

## PHẦN VĂN BẢN KHÁC

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ

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

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

Số: 1927/QĐ-UBND

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 4 năm 2012*

### QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000  
Khu đô thị đại học Quốc tế Việt Nam (VIUT), xã Tân Thới Nhì,  
huyện Hóc Môn thuộc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố**

### 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 Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 của Quốc hội ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc ban hành quy chế khu đô thị mới;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung huyện Hóc Môn;

Căn cứ Quyết định số 4919/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt Đề án quy hoạch chung Khu đô thị Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5349/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị đại học Quốc tế Việt Nam, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn.

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 2290/TTr-SQHKT ngày 05 tháng 8 năm 2011 về phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị đại học Quốc tế Việt Nam (VIUT), xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn thuộc Khu đô thị Tây Bắc Thành phố và Công văn số 3828/SQHKT-QHC ngày 16 tháng 12 năm 2011 về giải trình các chỉ tiêu đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị đại học Quốc tế Việt Nam (VIUT), xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị đại học Quốc tế Việt Nam, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn với các nội dung chính như sau (đính kèm hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000).

#### **1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi quy hoạch:**

- Quy mô khu vực quy hoạch: **923,88** ha thuộc một phần xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, nằm trong ranh Khu đô thị Tây Bắc Thành phố (ranh giới được xác định theo Bản đồ hiện trạng phục vụ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tỷ lệ 1/5000 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 13 tháng 3 năm 2009).

- Vị trí và giới hạn phạm vi quy hoạch:

+ Phía Đông Nam giáp kênh An Hạ.

+ Phía Tây, Tây Nam giáp tỉnh Long An, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn.

+ Phía Bắc giáp kênh Thầy Cai.

#### **2. Mục tiêu của đề án:**

- Tạo động lực góp phần đẩy nhanh tiến độ hình thành và phát triển Khu đô thị

Tây Bắc Thành phố. Hình thành một không gian đô thị hoàn chỉnh, đồng bộ, hiện đại với các chức năng đáp ứng được các yêu cầu bao gồm:

- + Tạo môi trường làm việc tốt nhất.
- + Tạo môi trường học tập đạt các chuẩn mực quốc tế.
- + Tạo môi trường sống tốt nhất.
- + Cung cấp đầy đủ các cơ sở tiện ích vui chơi giải trí,...
- Đảm bảo cơ cấu sử dụng đất đai và tổ chức hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị phù hợp với quy hoạch chung xây dựng Khu đô thị Tây Bắc Thành phố.
- Tôn trọng điều kiện tự nhiên, đặc biệt là hệ thống kênh rạch, cảnh quan, môi trường đặc thù của khu vực để có giải pháp thiết kế quy hoạch phát triển hợp lý.
- Tạo nhiều mảng xanh, không gian mở để cải thiện môi trường (lưu ý khu vực tiếp giáp với Khu Công nghiệp Tân Phú Trung và cụm công nghiệp Nhị Xuân).
- Giải quyết hài hòa các mối quan hệ đặc biệt là vấn đề kết nối hạ tầng chính với các khu chức năng còn lại trong Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, các khu vực khác thuộc huyện Hóc Môn và tỉnh Long An.

### **3. Tính chất và chức năng quy hoạch:**

- Tính chất là Khu đô thị đại học quốc tế trong Khu đô thị Tây Bắc Thành phố Hồ Chí Minh.

- Các chức năng chính bao gồm:

+ Khu giáo dục (bao gồm tiểu học, trung học, dạy nghề bậc cao, đại học,...);

Khu giáo dục phục vụ di dời các trường, viện - trường, các Trung tâm đào tạo trung học chuyên nghiệp, đại học của thành phố.

+ Khu dân cư, tái định cư;

+ Khu thương mại, dịch vụ;

+ Khu giải trí, y tế, thể thao;

+ Khu công viên;

+ Công viên công nghệ thông tin.

