CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

LẬP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ TỶ LỆ 1/2000 KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (930HA) TẠI Ô PHỐ KÝ HIỆU S6-1,

KHU ĐẤT SỐ 120 ĐƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO, PHƯỜNG BẾN THÀNH

Tháng 09 năm 2026

THUYẾT MINH

ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000 KHU TRUNG TÂM HIỆN HỮU TP. HCM (930 HA) TẠI Ô PHỐ KÝ HIỆU S6-1, KHU ĐẤT SỐ 120 TRẦN HƯNG ĐẠO, PHƯỜNG BẾN THÀNH

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT **ỦY BAN NHÂN DÂN** **PHƯỜNG BẾN THÀNH**	Ngày tháng năm
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH **PHÒNG KINH TẾ, HẠ TẦNG VÀ ĐÔ THỊ** **PHƯỜNG BẾN THÀNH**	Ngày tháng năm
CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP – TRÌNH DUYỆT **CÔNG TY CỔ PHẦN MASTERISE** **HẠ TẦNG CAO TỐC** **LONG THÀNH – HỒ TRÀM**	Ngày tháng năm
ĐƠN VỊ TƯ VẤN **TRUNG TÂM QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	Ngày tháng năm **KT. GIÁM ĐỐC** **PHÓ GIÁM ĐỐC** **HUỲNH TRỊNH PHONG**

MỤC LỤC

I. LÝ DO LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN: 2

1. LÝ DO LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH 2

2. MỤC TIÊU 2

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ: 2

1. CÁC CƠ SỞ PHÁP LÝ VỀ QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC: 2

2. CÁC CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỒ ÁN: 2

3. CÁC TIÊU CHUẨN, SỐ LIỆU CHUNG VỀ LẬP QUY HOẠCH: 4

4. CÁC CƠ SỞ BẢN ĐỒ: 4

III. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH: 4

1. VỊ TRÍ, RANH GIỚI VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU: 4

2. ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ: 6

2.1. NỘI DUNG QUY HOẠCH ĐƯỢC DUYỆT: 6

2.2. PHƯƠNG ÁN ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ: 7

2.2.1. MỤC TIÊU, YÊU CẦU: 7

2.2.2. GIẢI PHÁP: 7

2.2.3. ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP CHỈ TIÊU QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC: . 7

2.2.4. ĐÁNH GIÁ KHẢ NĂNG ĐÁP ỨNG VÀ TÍNH ĐỒNG BỘ CỦA HẠ TẦNG KỸ THUẬT: 9

IV. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA ĐIỀU CHỈNH 13

V. THÀNH PHẦN HỒ SƠ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH: 15

VI. TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN: 16

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ 18

I. LÝ DO LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH VÀ MỤC TIÊU CỦA ĐỒ ÁN:

1. Lý do lập điều chỉnh quy hoạch

Qua rà soát Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) được ban hành theo Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố tại dự án có địa chỉ số 120 đường Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành thuộc ô phố ký hiệu S6;

Ngày 06 tháng 10 năm 2025, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 1977/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại địa điểm số 155-157 đường Bùi Viện, phường Bến Thành (trước đây là phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1) thuộc ô phố ký hiệu S6. Theo đó, điều chỉnh các chỉ tiêu về dân số, chỉ tiêu quy hoạch của khu đất ký hiệu S6 thành S6-1 tại dự án có địa chỉ số 120 đường Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành

Khu đất nêu trên được giới hạn bởi các tuyến đường Trần Hưng Đạo, Nguyễn Cư Trinh, Cống Quỳnh, Bùi Viện, Đề Thám chưa được cập nhật cụ thể về quy mô dân số, quy mô chiều cao và hệ số sử dụng đất nên chưa đủ cơ sở để tiến hành các thủ tục liên quan đến dự án, dự án chưa thực hiện.

Bên cạnh đó, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo đồ án quy hoạch phân khu hiện hành tại khu vực là tương đối thấp, không khả thi mời gọi đầu tư xây dựng lại công trình. Do đó, cần thiết điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với điều kiện thực tế.

2. Mục tiêu

Điều chỉnh dự án có địa chỉ số 120 đường Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành (diện tích 924.0m^2) tại ô phố S6 cập nhật các chỉ tiêu kiến trúc - quy hoạch, dân số, vị trí ranh giới và quy mô chiều cao, bổ sung nội dung quy hoạch, để làm cơ sở triển khai thực hiện dự án, nhằm chỉnh trang đô thị, đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân và sử dụng hiệu quả giá trị kinh tế của khu đất và phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị trong giai đoạn hiện nay.

Xác định cơ cấu chức năng sử dụng đất tại khu đất 120 đường Trần Hưng Đạo, thuộc một phần ô phố S6-1 với chỉ tiêu được tính toán, cân đối, không làm ảnh hưởng, thay đổi chỉ tiêu chung của đồ án, làm cơ sở cho việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng.

Kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các khu vực đã được các cơ quan chức năng Thành phố phê duyệt quy hoạch, các khu vực phát triển hiện hữu trong khu vực điều chỉnh cục bộ. Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (như cấp – thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc) phát triển đồng bộ, tạo một dự án cải tạo chỉnh trang đô thị hiện đại.

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:

1. Các cơ sở pháp lý về quản lý Nhà Nước:

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Quốc Hội được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

- Căn cứ Luật Phát triển đô thị số 18/2026/QH16 ngày 24 tháng 8 năm 2026 của Quốc hội;

- Nghị quyết 98/2023/QH15 ngày 24 tháng 6 năm 2023 của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh được sửa đổi tại Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

- Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân cấp thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

- Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ;

- Căn cứ Nghị định số 378/2026/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phát triển đô thị;

- Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Bộ Xây dựng Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn đã được Sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN:01/2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về "Quy hoạch xây dựng";

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

- Quyết định số 1711/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về phê Phê duyệt Quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

- Quyết định số 01/2026/QĐ-UBND 05 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về trình tự, thủ tục tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

- Căn cứ Nghị quyết số 54/2026/NQ-HĐND ngày 22 tháng 9 năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định về loại quy hoạch, hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn, hoạt động kiến trúc trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Các cơ sở pháp lý của đồ án:

- Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha);

- Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Quy chế quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyết định số 3803/QĐ-UBND ngày 14 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về bổ sung nội dung quy hoạch không gian xây dựng ngầm vào quy định quản lý đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000 (quy hoạch phân khu) khu trung

tâm hiện hữu thành phố hồ chí minh 930ha đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6708/QDĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012.

