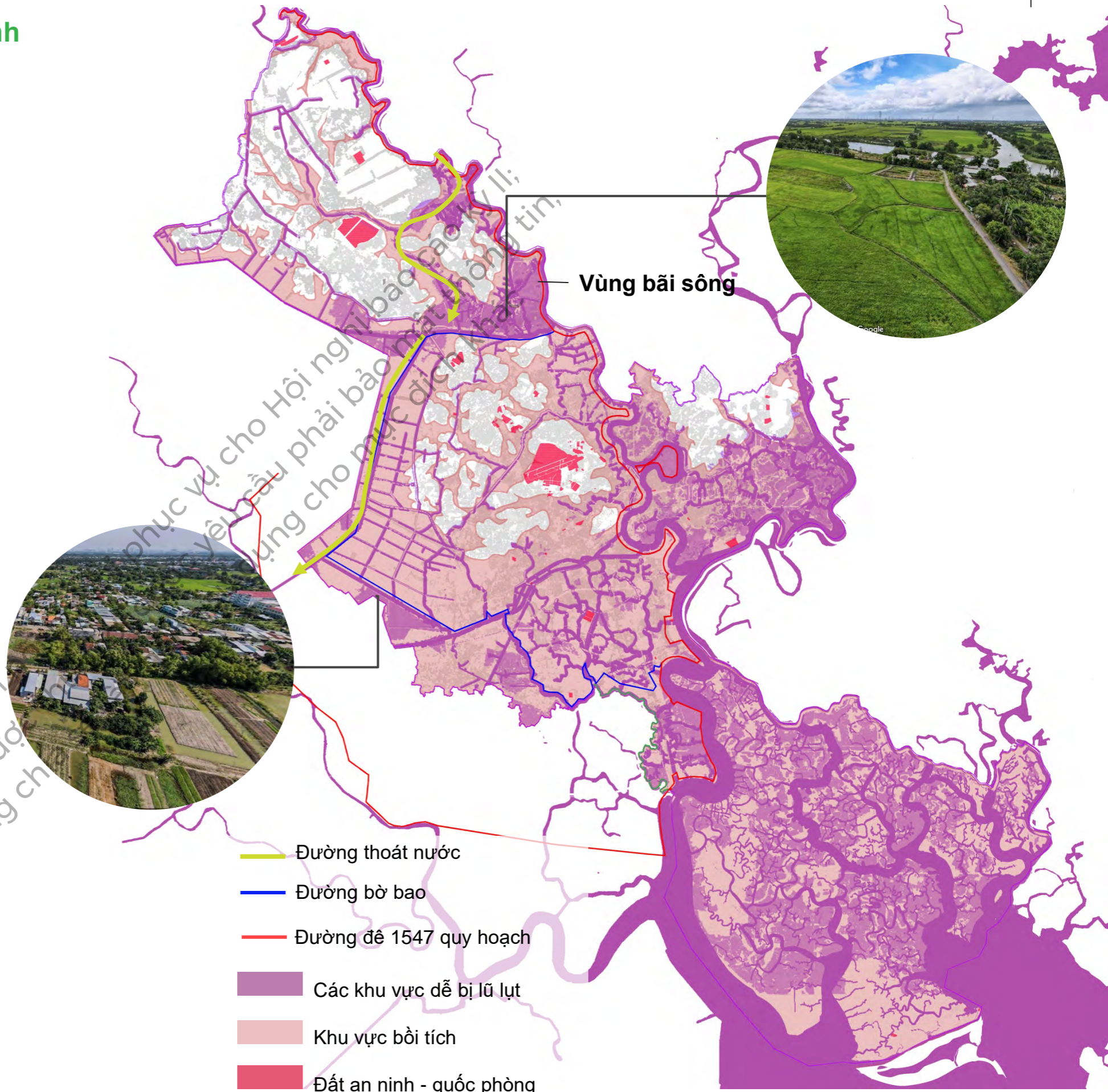
Bản đồ địa hình Lidar 30m

Bản đồ Tài Nguyên Nước Dưới Đất - TT Quy Hoạch Và Điều Tra Tài Nguyên Nước Quốc Gia

Bản đồ ngập - Viện khoa học thủy lợi miền nam

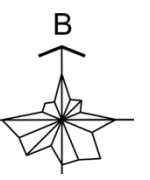
Bản đồ Sụt lún – Báo cáo Đo kiểm tra hệ thống mốc độ cao hạng I, II và III Nhà nước khu vực TP. Hồ Chí Minh và ĐBSCL - Bộ TN&MT

Báo cáo khí tượng - Đài Khí tượng Thủy văn khu vực Nam Bộ



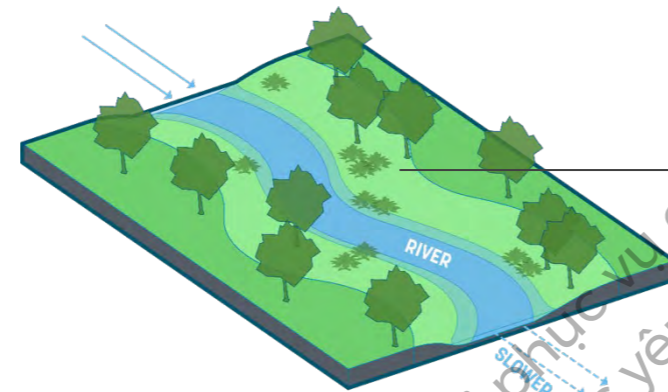
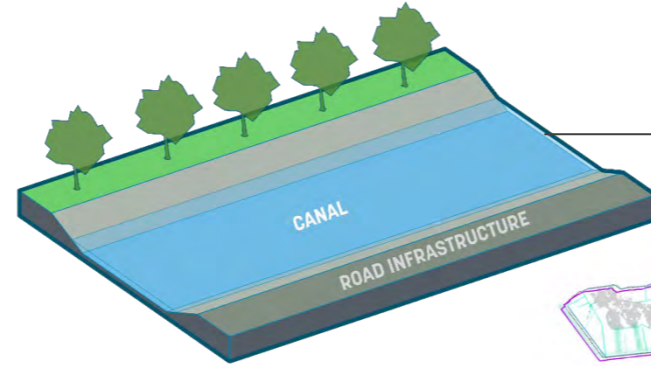
Các khu vực dễ bị ngập lụt và hành lang thoát lũ phía Tây Tp Hồ Chí Minh

# 3.2.1. CHIẾN LƯỢC 1.1



## Giành không gian, phục hồi, kết nối cả hệ thống sinh thái và hạ tầng xanh toàn vùng

- ❑ **Tự nhiên hóa và mở rộng khu vực xanh ven các sông Bắc - Nam** để giảm tốc độ dòng chảy, mở rộng khả năng trữ nước và hoạt động như các liên kết xanh theo chiều dọc.



- ❑ **Giữ các kênh Đông - Tây** cho hệ thống thoát nước đô thị và phát triển đường giao thông

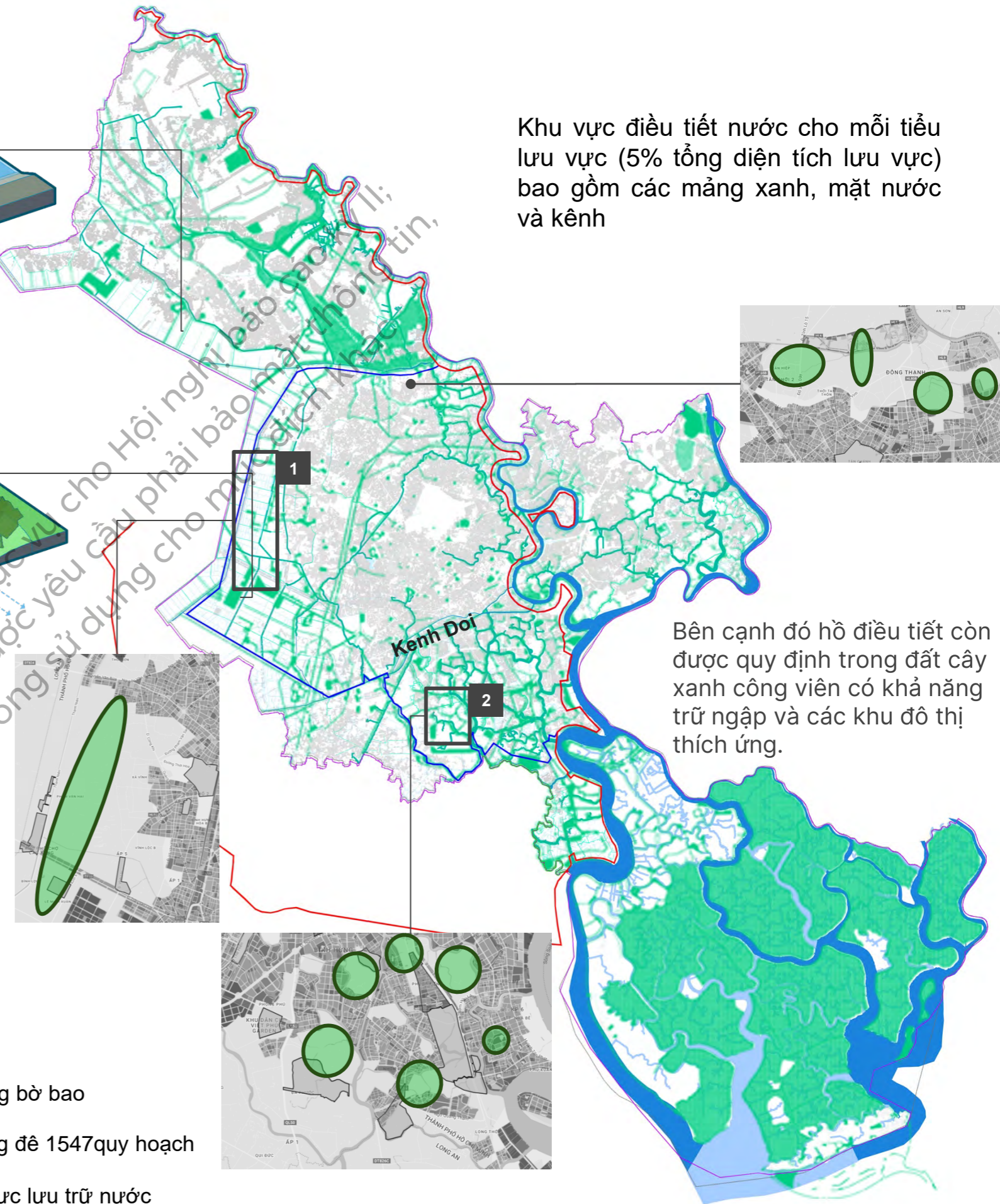


- ❑ **Các công viên điều tiết nước ở phía nam Kênh Đồi** nằm trong các vùng thấp trũng giữa các con sông sẽ bảo tồn tính chất đất ngập nước và đa dạng sinh học

- ❑ Trong khu vực đô thị hiện hữu, **công viên điều tiết đặt tại các khu vực có quỹ đất để tái phát triển**

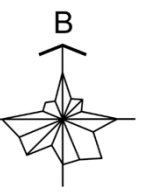
- Đường bờ bao
- Đường đê 1547 quy hoạch
- Khu vực lưu trữ nước

Khu vực điều tiết nước cho mỗi tiểu lưu vực (5% tổng diện tích lưu vực) bao gồm các mảng xanh, mặt nước và kênh



Bên cạnh đó hồ điều tiết còn được quy định trong đất cây xanh công viên có khả năng trữ ngập và các khu đô thị thích ứng.

## 3.2.2. CHIẾN LƯỢC 1.2

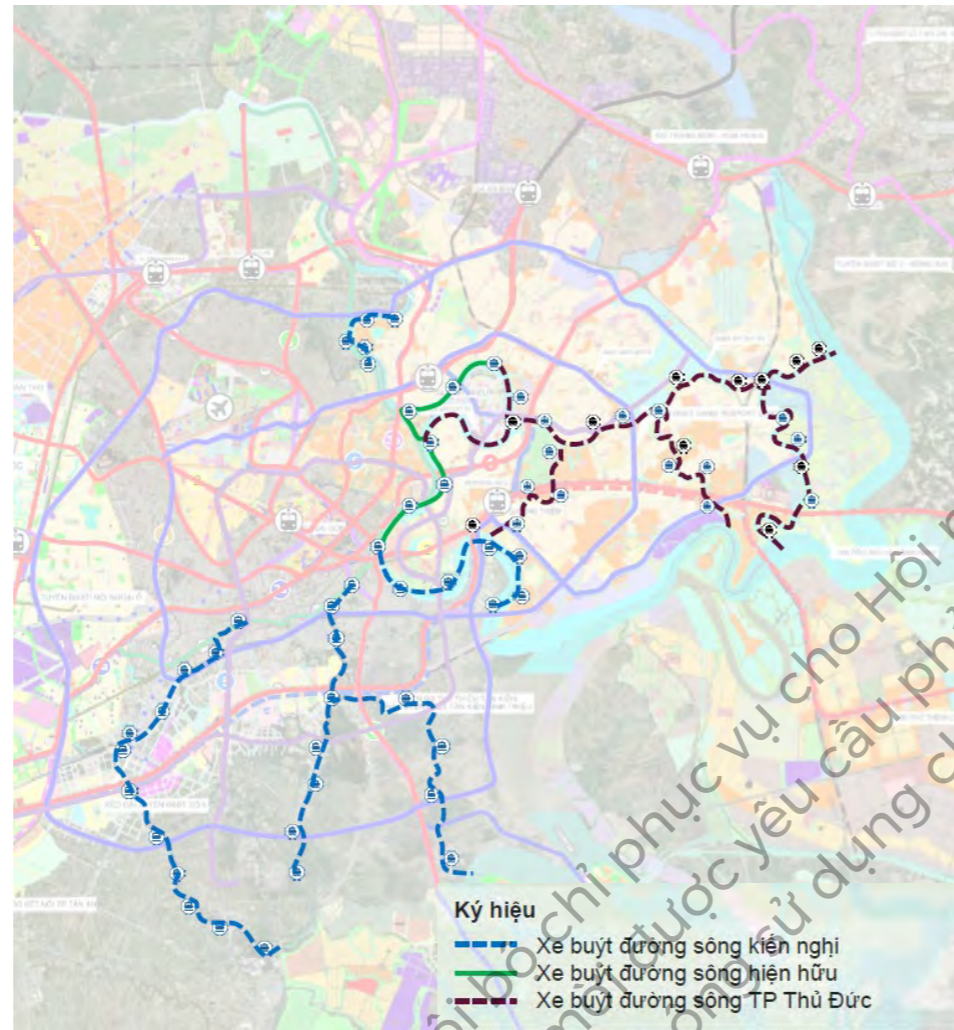


### Phát huy sức mạnh thiên nhiên làm nền tảng cho phát triển

Phát triển thích ứng theo hướng hòa quyện đô thị với sông nước. Gắn các trọng điểm đô thị, đặc biệt là các không gian mang tính biểu tượng cho thành phố với mạng lưới sông ngòi kênh rạch, nhất là điểm hợp lưu của các dòng sông.

Phát triển các trung tâm du lịch gắn với cảnh quan sông nước đặc trưng của Tp Hồ Chí Minh, nhất là dọc theo 2 hành lang kinh tế - sinh thái quan trọng nhất của thành phố: hành lang sông Sài Gòn - Soài Rạp - Lòng Tàu và hành lang Kênh Tàu Hũ - sông Sài Gòn - Rạch Chiếc - Rạch Trau Trầu

Khai thác thủy hệ cho các hoạt động kinh tế bao gồm cảng và công nghiệp gắn với mặt nước (đóng tàu, năng lượng), du lịch và giao thông vận tải.

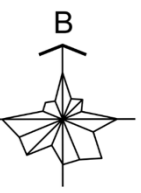


Hệ thống giao thông công cộng đường sông trong khu vực lõi trung tâm Tp Hồ Chí Minh



Vị trí các trung tâm đô thị gắn với cảnh quan sinh thái

## 3.2.3. CHIẾN LƯỢC 1.3

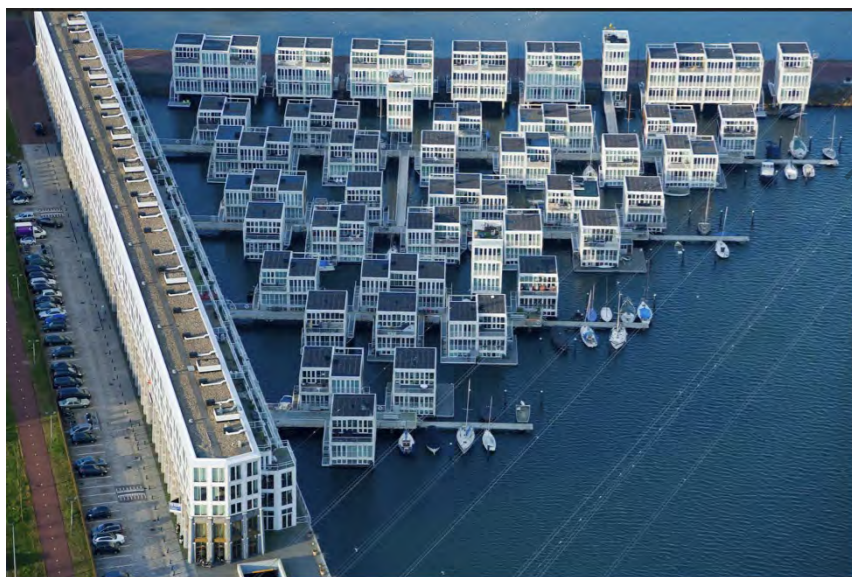


### Phát huy đặc trưng sinh thái trong việc thiết kế không gian đô thị

Xây dựng hướng dẫn thiết kế đô thị dựa trên bản sắc sinh thái đặc trưng của 7 khu vực tiêu biểu nhằm đảm bảo sự liên tục của các chức năng sinh thái trong không gian đô thị đồng thời tạo ra những trải nghiệm đô thị mới, độc đáo để thu hút nhân tài và du khách. Bảy loại hình định cư đặc trưng có diện tích lớn bao gồm:

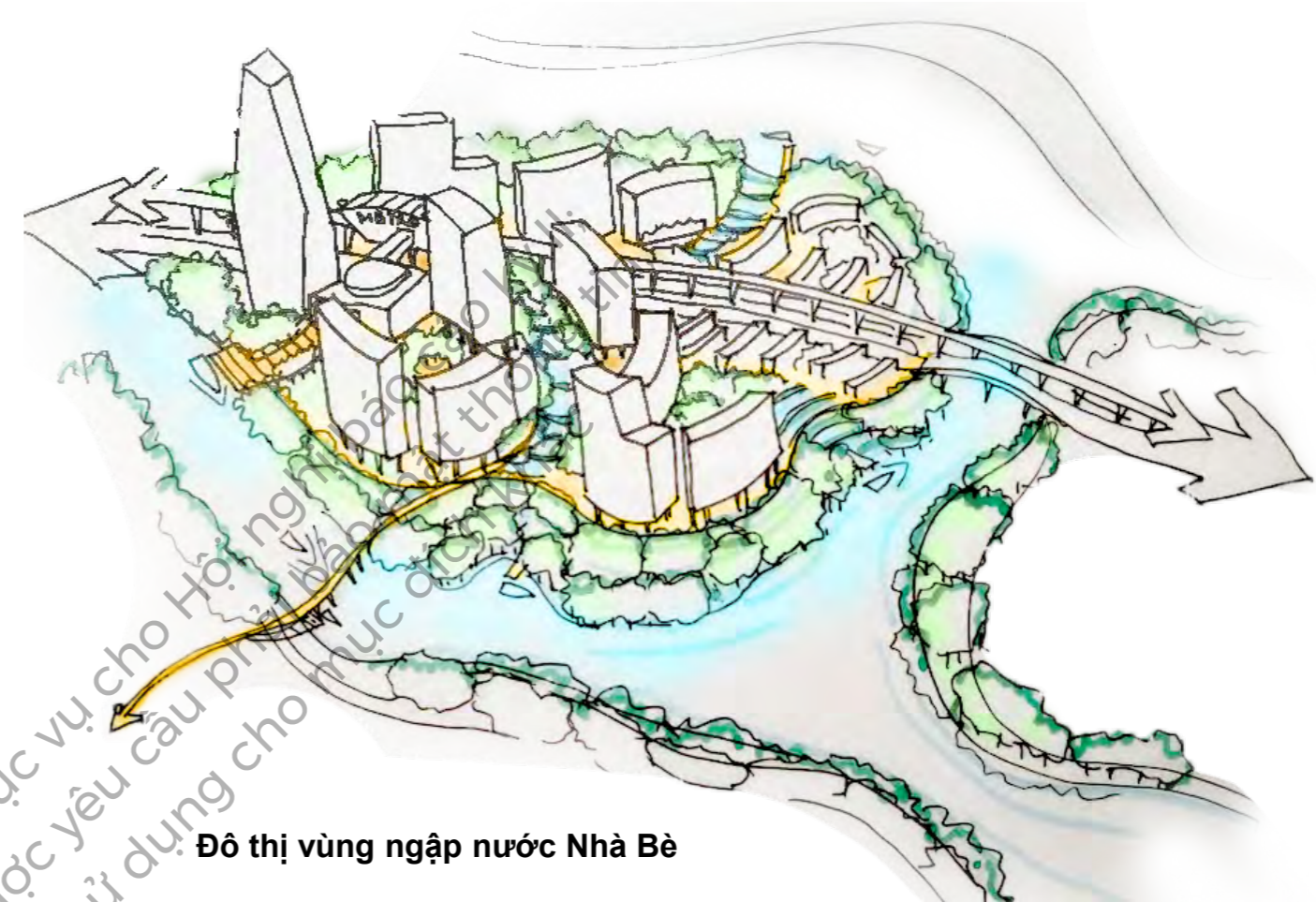
- Đô thị lịch sử
- Đô thị tự phát
- Đô thị ven sông
- Đô thị vùng ngập nước
- Đô thị kênh đào
- Đô thị nông nghiệp
- Đô thị biển

Tạo những loại hình phát triển mới có quy mô nhỏ nhưng có tính thử nghiệm và tính đột phá cao để quảng bá đặc trưng, tạo điểm nhấn khác biệt cho Tp Hồ Chí Minh cũng như để đúc rút kinh nghiệm cho việc phát triển với quy mô lớn hơn trong tương lai khi nhu cầu gia tăng.

