

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 382/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 01 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu giáo dục -
đào tạo đại học tại phường Long Phước, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Thông tư số 07/2008/TT-BXD ngày 07 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2729/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu giáo dục - đào tạo đại học, phường Long Phước, quận 9;

Xét Tờ trình số 2606/TTr-SQHKT ngày 21 tháng 9 năm 2010 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc; gửi đến ngày 10 tháng 01 năm 2011 kèm nội dung đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu giáo dục - đào tạo đại học tại phường Long Phước, quận 9 do Viện Quy hoạch xây dựng thuộc Viện Nghiên cứu phát triển thành phố Hồ Chí Minh lập,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch sử

dụng đất và giao thông) Khu giáo dục - đào tạo đại học tại phường Long Phước, quận 9 với các nội dung chính như sau: (đính kèm hồ sơ quy hoạch chi tiết).

1. Vị trí và quy mô quy hoạch:

- Đông giáp : đường Long Phước.
- Tây giáp : sông Tắc.
- Nam giáp : tuyến cao tốc TP. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây.
- Bắc giáp : khu phức hợp và dự án tái định cư trường đại học kinh tế.

Quy mô nghiên cứu quy hoạch: 172,9ha.

2. Tính chất, chức năng:

- Là một tổ hợp kiến trúc đa chức năng: học tập - nghiên cứu - sản xuất, thực hành - sinh hoạt - nghỉ ngơi - văn hóa và dịch vụ thể dục thể thao.
- Xác định là một đô thị đặc thù (sinh viên, cư dân và các quan hệ xã hội).
- Xác định có ảnh hưởng tương hỗ với cụm đô thị xung quanh.

Từ các tính chất trên, cơ cấu quy hoạch chính của đồ án cụ thể như sau:

+ Khu các trường đại học, bao gồm các khu hành chính hiệu bộ, khu giảng dạy - học tập, khu nghiên cứu khoa học, khu thực hành, thực nghiệm, khu liên kết đào tạo và khu dự trữ phát triển.

+ Khu công viên tập trung, thể dục thể thao.

+ Khu sử dụng hỗn hợp cho khu đại học, bao gồm thương mại dịch vụ, ký túc xá và nhà công vụ.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch có tính chất là khu phức hợp đô thị đại học tập trung. Chức năng chính là giảng dạy, đào tạo đại học.

3.1. Cơ cấu quỹ đất theo phương án chọn và giải pháp phân bố:

Cơ cấu quy hoạch được chọn dựa trên cơ sở tổ chức 6 (sáu) khu trường đại học và 1 khu chức năng đô thị, với quy mô diện tích lần lượt là:

+ **Khu số 1:** dự kiến là Trường Đại học Kinh tế thành phố Hồ Chí Minh, có quy mô 50,0ha. Có vị trí giới hạn: phía Đông giáp khu số 2 và khu ký túc xá - công vụ, phía Tây giáp sông Tắc, phía Nam giáp tuyến giao thông đối ngoại (đường Long Phước 5) lộ giới 30m, phía Bắc giáp khu phức hợp và dự án tái định cư Trường Đại

học Kinh tế. Khu vực được tổ chức giao thông đối xứng và các khu chức năng riêng biệt, bao gồm khu đào tạo, giảng dạy, khu trung tâm quản lý, dịch vụ và khu công viên - tập luyện thể thao.

+ **Khu số 2:** dự kiến là Trường Đào tạo Cán bộ ngành giáo dục thành phố quy mô 5,0ha. Có vị trí giới hạn: phía Đông giáp đường Long Phước, phía Tây giáp Trường Đại học Kinh tế (khu 1), phía Nam giáp công viên cây xanh và khu ký túc xá - công vụ, phía Bắc giáp khu phức hợp và dự án tái định cư Trường Đại học Kinh tế.

+ **Khu số 3:** dự kiến là Trường Đại học Luật thành phố Hồ Chí Minh, quy mô khoảng 29,96ha. Có vị trí giới hạn: phía Đông giáp khu ký túc xá - công vụ, phía Tây giáp sông Tắc, phía Nam giáp tuyến giao thông trục chính (đường N3) lộ giới 20m và khu số 4, phía Bắc giáp tuyến giao thông đối ngoại (đường Long Phước 5) lộ giới 30m và Trường Đại học Kinh tế. Khu vực được tổ chức giao thông theo mô hình ô cờ, cải tạo và giữ lại tuyến rạch hiện hữu phía Bắc nhằm kết hợp khu công viên - tập luyện thể thao. Khu số 3 này cũng bao gồm các chức năng cơ bản như khu đào tạo, giảng dạy, khu trung tâm quản lý, dịch vụ.