- Công văn số 2252/UBND-ĐT ngày 24 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về tiếp tục áp dụng quản lý các đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xã đã được phê duyệt trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Quyết định số 1977/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại địa điểm số 155-157 đường Bùi Viện, phường Bến Thành (trước đây là phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1) thuộc ô phố ký hiệu S6.

- Căn cứ Nghị quyết số 42/NQ-HĐND ngày 18 tháng 4 năm 2026 của Hội đồng nhân dân Thành phố về thông qua danh mục quỹ đất dự kiến thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Công văn số 5124/UBND-ĐT ngày 16 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố về tổ chức lập quy hoạch phân khu và quy hoạch chi tiết đối với các khu đất đối ứng dự kiến thanh toán cho Dự án đường cao tốc đô thị Hồ Tràm – Cảng hàng không quốc tế Long Thành theo phương thức PPP loại hợp đồng BT.

- Căn cứ Công văn số 7105/SQHKT-QLKTKG ngày 24 tháng 8 năm 2026 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về ý kiến liên quan khu đất tại địa điểm số 120 Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành (trước đây là phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1).

3. Các tiêu chuẩn, số liệu chung về lập quy hoạch:

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

- QCVN 06:2021/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- TCVN 4319:2012: Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản thiết kế;

- TCVN 4451:2012: Nhà ở - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;

- Các số liệu về điều kiện tự nhiên tại Tp Hồ Chí Minh.

4. Các cơ sở bản đồ:

- Căn cứ Hồ sơ bản vẽ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị (quy hoạch phân khu) tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại địa điểm số 120 đường Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012.

- Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên – Môi trường lập theo số hợp đồng 134/2026/HĐ-TTKĐBĐ-CNTĐ ngày 09/7/2026).

- Các bản đồ khác có liên quan.

III. NỘI DUNG NGHIÊN CỨU KHU VỰC ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH:

1. Vị trí, ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

- Khu đất số 120 Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành có diện tích khoảng 924m^2; có vị trí tại thửa đất số 298, 299, tờ bản đồ số 13, phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1 trước đây (theo

Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm Kiểm định Bản đồ và Tư vấn Tài nguyên – Môi trường lập theo số hợp đồng 134/2026/HĐ-TTKĐBĐ-CNTĐ ngày 09/7/2026).

- Theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) phê duyệt tại Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012, khu đất trên thuộc ô phố : S6.

- Theo điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại địa điểm số 155-157 đường Bùi Viện, phường Bến Thành được phê duyệt tại Quyết định số 1977/QĐ-UBND ngày 06/10/2025, khu đất trên thuộc ô phố S6-1.

- Ranh giới khu đất:

+ Hướng Tây Bắc giáp : khu dân cư hiện hữu;

+ Hướng Đông Bắc giáp : khu dân cư hiện hữu;

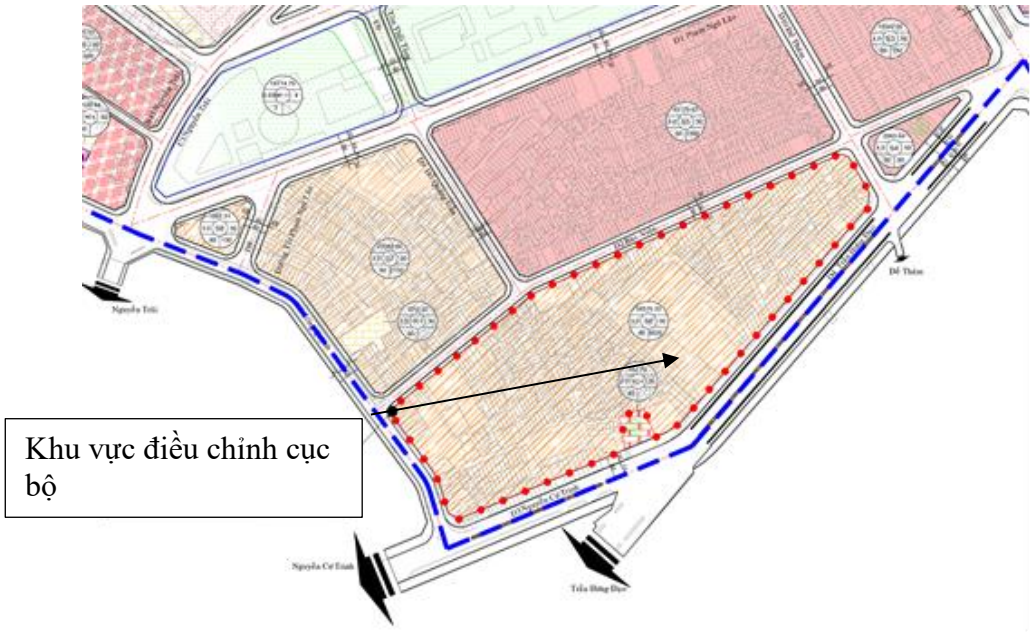
+ Hướng Đông Nam giáp : đường Trần Hưng Đạo;

+ Hướng Tây Nam giáp : khu dân cư hiện hữu.

- Quy mô diện tích khu đất điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch: diện tích khoảng 924.0m^2.

- Giới hạn khu vực rà soát quy hoạch: thuộc ô phố ký hiệu S6-1 giới hạn bởi các tuyến đường Trần Hưng Đạo - Nguyễn Cư Trinh - Cống Quỳnh - Bùi Viện - Đề Thám.