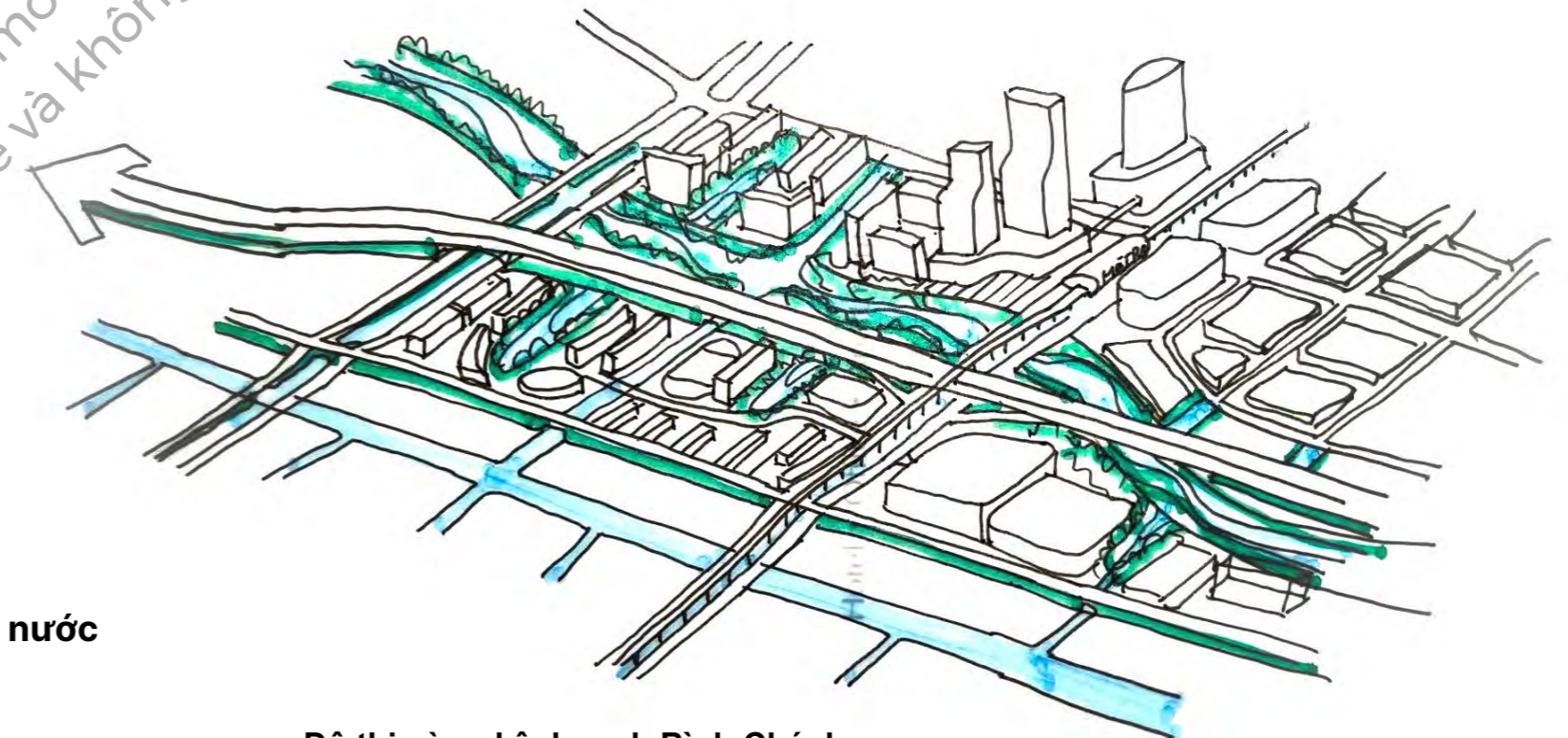


**Khu nhà ở nổi trên mặt nước tại Amsterdam.**

Nguồn: <https://grist.org/>



**Đô thị vùng ngập nước Nhà Bè**



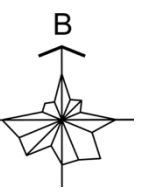
**Đô thị vùng kênh rạch Bình Chánh**

## ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 2

**Hợp lưu sức mạnh  
con người: đại đô  
thị sầm uất và  
sống động, điếm  
đến và chỗ sinh  
sống hấp dẫn cho  
tất cả mọi người.**

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho Hội nghị báo cáo kỳ II;  
người nhận được thư mời được yêu cầu phải bảo mật thông tin,  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác

## 3.2.4. CHIẾN LƯỢC 2.1



### Cung cấp không gian đô thị, sống và làm việc cho số đông người dân lao động

Ưu tiên chuyển đổi các quỹ đất trở thành đất đô thị để nhanh chóng gia tăng không gian phát triển cho Tp Hồ Chí Minh:

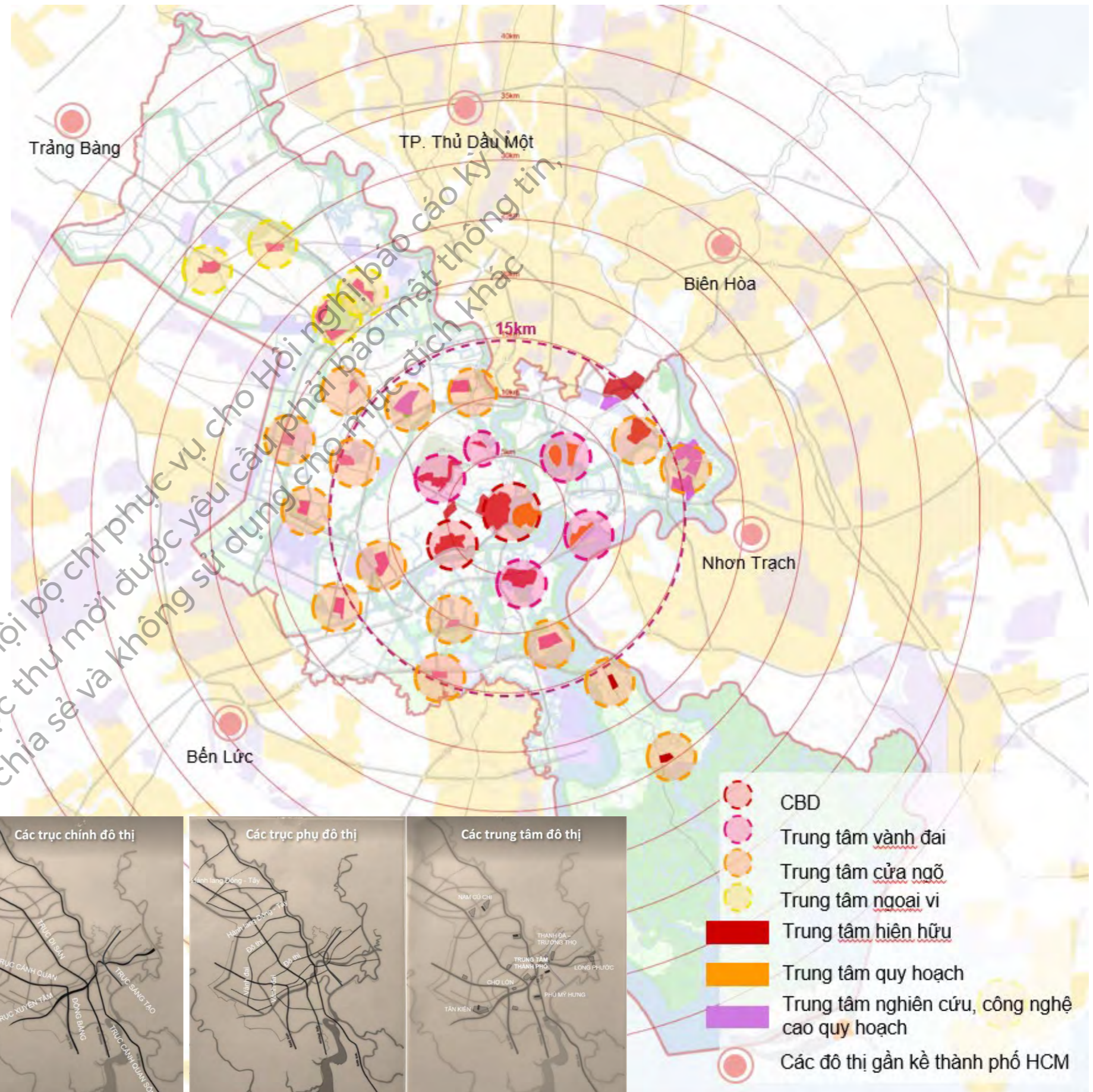
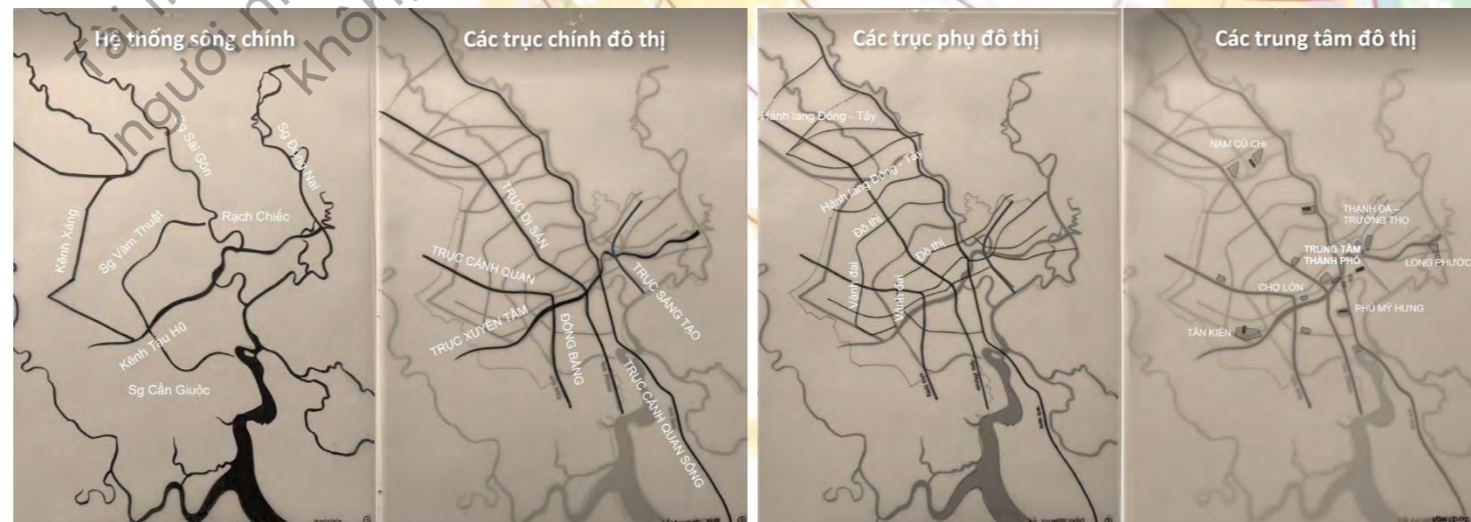
- khu vực nằm trong đê bao bảo vệ khỏi ảnh hưởng của triều cường (ví dụ: huyện Bình Chánh và huyện Nhà Bè);
- khu vực nằm trên địa hình cao, đã có nền tảng hạ tầng (ví dụ: khu vực phía Nam huyện Củ Chi);
- khu vực có thể tạo ra nhiều việc làm (ví dụ: khu vực Hiệp Phước).

Đồng thời cho phép gia tăng mật độ dân số ở các quận hiện hữu. Thiết lập một hệ thống các trung tâm đô thị đa chức năng, kết nối bởi giao thông công cộng, với khoảng cách trung bình giữa các trung tâm khoảng 5 km nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận việc làm và tiện ích cho người dân trong vòng 15 phút di chuyển.

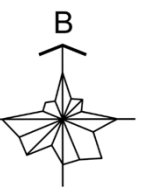
Xây dựng những trung tâm đô thị quy mô lớn ở các cửa ngõ, nơi quỹ đất lớn, giá đất thấp, nhằm kiến tạo nơi sống và làm việc cho số đông lao động. Tăng mật độ dân số và tích hợp hạ tầng xã hội cấp vùng tại cửa ngõ có các nhà ga thuộc hệ thống đường sắt liên vùng.

Xác lập cấu trúc thiết kế đô thị cho Tp Hồ Chí Minh nhằm tạo ra một đô thị dễ hình dung về không gian, ấn tượng về hình ảnh và thân thiện về trải nghiệm. Các yếu tố

- Biên và cửa ngõ
- Các khu vực đặc trưng
- Trục
- Trung tâm
- Điểm nhấn



## 3.2.5. CHIẾN LƯỢC 2.2

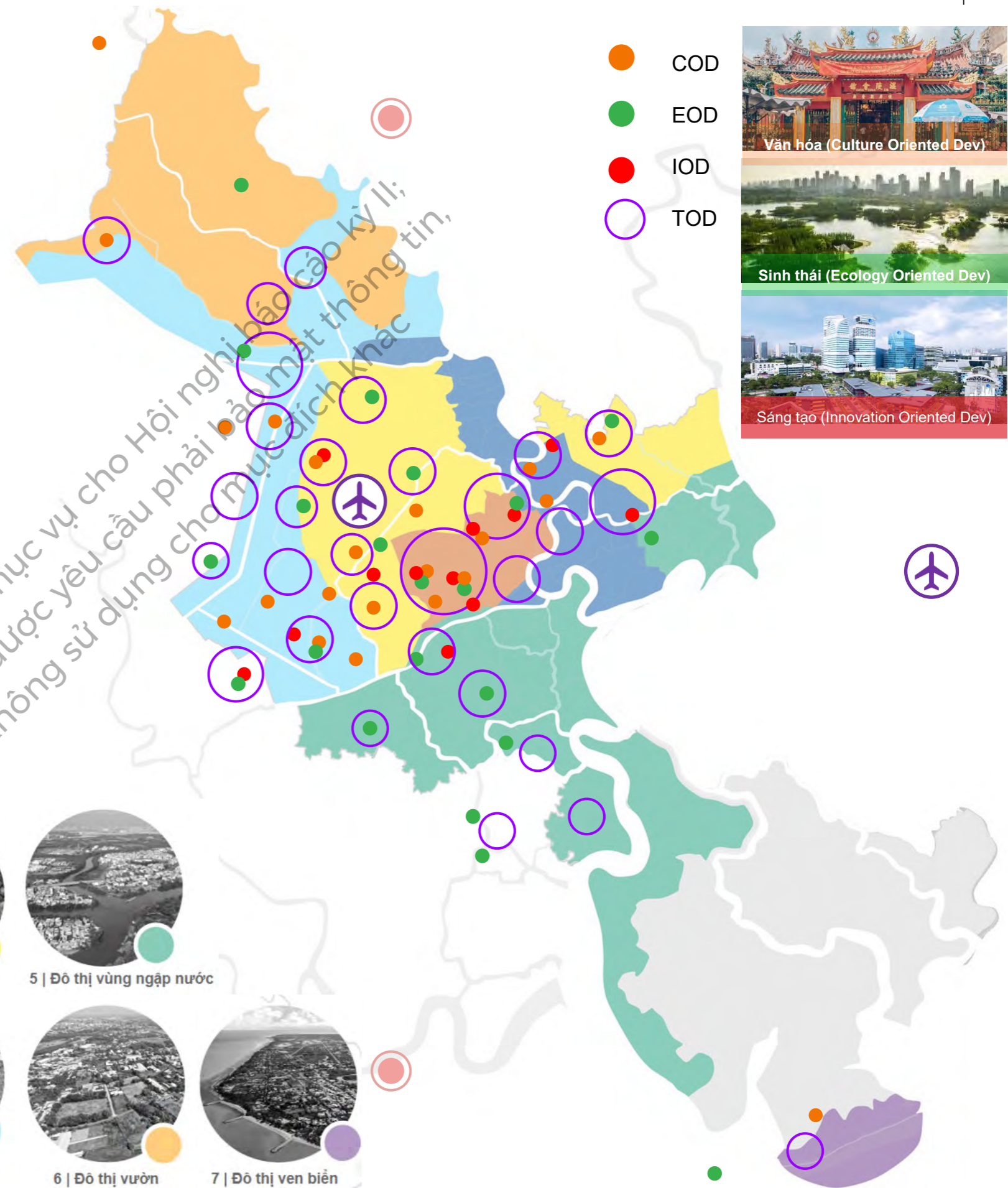


### Cung cấp không gian sống và làm việc cho một số nhóm tinh hoa và doanh nhân.

Xác định vị trí và xây dựng định hướng thiết kế cho 4 mô hình phát triển có giá trị thu hút nhân tài: đô thị (định hướng) sinh thái (EOD - Ecology Oriented Development), đô thị (định hướng) văn hóa (COD - Culture Oriented Development), đô thị (định hướng) sáng tạo (IOD - Innovation Oriented Development) và đô thị định hướng giao thông công cộng (TOD - Transit Oriented Development).

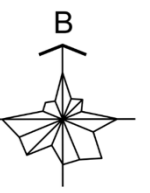
Năm khu vực, có ít nhất sự kết hợp của 2 trong số 4 mô hình ở trên và sẵn có sự tập trung của doanh nhân và/hoặc nhóm tinh hoa, có thể được phát triển đặc biệt nhằm thu hút các đối tượng chiến lược này:

- Khu vực Quận 1 và Quận 3,
- Khu vực Thủ Thiêm,
- Khu vực Thảo Điền - Thanh Đa - Trường Thọ,
- Khu vực Phú Mỹ Hưng mở rộng xuống vùng đầm lầy phía Nam,
- và khu vực Chợ Lớn.



Đô thị biển

## 3.2.6. CHIẾN LƯỢC 2.3



### Tạo ra những trung tâm kinh doanh (business district) hiện đại, gắn kết với hệ thống giao thông vùng và cửa ngõ quốc tế, nhằm thu hút các các doanh nghiệp theo từng chủ đề chuỗi giá trị

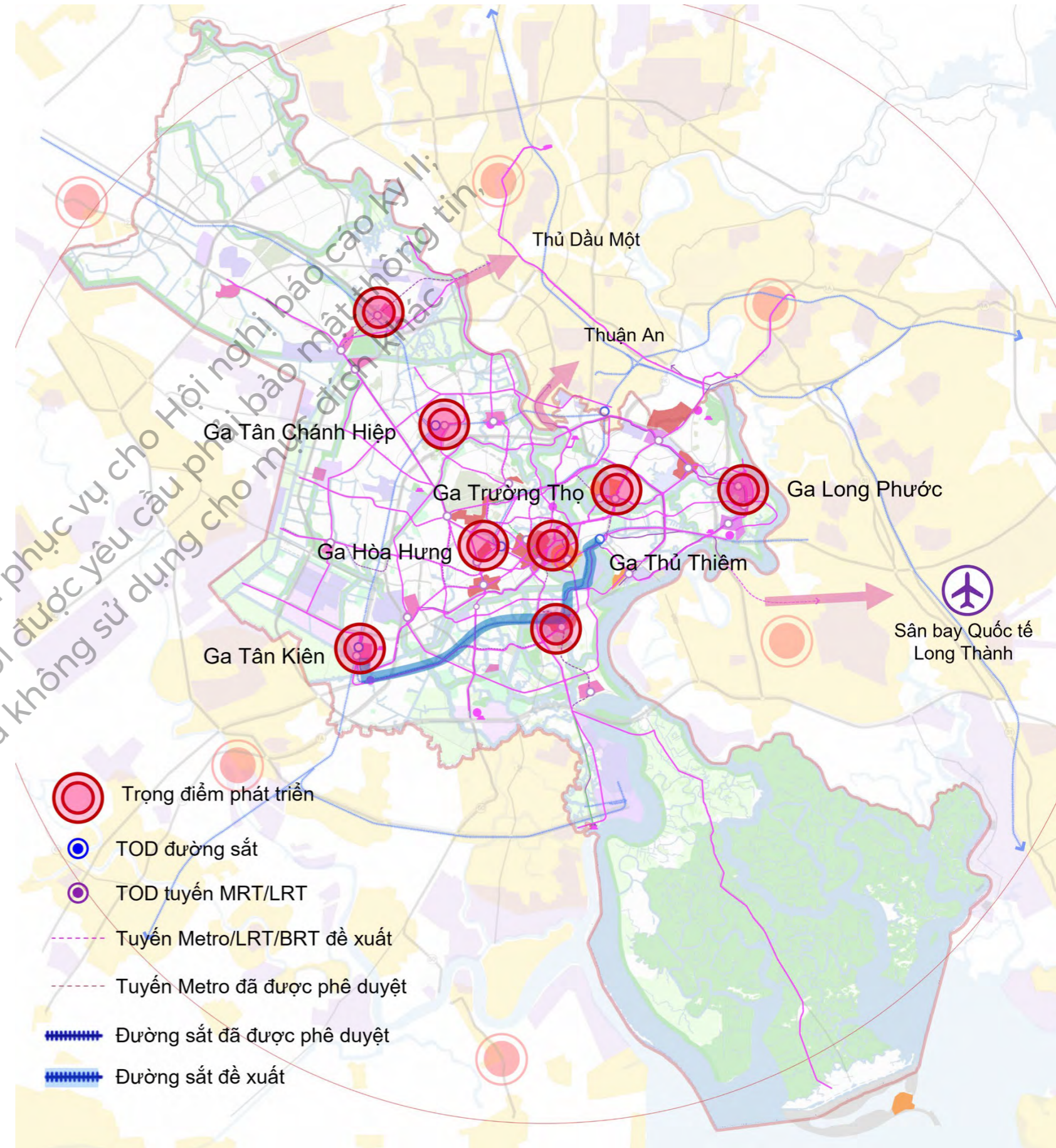
Dành quỹ đất để hình thành các trung tâm kinh doanh hấp dẫn đối với các nhà đầu tư và có thể tạo ra giá trị kinh tế cao. Các trung tâm này nên đa dạng về sử dụng đất với tỷ lệ đất ở, nhà ở cho chuyên gia thuê và khách sạn chiếm tối đa 20% diện tích. Các trung tâm đều phải có kết nối trực tiếp với hệ thống đường sắt đô thị, đường sắt liên vùng và các tuyến đường cao tốc để có thể di chuyển nhanh nhất tới trung tâm thành phố và các sân bay. Các trung tâm kinh doanh chia làm 2 dạng:

Trung tâm văn phòng:

- Quận 1 (đã hình thành)
- Thủ Thiêm (đang triển khai)
- Phú Mỹ Hưng (đã hình thành)
- Tân Sơn Nhất (đã hình thành)
- Tân Phú Trung (đề xuất mới)
- Tân Thạnh Đông (đề xuất mới)

Trung tâm sáng tạo :

- Khu công nghệ cao (đã hình thành)
- Khu Tam Đa - Long Phước
- Khu Linh Trung
- Khu Trường Thọ
- Khu Tân Thuận (đã hình thành)
- Công viên phần mềm Quang Trung (đã hình thành)
- Khu C30 Quận 10 (đã hình thành)
- Khu Tân Kiên (đã hình thành các chức năng y tế)

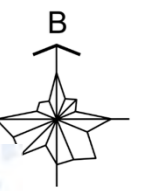


ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 3

**Hợp lưu sức  
mạnh kinh tế, tài  
chính: Tăng  
trưởng, năng  
động và linh  
hoạt.**

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho Hội nghị báo cáo kỳ II;  
người nhận được thư mời được yêu cầu phải bảo mật thông tin,  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác

## 3.2.7. CHIẾN LƯỢC 3.1



### Tăng cường kết nối vùng để mở rộng hậu phương, khẳng định vai trò trung tâm vùng

Kéo dài các tuyến giao thông chính của thành phố, cả đường bộ và đường sắt đô thị, ra các trung tâm kinh tế trong vùng. Đồng thời kéo dài các tuyến đường cao tốc, đường sắt quốc gia vào trong lòng Tp Hồ Chí Minh để đảm bảo kết nối trực tiếp. Cụ thể:

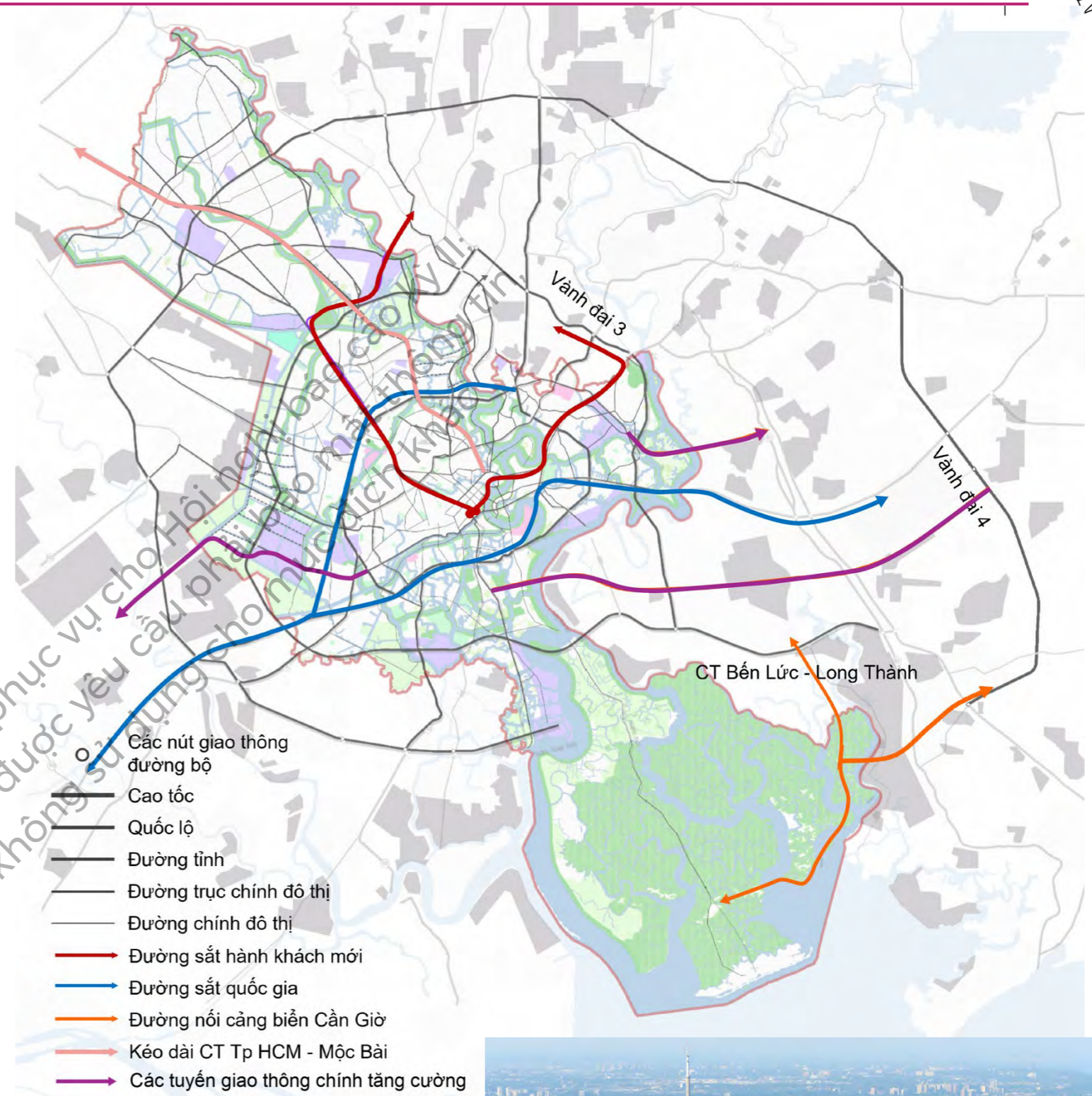
- Với các tuyến giao thông chính của thành phố:
- Kéo dài đường Võ Văn Kiệt sang huyện Bến Lức, chạy song hành với cao tốc Tp Hồ Chí Minh - Trung Lương;
- Nối dài đường nối QL1A ở khu công nghệ cao sang Long Phước và sau đó sang Long Thành;
- Bổ sung đường nối cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ với cảng Phước An (Đông Nai) và cao tốc Bến Lức - Long Thành;
- Kéo dài tuyến metro số 1 kết nối Bình Dương, Biên Hòa;
- Đoạn kéo dài của tuyến Metro số 2 chuyển hướng đi về KCN Đông Nam - Củ Chi kết nối đến TP Thủ Dầu Một - Bình Dương.

Với các tuyến giao thông vùng và quốc gia:

- Nối tuyến đường sắt quốc gia ở Thủ Thiêm với Tân Kiên thông qua hành lang đường Nguyễn Văn Linh và khu chế xuất Tân Thuận;
- Kéo dài tuyến Vành đai 4 ở Phú Mỹ để nối với cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ;
- Nối dài đường cao tốc Tp Hồ Chí Minh - Mộc Bài vào trong trung tâm thành phố để tăng cường khả năng kết nối về phía bắc đồng thời tạo thêm cơ hội phát triển.