+ **Khu số 4:** dự kiến là Trường Đại học Nguyễn Tất Thành, quy mô 13,69ha. Có vị trí giới hạn: phía Đông giáp khu quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp khu vực, phía Tây giáp sông Tắc, phía Nam giáp đường D3 lộ giới 20m và khu số 5, số 6, phía Bắc giáp tuyến giao thông (đường N3) lộ giới 20m và khu số 3. Khu số 4 này cũng bao gồm các chức năng cơ bản như khu đào tạo, giảng dạy, khu trung tâm quản lý, dịch vụ.

+ **Khu số 5:** dự kiến là Trường Đại học Tài chính Marketing, quy mô 19,51ha. Có vị trí giới hạn: phía Đông giáp một phần khu quy hoạch đất sử dụng hỗn hợp khu vực, phía Tây giáp khu số 6, phía Nam giáp mảng cây xanh cách ly tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phía Bắc giáp khu 4. Khu số 5 này cũng bao gồm các chức năng cơ bản như khu đào tạo, giảng dạy, khu trung tâm quản lý, dịch vụ.

+ **Khu số 6:** dự kiến là Trường Đại học Tài chính Hải quan, quy mô 16,48ha. Có vị trí giới hạn: phía Đông giáp khu 5, phía Tây giáp sông Tắc, phía Nam giáp mảng cây xanh cách ly tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây, phía Bắc giáp công viên - thể dục thể thao tập trung và khu số 4. Khu số 6 này cũng bao gồm các chức năng cơ bản như khu đào tạo, giảng dạy, khu trung tâm quản lý, dịch vụ.

+ **Khu số 7:** khu ký túc xá, công vụ phục vụ cụm đại học, quy mô 17,0514ha. Có vị trí giới hạn: phía Đông giáp đường Long Phước, phía Tây giáp cụm các trường

đại học, phía Nam giáp khu đất sử dụng hỗn hợp (dành cho khu vực đô thị xung quanh), phía Bắc giáp khu 2 (Trường Đào tạo Cán bộ ngành giáo dục thành phố). Khu số 7 này bao gồm các chức năng công cộng phục vụ cụm các trường đại học: thương mại dịch vụ, ký túc xá, nhà công vụ....

Trên cơ sở bố cục như trên, căn cứ định hướng quy hoạch chung của phường Long Phước, tổ chức một cách hợp lý hệ thống giao thông nối kết với các khu chức năng xung quanh.

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT TOÀN KHU

Quy mô sinh viên dự kiến: 32.000

Stt	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất khu giáo dục	152,0532	87,93
1	Đất giảng dạy đào tạo & nghiên cứu	73,4633	42,48
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng:	33,0853	19,13
	- Đất cây xanh tập trung & TDTT	17,8521	
	- Đất cây xanh cảnh quan ven sông rạch	15,2332	
3	Đất khu ký túc xá & công vụ	17,0514	9,86
4	Đất giao thông nội khu	28,4532	16,45
B	Đất ngoài khu giáo dục	20,8668	12,07
5	Đất sử dụng hỗn hợp khu vực	8,0136	4,63
6	Đất cây xanh cách ly tuyến cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây	7,5875	4,39
7	Sông rạch	5,2657	3,5
	Tổng cộng	172,9200	100,00

3.2. Các thông số chỉ tiêu KTKT khu vực:

a) Đất khu giáo dục - đào tạo (các trường đại học độc lập về cơ sở đào tạo):

+ Đất khu hiệu bộ - hành chính - quản lý chung:

- Mật độ xây dựng : 30 - 35%
- Tầng cao : 2 - 4 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,7 - 1,2 lần

+ *Đất khu học tập:*

- *Chủng loại:* các khoa, lớp học, thí nghiệm thực hành, giảng đường chung, liên khoa, nhà ăn, căn tin, thư viện (nhỏ).

- Mật độ xây dựng : 30 - 35%
- Tầng cao : 2 - 6 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,7 - 1,8 lần

+ *Đất khu các trung tâm:*

- *Chủng loại:* các trung tâm hội nghị, hội thảo, trung tâm thư viện, lưu trữ, dữ liệu (thư viện điện tử), các toà nhà thông minh, văn phòng.