Sơ đồ 1. Hiện trạng sử dụng đất



Sơ đồ 2. Hiện trạng khu đất

2. Đề xuất giải pháp điều chỉnh cục bộ:

2.1. Nội dung quy hoạch được duyệt:

Tổng diện tích khu đất tại địa điểm số 120 đường Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành: 924.0m^2.

- Liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch của ô phố ký hiệu S6 theo Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha):

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích khu đất	Mật độ xây dựng	Chiều cao tối đa	Hệ số SDĐ tối đa	Dân số
			(m^2)	(%)	(m)	(lần)	(người)
1	S6	Đất phức hợp – Chủ đạo chức năng ở	54.576,33	80	30	3,0	3.820

- Liên quan đến chỉ tiêu quy hoạch của ô phố ký hiệu S6 điều chỉnh theo Quyết định số 1977/QĐ-UBND ngày 06 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu Thành phố Hồ Chí Minh (930ha) tại địa điểm số 155-157 đường Bùi Viện, phường Bến Thành (trước đây là phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1) thuộc ô phố ký hiệu S6.

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích khu đất	Mật độ xây dựng	Chiều cao tối đa	Hệ số SDĐ tối đa	Dân số
			(m^2)	(%)	(m)	(lần)	(người)
1	S6-1	Đất phức hợp - Chủ đạo chức năng ở	53.983,70	80	30	3,0	3.646
2	S6-2	Đất nhóm nhà ở (quy hoạch ngắn hạn)	592,63	75	66 (*)	10,0 (**)	174
Toàn khu vực lập điều chỉnh quy hoạch			54.576,33				3.820

2.2. Phương án điều chỉnh cục bộ:

2.2.1. Mục tiêu, yêu cầu:

- Không thay đổi tổng quy mô dân số của ô chức năng ký hiệu S6, không thay đổi hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị với các khu vực đã được các cơ quan chức năng Thành phố phê duyệt quy hoạch. Kết nối hạ tầng của khu vực điều chỉnh cục bộ một cách khoa học nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho giao thông và các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác (như cấp – thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc) có điều kiện phát triển, tạo một khu dân cư xây dựng có trật tự, môi trường sống văn minh phù hợp với khả năng đầu tư của người dân và chủ đầu tư xây dựng.

2.2.2. Giải pháp:

Căn cứ yêu cầu và nguyên tắc lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch sau đây:

- Giải quyết các bất cập về quy hoạch, xác định chỉ tiêu quy hoạch-kiến trúc làm cơ sở cho việc thu hút, mời gọi đầu tư hiệu quả, triển khai dự án đầu tư xây dựng, phục vụ chương trình chỉnh trang đô thị

- Cập nhật hệ số sử dụng đất cho khu đất, tăng chiều cao tối đa để phù hợp quy mô công trình cao tầng, khai thác hiệu quả quỹ đất trung tâm thành phố.

Về điều chỉnh quy mô dân số, chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch của dự án tại địa điểm số 120 đường Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành:

STT	Ký hiệu	Chức năng	Diện tích khu đất	Mật độ xây dựng	Chiều cao tối đa	Hệ số SDĐ tối đa	Dân số
			(m^2)	(%)	(m)	(lần)	(người)
1	S6-1	Đất phức hợp – Chủ đạo chức năng ở	53.059,70	80	30	3,0	3.646
2	S6-3	Khu dịch vụ - quy hoạch đợt đầu	924,0	65	54	7,7	0
Toàn khu vực lập điều chỉnh quy hoạch			53.983,70				3.646

2.2.3. Đánh giá sự phù hợp chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

a. Mật độ xây dựng:

❖ Căn cứ **Bảng 2.10, Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD:**

về Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất thương mại dịch vụ và lô đất sử dụng hỗn hợp cao tầng có diện tích dưới 3.000m^2 như sau:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Mật độ xây dựng tối đa (%) theo diện tích lô đất
	≤ 3.000 m^2
> 46	80

Theo đó, áp dụng công thức nội suy ứng với khu đất diện tích 924 m^2 có chiều cao trên 46m, mật độ xây dựng thuần tối đa đạt **80%.**

❖ Căn cứ **khoản 4, mục 2 Phụ lục 12** - Quy định đối với khu vực Trung tâm hiện hữu (930ha) ban hành kèm Quy chế 56/2021/QĐ-UBND, ngày 28/12/2021:

4. Quy định về mật độ xây dựng

Diện tích lô đất	≤ 50m^2	≤ 80m^2	≤ 200m^2	≤ 300m^2	≤500m^2÷1000m^2	> 1000m^2
Mật độ xây dựng tối đa (%)	100%	90%	80%	75%	65 ÷ 70%	50-60% (khối tháp tối đa 40%)

Theo đó, áp dụng công thức nội suy ứng với khu đất diện tích 924 m^2, mật độ xây dựng thuần tối đa đạt 65,8%.

Nhận xét: khu đất đề xuất điều chỉnh với mật độ xây dựng 65% là phù hợp quy định, quy chế, đồng thời trên cơ sở đảm bảo các quy định khác liên quan.

b. Hệ số sử dụng đất:

Căn cứ Bảng 2.12, Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD:

Hệ số sử dụng đất tối đa của lô đất chung cư, công trình dịch vụ đô thị và công trình sử dụng hỗn hợp cao tầng có diện tích nhỏ 3.000m^2:

Chiều cao xây dựng công trình trên mặt đất (m)	Hệ số sử dụng đất tối đa (lần) theo diện tích lô đất	
	≤ 3.000 m^2	10.000 m^2
> 46	12,8	7,2

Theo đó, áp dụng công thức nội suy ứng với khu đất diện tích 924 m^2 có chiều cao trên 46m, hệ số sử dụng đất tối đa đạt **12,8 lần.**