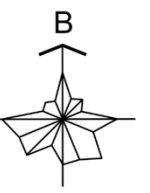
Tái phát triển sân bay Tân Sơn Nhất thành trung tâm đô thị sân bay, cửa ngõ du lịch, dịch vụ tiếp đón tầng lớp tinh hoa. Đồng thời liên kết trực tiếp với các tỉnh phía Bắc, gia tăng kết nối vùng và hỗ trợ làm cửa ngõ cho các chuyên gia hoạt động tại các khu công nghiệp trong tỉnh qua hạ tầng chiến lược:

- Tuyến Metro số 2 - Tuyến Metro số 1 kéo dài đến thành phố Thủ Dầu Một
- Trục đường kết nối trực tiếp Tân Sơn Nhất và thành Phố Thủ Dầu Một
- Tuyến đường nối dài đường cao tốc Tp Hồ Chí Minh - Mộc Bài chạy qua gần sân bay Tân Sơn Nhất sẽ kết nối các địa phương phía Bắc với cảng hàng không này



Sân bay Billy Bishop nằm ngay gần trung tâm Toronto trở thành cửa ngõ hàng không cho các doanh nhân làm việc tại Toronto.

## 3.2.8. CHIẾN LƯỢC 3.2



**Đưa và kết nối trực tiếp các khu công nghiệp của thành phố đến các vị trí logistics quốc tế chiến lược, kết nối chặt chẽ với chuỗi cung ứng toàn cầu đồng thời tái cơ cấu các quỹ đất công nghiệp trong nội đô để đón nhận mọi cơ hội chuyển đổi nền kinh tế lên giá trị cao hơn.**

Chuyển đổi các khu công nghiệp trong Vành đai 2 thành các trung tâm việc làm và tiện ích tập trung, khuyến khích hình thành các trung tâm đổi mới sáng tạo.

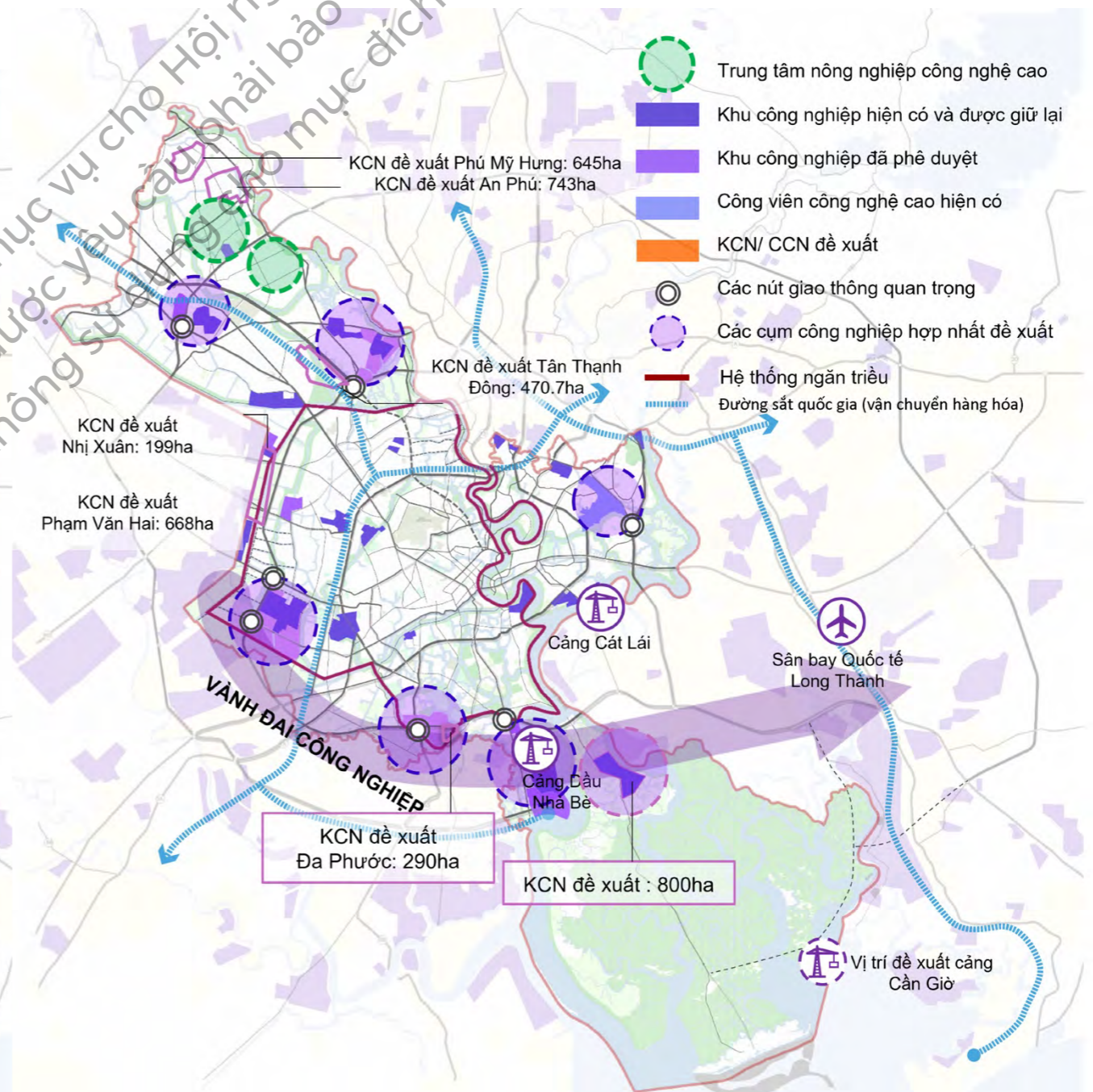
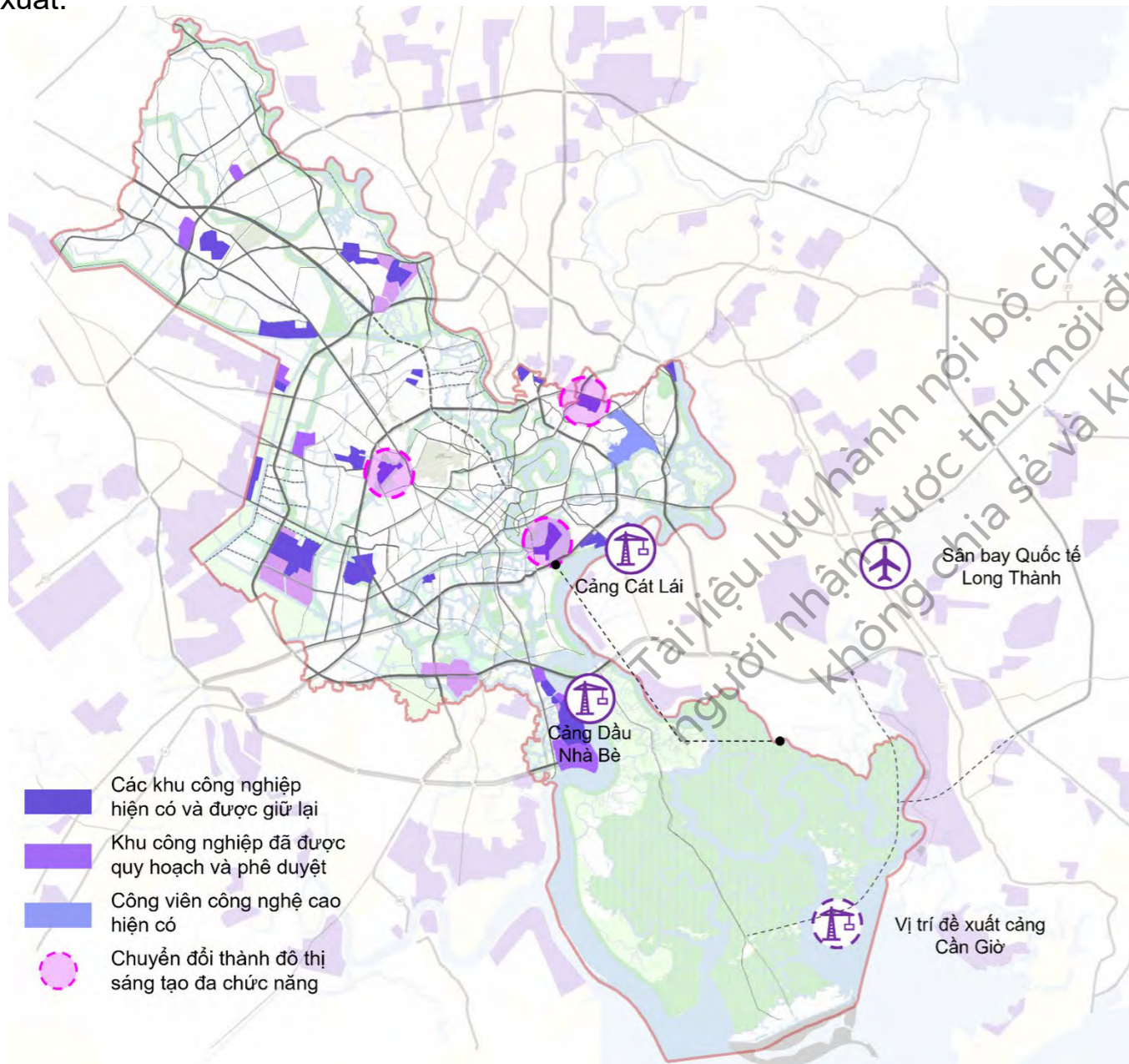
Tích hợp các cụm giáo dục, nghiên cứu với các mô hình phát triển doanh nghiệp tạo lực cộng sinh phát triển kinh tế

Tích hợp các cụm giáo dục, nghiên cứu với các cụm y tế nhằm tăng cường khả năng phát triển ngành

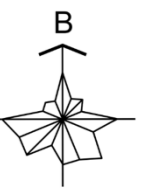
Tích hợp các cụm giáo dục, nghiên cứu với một số ngành công nghiệp cốt lõi giá trị cao như công nghiệp y sinh, công nghiệp chip bán dẫn nhằm tăng cường năng lực sản xuất.

Tập trung phát triển các khu công nghiệp mới và mở rộng các khu công nghiệp hiện hữu ở hạ lưu, dọc theo Vành đai 3 và cao tốc Bến Lức - Long Thành.

- KCN Đa Phước, Bình Chánh (290ha) gắn với vành đai 3 và cao tốc Bến Lức - Long Thành
- KCN Tây Bắc Cần Giờ (800ha) gắn với cảng dọc sông Lòng Tàu
- Nâng cấp mở rộng KCN Hiệp Phước gắn với cảng dọc sông Soài Rạp



## 3.2.9. CHIẾN LƯỢC 3.3



**Tạo sự đột phá đặc thù cho các trung tâm ngoại vi, nhằm làm động lực thu hút nguồn lực cho toàn vùng, định vị thành phố trong vai trò nhạc trưởng**

a- Về phía Tây Bắc – Đô thị Củ Chi với vị trí địa lý thuận lợi nằm tại vùng cao nhất thành phố với lưu vực sông điều tiết ổn định và các vùng đất màu mỡ. Sẽ tiếp tục phát triển và trở thành hạt nhân dẫn dắt toàn vùng về phát triển nông nghiệp, với các trung tâm nghiên cứu loại hình hạt giống nông nghiệp, phát triển kỹ thuật nuôi trồng chất lượng cao cho vùng và thế giới. Đồng thời với cảnh quan cánh đồng đặc trưng sẽ là điểm đến thú vị, phục vụ du lịch cho người dân trong và ngoài nước. Đặc biệt là điểm nghỉ dưỡng tiềm năng cho người dân tại thành phố và các chuyên gia trong vùng. Giữ quỹ đất nông nghiệp cũng là giữ đất dự trữ phát triển cho thành phố trong tương lai.

- Tạo ra vùng nghiên cứu phát triển hạt giống chất lượng cao kết hợp với các trung tâm nghiên cứu trên thế giới tại Củ Chi.
- Phát triển khu đô thị đa chức năng Củ Chi gắn với hệ sinh thái kinh tế của vùng nông nghiệp. Phát triển mô hình du lịch miệt vườn, nghỉ dưỡng nông nghiệp, và các trung tâm tài chính kinh tế của ngành.

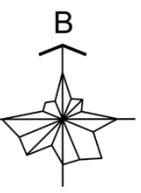


**Khu sản xuất nông nghiệp kết hợp nghiên cứu và du lịch tại Lim Chu Kang, Singapore. Nguồn: Sasaki & enCity**



**Khu dân cư Cannery tại California kết hợp với sản xuất nông nghiệp và trải nghiệm nông sản. Nguồn: SWA Group**

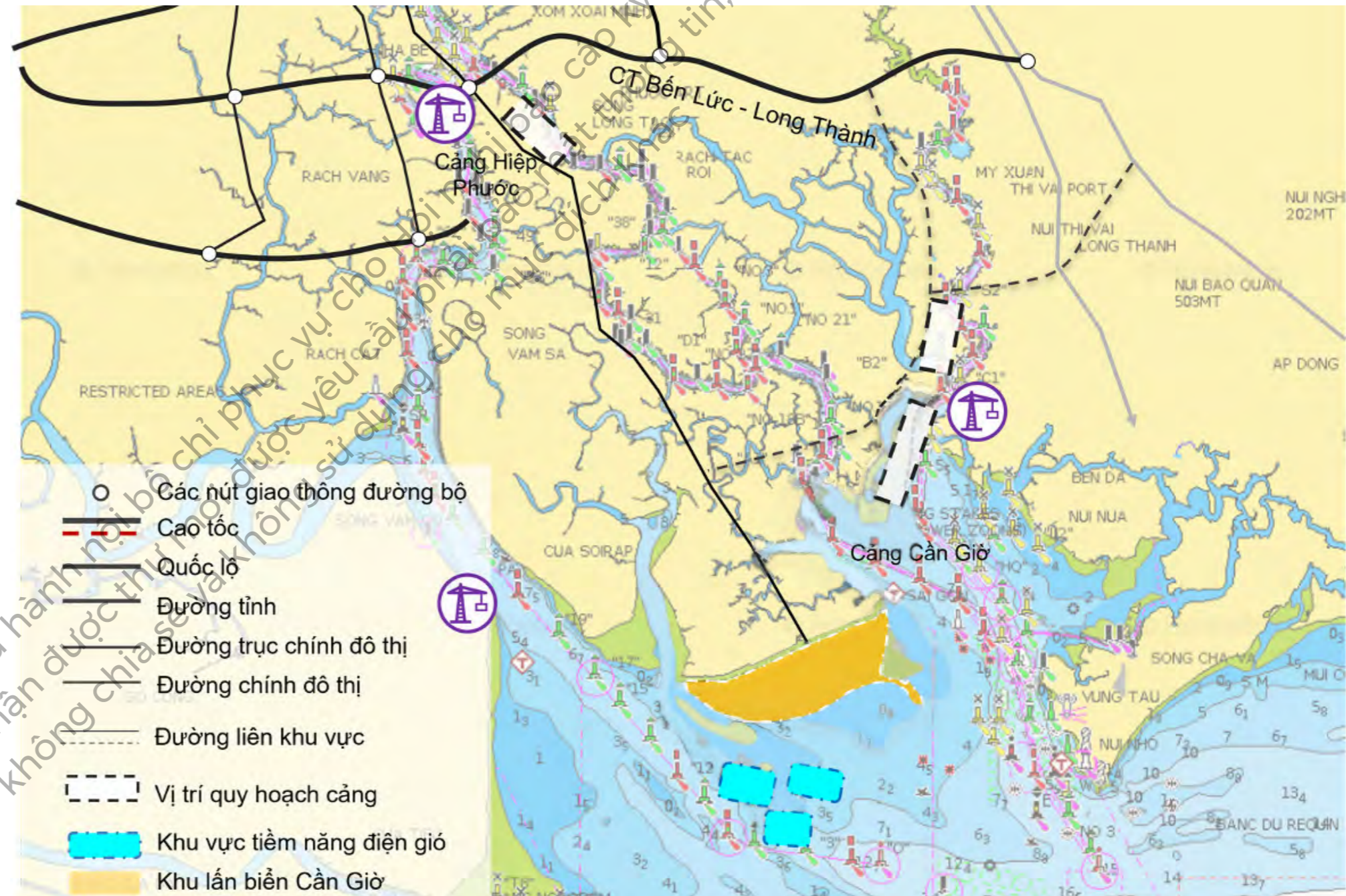
## 3.2.9. CHIẾN LƯỢC 3.3



**Tạo sự đột phá đặc thù cho các trung tâm ngoại vi, nhằm làm động lực thu hút nguồn lực cho toàn vùng, định vị thành phố trong vai trò nhạc trưởng**

B- Về phía Đông Nam – Đô thị Cần Giờ với vị thế trung tâm của vùng vịnh phía Nam sẽ là hạt nhân dẫn dắt cho toàn vùng công nghiệp cửa biển (Bao gồm Tiền Giang, Long An, BR-VT, Đồng Nai), là trung tâm tài chính, trung tâm hội nghị sự kiện, trung tâm giải trí, tập trung không gian ở chất lượng cao cho các chuyên gia đầu ngành của thế giới.

- Bổ sung các vị trí có thể phát triển cảng ở khu vực Cần Giờ để mở thêm các cơ hội cho ngành logistic và du lịch
- Bổ sung các khu vực có thể cho phép lấn biển, nhằm xây dựng hạ tầng cho các ngành kinh tế biển và nghiên cứu đại dương và không gian đô thị trên biển (ưu tiên dạng đảo có khoảng cách đủ lớn với bờ để hạn chế ảnh hưởng đến liên kết sinh thái của vùng dự trữ sinh quyển với biển và tạo những giá trị độc đáo).
- Bổ sung khu vực điện gió nhằm xây dựng nguồn điện tái tạo cho Tp HCM, thu hút các doanh nghiệp có tiêu chuẩn môi trường cao.
- Phát triển khu đô thị lấn biển Cần Giờ theo hướng đa chức năng, đô thị khoa học - công nghệ hiện đại và gắn kết với hệ sinh thái kinh tế biển của vịnh Cần Giờ.



## IV- DỰ BÁO DÂN SỐ

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho Hội nghị báo cáo Kỳ II;  
người nhận được thư mời được yêu cầu phải bảo mật thông tin,  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác

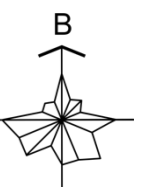
**VIUP**

**GREEN  
SPACE**  
Since 2007

**SISP**

**ENCITY**

## 4.1- CÁC PHƯƠNG ÁN DỰ BÁO DÂN SỐ



Tổng quy mô dân số của thành phố bao gồm 3 thành phần dân số:

+ **Dân số chính thức:** dân số thường trú và tạm trú từ 6 tháng trở lên, được thống kê và công bố tại Niên giám thống kê. Năm 2022, dân số chính thức của TP: 9,3 triệu người.

=> Là căn cứ để tính toán các chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội

+ **Thành phần dân số không chính thức:** có sở hữu hoặc chia sẻ thời gian sử dụng nhà ở trong các khu dân cư, nhưng không/chưa được đưa vào thống kê dân số chính thức tại vị trí đó - đã được thống kê dân số chính thức ở địa bàn khác hoặc ở căn nhà khác (trong hoặc ngoài thành phố).

Dân số không chính thức gắn với: (1) xu hướng "dân cư du mục công nghệ", hình thành các "làng công nghệ"; (2) sự phát triển bất động sản, "căn nhà thứ 2" => thành phần dân số này khó thông kê, nhưng là bộ phận dân số không nhỏ của đô thị => **chỉ có thể và cần ước lượng tỷ lệ dân số không chính thức trong tổng quy mô dân số.**

Tham khảo mô hình ý trọng dân số chính thức trong tổng dân số của Seoul - Hàn Quốc (12/20 triệu người) – tức là tỷ trọng dân số không chính thức khoảng 40% tổng dân số. Thực tỷ lệ này của TPHCM trước COVID-19 là khoảng 5/14, hiện nay là khoảng 2/11 (do ảnh hưởng của dịch bệnh nên có sự giảm đột ngột) (Năm 2022: dân số không chính thức của TP khoảng 1,7 triệu người)

=> Ước lượng tỷ trọng dân số không chính thức của thành phố là khoảng 20% - 30% tổng dân số tính toán (bao gồm dân số chính thức và không chính thức).

=> **Tổng dân số tính toán của thành phố (dân số chính thức + dân số không chính thức) là cơ sở để tính toán nhu cầu hạ tầng, và là cơ sở để xem xét, nghiên cứu các quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết.**

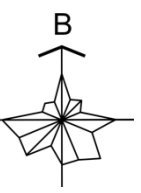
+ **Dân số quy đổi:** dân số quy đổi từ khách du lịch, khách vắng lai, lao động con lắ,... theo công thức quy định tại Nghị quyết 26/UBTVQH15/2022. Hiện nay, tổng lượt khách du lịch đến thành phố (2022) khoảng 28,5 triệu lượt => quy đổi dân số đô thị chiếm khoảng 8% dân số chính thức.

=> Đề án đề xuất **3 phương án dự báo tổng quy mô dân số** của thành phố dựa trên các giả định về tốc độ tăng dân số trung bình của thành phố cũng như, xem xét các giả định khác nhau về điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, khả năng thu hút đầu tư, khả năng lấp đầy các dự án phát triển đô thị; sự tăng trưởng của quy mô khách du lịch; v.v... dẫn đến sức hấp dẫn và khả năng thu hút dân cư, lao động của thành phố.

❖ **3 phương án dự báo:**

- **Phương án 1: Phương án thấp:** Dự báo tốc độ tăng dân số có xu hướng giảm dần so với tốc độ tăng trong giai đoạn trước đó:
- **Phương án 2 – Phương án trung bình:** Tốc độ tăng dân số trong giai đoạn 2020 – 2030 tương đương với tốc độ tăng dân số trong giai đoạn 10 năm vừa qua, các giai đoạn sau đó có giảm dần nhưng vẫn duy trì tỷ lệ tăng cơ học luôn >1%/năm.
- **Phương án 3 – Phương án cao:** Tốc độ tăng dân số của thành phố tiếp tục tăng cao hơn giai đoạn trước, nhờ xuất hiện các động lực tăng trưởng kinh tế mới, và thành phố vẫn duy trì sức hấp dẫn mạnh mẽ đối với người lao động trong tất cả các lĩnh vực. (Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên đạt mục tiêu 1,2%/năm vào năm 2060)

## 4.2- LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN DỰ BÁO DÂN SỐ



**=> Đề xuất phương án chọn là phương án 1 – Phương án thấp:**

- Dự báo tốc độ tăng dân số có xu hướng giảm dần so với tốc độ tăng trong giai đoạn trước đó:
- ✓ Đã tính đến tác động của Covid lên quy mô dân số của thành phố
- ✓ Định hướng của thành phố về chuyển dịch cơ cấu nền kinh tế theo hướng kinh tế số, kinh tế tri thức, giảm các ngành công nghiệp thâm dụng lao động; chính sách thu hút dân số có chất lượng, trình độ cao thay vì thu hút dân nhập cư ồ ạt như giai đoạn trước.
- ✓ Phù hợp với định hướng và dự báo của NVQH QHC theo QĐ 528

**=> Quy mô dân số chính thức của thành phố đến năm 2040 là khoảng 13,0 triệu người; đến năm 2060 là khoảng 16,0 triệu người.**

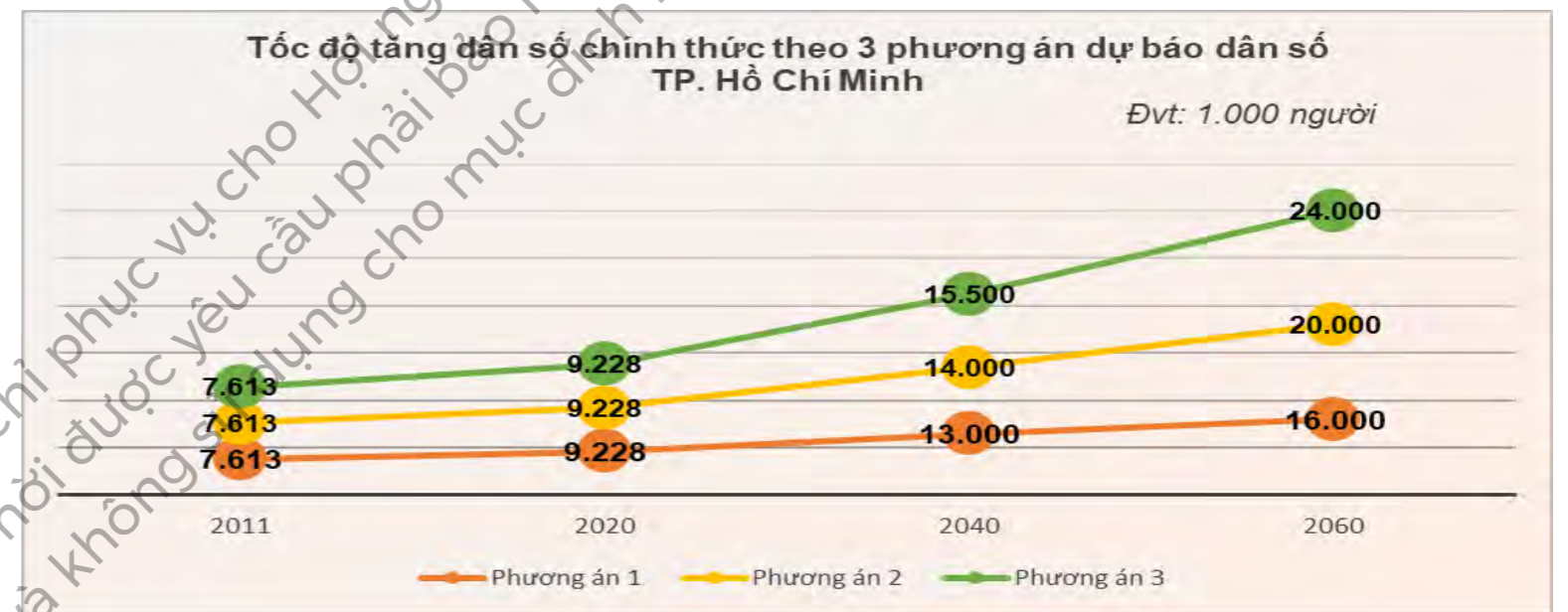
- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên duy trì bằng mức trung bình của giai đoạn trước Covid (khoảng 0,75 – 0,85%)
- Tỷ lệ tăng dân số cơ học giảm dần do chủ trương không thu hút dân số nhập cư ồ ạt, đạt đến mức cân bằng vào năm 2060.
- Dân số không chính thức chiếm khoảng 15 - 25% tổng quy mô dân số của thành phố.
- Dân số quy đổi chiếm khoảng 6 - 7% tổng quy mô dân số của thành phố.