- Mật độ xây dựng : 30 - 35%
- Tầng cao : 2 - 6 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,7 - 1,8 lần

+ *Đất cơ sở nghiên cứu khoa học:*

- *Chủng loại:* các phòng thí nghiệm chuyên đề, cơ sở thực hành thí nghiệm, dịch vụ khoa học công nghệ và chuyển giao.

- Mật độ xây dựng : 30 - 35%
- Tầng cao : 2 - 6 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,7 - 1,8 lần

b) *Đất khu công viên tập trung và thể dục thể thao:*

Khu cây xanh - thể dục thể thao bố trí tập trung tại đầu mối giao thông chính của các trường nhằm tạo nên các vùng đệm lưu thông hợp lý và đảm bảo yếu tố cảnh quan và môi trường. Khu vực này bao gồm các chủng loại: sân vận động tiêu chuẩn có khán đài, các sân thể thao thi đấu, bể bơi, nhà thi đấu có mái che (tương ứng quy mô môi trường).

c) *Đất khu ký túc xá và công vụ: (Do chưa có số liệu tính toán nhu cầu phục vụ sinh viên của các trường, khi triển khai thực hiện quy hoạch khu này nếu có phát sinh*

nhu cầu khác với chỉ tiêu tạm tính dưới đây các trường phải báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận cụ thể).

- Chung loại: ký túc xá, chung cư - nhà công vụ, thương mại dịch vụ cấp 1,2.
- Mật độ xây dựng : 30 - 35%
- Tầng cao : 2 - 6 tầng
- Hệ số sử dụng đất : 0,7 - 1,8 lần.

4. Quy hoạch giao thông:

Sông Tắc sử dụng là đường giao thông thủy khu vực hỗ trợ triển khai xây dựng dự án và cải tạo các tuyến rạch hiện hữu để có thể nâng cao khả năng tiêu thoát nước cho khu vực.

Trên cơ sở tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây (lộ giới quy hoạch 120m), tuyến đường hiện hữu Long Phước, bố trí các tuyến giao thông khu vực chủ đạo nối kết vào các trường đại học của khu vực. Đồng thời kết nối với các khu chức năng đô thị khác xung quanh.

Giao thông đối nội được tổ chức theo dạng ô cờ khoảng cách giữa các điểm giao nhau từ 200 - 300m.

Tổ chức các bãi đậu xe tại các vị trí đầu mối giao thông ven đường Long Phước, ven tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành.

Bán kính quay xe tại các ngã giao nhau $R = 8 - 15m$ tùy theo tính chất của các tuyến đường giao nhau.

Lộ giới các trục đường cụ thể như sau:

- Đường Long Phước 2, đường vào khu đại học, đường D3, đường N3 lộ giới 20m (lề đường + lòng đường + lề đường): 4,5m + 11m + 4,5m.

- Đường Long Phước 5, đường dọc sông Tắc Nam 1, đường D2 lộ giới 30m (lề đường + lòng đường + lề đường): 6m + 18m + 6m.

- Đường D2A, đường D2B lộ giới 50m (lề đường + lòng đường + lề đường): 3m + 44m + 3m.

5. Một số lưu ý khi thực hiện quy hoạch:

- Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (phần quy hoạch sử dụng đất và giao thông) Khu giáo dục - đào tạo phường Long Phước tạo cơ sở cho các trường xác định chức năng từng khu, định hướng quy mô sử dụng đất để tiến hành lập kế

hoạch vốn đầu tư và lập thủ tục sử dụng đất. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật của đồ án chưa được hoàn tất để trình cấp thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân quận 9 phải hoàn tất hồ sơ này sau khi quy hoạch sử dụng đất và giao thông được duyệt.

- Ranh quy hoạch giáp phía Bắc, Đông và Nam giáp với các khu quy hoạch liền kề, cụ thể: Bắc giáp khu phức hợp và dự án tái định cư Trường Đại học Kinh tế; Đông giáp đường Long Phước; Nam giáp tuyến cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây. Các ranh này phải được xác định cụ thể khi các dự án liền kề triển khai khớp nối quy hoạch toàn vùng và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Trên cơ sở nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu giáo dục - đào tạo đại học tại phường Long Phước, quận 9 được duyệt, giao Ủy ban nhân dân quận 9 phối hợp các Sở - ban - ngành thành phố lập điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch; phối hợp với các trường đã được thuận chủ trương tiến hành triển khai thực hiện đầu tư theo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC**

Nguyễn Thành Tài