Phương án đề xuất hệ số sử dụng đất tối đa khi điều chỉnh cục bộ: **7,7 lần.**

c. Về chiều cao công trình:

- **Theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD**: không quy định về chiều cao cụ thể tại từng khu đất, liên quan nội dung chiều cao công trình, quy chuẩn có quy định về

khoảng lùi tối thiểu của công trình theo bề rộng đường giới hạn và chiều cao công trình tại Bảng 2.7, theo đó công trình trên 28m phải đáp ứng khoảng lùi quy định như sau:

Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình (m)			
	< 19	19 ÷< 22	22 ÷< 28	≥ 28
<19	0	3	4	6
19÷<22	0	0	3	6
≥22	0	0	0	6

Đồng thời khu đất tiếp giáp đường Trần Hưng Đạo lộ giới 40m, được xác định là trục giao thông chính đô thị, ngoài ra hình dáng khu đất tương đối vuông vức có chiều dài các cạnh khoảng 30x30m. hoàn toàn đủ tiêu chí để hình thành công trình cao tầng điểm nhấn đô thị.

2.2.4. Đánh giá khả năng đáp ứng và tính đồng bộ của hạ tầng kỹ thuật:

Phương án điều chỉnh cục bộ chủ yếu cập nhật chức năng sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại khu đất, nội dung điều chỉnh không làm phát sinh, thay đổi liên quan đến định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật toàn khu, hệ thống hạ tầng kỹ thuật tiếp tục kế thừa và được quản lý theo đồ án đã phê duyệt (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước và các tuyến kỹ thuật chính). Khu vực điều chỉnh nằm trong khu vực trung tâm hiện hữu đã hình thành rất lâu, có mạng lưới hạ tầng ổn định nên nhu cầu cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải đối với quy mô sau khi điều chỉnh tại khu đất số 120 Trần Hưng Đạo tuy có tăng, nhưng vẫn trong ngưỡng kiểm soát, đảm bảo không gây quá tải hạ tầng. cụ thể như sau:

Dự kiến quy mô khối tích xây dựng tại khu đất sau khi điều chỉnh:

Nội dung	**Diện tích**	**MĐXD**	**Hệ số SDĐ**	**Tổng DT sàn XD**
	(m^2)	(%)	(lần)	(m^2)
Theo Quy hoạch phân khu được duyệt	924,0	80	3 (*)	2.772
Theo phương án điều chỉnh cục bộ	924,0	65	7,7	7.115
- Diện tích xây dựng	601			
- Diện tích cây xanh, giao thông nội bộ	323			
Quy mô tăng thêm sau điều chỉnh				4.343 (**)

Ghi chú:

(*) Tạm tính theo hệ số sử dụng đất thuần, trong thực tế triển khai cụ thể đối với khu đất trên, có thể đạt được các yếu tố cộng thêm hệ số sử dụng đất khi đáp ứng các tiêu chí như đường tiếp giáp lộ giới >25m, bố trí không gian mở công cộng tại khu đất, ... Nên quy mô tổng diện tích sàn tăng thêm thực tế sẽ thấp hơn 4.343m^2.

(**) Quy mô dân số tại khu đất là 0 người, (quy mô dân số tại toàn ô phố không thay đổi), diện tích sàn tăng thêm 4.343 là diện tích sàn cho chức năng thương mại dịch vụ.

Khung hạ tầng kỹ thuật chính của toàn khu vực tuân thủ theo các định hướng của Đồ án QHPK đã được phê duyệt tại Quyết định 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của UBND Thành phố, gồm:

- Đường Trần Hưng Đạo: lộ giới 40,
- Hẻm hiện hữu giáp phía Tây Nam khu đất: 3,5m.

Về hệ thống giao thông nội bộ, vị trí cổng ra vào, tổ chức đấu nối hạ tầng, lối xuống tầng hầm và tổ chức lưu thông trong khu đất sẽ được xác định cụ thể tại bước quy hoạch tổng mặt bằng và dự án đầu tư xây dựng thông qua các phương án đấu nối được cơ quan chức năng chấp thuận. Đối với đường hẻm giáp hướng Tây Nam khu đất chủ yếu bố trí thêm phương án thoát nạn thoát người khi có sự cố tại công trình, các nội dung đấu nối hạ tầng kỹ thuật chính chủ yếu tại đường Trần Hưng Đạo theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt.

a. Về quy hoạch giao thông

Đối với phần quy mô tổng sàn tăng thêm là 4.343m^2 , đánh giá tải trọng hạ tầng kỹ thuật được tính toán dựa trên các hệ số tiêu chuẩn hiện hành dành cho công trình thương mại - dịch vụ đô thị có kết quả phân tích mức độ tác động giao thông như sau:

❖ **Dự báo lưu lượng giao thông phát sinh:**

Quy mô diện tích sàn tăng thêm tại khu đất giành cho chức năng đất thương mại - Dịch vụ đa chức năng, bao gồm: Văn phòng, Khách sạn, Thương mại, Nhà hàng,... với tổng diện tích sàn tăng thêm khoảng 4.343 m^2. Việc tính toán lưu lượng được đánh giá dựa trên hai yếu tối đặc thù về chức năng của khu đất như sau:

- **Sự lệch pha về giờ cao điểm:** Do tính chất tổ hợp đa chức năng, lưu lượng phát sinh sẽ không tập trung vào một thời điểm. Khối Văn phòng, phục vụ có giờ cao điểm vào sáng (7h00-8h30) và chiều (16h00-18h00). Trong khi đó, khối Thương mại, Nhà hàng và Khách sạn lại có lưu lượng tập trung vào buổi trưa, chiều tối và các ngày cuối tuần, lễ hội, sự kiện. Sự phân bổ chéo này giúp triệt tiêu các đỉnh áp lực giao thông cục bộ.
- **Lợi thế giao thông công cộng:** Khu đất nằm trong phạm vi bán kính khoảng 300m tiếp cận ga đôi thuộc tuyến Metro số 1 tại công viên 23/9. Cùng với mạng lưới giao thông vận tải hành khách công cộng sầm uất hiện hữu tại đường Trần Hưng Đạo, tỷ lệ người tiếp cận dự án bằng giao thông công cộng và đi bộ dự báo sẽ đạt mức cao khi hệ thống phương tiện công cộng hoàn chỉnh trong tương lai.