**=> Tổng quy mô dân số của thành phố đến năm 2040 là khoảng 17,6 triệu người; đến năm 2060 là khoảng 23,0 triệu**

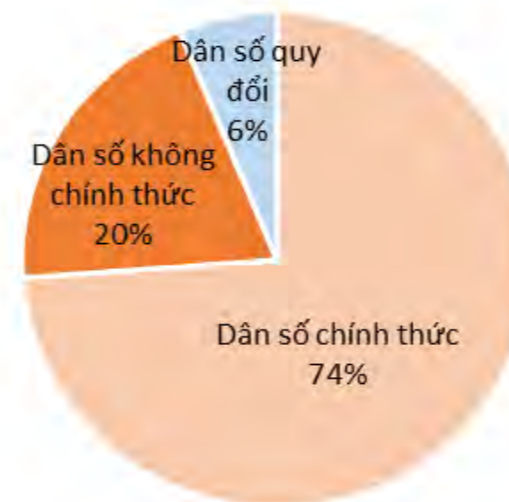
Bảng. Các phương án dự báo dân số TP. Hồ Chí Minh đến năm 2060

ĐVT: nghìn người

STT	Hạng mục	Hiện trạng				Dự báo					
						PA 1 - Phương án chọn		PA 2		PA 3	
		2011	2020	2021	2022	2040	2060	2040	2060	2040	2060
	<b>Tổng quy mô dân số</b>		<b>13.128</b>		<b>12.067</b>	<b>17.600</b>	<b>23.000</b>	<b>20.000</b>	<b>25.000</b>	<b>22.500</b>	<b>30.000</b>
	<b>Dân số tính toán</b>		<b>11.828</b>		<b>11.067</b>	<b>16.500</b>	<b>21.500</b>	<b>18.500</b>	<b>23.400</b>	<b>20.900</b>	<b>28.400</b>
1	Dân số chính thức	7.613	9.228	9.167	9.367	13.000	16.000	14.000	20.000	15.500	24.000
2	Dân số không chính thức		2.600		1.700	3.500	5.500	4.500	3.400	5.400	4.400
3	Dân số quy đổi		1.300		1.000	1.100	1.500	1.500	1.600	1.600	1.600



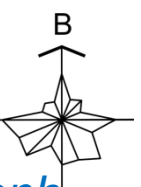
Cơ cấu dân số TP. HCM theo 3 thành phần dân số - Năm 2040



Cơ cấu dân số TP. HCM theo 3 thành phần dân số - Năm 2060



## 4.3- DỰ BÁO DÂN SỐ THEO CÁC ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH HIỆN TRẠNG



Dựa trên các xu hướng hiện trạng và định hướng phát triển không gian của từng khu vực, quy mô dân số tính theo các ranh giới hành chính hiện hữu được dự báo như trong bảng sau. Để đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển với tầm nhìn đến năm 2060, cũng như tính đến thời gian cần thiết để tương đối hoàn thiện các khu chức năng đô thị, các chỉ tiêu phát triển đô thị cần được tính toán với quy mô dân số khoảng 21,5 triệu người. Các đề án quy hoạch cấp dưới cũng cần được thực hiện với quy mô dân số của tầm nhìn đến năm 2060.

STT	Vùng đô thị	Đề xuất dân số của UBND quận, huyện và TP. Thủ Đức	Hiện trạng 2022		Dự báo 2040		Dự báo 2060	
			Dân số chính thức (người)	Ước lượng dân số tính toán (người)	Dự báo dân số chính thức (người)	Dự báo dân số tính toán (người)	Dự báo dân số chính thức (người)	Dự báo dân số tính toán (người)
	<b>Tổng số</b>	<b>16.861.521</b>	<b>9.367.066</b>	<b>11.723.445</b>	<b>13.000.000</b>	<b>16.500.000</b>	<b>16.000.000</b>	<b>21.500.000</b>
1	Quận 1	277.940	141.622	277.940	222.300	277.900	242.000	278.000
2	Quận 3	240.000	189.837	198.619	213.600	240.000	230.000	240.000
3	Quận 4	225.000	176.461	210.000	204.800	227.500	212.000	235.000
4	Quận 5	220.000	145.562	220.000	198.700	220.800	201.000	223.000
5	Quận 6	320.000	237.986	315.000	259.200	320.000	266.000	320.000
6	Quận 8	672.000	453.448	453.448	572.600	673.700	577.000	679.000
7	Quận 10	280.000	228.366	269.273	255.300	286.800	264.000	307.000
8	Quận 11	287.200	210.672	252.300	246.400	289.900	259.000	298.000
9	Quận 12	1.200.000	704.194	704.194	1.017.600	1.241.000	1.070.000	1.337.000
10	Quận Phú Nhuận	200.000	165.980	192.000	170.000	200.000	170.000	200.000
11	Quận Bình Tân	1.200.000	797.826	797.826	982.200	1.227.700	1.039.000	1.385.000
12	Quận Gò Vấp	800.740	667.520	667.520	724.300	804.800	739.000	821.000
13	Quận Tân Bình	629.052	501.697	501.697	530.400	639.000	550.000	679.000
14	Quận Tân Phú	545.100	472.658	536.000	513.300	557.900	519.000	610.000
15	Quận Bình Thạnh	634.215	480.325	556.620	551.700	649.000	581.000	708.000
16	Quận 7	685.000	355.264	424.000	561.000	701.200	593.000	741.000
17	TP. Thủ Đức	3.000.000	1.213.664	2.071.490	1.678.200	2.200.000	2.100.000	3.000.000
18	Huyện Hóc Môn	1.200.000	584.943	592.750	1.064.600	1.314.300	1.472.000	1.962.000
19	Huyện Bình Chánh	1.573.585	809.803	809.803	1.221.600	1.720.500	1.636.000	2.704.000
20	Huyện Nhà Bè	951.689	224.761	425.524	642.200	988.000	862.000	1.231.000
21	Huyện Cần Giờ	600.000	77.157	447.441	330.000	600.000	794.000	1.222.000
22	Huyện Củ Chi	1.120.000	527.320	800.000	840.000	1.120.000	1.624.000	2.320.000

## V- ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho Hội nghị báo cáo Kỳ II;  
người nhận được thư mời được yêu cầu phải bảo mật thông tin,  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác

**VIUP**

**GREEN  
SPACE**  
Since 2007

**SISP**

**ENCITY**

## 5.1. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ TỔNG THỂ

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho Hội thảo báo cáo Kỳ II;  
người nhận được thư mời được yêu cầu phải bảo mật thông tin,  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác

**VIUP**

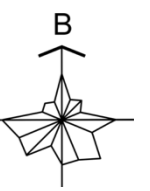
**GREEN  
SPACE**  
Since 2007

**SISP**

**ENCITY**



# 5.1- TỔ CHỨC KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ TỔNG THỂ - Mô hình thành phố đa tâm

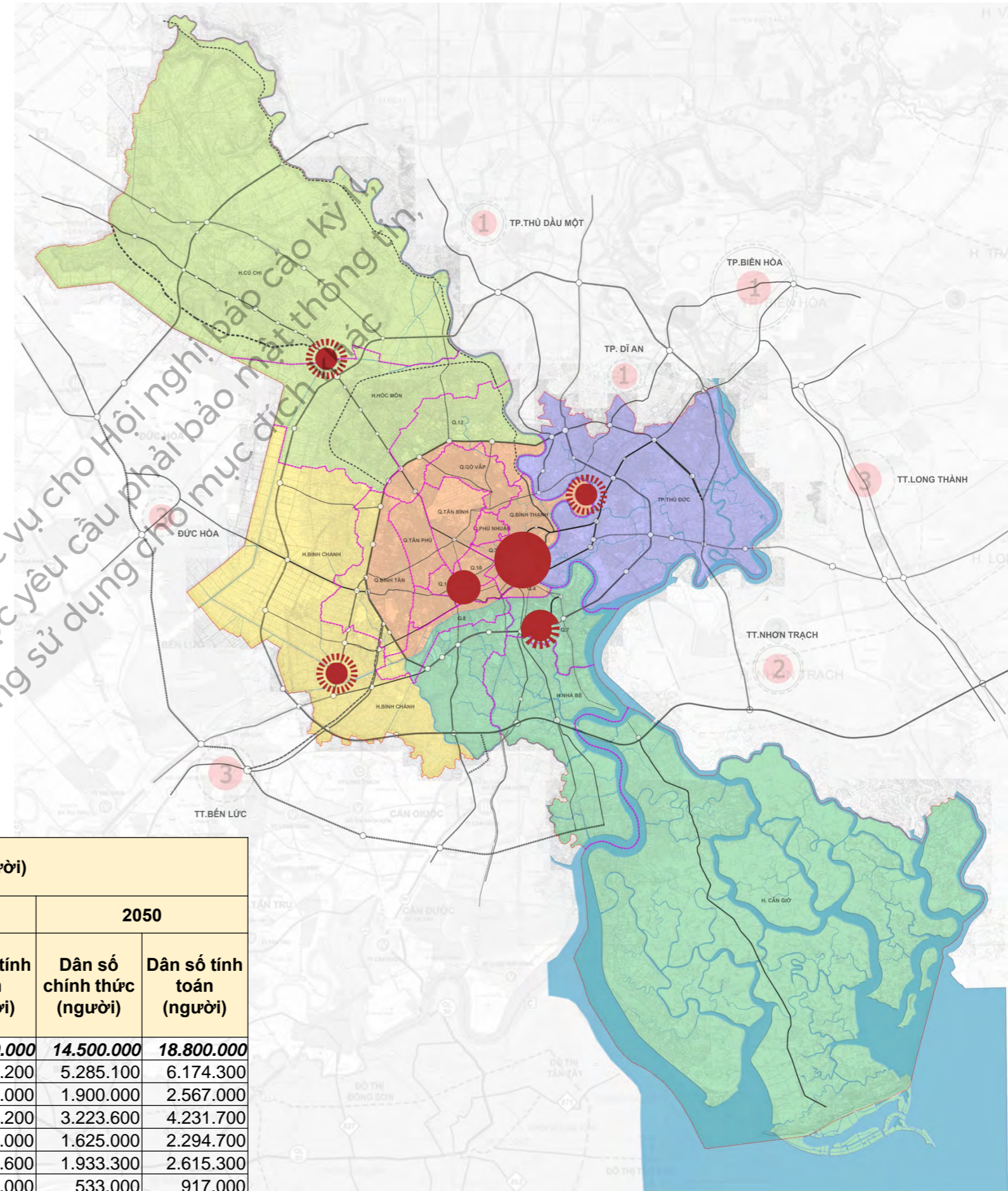


**4- Vùng đô thị phía Tây – quy mô dân số khoảng 2-3 triệu người:** Đô thị công nghiệp, dịch vụ thương mại, công nghệ và dịch vụ chăm sóc sức khỏe, trung tâm y sinh hoá dược, giáo dục đào tạo,...

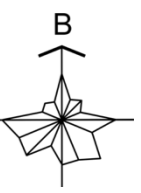
\*) Trung tâm Vùng đô thị phía Tây được tổ chức tại khu vực Tân Kiên và phụ cận.

**5- Vùng đô thị phía Nam – quy mô dân số khoảng 3-4 triệu người:** Đô thị công nghệ cao, sinh thái nước (thích ứng với biến đổi khí hậu), kinh tế tri thức, văn hoá nghệ thuật, triển lãm, hội chợ, giải trí, du lịch sinh thái, công nghiệp, logistic, trung tâm kinh tế biển...

\*) Trung tâm Vùng đô thị phía Nam được tổ chức tại Khu vực Phú Mỹ Hưng mở rộng xuống phía Nam, đến khu trung tâm đô thị gắn với công viên công cộng tại khu vực trước đây dự kiến phát triển sân golf.



S T T	Vùng đô thị	Diện tích (ha)	Hiện trạng dân số (người)		Dự báo dân số (người)					
			2022		2030		2040		2050	
			Dân số chính thức (người)	Ước lượng dân số tính toán (người)	Dân số chính thức (người)	Dân số tính toán (người)	Dân số chính thức (người)	Dân số tính toán (người)	Dân số chính thức (người)	Dân số tính toán (người)
	<b>Tổng số</b>		<b>9.367.066</b>	<b>11.723.445</b>	<b>11.000.000</b>	<b>13.500.000</b>	<b>13.000.000</b>	<b>16.500.000</b>	<b>14.500.000</b>	<b>18.800.000</b>
1	Khu vực đô thị trung tâm	17.598	4.462.143	5.040.449	4.733.400	5.159.700	5.182.900	6.053.200	5.285.100	6.174.300
2	Thành phố Thủ Đức	21.159	1.213.664	2.071.490	1.425.000	1.500.000	1.678.200	2.200.000	1.900.000	2.567.000
3	Vùng đô thị phía Bắc	57.955	1.587.757	1.868.221	2.129.900	2.673.700	2.591.700	3.272.200	3.223.600	4.231.700
4	Vùng đô thị phía Tây	22.757	1.015.234	1.015.234	1.220.360	1.642.120	1.421.780	1.932.000	1.625.000	2.294.700
5	Vùng đô thị phía Nam	19.027	1.011.111	1.280.610	1.363.840	2.014.480	1.795.420	2.442.600	1.933.300	2.615.300
6	Vùng đô thị Cần Giờ	70.445	77.157	447.441	127.500	510.000	330.000	600.000	533.000	917.000



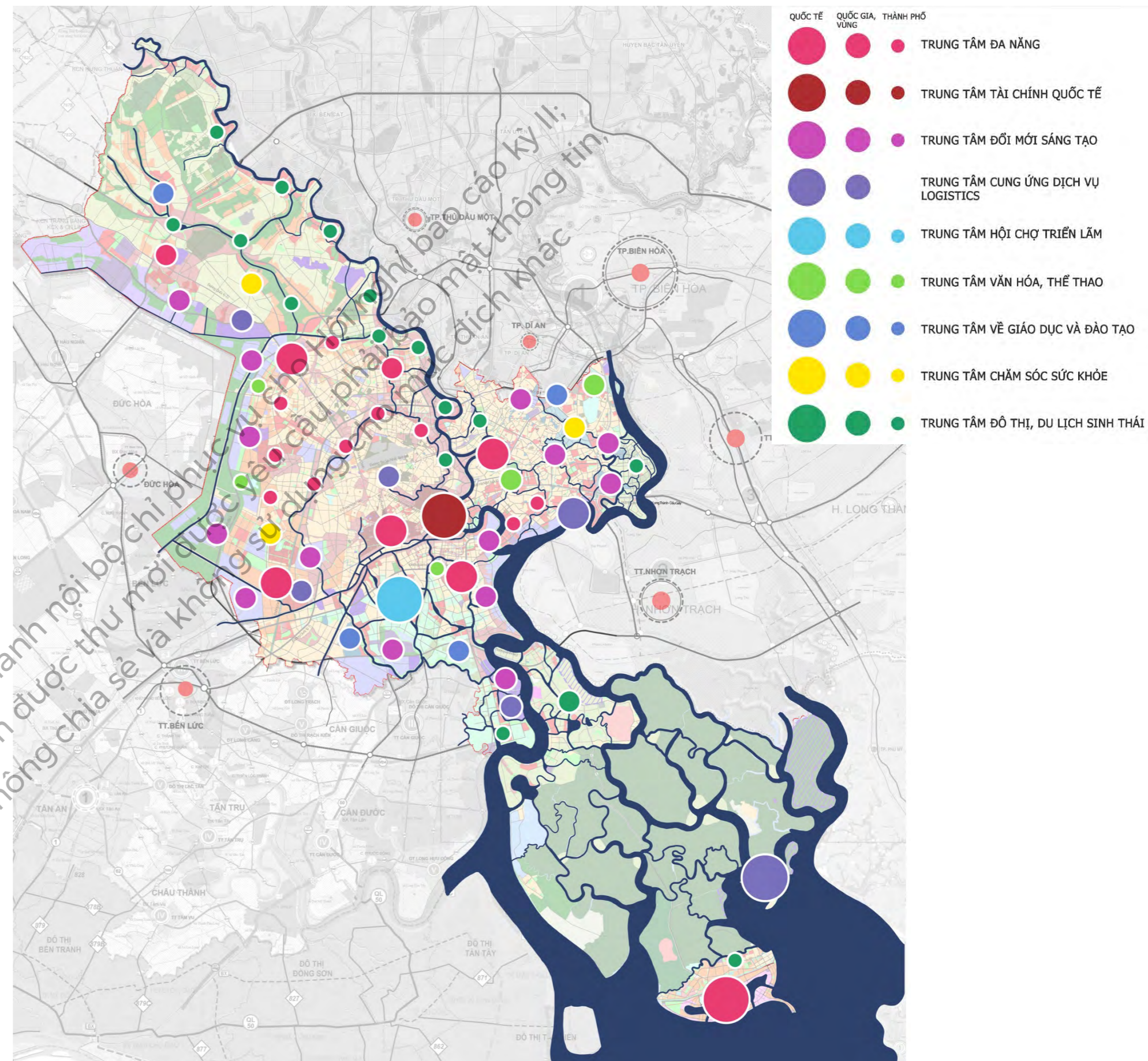
### b) Hệ thống các trung tâm chuyên ngành:

- Các trung tâm chuyên ngành được tổ chức tại cả vùng đô thị trung tâm và các vùng đô thị khác. Tuy do vị trí địa lý, mối quan hệ liên vùng và điều kiện hiện trạng có khác nhau, nên mỗi vùng đô thị được định hướng phát triển theo các tính chất chính của từng vùng, nhưng về bản chất và mục tiêu cần đạt được là mỗi vùng đều là những vùng đa chức năng, như một chỉnh thể có thể đáp ứng nhu cầu việc làm và môi trường sống có chất lượng cao, tại chỗ, cho bộ phận lớn người dân, giảm thiểu sự phụ thuộc vào vùng trung tâm chính và nhu cầu giao thông con lắc giữa các vùng trong Thành phố.

- Đồng thời, các vùng đô thị trong TP.HCM tương tác với nhau, tạo nên hệ sinh thái kinh tế – xã hội đa dạng, sầm uất, chất lượng cao và hiệu quả cao, dẫn dắt và kết nối sự phát triển trong toàn vùng TP.HCM cũng như các vùng lân cận (Vùng ĐBSCL, Tây Nguyên, Nam Trung Bộ và cả nước).

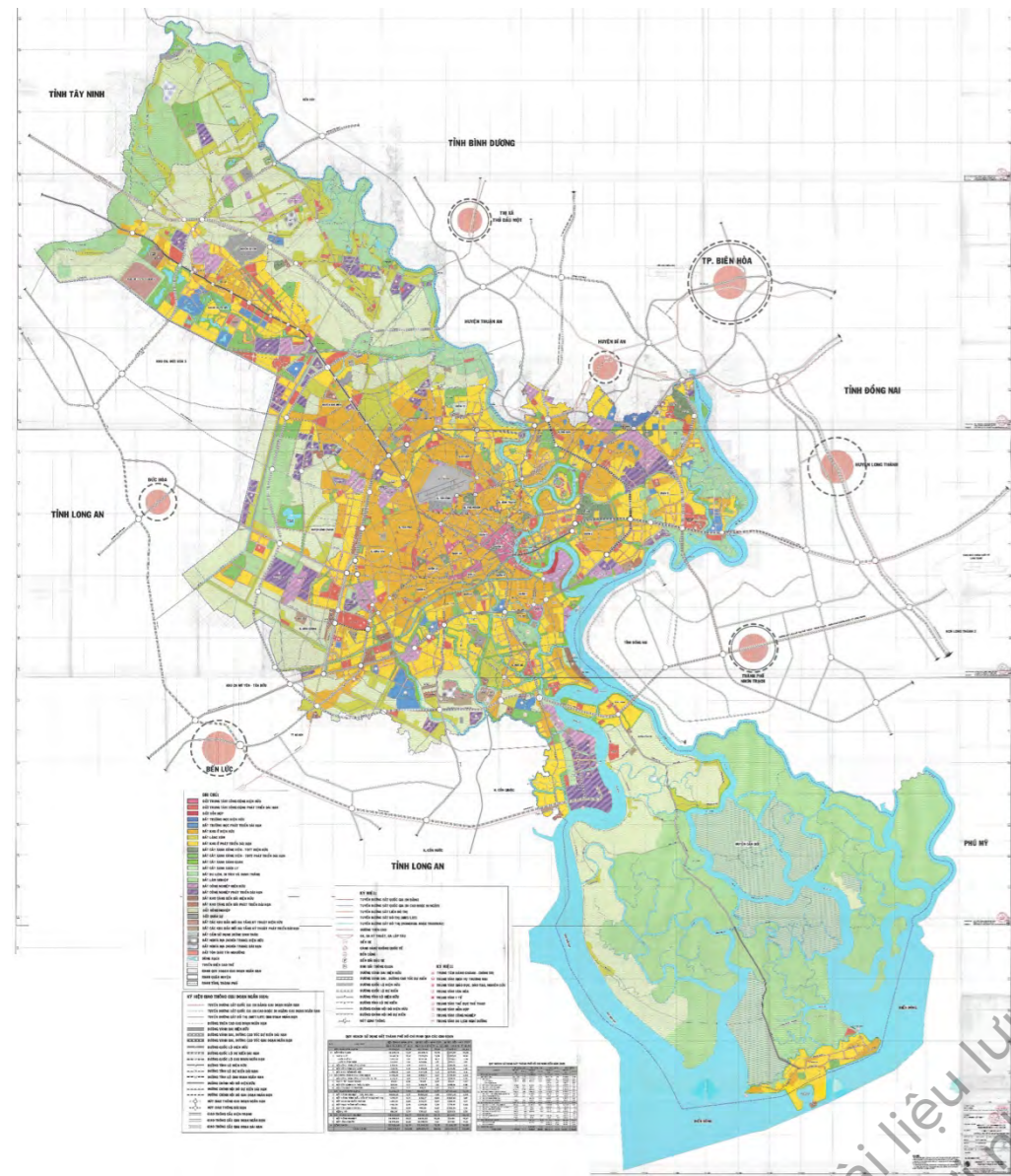
- Trong đó, khu vực Thủ Thiêm, Cảng trung chuyển quốc tế và Khu đô thị du lịch - khoa học công nghệ Cần Giờ là các trung tâm cấp quốc tế; Các loại hình dịch vụ khác đều hướng chất lượng cao có sức hấp dẫn và khả năng cung cấp dịch vụ ở tầm quốc tế.

Hình: Hệ thống trung tâm đô thị đa năng và đơn năng – Phát huy vai trò trung tâm vùng

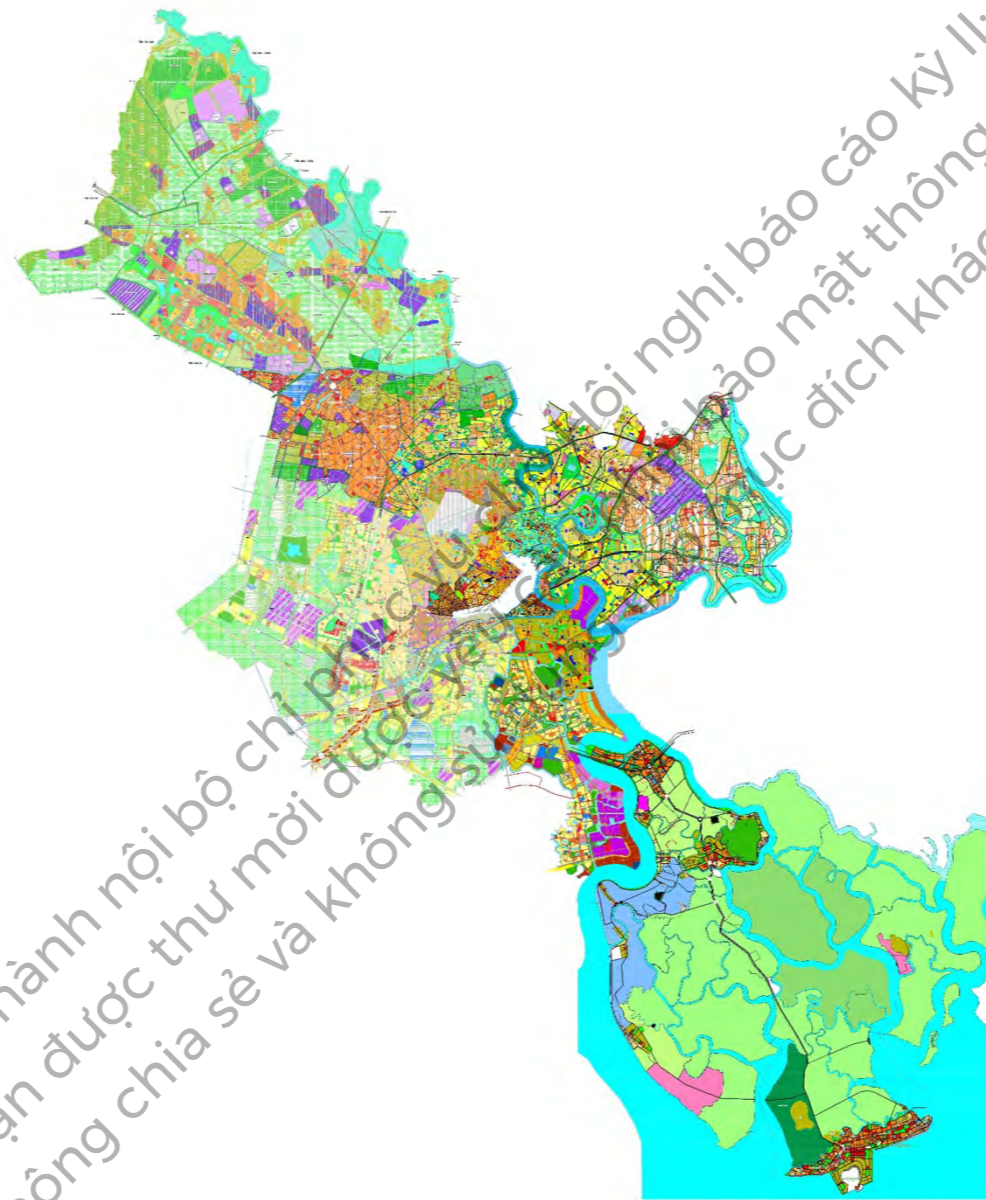


### 5.3- CÁC NỘI DUNG QUY HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT CÓ LIÊN QUAN

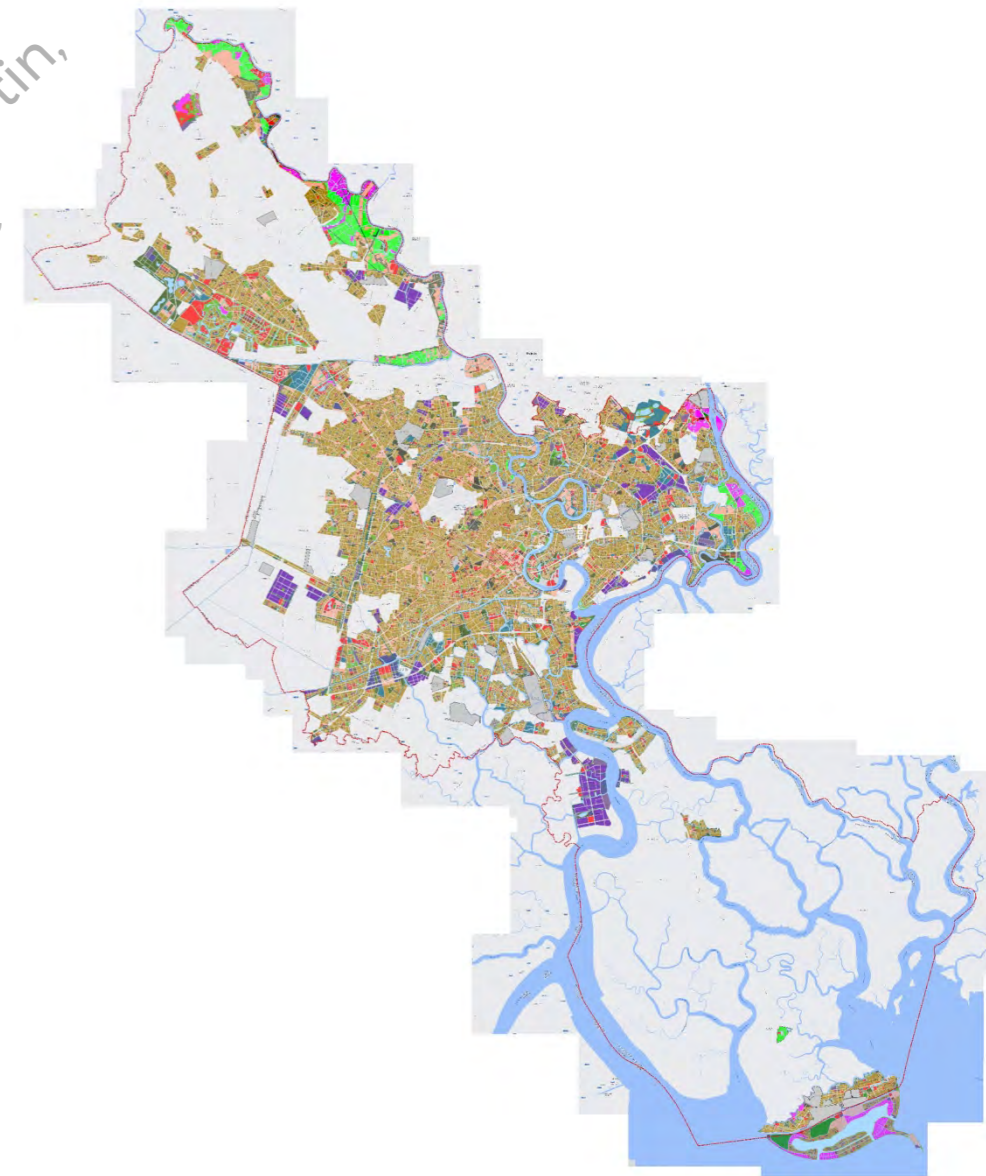
Sơ đồ QHC TP.HCM (QĐ24)



Sơ đồ tổng hợp nội dung QH Chung các Quận - Huyện



Sơ đồ tổng hợp các QHPK

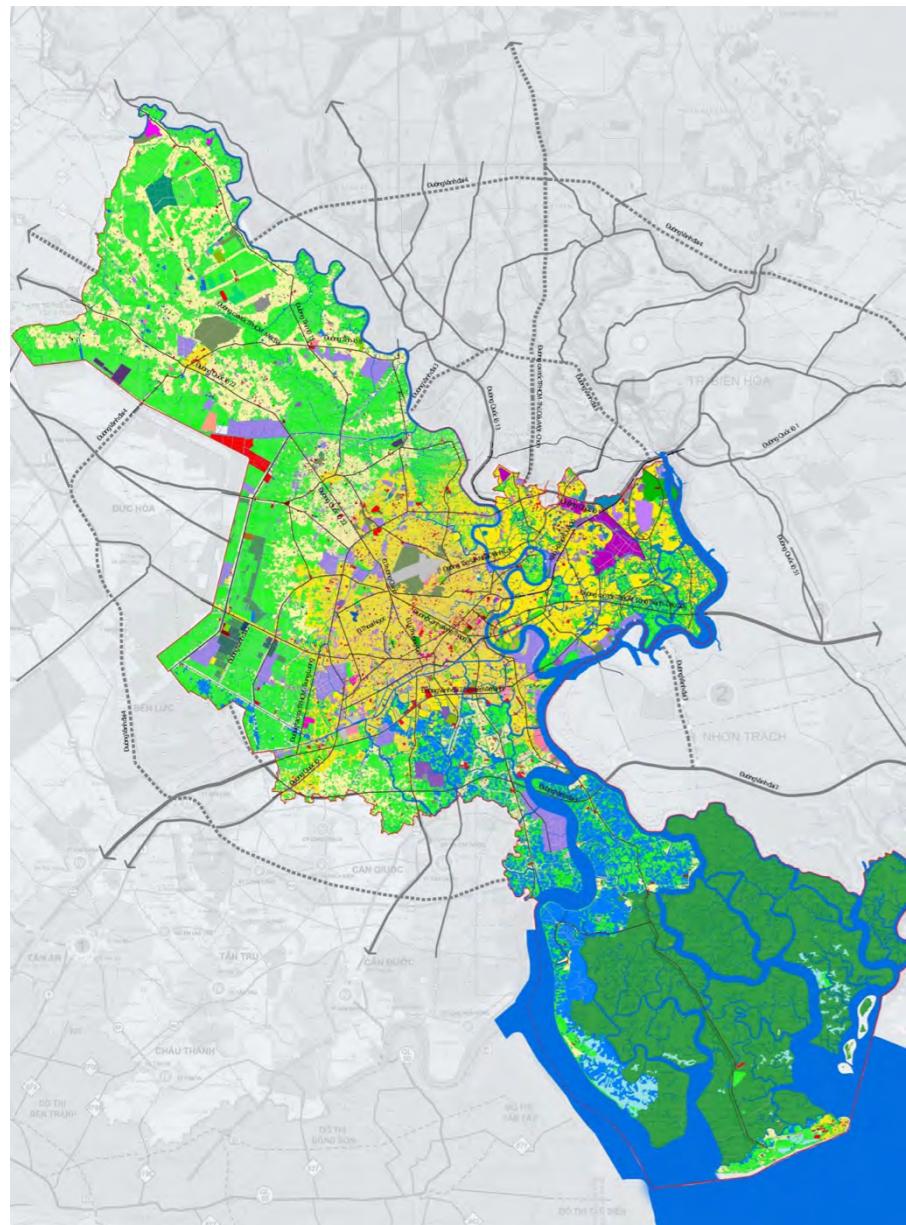


Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ để tham khảo, không được phân phối, sao chép, in ấn, phát hành, công bố, hoặc sử dụng cho mục đích khác. Mọi nghị báo cáo kỳ II; báo mật thông tin, lục dịch khác

# 5.4- NHẬN DIỆN CÁC KHU VỰC CÓ TIỀM NĂNG ĐIỀU CHỈNH NÂNG CAO GIÁ TRỊ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

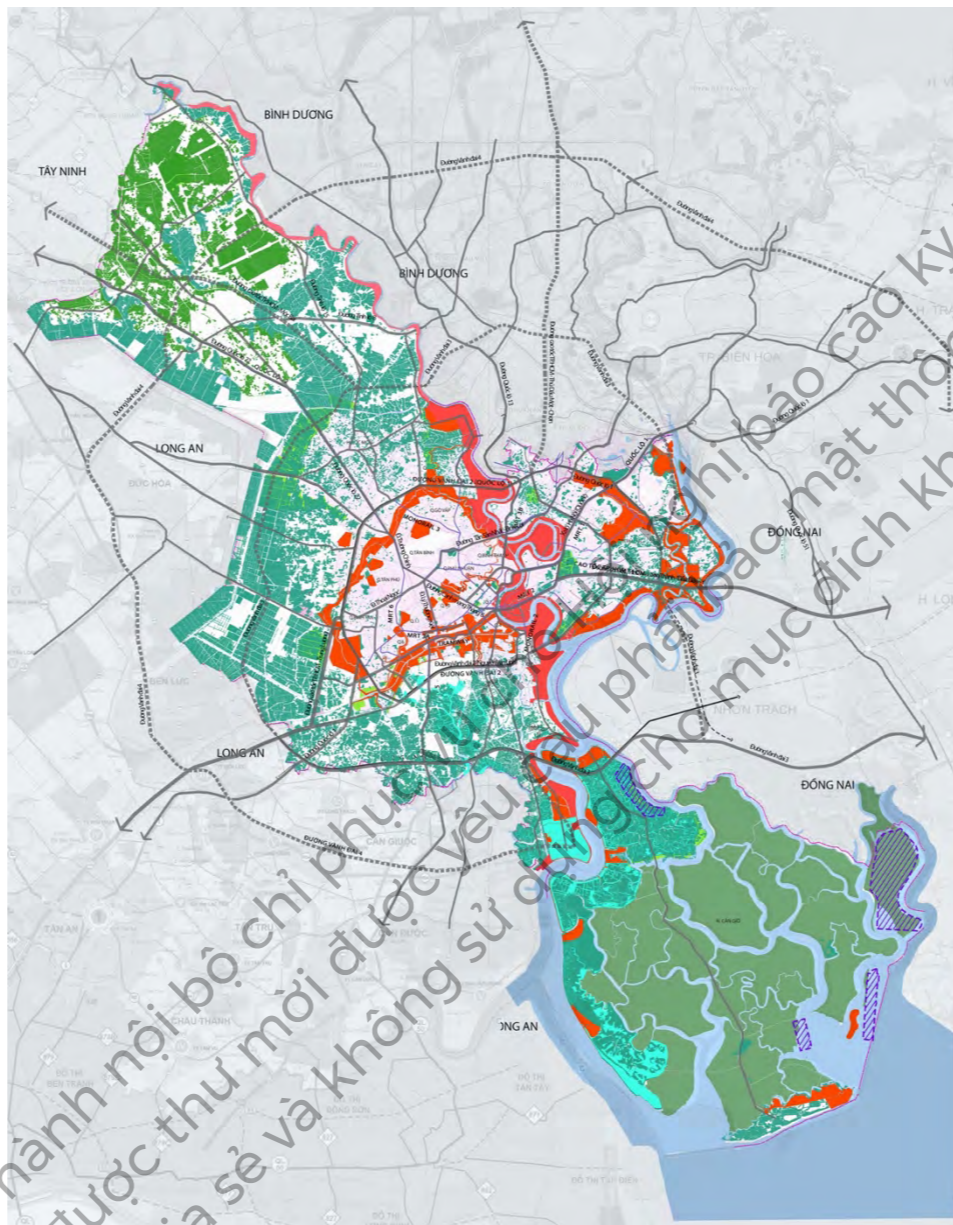


Hình: Hiện trạng sử dụng đất năm 2019 (nguồn: Sở TNMT)



ĐẤT Ở ĐÔ THỊ	ĐẤT AN NINH
ĐẤT DÂN CƯ NÔNG THÔN	ĐẤT QUỐC PHÒNG
ĐẤT CÔNG CỘNG	ĐẤT CÔNG TRÌNH CẤP VÙNG
ĐẤT CƠ QUAN TRỤ SỞ	ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG
ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	ĐẤT NGHĨA TRANG
ĐẤT GIAO THÔNG	ĐẤT NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO
ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	ĐẤT SẢN XUẤT MUỐI
ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC
ĐẤT KHU TRUNG TÂM ĐÀO TẠO NGHIÊN CỨU	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP
ĐẤT CƠ SỞ SẢN XUẤT KINH DOANH	ĐẤT RỪNG ĐẶC DỤNG
ĐẤT CÔNG NGHỆ CAO	ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ
ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
ĐẤT DU LỊCH	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN
ĐẤT TRUNG TÂM Y TẾ	ĐẤT CHỨA SỬ DỤNG
ĐẤT TRUNG TÂM THỂ DỤC THỂ THAO	HỒ, AO, ĐÀM
ĐẤT CÂY XANH CHUYÊN DỤNG	SÔNG, SUỐI, KÊNH, RẠCH
ĐẤT DI TÍCH, TÒN GIÁO	MẶT NƯỚC BIỂN

Hình: Nhận diện các quỹ đất tiềm năng (chi tiết xem Phụ lục Đánh giá hiện trạng và chiến lược phát triển các khu vực quận – huyện)



- KHU VỰC CÓ TIỀM NĂNG ĐIỀU CHỈNH ĐỂ NÂNG CAO GIÁ TRỊ TRONG CÁC KHU VỰC ĐÔ THỊ ĐÃ HÌNH THÀNH
- KHU VỰC Dọc SÔNG SÀI GÒN THUỘC HUYỆN CỬ CHI
- KHU VỰC ĐẤT NÔNG NGHIỆP, LÂM NGHIỆP SẢN XUẤT TRÊN VÙNG ĐẤT CAO
- KHU VỰC ĐẤT NÔNG NGHIỆP KẾT HỢP NUÔI TRỒNG THỦY SẢN TRONG VÙNG ĐẤT TRÚNG

Đánh giá quỹ đất tiềm năng dựa trên các tiêu chí:

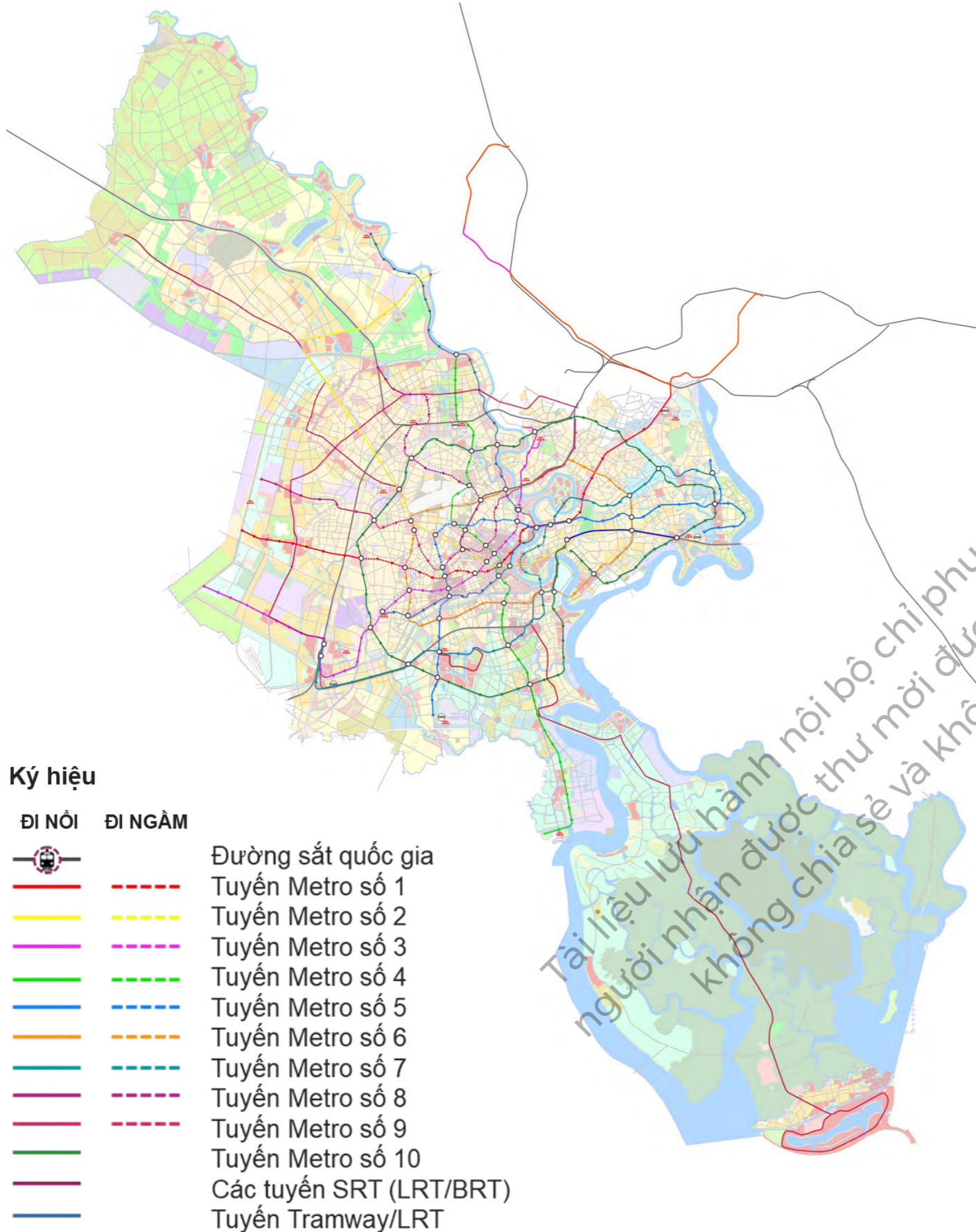
- + Có giá trị về lịch sử, văn hóa, mang bản sắc thành phố
- + Khu vực đô thị được đánh giá có tương tác, kết nối tốt
- + Khu vực có vị trí chiến lược và còn tiềm năng để tái phát triển, chuyển đổi mục đích sử dụng đất (đất quân sự, đất hạ tầng kỹ thuật sử dụng chưa hiệu quả, khu vực có chất lượng đô thị kém);
- + Khu vực đất trống/đất nông nghiệp/nuôi trồng thủy sản là những quỹ đất còn dư địa để phát triển đô thị hoặc cần có nhận diện, đưa ra hướng phát triển phù hợp.

Từ sơ đồ nhận diện các quỹ đất tiềm năng có thể thấy:

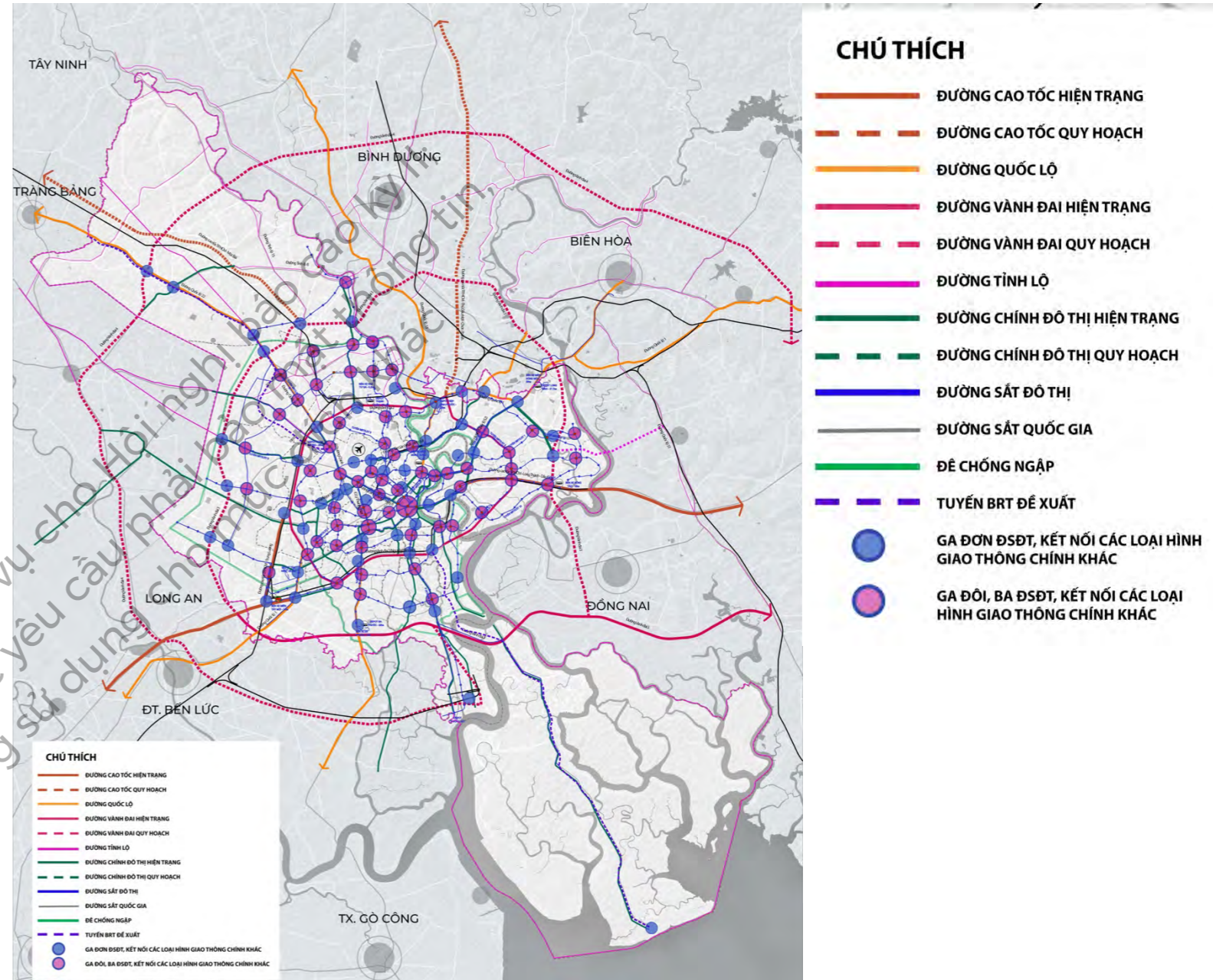
- Trong khu vực trung tâm không còn nhiều không gian để tạo động lực phát triển lớn. Tuy nhiên, các quỹ đất trong vùng trung tâm lại có giá trị gấp nhiều lần so với các vùng ngoại vi, cả về giá trị tài chính cũng như khả năng cung cấp dịch vụ tiếp cận đến số lượng lớn dân số trong vùng. Chính vì vậy, các định hướng về giải pháp cần được lựa chọn phù hợp, để phát huy đc các giá trị rất quý giá trong khu vực này (ưu tiên bổ sung các trung tâm việc làm phù hợp với mô hình kinh tế tri thức, kinh tế sáng tạo và các không gian cây xanh công cộng).
- Đa số quỹ đất có thể phát triển mở rộng đô thị đều nằm trên vùng đất trũng hoặc có nền đất cao thì lại cách xa trung tâm (như khu vực Bắc Củ Chi).
- Cần phát triển vùng ngoại vi để hỗ trợ vùng lõi, phát triển có kiểm soát và đồng bộ (tránh lặp lại tình trạng phát triển không kiểm soát hoặc những không gian mới đồng bộ nhưng không có người sử dụng). Ngoài ra, cần bổ sung hạ tầng GT và GTCC để kết nối các khu vực trọng điểm nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất.