❖ **Thông số lưu lượng giả định:**

Các thông số giả định áp dụng theo tiêu chuẩn ITE và thói quen đi lại tại đô thị (tương tự các dự án phức hợp trung tâm):

- **Hệ số phát sinh chuyến đi :** Tham khảo tiêu chuẩn ITE và JICA cho khu phức hợp trung tâm, chọn mức bình quân 2,0 lượt người/100m^2 sàn/giờ cao điểm.
- **Tỷ lệ sử dụng phương tiện cơ giới cá nhân:** Do cách ga Metro (dự kiến) chỉ 300-500m, dự báo tỷ lệ người sử dụng Metro, xe buýt và đi bộ sẽ chiếm khoảng 30%. Tỷ lệ sử dụng xe cá nhân (ô tô, xe máy) là 70%.

- **Hệ số chuyên chở bình quân (Hsd):** chọn 1,5 người/phương tiện (bình quân cả ô tô và xe máy)

- **Hệ số quy đổi xe con (Kqđ):** Lấy trung bình 0,5 (chủ yếu là xe máy).

❖ **Tính toán lưu lượng giờ cao điểm:**

- Tổng số lượt người phát sinh: (4.343m^2 /100) x 2,0 = 87 lượt/ giờ
- Số lượt người sử dụng xe cá nhân: 87 x 70% = 61 lượt người/giờ.
- Quy đổi sang số lượng phương tiện thực tế: 61/1,5= 41 phương tiện/ giờ.
- Quy đổi sang lưu lượng xe ô tô chuẩn (xcqđ) : 41 x 0,5= 21 xcqđ/giờ.

❖ **Kịch bản phân bổ và đánh giá sức chịu tải của đường Trần Hưng Đạo:**

Đường Trần Hưng Đạo với lộ giới 40m có năng lực thông hành thiết kế (P_{tt}) [1] khoảng 3.360 xcqđ/giờ (tương đương 3 làn xe mỗi hướng). Toàn bộ lưu lượng phát sinh thêm đổ ra tuyến đường này chỉ tạo ra mức độ gia tăng hệ số thông hành ΔZ = 21/3.360 = 0,006 chưa tới 1% lưu lượng của đường).

Kết luận: Quy mô tăng thêm hoàn toàn không gây tác động đáng kể hay làm quá tải hệ thống giao thông hiện hữu[2].

b. Về quy hoạch Chuẩn bị kỹ thuật

- Tuân thủ theo cao độ khống chế của Đồ án QHPK đã được phê duyệt tại Quyết định 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của UBND Thành phố.

- Khu vực nằm trong vùng trung tâm Thành phố nên có nền địa hình bằng phẳng và tương, cao độ bình quân +1,93m (hệ cao độ hòn dấu), khu vực không bị ảnh hưởng bởi triều cường, ngập lụt. Giữ nguyên cao độ nền hiện trạng hệ thống hạ tầng xung quanh, sử dụng giải pháp nâng nền cục bộ đảm bảo cốt nền hoàn thiện mặt sân công trình ≥ 2m (hệ cao độ hòn dấu), đồng thời san gọt cục bộ để tạo độ dốc thoát nước.

- Hướng thoát nước mặt từ khu đất, ra đường Trần Hưng Đạo, hiện trạng và quy hoạch hiện đang bố trí cống tròn D800 thoát chung cho nước mưa và nước thải, hướng đấu nối về giếng tách dòng trên đường Nguyễn Thái Học, sau đó chuyển về các lưu vực xử lý nước, thoát ra Kênh Tàu Hủ.

c. Cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố, dựa vào các tuyến ống cấp nước hiện hữu Ø1200 trên Trần Hưng Đạo thuộc hệ thống Nhà máy nước Thủ Đức, phân phối trực tiếp vào khu đất.

- Hệ thống cấp nước chữa cháy: Dựa trên các tuyến ống cấp nước bố trí trụ cứu hoả với bán kính phục vụ 150m trong đồ án QHPK Tl 1/2000 được duyệt có bố trí 02 điểm lấy

---

[1] *Khả năng thông hành Ptt của 1 làn xe lấy bằng 1.120 xe con quy đổi/ giờ theo TCVN 13592:2022 Tiêu chuẩn thiết kế về đường đô thị)*

[2] *Theo TCVN 13592:2022 Các ngưỡng Mức phục vụ Tiêu chuẩn phân loại chất lượng dòng xe chạy trên đường đô thị thành 6 mức (từ A đến F) dựa vào hệ số sử dụng khả năng thông hành Z (tỷ lệ Lưu lượng thực tế / Khả năng thông hành thiết kế) với ΔZ< 1, nhu cầu đi lại nằm trong sức chứa của đường giao thông.*

nước chữa cháy, 1 điểm tại giao lộ đường Nguyễn Cư Trinh – Trần Hưng Đạo và 1 điểm tại đối diện đường Trần Hưng đạo, bán kính tối đa khoảng 70m, đảm bảo dự phòng khi có sự cố cháy.