Hình: Tổ chức hệ thống giao thông công cộng quy mô lớn

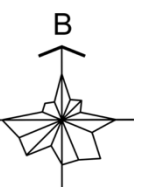


Hình: Hệ thống các điểm TOD tiềm năng

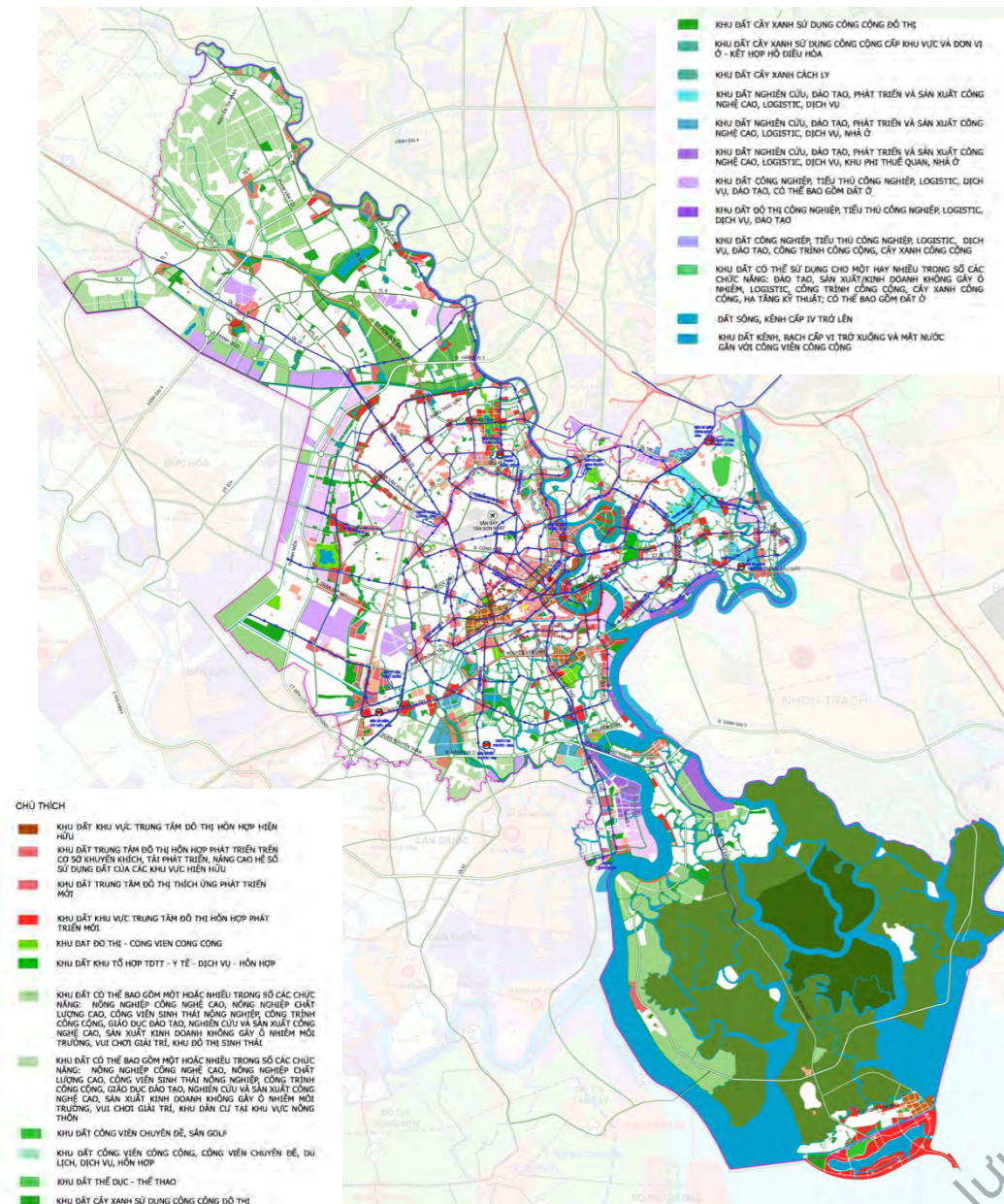


□ Tổ chức các khu vực phát triển đô thị theo mô hình TOD (phát triển đô thị gắn với GTCC quy mô lớn), tại các khu vực xung quanh các nhà ga (trong bán kính 500m từ nhà ga) là điểm giao của từ 2 tuyến GTCC quy mô lớn trở lên. Trong đó: phát huy tối đa hiệu quả sử dụng đất của các quỹ đất thuận lợi chuyển đổi sang hình thái và chức năng phù hợp với mô hình TOD; Khuyến khích tái phát triển và nâng cao hiệu quả sử dụng đất của các quỹ đất đã có các chức năng đô thị hiện hữu, nhưng còn tiềm năng tái phát triển để khai thác mô hình TOD.

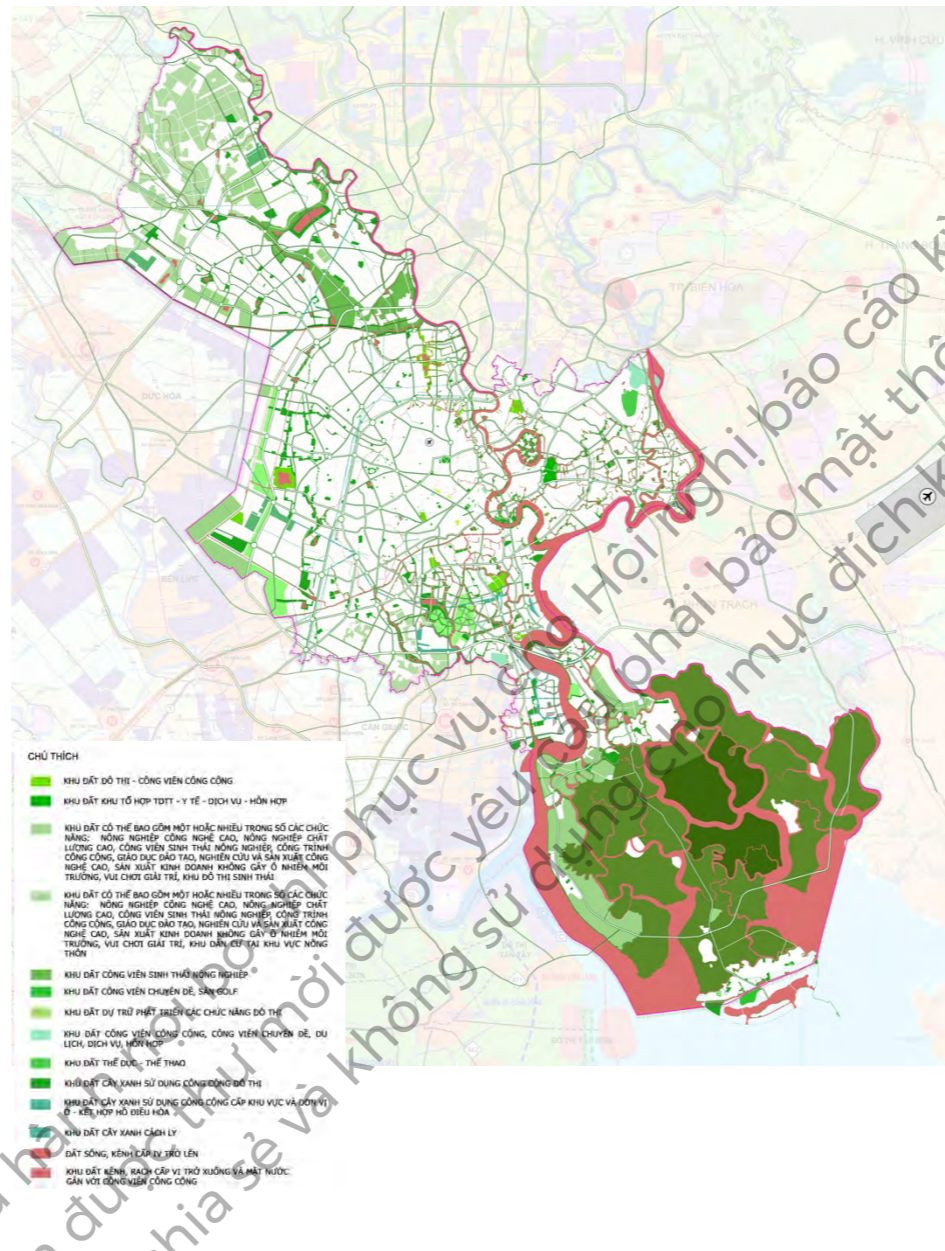




Hình: Hệ thống trung tâm đô thị đa năng và các tổ hợp sản xuất tập trung



Hình : Quy hoạch hệ thống không gian mở công cộng



Hình: Hệ thống giao thông công cộng quy mô lớn



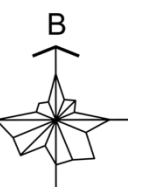
- **Tối đa khả năng tiếp cận việc làm và tiện ích ở mọi nơi trong thành phố, để tạo ra cơ hội, gia tăng tương tác và nâng cao chất lượng đô thị.**

- Tổ chức các trung tâm kinh tế, công nghiệp, dịch vụ (sản xuất – kinh doanh) dọc theo vành đai 3, các khu đất công nghiệp chuyển đổi sang loại hình sản xuất, kinh doanh hiệu quả cao hơn của thành phố và khu vực phía Tây của Củ Chi.

- Hệ thống trung tâm đô thị lấy không gian cây xanh mặt nước làm trung tâm, làm mặt tiền đô thị để tạo bản sắc đô thị và nâng cao giá trị kinh tế của không gian đô thị (Mô hình GOD – Green Oriented Development - Phát triển đô thị gắn với Không gian cây xanh).

- Đồng thời Hệ thống trung tâm đô thị đa chức năng và các tổ hợp sản xuất, kinh doanh được hỗ trợ bởi hệ thống GTCC (mô hình TOD).





Các “lưu vực sống” được xác định theo các yếu tố đặc trưng, ranh giới tự nhiên và/hoặc các tuyến trục chính đô thị :

### I. Vùng đô thị trung tâm:

- 1a. Vùng Sài Gòn
- 1b. Vùng Chợ Lớn
- 1c. KV Bình Thạnh
- 1d. KV Nam Sân bay
- 2. KV Bình Quới - Thanh Đa
- 3. KV sân bay
- 4a. KV Đông Nam quận 12
- 4b. KV phía Đông quận Gò Vấp
- 4c. KV phía Tây quận Gò Vấp
- 4d. KV phía Tây Nam quận 12
- 4e. KV Tây sân bay
- 5. Vùng phía Tây khu đô thị trung tâm

### II. Thành phố Tây Sài Gòn

- 6a. KV Tân Nhựt - Lê Minh Xuân
- 6b. KV nằm giữa QL1 và đường Tân Tạo Chợ Đệm
- 7. KV Lê Minh Xuân
- 8. KV Vĩnh Lộc
- 9a. KV Bình Lợi – Lê Minh Xuân
- 9b. KV Phạm Văn Hai
- 13a. KV Tân Túc
- 13d. KV phía Nam đường VĐ3

### III. Thành phố Bắc Sài Gòn:

- 10a Khu vực phía Tây Nam huyện Hóc Môn.
- 10b Khu vực nằm trong QL 1A, QL22, đường Lê Văn Khương thuộc quận 12, huyện Hóc Môn.
- 10c Khu vực TT hiện hữu huyện Hóc Môn
- 10d: Khu vực phía Tây huyện Hóc Môn (nằm trong đường Vành Đai 3, QL22)
- 11. KV trung tâm phát triển mới quận 12 – huyện Hóc Môn
- 12. KV phía Tây đường VĐ3 (huyện Hóc Môn)
- 15a. KV ĐT hiện hữu Củ Chi
- 15b. KV ĐT Tây Nam – Củ Chi
- 15c. KV ĐT Đông Nam – Củ Chi
- 15d. KV ĐT sinh thái – Củ Chi
- 15e. KV ĐT công viên sinh thái lâm nghiệp
- 15f. KV ĐT công nghiệp – Củ Chi
- 15g. KV ĐT Tây Bắc – Củ Chi
- 15h. KV ĐT Đông Bắc – Củ Chi

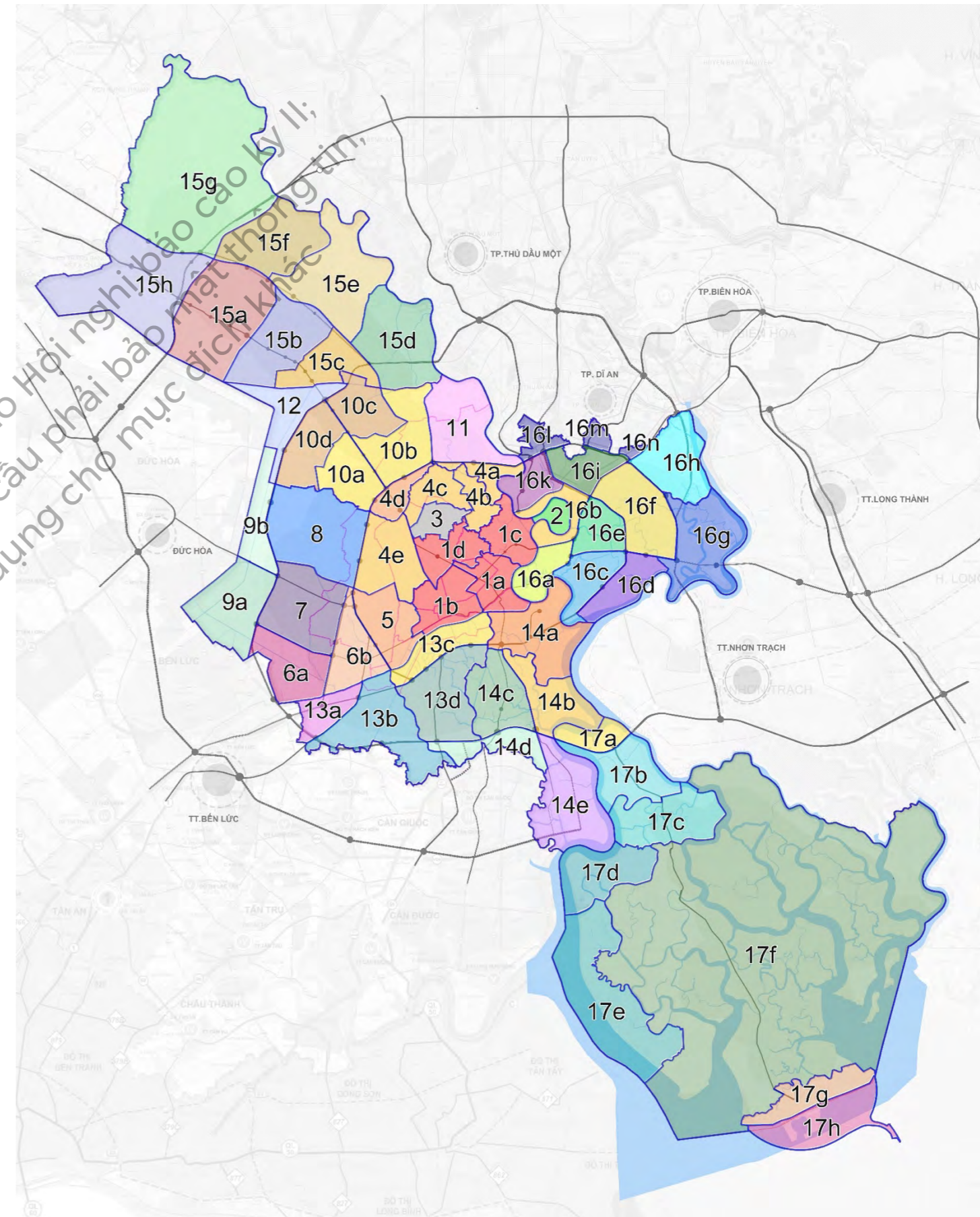
### IV. Thành phố Nam Sài Gòn:

- 13b. Khu vực phía Nam kênh Đồi
- 13c. KV phía Đông sông Cần Giuộc đến rạch Ông Lớn
- 14a. Khu vực Quận 7
- 14b. Khu vực phía Tây đường Nguyễn Hữu Thọ
- 14c. Khu vực phía Đông đường Nguyễn Hữu Thọ
- 14d. Khu vực Long Thới
- 14e. Khu vực Hiệp Phước
- 17a. KV ĐT Bình Khánh
- 17b. KV ĐT thích ứng
- 17c. KV ĐT gắn với cảng Bình Khánh
- 17d. KV sinh thái nông nghiệp, du lịch
- 17g. KV ĐT Cần Thạnh
- 17h. KV đô thị lấn biển

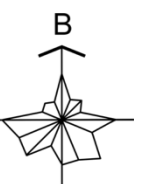
### V. Thành phố Thủ Đức

- 16a. KV Thủ Thiêm, An Phú, An Khánh
- 16b. KV ĐT ven sông Sài Gòn (đối diện bán đảo Thanh Đa)
- 16c. KV ĐT phía Đông hạ lưu sông Sài Gòn (đối diện Quận 7)
- 16d. KV ĐT thương mại, cảng, công nghiệp Thạch Mỹ Lợi – Cát Lái – Phú Hữu
- 16e. KV ĐT Rạch Chiếc và vùng phụ cận
- 16f. KV Khu công nghệ cao TP.HCM và vùng phụ cận
- 16g. KV ĐT phía Đông Nam TP.Thủ Đức
- 16h. KV ĐT phía Đông Bắc TP.Thủ Đức
- 16i. KV ĐT phía Tây Bắc Xa lộ Hà Nội
- 16k. KV ĐT Tây Bắc TP.Thủ Đức
- 16l,m,n. Các khu ĐT phía Bắc QL1

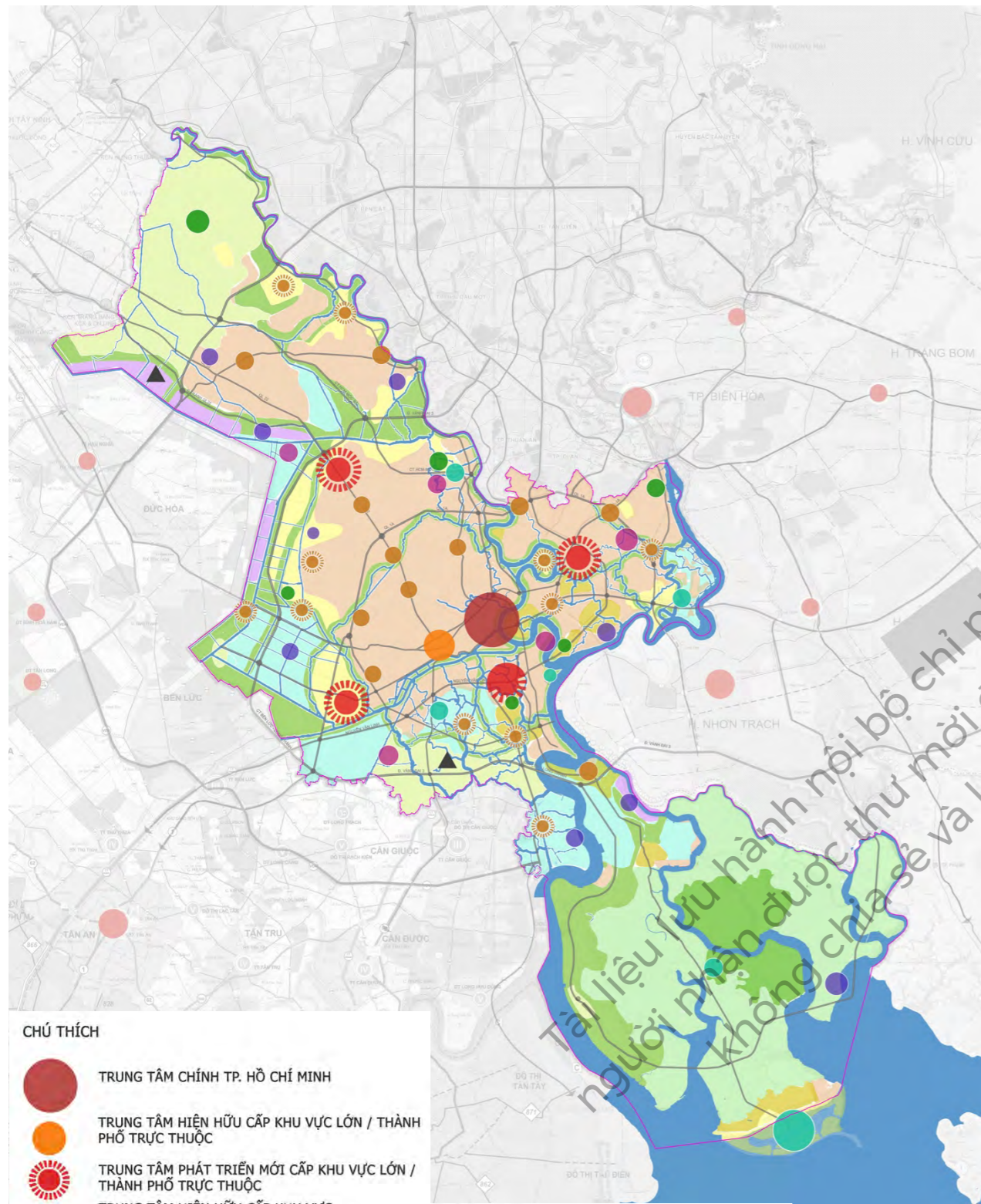
Hình: Sơ đồ tổ chức các lưu vực sống



# 5.9- CƠ CẤU QUY HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN

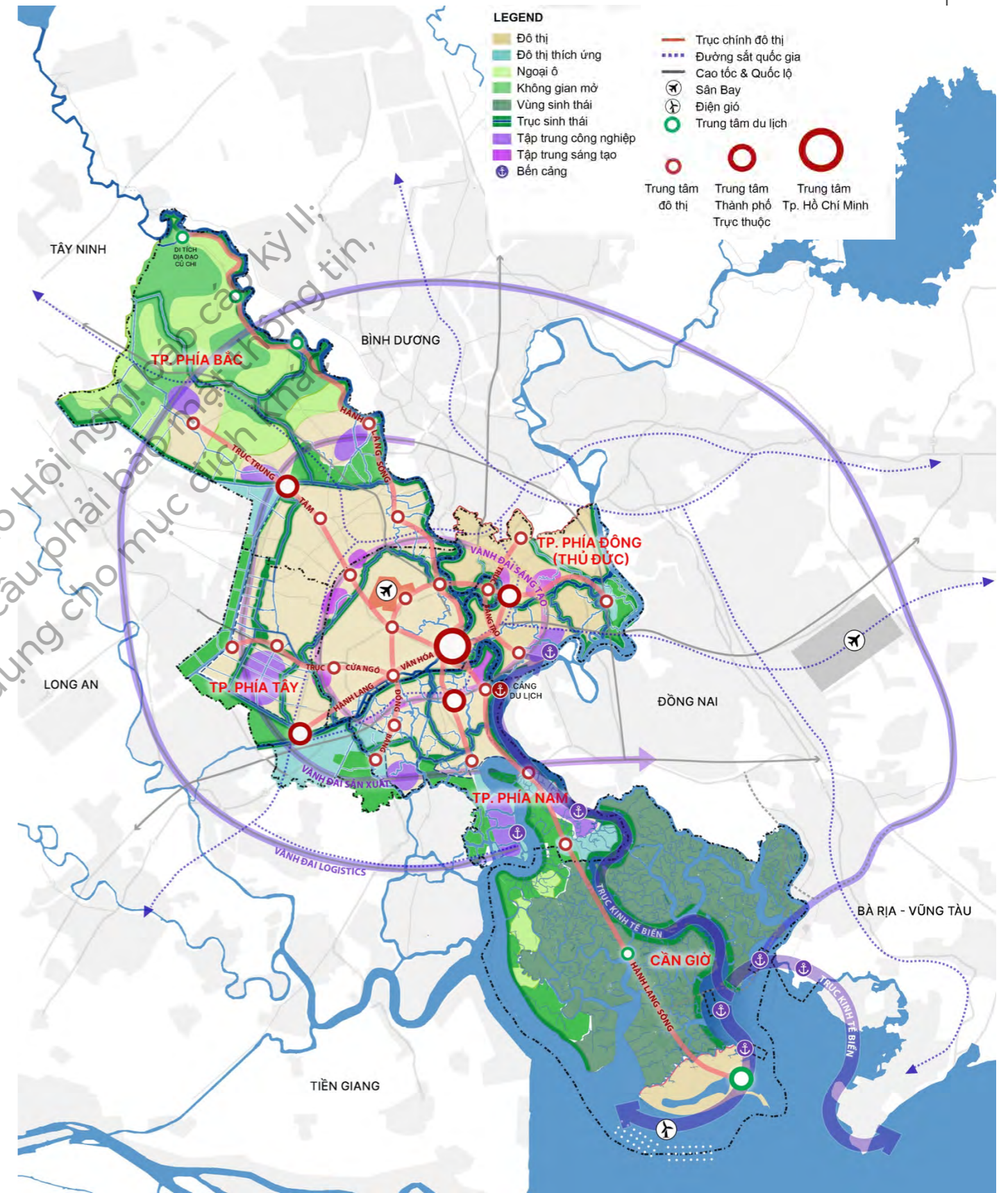


## Sơ đồ cơ cấu quy hoạch



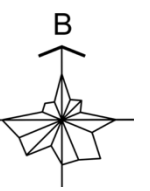
- CHÚ THÍCH**
- TRUNG TÂM CHÍNH TP. HỒ CHÍ MINH
  - TRUNG TÂM HIỆN HỮU CẤP KHU VỰC LỚN / THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC
  - TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN MỚI CẤP KHU VỰC LỚN / THÀNH PHỐ TRỰC THUỘC
  - TRUNG TÂM HIỆN HỮU CẤP KHU VỰC
  - TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN MỚI CẤP KHU VỰC
  - KHU ĐÔ THỊ VĂN HÓA - GIẢI TRÍ
  - KHU ĐÔ THỊ SÁNG TẠO / CÔNG NGHỆ CAO
  - KHU CÔNG NGHIỆP / CẢNG / LOGISTIC
  - KHU CÔNG VIÊN TẬP TRUNG
  - KHU XỬ LÝ CHẤT THẢI RẮN

- CHÚ THÍCH**
- VÙNG ĐÔ THỊ HIỆN TRẠNG
  - VÙNG ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN MỚI
  - VÙNG ĐÔ THỊ PHÁT TRIỂN MỚI ĐÃ CÓ DỰ ÁN
  - VÙNG ĐÔ THỊ THÍCH ỨNG
  - VÙNG DÂN CƯ NÔNG THÔN
  - VÙNG XANH SINH THÁI
  - VÙNG SINH QUYỂN CẦN GIỜ
  - VÙNG LỐI SINH QUYỂN CẦN GIỜ

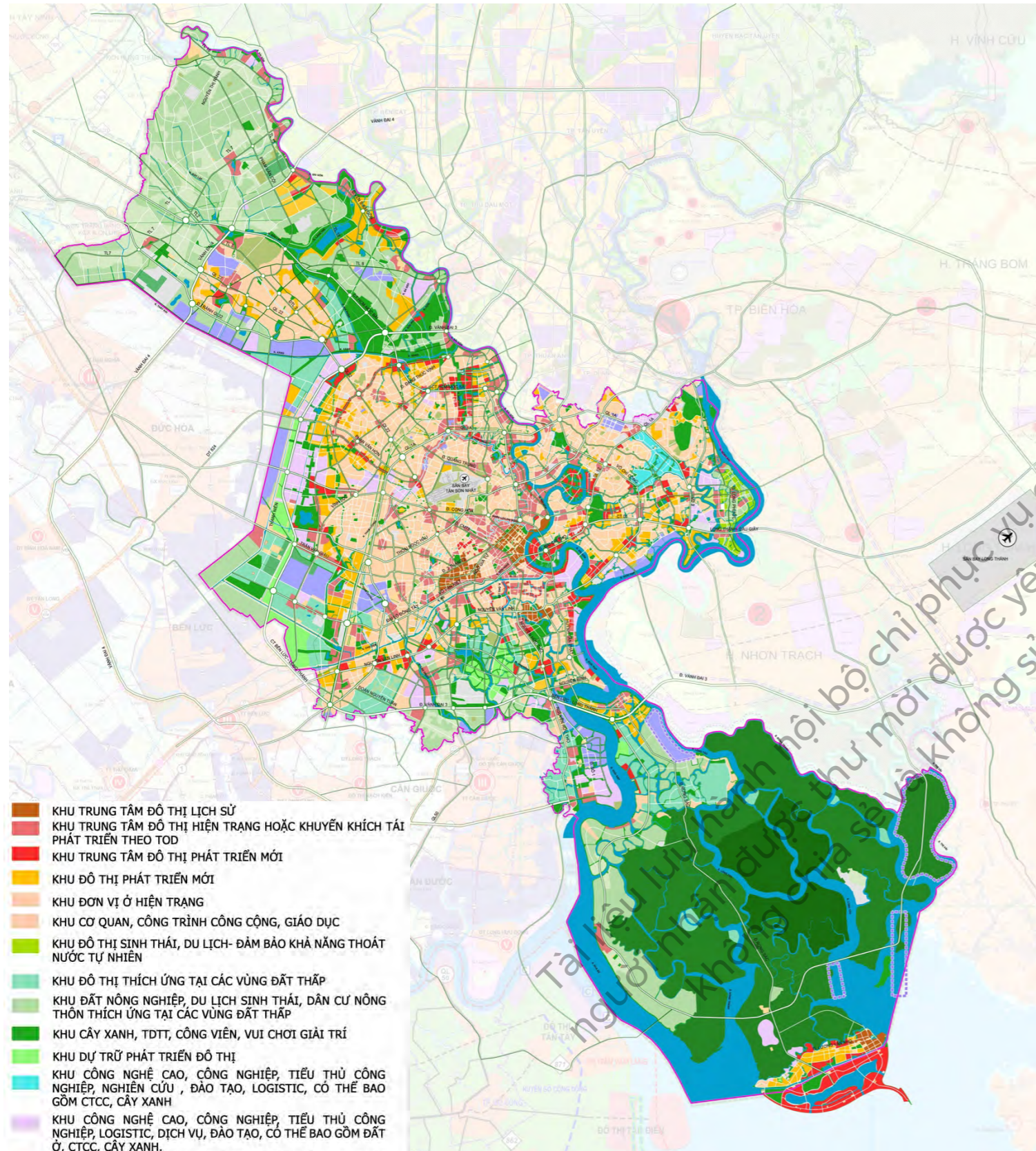


- LEGEND**
- Đô thị
  - Đô thị thích ứng
  - Ngoại ô
  - Không gian mở
  - Vùng sinh thái
  - Trục sinh thái
  - Tập trung công nghiệp
  - Tập trung sáng tạo
  - Bến cảng
  - Trục chính đô thị
  - Đường sắt quốc gia
  - Cao tốc & Quốc lộ
  - Sân Bay
  - Điện gió
  - Trung tâm du lịch
  - Trung tâm đô thị
  - Trung tâm Thành phố Trực thuộc
  - Trung tâm Tp. Hồ Chí Minh

# 5.10—ĐIỀU CHỈNH ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN

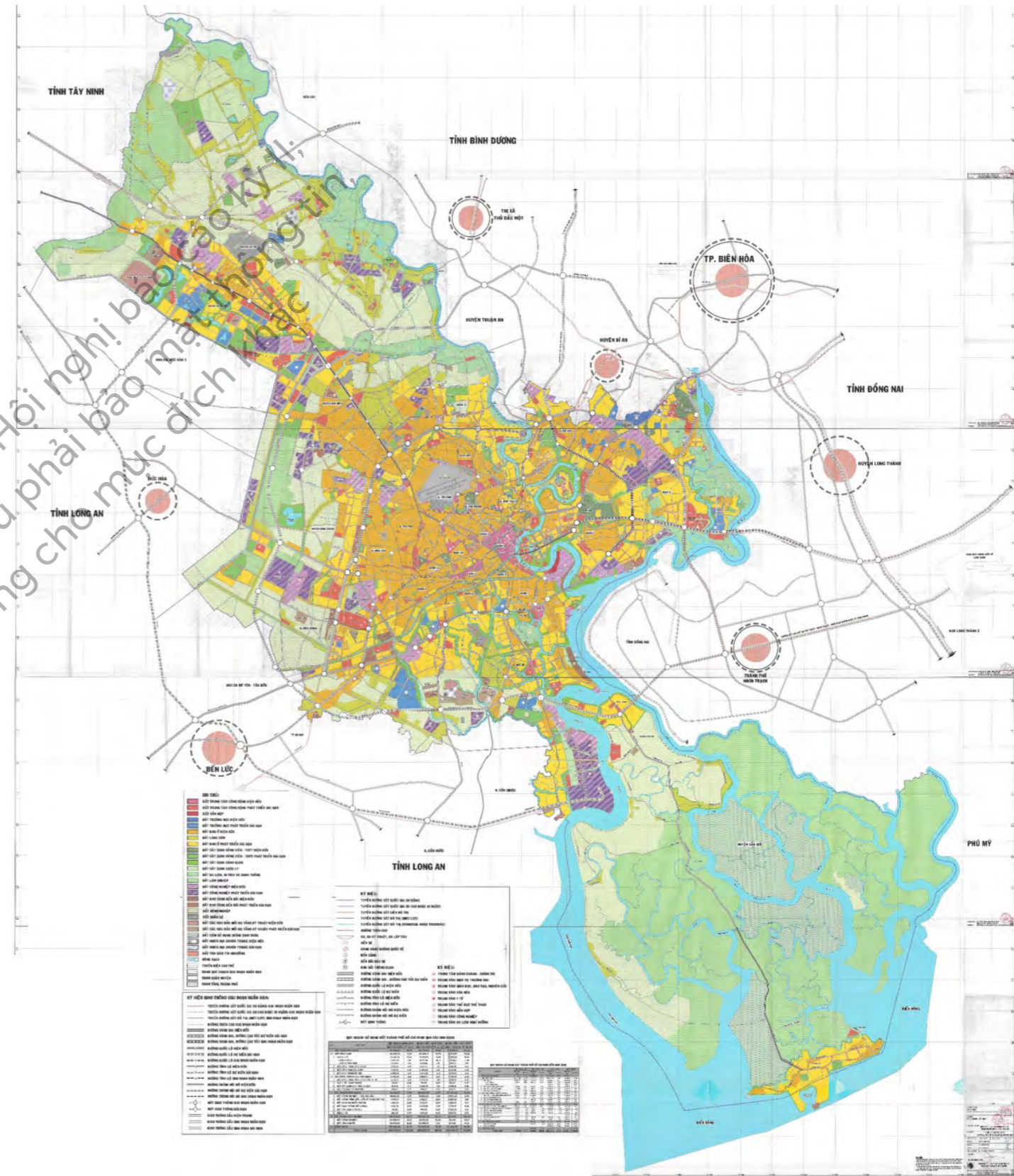


Sơ đồ định hướng Điều chỉnh phát triển không gian



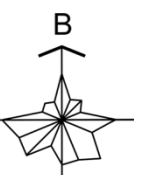
- KHU TRUNG TÂM ĐỒ THỊ LỊCH SỬ
- KHU TRUNG TÂM ĐỒ THỊ HIỆN TRẠNG HOẶC KHUYẾN KHÍCH TÁI PHÁT TRIỂN THEO TOD
- KHU TRUNG TÂM ĐỒ THỊ PHÁT TRIỂN MỚI
- KHU ĐỒ THỊ PHÁT TRIỂN MỚI
- KHU ĐƠN VỊ Ở HIỆN TRẠNG
- KHU CƠ QUAN, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, GIÁO DỤC
- KHU ĐỒ THỊ SINH THÁI, DU LỊCH- ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG THOÁT NƯỚC TỰ NHIÊN
- KHU ĐỒ THỊ THÍCH ỨNG TẠI CÁC VÙNG ĐẤT THẤP
- KHU ĐẤT NÔNG NGHIỆP, DU LỊCH SINH THÁI, DÂN CƯ NÔNG THÔN THÍCH ỨNG TẠI CÁC VÙNG ĐẤT THẤP
- KHU CÂY XANH, TDTT, CÔNG VIÊN, VUI CHƠI GIẢI TRÍ
- KHU DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN ĐỒ THỊ
- KHU CÔNG NGHỆ CAO, CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, NGHIÊN CỨU, ĐÀO TẠO, LOGISTIC, CÓ THỂ BAO GỒM CTCC, CÂY XANH
- KHU CÔNG NGHỆ CAO, CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, LOGISTIC, DỊCH VỤ, ĐÀO TẠO, CÓ THỂ BAO GỒM ĐẤT Ở, CTCC, CÂY XANH.
- KHU CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, LOGISTIC, DỊCH VỤ, CẢNG
- KHU VỰC CẢNG TIỀM NĂNG
- KHU HẠ TẦNG KỸ THUẬT
- KHU AN NINH, QUỐC PHÒNG
- KHU LÂM NGHIỆP, CÔNG VIÊN SINH THÁI LÂM NGHIỆP

Quy hoạch chung đã được phê duyệt - QHC24

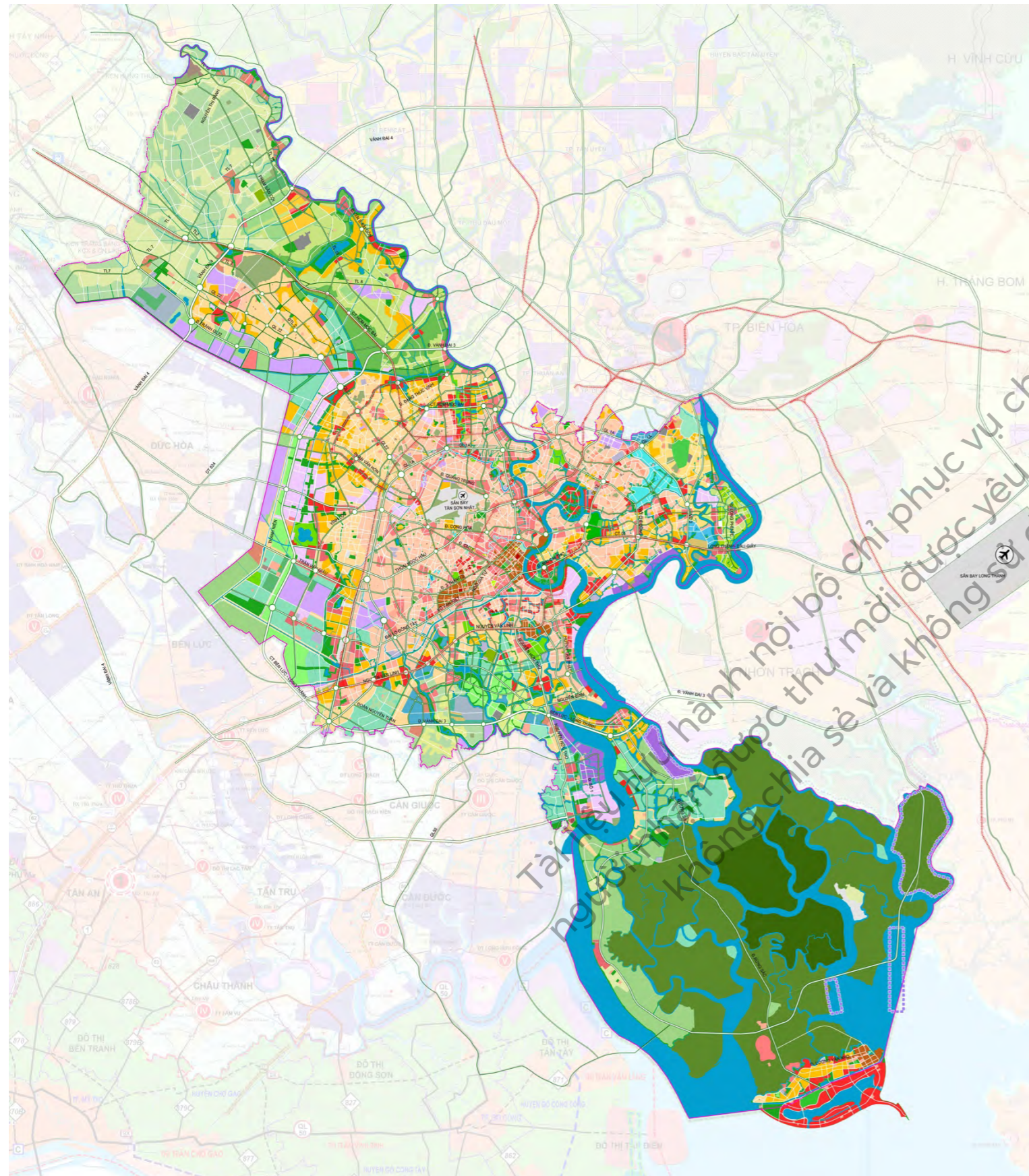


Tài liệu tham khảo Hội nghị bảo vệ môi trường cho Hội nghị bảo vệ môi trường

# 5.11 – ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



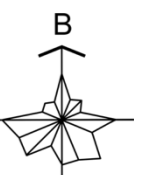
TỔNG ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ: 110.000 – 130.000 ha; Chỉ tiêu 65 – 80 m<sup>2</sup>/người (dân số tính toán năm 2040 là 16,5 triệu người; Dân số chính thức dự báo là 13 triệu người); Quy mô đất xây dựng đô thị tối đa là 130.000 ha - chỉ tiêu năm 2060 là 60m<sup>2</sup>/người – dân số tính toán khoảng 21,5 triệu người. (Nhiệm vụ quy hoạch: Đất xây dựng đô thị 110.000 ha; Chỉ tiêu 85 m<sup>2</sup>/người – chỉ tính trên dân số chính thức (thường trú và tạm trú trên 6 tháng)).



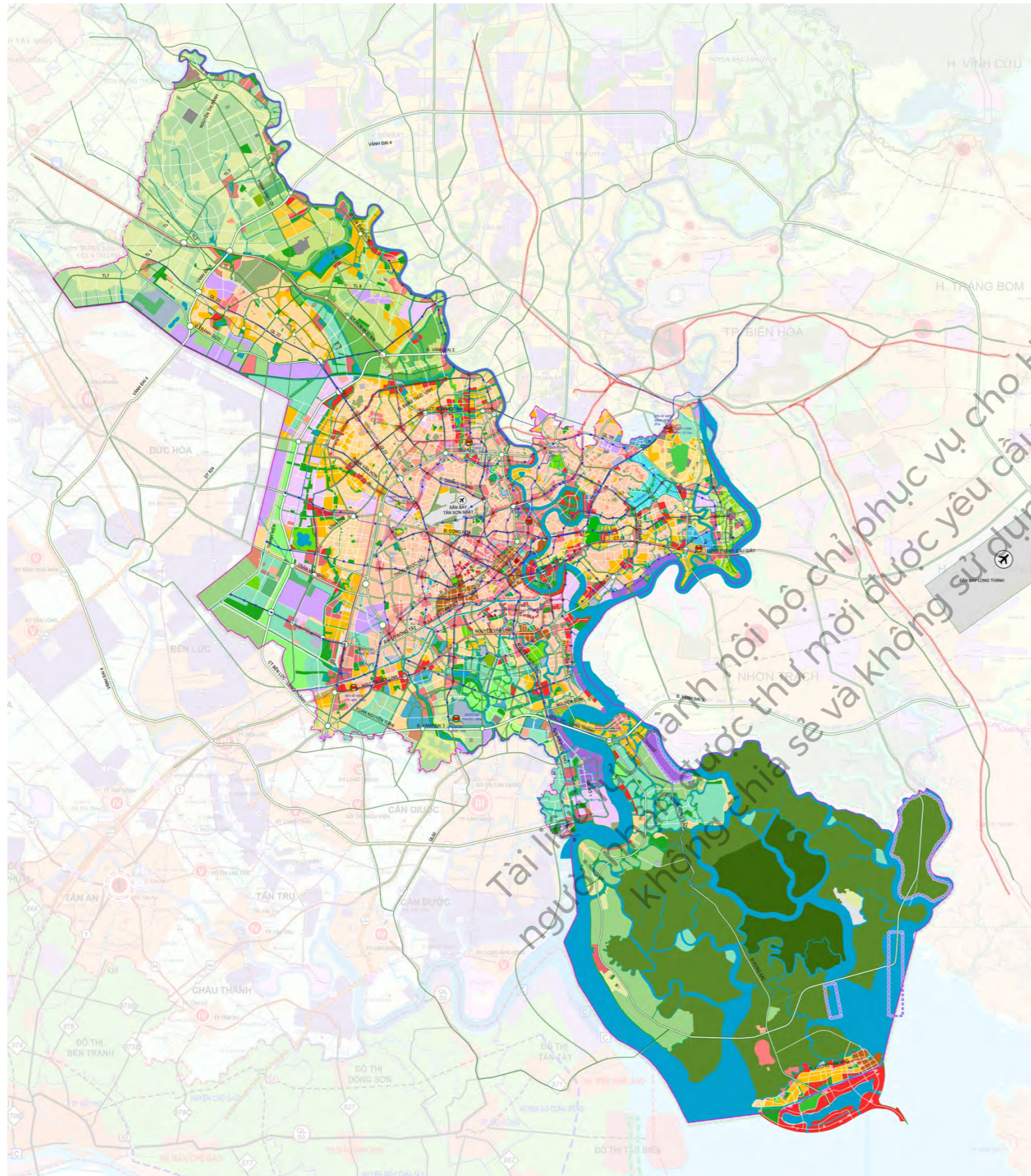
CHỦ THÍCH	
	ĐẤT CƠ QUAN CẤP TRUNG ƯƠNG VÀ VÙNG
	KHU ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP VÙNG, QUỐC GIA
	KHU ĐẤT CƠ QUAN, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ
	KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU
	KHU ĐẤT KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP HIỆN HỮU
	KHU ĐẤT KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP HIỆN HỮU TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP HIỆN TRẠNG HOẶC PHÁT TRIỂN TRÊN CƠ SỞ KHUYẾN KHÍCH, TÁI PHÁT TRIỂN, NÂNG CAO HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC KHU VỰC HIỆN HỮU
	KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐÔ THỊ THÍCH ỨNG PHÁT TRIỂN MỚI
	KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN TRÊN CƠ SỞ KHUYẾN KHÍCH, TÁI PHÁT TRIỂN, NÂNG CAO HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC KHU VỰC HIỆN HỮU, TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN MỚI
	KHU ĐẤT KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN MỚI TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN MỚI (CÓ THỂ SỬ DỤNG CHO MỘT HOẶC NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: NHÀ Ở, DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG, CƠ QUAN HÀNH CHÍNH, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, SẢN XUẤT SẠCH, ĐÀO TẠO, TÔN GIÁO, DI TÍCH, MỘT SỐ CHỨC NĂNG NGOÀI ĐẪN DỤNG KHÔNG GÂY Ồ NHIỆM MÔI TRƯỜNG, CÂY XANH ĐÔ THỊ, HẠ TẦNG ĐÔ THỊ,...)
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN MỚI (CÓ THỂ SỬ DỤNG CHO MỘT HOẶC NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: NHÀ Ở, DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG, CƠ QUAN HÀNH CHÍNH, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, SẢN XUẤT SẠCH, ĐÀO TẠO, TÔN GIÁO, DI TÍCH, MỘT SỐ CHỨC NĂNG NGOÀI ĐẪN DỤNG KHÔNG GÂY Ồ NHIỆM MÔI TRƯỜNG, CÂY XANH ĐÔ THỊ, HẠ TẦNG ĐÔ THỊ,...) TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT ĐƠN VỊ Ở HIỆN TRẠNG (KHU VỰC CÓ TỶ TRỌNG CHÍNH LÀ ĐẤT ĐƠN VỊ Ở, CÓ THỂ BAO GỒM CÁC LOẠI ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ - ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ TRONG CÁC QUY HOẠCH CẤP DƯỚI)
	ĐẤT KHU VỰC ĐƠN VỊ Ở 1- KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN HIỆN TRẠNG ĐƯỢC QUY HOẠCH ĐÔ THỊ HÓA THUỘC CÁC HUYỆN
	ĐẤT KHU VỰC ĐƠN VỊ Ở 2
	KHU ĐẤT ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP SINH THÁI, DU LỊCH - ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG THOÁT NƯỚC TỰ NHIÊN
	KHU ĐẤT ĐƠN VỊ Ở SINH THÁI (KHU VỰC CÓ TỶ TRỌNG CHÍNH LÀ ĐẤT ĐƠN VỊ Ở, CÓ THỂ BAO GỒM CÁC LOẠI ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ - ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ TRONG CÁC QUY HOẠCH CẤP DƯỚI - ĐẢM BẢO KHẢ NĂNG THOÁT NƯỚC)
	KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN THÍCH ỨNG TẠI CÁC VÙNG ĐẤT THẤP
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP THÍCH ỨNG, TẠI CÁC VÙNG ĐẤT THẤP
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HÓA SINH THÁI NƯỚC TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ - CÔNG VIÊN CÔNG CỘNG
	KHU ĐẤT KHU TỔ HỢP TDTT - Y TẾ - DỊCH VỤ - HỖN HỢP
	ĐẤT DỊCH VỤ, DU LỊCH
	KHU ĐẤT CÓ THỂ BAO GỒM MỘT HOẶC NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO, NÔNG NGHIỆP CHẤT LƯỢNG CAO, CÔNG VIÊN SINH THÁI NÔNG NGHIỆP, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, GIÁO DỤC ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, SẢN XUẤT KINH DOANH KHÔNG GÂY Ồ NHIỆM MÔI TRƯỜNG, VUI CHƠI GIẢI TRÍ, KHU DÂN CƯ TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT CÓ THỂ BAO GỒM MỘT HOẶC NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO, NÔNG NGHIỆP CHẤT LƯỢNG CAO, CÔNG VIÊN SINH THÁI NÔNG NGHIỆP, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, GIÁO DỤC ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, SẢN XUẤT KINH DOANH GÂY Ồ NHIỆM MÔI TRƯỜNG, VUI CHƠI GIẢI TRÍ, KHU DÂN CƯ TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN

	KHU ĐẤT NÔNG NGHIỆP, DU LỊCH SINH THÁI BAO GỒM DÂN CƯ NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT CÔNG VIÊN SINH THÁI NÔNG NGHIỆP
	KHU ĐẤT CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ, SÂN GOLF
	KHU ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ
	KHU ĐẤT CÔNG VIÊN CÔNG CỘNG, CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ, DU LỊCH, DỊCH VỤ, HỒN HỢP
	KHU ĐẤT THỂ DỤC - THỂ THAO
	KHU ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
	KHU ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC VÀ ĐƠN VỊ Ở - KẾT HỢP HỒ ĐIỀU HÒA
	KHU ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
	KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU, ĐÀO TẠO, PHÁT TRIỂN VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, LOGISTIC, DỊCH VỤ
	KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU, ĐÀO TẠO, PHÁT TRIỂN VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, LOGISTIC, DỊCH VỤ, NHÀ Ở
	KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU, ĐÀO TẠO, PHÁT TRIỂN VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, LOGISTIC, DỊCH VỤ, KHU PHI THUẾ QUAN, NHÀ Ở
	KHU ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, LOGISTIC, DỊCH VỤ, ĐÀO TẠO, CÓ THỂ BAO GỒM ĐẤT Ở
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, LOGISTIC, DỊCH VỤ, ĐÀO TẠO
	KHU ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, LOGISTIC, DỊCH VỤ, ĐÀO TẠO, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, CÂY XANH CÔNG CỘNG, CẢNG
	KHU ĐẤT CÓ THỂ SỬ DỤNG CHO MỘT HAY NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: ĐÀO TẠO, SẢN XUẤT/KINH DOANH KHÔNG GÂY Ồ NHIỆM, LOGISTIC, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, CÂY XANH CÔNG CỘNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT; CÓ THỂ BAO GỒM ĐẤT Ở
	KHU ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
	KHU LIÊN HỢP XỬ LÝ CHẤT THẢI
	KHU ĐẤT HẠ TẦNG GIAO THÔNG CÓ THỂ KẾT HỢP SỬ DỤNG CHO CÁC CHỨC NĂNG DỊCH VỤ VÀ ĐÀO TẠO
	KHU ĐẤT SÂN BAY
	KHU ĐẤT NGHĨA TRANG
	KHU ĐẤT AN NINH
	KHU ĐẤT QUỐC PHÒNG
	KHU ĐẤT CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, DI TÍCH
	ĐẤT SÔNG, KÊNH CẤP IV TRỞ LÊN
	KHU ĐẤT KÊNH, RẠCH CẤP VI TRỞ XUỐNG VÀ MẶT NƯỚC GẦN VỚI CÔNG VIÊN CÔNG CỘNG
	ĐẤT LÀM MUỐI
	ĐẤT THỦY SẢN
	ĐẤT BÃI CÁT
	KHU ĐẤT LÂM NGHIỆP
	KHU ĐẤT LÂM VIÊN (CÔNG VIÊN SINH THÁI LÂM NGHIỆP)
	CÁC VỊ TRÍ KHU VỰC TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN CẢNG TRUNG CHUYỂN QUỐC TẾ
	RANH GIỚI THÀNH PHỐ

# 5.12 – ĐỊNH HƯỚNG QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HỆ THỐNG GIAO THÔNG CÔNG CỘNG



TỔNG ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ: 110.000 – 130.000 ha; Chỉ tiêu 65 – 80 m<sup>2</sup>/người (dân số tính toán năm 2040 là 16,5 triệu người; Dân số chính thức dự báo là 13 triệu người); Quy mô đất xây dựng đô thị tối đa là 130.000 ha - chỉ tiêu năm 2060 là 60m<sup>2</sup>/người – dân số tính toán khoảng 21,5 triệu người. (Nhiệm vụ quy hoạch: Đất xây dựng đô thị 110.000 ha; Chỉ tiêu 85 m<sup>2</sup>/người – chỉ tính trên dân số chính thức (thường trú và tạm trú trên 6 tháng)).