- Nhu cầu dùng nước phát sinh:
  + Tiêu chuẩn cấp nước công trình dịch vụ : 2 (l/m^2 sàn.ngđ)
  + Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: QCC = 15l/s cho đám cháy; số đám cháy xảy ra đồng thời 02 đám cháy, cấp nước chữa cháy liên tục trong 3 giờ.
  + Tổng hợp nhu cầu dùng nước tại khu đất sau khi điều chỉnh:

STT	Chức năng sử dụng	Tổng Diện tích sàn (m^2 sàn)	Tiêu chuẩn cấp nước (lít/m^2 sàn)	Hệ số không điều hòa (*Kngày max*)	Tổng lưu lượng (m^3/ng.đ)
1	Công trình Thương mại dịch vụ	4.343	2	1,1	9,55
2	Nước tưới cây, rửa đường nội bộ	323	3	-	1
3	Nước rò rỉ, dự phòng		15%	-	1,58
TỔNG LƯU LƯỢNG CẤP NƯỚC					**12,13**

Ghi chú: Căn cứ nguyên lý thủy lực mạng lưới cấp nước thông thường (vận tốc dòng chảy kinh tế) khoảng 1,2-1,5m/s; năng lực truyền tải của 1 đường ống Ø 1200 bình quân tối thiểu 110.000 m3/ngày đêm. Khi đi vào dự án đầu tư xây dựng.

Đồng thời, khu vực nằm trong khu trung tâm CBD hiện hữu, đa phần là công trình hành chính văn phòng, lưu lượng hoạt động về đêm chiếm còn 30% so với ban ngày, và ngược lại công trình thương mại dịch vụ lưu lượng hoạt động về đêm cao hơn. Ngoài ra, căn cứ theo quy định tại QCVN 07-1:2023/BXD, công trình bắt buộc phải xây dựng bể chứa nước sạch ngầm với dung tích tối thiểu bằng 20% nhu cầu.

Nhận xét: Căn cứ giải pháp cấp nước và nhu cầu dùng nước như trên của công trình, lưu lượng tăng thêm hiện chiếm tỷ lệ rất nhỏ, ngoài ra hoàn toàn có giải pháp chủ động cách ly và không gây ảnh hưởng đến áp lực nước sinh hoạt của khu vực xung quanh vào giờ cao điểm, không gây ra hiện tượng sụt áp hay quá tải cục bộ mạng lưới cấp nước chung theo định hướng quy hoạch được duyệt.

d. Thoát nước:

- Mạng lưới thoát nước: Khu vực được quy hoạch hệ thống thoát chung cho nước thải và nước mặt trên đường Trần Hưng Đạo, với tuyến ống D800.
- Lưu lượng nước thải phát sinh tính toán: 9,55 m3/ngày.đêm. (nước thải bằng 100% nước sinh hoạt)
- Giải pháp bố trí Trạm xử lý nước thải ngầm tại tầng hầm có công suất thiết kế khoảng 10 m^3/ngày.đêm, nước sau xử lý phải đạt Cột A QCVN 40:2025/BTNMT trước khi xả ra cống hộp thoát nước chung của thành phố.

Nhận xét: hệ thống thoát nước của khu đất phát sinh sau khi điều chỉnh chiếm tỷ lệ rất nhỏ, và hoàn toàn có giải pháp trong trường hợp cần thiết đảm bảo không làm quá tải mạng lưới thoát nước của khu vực theo QHPK khu 930ha được duyệt.

e. Cấp điện:

- Nguồn điện được cấp ổn định từ mạng lưới trạm Bến Thành 220/110KV.
- Trên đường Trần Hưng Đạo đã được bố trí hệ thống tuyến cáp điện ngầm 22KV tiết diện trên các trục chính S ≥240mm2, từ trạm ngắt Lê Lai.
- Trong khu đất hiện có các trạm cấp điện hiện hữu đang hoạt động ổn định trên đường Trần Hưng đạo cung cấp điện cho khu dân cư hiện hữu.

Bảng thống kê phụ tải điện phát sinh cho khu đất sau khi điều chỉnh:

STT	Chức năng sử dụng	Diện tích (m2 sàn)	Tiêu chuẩn cấp điện	Công suất tác dụng - P (kW)
1	công trình Thương mại - Dịch vụ	4.343	30 W/m2 sàn	130,3
2	chiếu sáng sân đường, cây xanh nội bộ	323	1 W/*m2*	0,3
3	Phụ tải động lực & Dự phòng	-	10% của (1+2)	13,1
I	TỔNG CÔNG SUẤT TÁC DỤNG (*Ptt*)			143,7
II	Hệ số công suất (*cosϕ*)		0,85	
III	TỔNG CÔNG SUẤT BIỂU KIẾN (*Stt*)			169 kVA

Giải pháp trong thực tế, xây dựng bổ sung trạm biến áp chuyên dùng cho dự án, quy mô dự kiến gồm 01 máy biến áp cho toàn công trình theo phương án quy hoạch tổng mặt bằng trong thực tế, dự kiến công suất 300 kVA/máy, đặt ngầm trong công trình.

Nhận xét: Đối với mạng lưới cấp điện hiện theo QHPK khu 930ha được duyệt tại khu đất hoàn toàn đủ đáp ứng nhu cầu cấp điện tại khu vực.

f. Bảo vệ môi trường:

- Nguồn gây ô nhiễm: Chủ yếu phát sinh từ hoạt động sinh hoạt, thương mại dịch vụ tại công trình và nước thải, rác thải hữu cơ.
- Giải pháp xử lý:

Nước thải: 100% nước thải phải qua xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại 03 ngăn đạt chuẩn trước khi đấu nối vào hệ thống cống bao để đưa về nhà máy xử lý tập trung của Thành phố.

Chất thải rắn: Thực hiện phân loại tại nguồn, thu gom hàng ngày về trạm trung chuyển khu vực (số 652 Võ Văn Kiệt, P. Chợ Quán) sau đó vận chuẩn về trạm xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố để xử lý theo quy định.

Vi khí hậu: Tăng diện tích mảng xanh và sân bãi thông qua việc kiểm soát mật độ xây dựng và khoảng lùi, giúp giảm hiệu ứng đảo nhiệt và cải thiện khí hậu cục bộ, ưu tiên bố trí khoảng lùi ở các mặt tiếp giáp đường giao thông tại tầng trệt. ngoài ra, cần có thêm các giải pháp bổ sung cây xanh trên cao, trong công trình.