CHÚ THÍCH	
	ĐẤT CƠ QUAN CẤP TRUNG ƯƠNG VÀ VÙNG
	KHU ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP VÙNG, QUỐC GIA
	KHU ĐẤT CƠ QUAN, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ
	KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐẢO TẠO, NGHIÊN CỨU
	KHU ĐẤT KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP HIỆN HỮU
	KHU ĐẤT KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP HIỆN HỮU TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP HIỆN TRẠNG HOẶC PHÁT TRIỂN TRÊN CƠ SỞ KHUYẾN KHÍCH, TÁI PHÁT TRIỂN, NÂNG CAO HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC KHU VỰC HIỆN HỮU
	KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐÔ THỊ THÍCH ỨNG PHÁT TRIỂN MỚI
	KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN TRÊN CƠ SỞ KHUYẾN KHÍCH, TÁI PHÁT TRIỂN, NÂNG CAO HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC KHU VỰC HIỆN HỮU, TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN MỚI
	KHU ĐẤT KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN MỚI TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN MỚI (CÓ THỂ SỬ DỤNG CHO MỘT HOẶC NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: NHÀ Ở, DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG, CƠ QUAN HÀNH CHÍNH, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, SẢN XUẤT SẠCH, ĐẢO TẠO, TÔN GIÁO, DI TÍCH, MỘT SỐ CHỨC NĂNG NGOÀI DẪN DỤNG KHÔNG GÂY Ồ NHIỆM MÔI TRƯỜNG, CÂY XANH ĐÔ THỊ, HẠ TẦNG ĐÔ THỊ,...)
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN MỚI (CÓ THỂ SỬ DỤNG CHO MỘT HOẶC NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: NHÀ Ở, DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG, CƠ QUAN HÀNH CHÍNH, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, SẢN XUẤT SẠCH, ĐẢO TẠO, TÔN GIÁO, DI TÍCH, MỘT SỐ CHỨC NĂNG NGOÀI DẪN DỤNG KHÔNG GÂY Ồ NHIỆM MÔI TRƯỜNG, CÂY XANH ĐÔ THỊ, HẠ TẦNG ĐÔ THỊ,...) TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT ĐƠN VỊ Ờ HIỆN TRẠNG (KHU VỰC CÓ TỶ TRỌNG CHÍNH LÀ ĐẤT ĐƠN VỊ Ờ, CÓ THỂ BAO GỒM CÁC LOẠI ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ - ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ TRONG CÁC QUY HOẠCH CẤP DƯỚI)
	ĐẤT KHU VỰC ĐƠN VỊ Ờ 1- KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN HIỆN TRẠNG ĐƯỢC QUY HOẠCH ĐÔ THỊ HÓA THUỘC CÁC HUYỆN
	ĐẤT KHU VỰC ĐƠN VỊ Ờ 2
	KHU ĐẤT ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP SINH THÁI, DU LỊCH - ĐÀM BẢO KHẢ NĂNG THOÁT NƯỚC TỰ NHIÊN
	KHU ĐẤT ĐƠN VỊ Ờ SINH THÁI (KHU VỰC CÓ TỶ TRỌNG CHÍNH LÀ ĐẤT ĐƠN VỊ Ờ, CÓ THỂ BAO GỒM CÁC LOẠI ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ - ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ TRONG CÁC QUY HOẠCH CẤP DƯỚI - ĐÀM BẢO KHẢ NĂNG THOÁT NƯỚC)
	KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN THÍCH ỨNG TẠI CÁC VÙNG ĐẤT THẤP
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP THÍCH ỨNG, TẠI CÁC VÙNG ĐẤT THẤP
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HÓA SINH THÁI NƯỚC TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ - CÔNG VIÊN CÔNG CỘNG
	KHU ĐẤT KHU TỔ HỢP ĐTTT - Y TẾ - DỊCH VỤ - HỖN HỢP
	ĐẤT DỊCH VỤ, DU LỊCH
	KHU ĐẤT CÓ THỂ BAO GỒM MỘT HOẶC NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO, NÔNG NGHIỆP CHẤT LƯỢNG CAO, CÔNG VIÊN SINH THÁI NÔNG NGHIỆP, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, GIÁO DỤC ĐẢO TẠO, NGHIÊN CỨU VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, SẢN XUẤT KINH DOANH KHÔNG GÂY Ồ NHIỆM MÔI TRƯỜNG, VUI CHƠI GIẢI TRÍ, KHU DÂN CƯ TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT CÓ THỂ BAO GỒM MỘT HOẶC NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: NÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO, NÔNG NGHIỆP CHẤT LƯỢNG CAO, CÔNG VIÊN SINH THÁI NÔNG NGHIỆP, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, GIÁO DỤC ĐẢO TẠO, NGHIÊN CỨU VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, SẢN XUẤT KINH DOANH KHÔNG GÂY Ồ NHIỆM MÔI TRƯỜNG, VUI CHƠI GIẢI TRÍ, KHU DÂN CƯ TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN

CHÚ THÍCH	
	KHU ĐẤT NÔNG NGHIỆP, DU LỊCH SINH THÁI BAO GỒM DÂN CƯ NÔNG THÔN
	KHU ĐẤT CÔNG VIÊN SINH THÁI NÔNG NGHIỆP
	KHU ĐẤT CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ, SÂN GOLF
	KHU ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN CÁC CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ
	KHU ĐẤT CÔNG VIÊN CÔNG CỘNG, CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ, DU LỊCH, DỊCH VỤ, HỖN HỢP
	KHU ĐẤT THỂ DỤC - THỂ THAO
	KHU ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ
	KHU ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC VÀ ĐƠN VỊ Ờ - KẾT HỢP HỒ ĐIỀU HÒA
	KHU ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY
	KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU, ĐẢO TẠO, PHÁT TRIỂN VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, LOGISTIC, DỊCH VỤ
	KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU, ĐẢO TẠO, PHÁT TRIỂN VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, LOGISTIC, DỊCH VỤ, NHÀ Ở
	KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU, ĐẢO TẠO, PHÁT TRIỂN VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, LOGISTIC, DỊCH VỤ, KHU PHI THUẾ QUAN, NHÀ Ở
	KHU ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, LOGISTIC, DỊCH VỤ, ĐẢO TẠO, CÓ THỂ BAO GỒM ĐẤT Ờ
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, LOGISTIC, DỊCH VỤ, ĐẢO TẠO
	KHU ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, LOGISTIC, DỊCH VỤ, ĐẢO TẠO, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, CÂY XANH CÔNG CỘNG, CẢNG
	KHU ĐẤT CÓ THỂ SỬ DỤNG CHO MỘT HAY NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: ĐẢO TẠO, SẢN XUẤT/KINH DOANH KHÔNG GÂY Ồ NHIỆM, LOGISTIC, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, CÂY XANH CÔNG CỘNG, HẠ TẦNG KỸ THUẬT; CÓ THỂ BAO GỒM ĐẤT Ờ
	KHU ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
	KHU LIÊN HỢP XỬ LÝ CHẤT THẢI
	KHU ĐẤT HẠ TẦNG GIAO THÔNG CÓ THỂ KẾT HỢP SỬ DỤNG CHO CÁC CHỨC NĂNG DỊCH VỤ VÀ ĐẢO TẠO
	KHU ĐẤT SÂN BAY
	KHU ĐẤT NGHĨA TRANG
	KHU ĐẤT AN NINH
	KHU ĐẤT QUỐC PHÒNG
	KHU ĐẤT CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, DI TÍCH
	ĐẤT SÔNG, KÊNH CẤP IV TRỞ LÊN
	KHU ĐẤT KÊNH, RẠCH CẤP VI TRỞ XUỐNG VÀ MẶT NƯỚC GẮN VỚI CÔNG VIÊN CÔNG CỘNG
	ĐẤT LÂM MƯỐI
	ĐẤT THỦY SẢN
	ĐẤT BÃI CÁT
	KHU ĐẤT LÂM NGHIỆP
	KHU ĐẤT LÂM VIÊN (CÔNG VIÊN SINH THÁI LÂM NGHIỆP)
	CÁC VỊ TRÍ KHU VỰC TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN CẢNG TRUNG CHUYỂN QUỐC TẾ
	RANH GIỚI THÀNH PHỐ
	RANH GIỚI QUẬN/HUYỆN
	RANH GIỚI PHƯỜNG/XÃ
	GIAO THÔNG CÔNG CỘNG
	ĐƯỜNG SẮT
	ĐIỂM GA GIAO THÔNG CÔNG CỘNG
	ĐIỂM GA ĐÔI TRỞ LÊN

## 5.2. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN KHÔNG GIAN VÙNG ĐÔ THỊ TRUNG TÂM

Tài liệu lưu hành nội bộ chỉ phục vụ cho Hội đồng chỉ báo cáo kỳ II;  
người nhận được thư mời được yêu cầu phải bảo mật thông tin,  
không chia sẻ và không sử dụng cho mục đích khác

**VIUP**

**GREEN  
SPACE**  
Since 2007

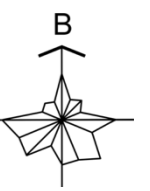
**SISP**

**ENCITY**



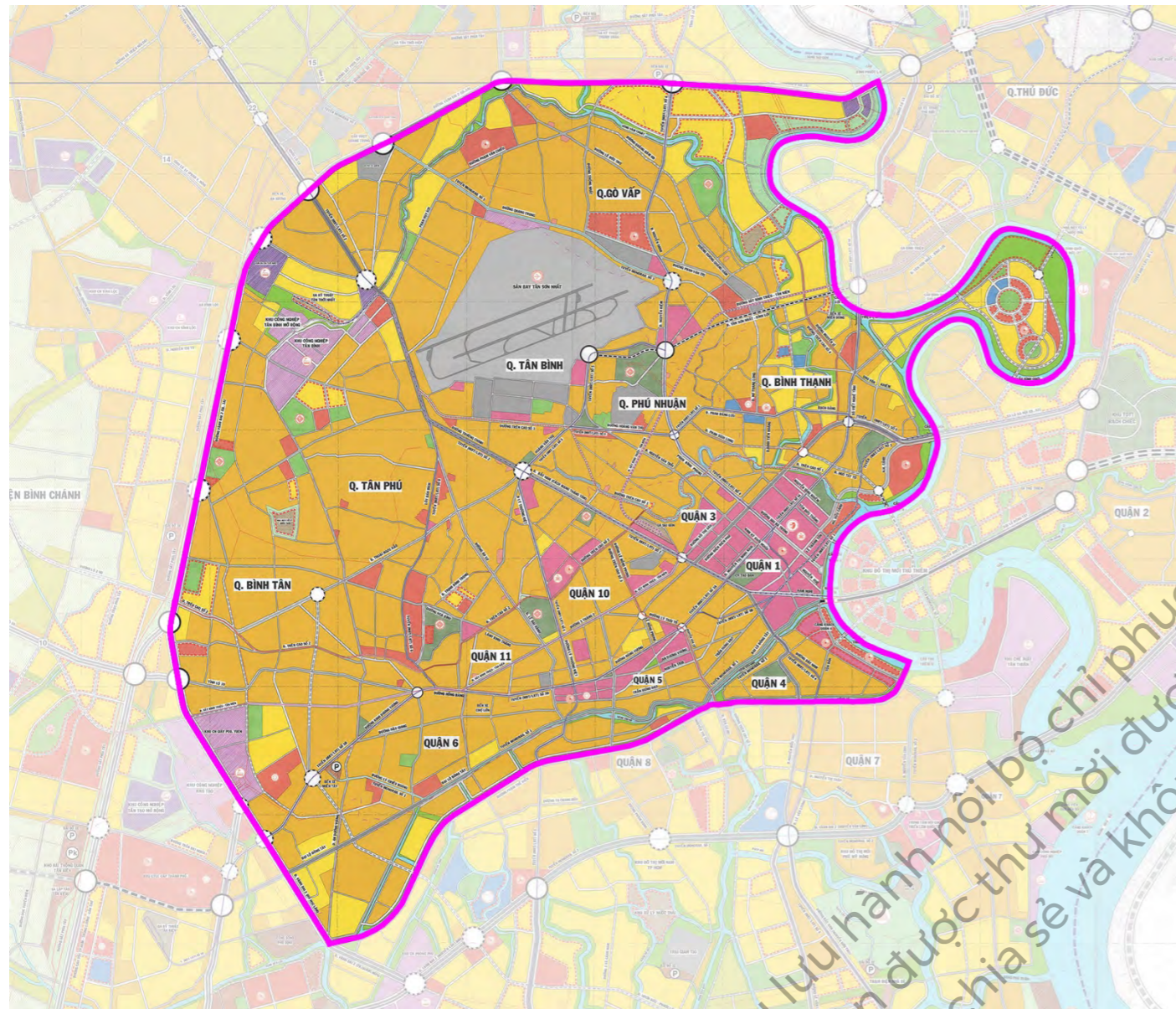


# 5.13- ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN THEO CÁC PHÂN VÙNG ĐÔ THỊ



## I. VÙNG ĐÔ THỊ TRUNG TÂM – Định hướng phát triển

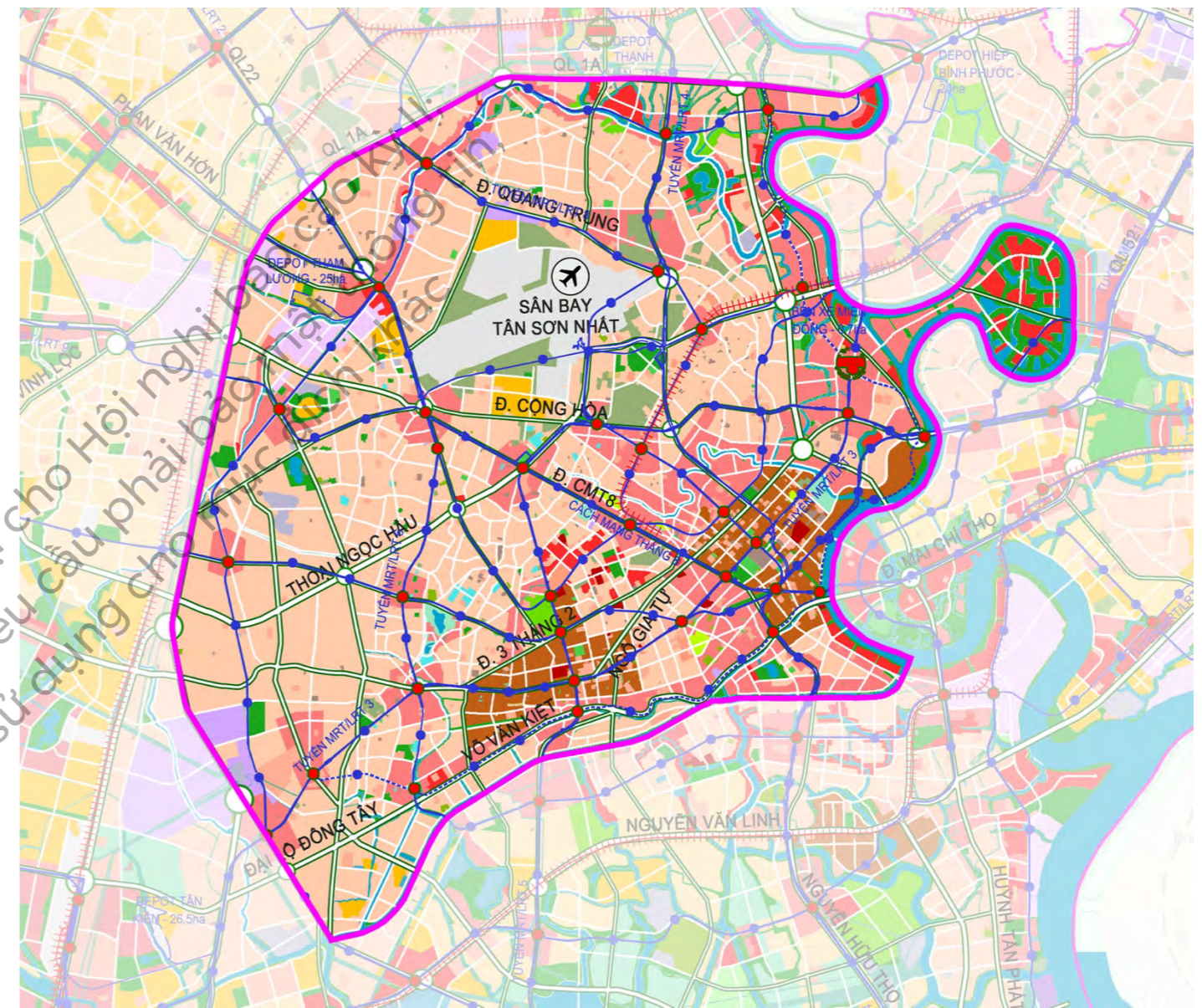
Vùng trung tâm trong QHC TP.HCM (QĐ24)



**GHI CHÚ:**

	ĐẤT TRUNG TÂM CÔNG CỘNG HIỆN HỮU		ĐẤT KHO TÀNG BẾN BÀI HIỆN HỮU
	ĐẤT TRUNG TÂM CÔNG CỘNG PHÁT TRIỂN DÀI HẠN		ĐẤT KHO TÀNG BẾN BÀI PHÁT TRIỂN DÀI HẠN
	ĐẤT HỖN HỢP		ĐẤT NÔNG NGHIỆP
	ĐẤT TRƯỜNG HỌC HIỆN HỮU		ĐẤT QUÂN SỰ
	ĐẤT TRƯỜNG HỌC PHÁT TRIỂN DÀI HẠN		ĐẤT CÁC KHU ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT HIỆN HỮU
	ĐẤT KHU Ở HIỆN HỮU		ĐẤT CÁC KHU ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT PHÁT TRIỂN DÀI HẠN
	ĐẤT LÃNG XÓM		ĐẤT CẤM SỬ DỤNG (RỪNG SINH THÁI)
	ĐẤT KHU Ở PHÁT TRIỂN DÀI HẠN		ĐẤT NGHĨA ĐỊA (NGHĨA TRANG) HIỆN HỮU
	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN - TDTT HIỆN HỮU		ĐẤT NGHĨA ĐỊA (NGHĨA TRANG) DÀI HẠN
	ĐẤT CÂY XANH CÔNG VIÊN - TDTT PHÁT TRIỂN DÀI HẠN		ĐẤT TÔN GIÁO TÍN NGƯỠNG
	ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN		SÔNG RẠCH
	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY		TUYẾN ĐIỆN CAO THỂ
	ĐẤT DU LỊCH, DI TÍCH VÀ DANH THẮNG		RANH QUY HOẠCH GIAI ĐOẠN NGẮN HẠN
	ĐẤT LÂM NGHIỆP		RANH QUẬN HUYỆN
	ĐẤT CÔNG NGHIỆP HIỆN HỮU		RANH TỈNH, THÀNH PHỐ
	ĐẤT CÔNG NGHIỆP PHÁT TRIỂN DÀI HẠN		

Định hướng QHSĐĐ đến năm 2040



**CHÚ THÍCH**

	ĐẤT CƠ QUAN CẤP TRUNG ƯƠNG VÀ VÙNG		KHU ĐẤT ĐÔ THỊ - CÔNG VIÊN CÔNG CỘNG		KHU ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT
	KHU ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP VÙNG, QUỐC GIA		KHU ĐẤT CÔNG VIÊN CÔNG CỘNG, CÔNG VIÊN CHUYÊN ĐỀ, DU LỊCH, DỊCH VỤ, HỖN HỢP		KHU ĐẤT HẠ TẦNG GIAO THÔNG CÓ THỂ KẾT HỢP SỬ DỤNG CHO CÁC CHỨC NĂNG DỊCH VỤ VÀ ĐÀO TẠO
	KHU ĐẤT CƠ QUAN, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG CẤP ĐÔ THỊ		KHU ĐẤT THỂ DỤC - THỂ THAO		KHU ĐẤT SÂN BAY
	KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐÀO TẠO, NGHIÊN CỨU		KHU ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ		KHU ĐẤT NGHĨA TRANG
	KHU ĐẤT KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP HIỆN HỮU		KHU ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG CẤP KHU VỰC VÀ ĐƠN VỊ Ở - KẾT HỢP HỒ ĐIỀU HÒA		KHU ĐẤT AN NINH
	KHU ĐẤT TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP HIỆN TRẠNG HOẶC PHÁT TRIỂN TRÊN CƠ SỞ KHUYẾN KHÍCH, TẢI PHÁT TRIỂN, NÂNG CAO HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT CỦA CÁC KHU VỰC HIỆN HỮU		KHU ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY		KHU ĐẤT QUỐC PHÒNG
	KHU ĐẤT KHU VỰC TRUNG TÂM ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN MỚI		KHU ĐẤT NGHIÊN CỨU, ĐÀO TẠO, PHÁT TRIỂN VÀ SẢN XUẤT CÔNG NGHỆ CAO, LOGISTIC, DỊCH VỤ		KHU ĐẤT CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO, DI TÍCH
	KHU ĐẤT ĐÔ THỊ HỖN HỢP PHÁT TRIỂN MỚI (CÓ THỂ SỬ DỤNG CHO MỘT HOẶC NHIỀU TRONG SỐ CÁC CHỨC NĂNG: NHÀ Ở, DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG, CƠ QUAN HÀNH CHÍNH, CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG, SẢN XUẤT SẠCH, ĐÀO TẠO, TÔN GIÁO, DI TÍCH, MỘT SỐ CHỨC NĂNG NGOÀI ĐÀN DÙNG KHÔNG GÂY Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG, CÂY XANH ĐÔ THỊ, HẠ TẦNG ĐÔ THỊ,...)		KHU ĐẤT CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, LOGISTIC, DỊCH VỤ, ĐÀO TẠO		ĐẤT SÔNG, KÊNH CẤP IV TRỞ LÊN
	KHU ĐẤT ĐƠN VỊ Ở HIỆN TRẠNG (KHU VỰC CÓ TỶ TRỌNG CHÍNH LÀ ĐẤT ĐƠN VỊ Ở, CÓ THỂ BAO GỒM CÁC LOẠI ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ - ĐƯỢC XÁC ĐỊNH CỤ THỂ TRONG CÁC QUY HOẠCH CẤP DƯỚI)		KHU ĐẤT ĐÔ THỊ CÔNG NGHIỆP, TIỂU THỦ CÔNG NGHIỆP, LOGISTIC, DỊCH VỤ, ĐÀO TẠO		KHU ĐẤT KÊNH, RẠCH CẤP VI TRỞ XUỐNG VÀ MẶT NƯỚC GẦN VỚI CÔNG VIÊN CÔNG CỘNG