IV. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA ĐIỀU CHỈNH

1. Về tính chất đồ án

Việc điều chỉnh cục bộ này không làm thay đổi tính chất chung của toàn bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu của Tp.Hồ Chí Minh

(930ha) đã được phê duyệt tại Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2012. Toàn khu vực vẫn giữ nguyên tính chất là "đất phức hợp chủ đạo chức năng ở"

Nội dung điều chỉnh chỉ mang tính cục bộ, tập trung vào việc thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc tại ô S6-3 để đáp ứng các yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội mới, phù hợp với các định hướng chiến lược của Thành phố mà không ảnh hưởng đến định hướng phát triển không gian chung của toàn khu quy hoạch.

2. Về ranh giới

Việc điều chỉnh cục bộ này không làm thay đổi ranh giới của toàn đồ án quy hoạch đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu của Tp. Hồ Chí Minh (930ha). Phạm vi ranh giới tổng thể của đồ án vẫn được giữ nguyên.

Nội dung điều chỉnh chỉ diễn ra bên trong ranh giới của đồ án đã duyệt, cụ thể là tại ô phố ký hiệu S6-3.

3. Về tác động - giải pháp khu vực quy hoạch

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xuất phát từ yêu cầu của khu vực. Quá trình này tạo ra các tác động và đi kèm các giải pháp cụ thể như sau:

- **Tác động:**

Tích cực: Tạo ra một dự án phức hợp hiện đại, đa chức năng (ở, thương mại, văn phòng), góp phần chỉnh trang đô thị, tạo điểm nhấn kiến trúc và thúc đẩy kinh tế - xã hội cho khu vực. Việc điều chỉnh phù hợp với định hướng phát triển đô thị theo mô hình TOD của Thành phố.

Về các vấn đề có khả năng phát sinh: Việc điều chỉnh làm gia tăng hệ số sử dụng đất tại ô phố S6-2, dẫn đến yêu cầu cao hơn về khả năng đáp ứng của hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước). Đồng thời, việc hình thành công trình cao tầng sẽ có tác động đến cảnh quan kiến trúc chung.

- ***Giải pháp:***

Ưu tiên TOD: Kết nối trực tiếp với ga Metro để giảm xe cá nhân; thiết kế lối ra/vào dự án tại các điểm ít xung đột giao thông.

Khối đế hài hòa: Sử dụng thiết kế "Khối đế - Khối tháp" với tầng thấp có kiến trúc tương đồng bối cảnh.

4. Đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đồ án quy đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt

Việc điều chỉnh cục bộ này có tác động trực tiếp và quan trọng đến việc triển khai thực hiện Đồ án QHPK đã được phê duyệt:

Tăng tính khả thi, thúc đẩy việc triển khai: Đây là tác động tích cực lớn nhất. Việc điều chỉnh giúp tháo gỡ vướng mắc pháp lý, tạo điều kiện để triển khai dự án đầu tư, biến một khu đất chưa được sử dụng hiệu quả thành một công trình hiện hữu. Điều này giúp hiện thực hóa quy hoạch, tránh tình trạng quy hoạch "treo", góp phần đẩy nhanh quá trình phát triển và chỉnh trang đô thị theo đúng mục tiêu của đồ án đã duyệt.

Cập nhật và làm cho quy hoạch phù hợp hơn với thực tiễn: Đồ án QHPK được duyệt từ năm 2013, đến nay một số định hướng đã không còn phù hợp. Việc điều chỉnh giúp cập nhật các chỉ tiêu tại các ô phố theo các chiến lược phát triển mới của Thành phố (Nghị quyết 98/2023/QH15, mô hình TOD, Quy hoạch chung mới), làm cho việc triển khai đồ án trong thực tế trở nên đồng bộ và phù hợp hơn với tầm nhìn phát triển hiện tại.

Tạo ra thách thức trong việc quản lý định hướng phát triển dài hạn: Việc phê duyệt một dự án với hệ số sử dụng đất cao tại đây có thể tạo ra một "tiền lệ" cho các khu đất khác thuộc đồ án. Điều này có thể gây áp lực lên các nhà quản lý và tạo ra rủi ro làm xói mòn định hướng quy hoạch dài hạn của toàn bộ khu trung tâm hiện hữu. Do đó, việc triển khai cần được quản lý chặt chẽ về kiến trúc, cảnh quan để đảm bảo sự hài hòa.

5. Lộ trình, tiến độ thực hiện

Sau khi điều chỉnh cục bộ đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu của Tp.Hồ Chí Minh (930ha) tại ô phố có ký hiệu S6-3 tại địa điểm số 120 đường Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt, Ủy ban nhân dân phường Bến Thành sẽ có văn bản yêu cầu Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục quy hoạch tiếp theo như lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và triển khai các bước đầu tư xây dựng; đồng thời kiểm tra, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện các bước triển khai dự án theo quy định pháp luật.

6. Hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh

Hiệu quả kinh tế: Việc điều chỉnh quy hoạch mang lại hiệu quả kinh tế rõ rệt. Bằng cách nâng cao hệ số sử dụng đất và cho phép phát triển dự án phức hợp cao tầng, giá trị của khu đất số 120 đường Trần Hưng Đạo sẽ tăng lên đáng kể. Điều này giúp tối ưu hóa việc sử dụng quỹ đất, giảm bớt gánh nặng cho ngân sách Thành phố. Đồng thời, dự án mới sẽ tạo ra việc làm, thu hút đầu tư và đóng góp vào nguồn thu ngân sách thông qua các loại thuế, phí trong quá trình xây dựng và vận hành.

Hiệu quả xã hội: Ngoài ra, dự án sẽ góp phần chỉnh trang bộ mặt đô thị, cung cấp thêm quỹ nhà ở chất lượng cao cùng các tiện ích thương mại, dịch vụ, nâng cao chất lượng sống cho người dân trong khu vực.

7. Biện pháp khắc phục vấn đề phát sinh do điều chỉnh

Việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch làm rõ và cụ thể hóa các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo điều chỉnh cục bộ đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu của Tp.Hồ Chí Minh (930ha) tại ô phố có ký hiệu S6-3 tại địa điểm số 120 đường Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh để tạo điều kiện cho Nhà đầu tư tiếp tục thực hiện Dự án. Ủy ban nhân dân phường Bến Thành sẽ cập nhật các chỉ tiêu điều chỉnh cục bộ quy hoạch tại khu vực nêu trên phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội và phát triển không gian tại khu vực vào đồ án chi tiết tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu của Tp.Hồ Chí Minh (930ha) trong quá trình lập và thẩm định.

V. THÀNH PHẦN HỒ SƠ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH:

Nội dung và thành phần hồ sơ thực hiện theo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024 được sửa đổi, bổ sung tại Luật số 144/2025/QH15 của Quốc hội; quy định của Bộ Xây dựng tại khoản 2 Điều 28, Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn và Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn như sau:

a) Báo cáo của cơ quan tổ chức lập quy hoạch gửi cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn, trong đó nêu rõ: Lý do, sự cần thiết thực hiện điều chỉnh cục bộ quy

hoạch đô thị và nông thôn; đánh giá hiện trạng khu vực điều chỉnh; nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch; phân tích, làm rõ tính liên tục, đồng bộ của toàn bộ quy hoạch đô thị và nông thôn và hiệu quả kinh tế - xã hội của việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch; xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch, có so sánh với các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được phê duyệt trước khi đề xuất điều chỉnh cục bộ; đánh giá tác động của việc điều chỉnh cục bộ đến việc triển khai thực hiện quy hoạch đã được phê duyệt; đề xuất biện pháp khắc phục các vấn đề mới nảy sinh do điều chỉnh cục bộ; lộ trình, tiến độ thực hiện theo điều chỉnh quy hoạch cục bộ sau khi được cấp có thẩm quyền quyết định. Báo cáo phải kèm theo các văn bản pháp lý và tài liệu liên quan;

b) Các bản vẽ thể hiện các nội dung gồm: Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô khu vực điều chỉnh cục bộ; nội dung điều chỉnh cục bộ; xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đạt được sau khi điều chỉnh quy hoạch, có so sánh với các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đã được phê duyệt;

c) Các văn bản pháp lý có liên quan; Báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn;

d) Dự thảo Quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn.

VI. TIẾN ĐỘ VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Tiến độ thực hiện đồ án:

Thực hiện theo Quyết định số 01/2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn.

TT	Nội dung thực hiện	Cơ quan thực hiện	Thời gian dự kiến
1	Trình xem xét phương án theo nhu cầu điều chỉnh và các giải trình sự phù hợp liên quan nội dung kiến nghị điều chỉnh	Công ty Cổ phần Masterise Hạ tầng Cao Tốc Long Thành – Hồ Tràm	5 ngày
2	Báo cáo kết quả rà soát quy hoạch, kiến nghị điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị;	
2	Chấp thuận chủ trương lập điều chỉnh cục bộ đồ án Quy hoạch phân khu	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị; UBND P. Bến Thành	10 ngày
3	Về thực hiện điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu	UBND phường	5 ngày
4	Lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Đơn vị tư vấn lập quy hoạch	10 ngày
5	Lấy ý kiến cộng đồng dân cư	Cơ quan thuộc phường, Đơn vị tổ chức lập, đơn vị tư vấn	20 ngày
6	Lấy ý kiến cơ quan chuyên môn SQHKT, SXD và các sở ngành liên quan (nếu cần)	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị, Sở QH-KT	15 ngày
7	Thẩm định điều chỉnh cục bộ quy hoạch	Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị/ Hội đồng thẩm định	20 ngày

8	Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch	UBND phường	5 ngày
9	Công bố quy hoạch	UBND phường	5 ngày

**Thời gian trên là thời gian dự kiến, chưa bao gồm các thời gian phát sinh trong quá trình chờ các đơn vị góp ý, xem xét hồ sơ, tổ chức họp và các nội dung phát sinh khác nếu có.*

Sau khi điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Trung tâm hiện hữu Thành phố được phê duyệt sẽ làm cơ sở cho Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục quy hoạch tiếp theo như lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, báo cáo nghiên cứu khả thi và triển khai các bước đầu tư xây dựng; đồng thời kiểm tra, đôn đốc Nhà đầu tư thực hiện các bước triển khai dự án theo quy định pháp luật.

2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị chức lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Masterise Hạ tầng Cao tốc Long Thành - Hồ Tràm.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường Bến Thành.

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân phường Bến Thành.

VII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. KẾT LUẬN

Việc điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu Trung tâm hiện hữu TP. Hồ Chí Minh (Khu 930ha) tại ô phố ký hiệu S6-1, khu đất số 120 đường Trần Hưng Đạo, phường Bến Thành là một yêu cầu cấp thiết, có đầy đủ cơ sở pháp lý và phù hợp với thực tiễn phát triển và định hướng tại Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung Thành phố đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2060 được duyệt tại Quyết định số 1125/QĐ-TTg ngày 11/6/2025 của Thủ tướng Chính phủ. Nội dung điều chỉnh có tính toán khoa học, đảm bảo cân đối các chỉ tiêu chung của toàn đồ án, không phá vỡ cấu trúc quy hoạch gốc và mang lại lợi ích to lớn cho sự phát triển chung của Thành phố.

2. KIẾN NGHỊ

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân phường Bến Thành xem xét có ý kiến thẩm định và phê duyệt nội dung điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu Trung tâm hiện hữu TP. Hồ Chí Minh (Khu 930ha) tại ô phố ký hiệu S6-1, khu đất 120 đường Trần Hưng Đạo phường Bến Thành, để làm cơ sở cho các đơn vị liên quan triển khai các bước tiếp theo theo đúng quy định của pháp luật, đáp ứng kế hoạch và mục tiêu của Ủy ban nhân dân Thành phố giao./.