### **4. Cơ cấu sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:**

4.1. Cơ cấu sử dụng đất:

**Cơ cấu sử dụng đất toàn khu đô thị đại học**

<b>TT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>	<b>302,01</b>	<b>32,7</b>
<b>1.1</b>	<b>Đất nhóm nhà ở</b>	<b>170,19</b>	
	- Đất ở cao tầng	72,07	
	- Đất ở thấp tầng	44,74	
	- Đất phức hợp (Thương mại dịch vụ - Dân cư)	53,38	
<b>1.2</b>	<b>Công trình dịch vụ cấp đơn vị ở</b>	<b>26,10</b>	
	- Đất giáo dục	23,00	
	+ Trường mầm non	4,68	
	+ Trường tiểu học	8,50	
	+ Trường trung học cơ sở	6,71	
	+ Trường trung học phổ thông	3,11	
	- Đất công trình công cộng	3,10	
<b>1.3</b>	<b>Đất cây xanh sử dụng công cộng</b>	<b>41,29</b>	
<b>1.4</b>	<b>Đất giao thông trong đơn vị ở</b> (tính đến đường khu vực có lộ giới $\geq 16m$ đạt tối thiểu 13% đất đơn vị ở)	<b>60,61</b>	
<b>1.5</b>	<b>Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật trong đơn vị ở</b>	<b>3,82</b>	
<b>2</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>	<b>621,87</b>	<b>67,3</b>
<b>2.1</b>	<b>Đất trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị</b>	<b>96,37</b>	<b>10,4</b>
	- Công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị	64,55	
	- Đất giao thông trong khu trung tâm	27,46	
	- Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,36	
<b>2.2</b>	<b>Đất giáo dục - đào tạo cấp thành phố</b>	<b>306,00</b>	<b>33,1</b>
	- Khu đại học (trường đại học, cao đẳng)	180,45	
	- Khu phục vụ đại học (ký túc xá, dịch vụ công cộng)	125,55	
	+ Đất y tế	13,80	
	+ Đất ở cao tầng (Ký túc xá)	23,76	
	+ Đất cây xanh-Thể dục thể thao sử dụng công cộng	27,58	
	+ Cây xanh ven rạch	15,75	

TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	+ Đất giao thông tỉnh (bến xe)	1,37	
	+ Đất giao thông	43,29	
<b>2.3</b>	<b>Đất chuyên dùng khác</b>	<b>219,50</b>	<b>23,8</b>
	- Bến sông - kho bãi	11,23	
	- Công viên cây xanh	29,08	
	- Cây xanh cách ly tuyến điện	24,89	
	- Cây xanh ven rạch	31,39	
	- Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	12,41	
	- Kênh rạch, hồ cảnh quan	62,09	
	- Giao thông sử dụng ngoại khu ở	5,27	
	- Giao thông tỉnh (bến xe)	2,60	
	- Giao thông đối ngoại	40,54	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>923,88</b>	<b>100,0</b>

#### 4.2. Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1	Dân số dự kiến	người	65.000
2	Quy mô sinh viên	người	60.000
	Quy mô sinh viên ở ký túc xá (70%)	người	42.000
	Quy mô cán bộ giảng dạy		4.000
3	Chỉ tiêu sử dụng đất đơn vị ở	m <sup>2</sup> /ng	46,5
	+ Đất nhóm nhà ở	m <sup>2</sup> /ng	26,2
	+ Đất công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	m <sup>2</sup> /ng	4,0
	<i>Đất giáo dục mầm non và phổ thông cơ sở (19,89ha)</i>	<i>m<sup>2</sup>/ng</i>	<i>3,06</i>
	+ Đất cây xanh trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /ng	6,4
	+ Đất giao thông động và giao thông tỉnh tính đến đường khu vực (lộ giới ≥ 16m) trong đơn vị ở	m <sup>2</sup> /ng	9,3 (20,07%)
4	Chỉ tiêu sử dụng đất khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	m <sup>2</sup> /sinh viên	51
5	Tầng cao xây dựng	tầng	
	+ Khu ở cao tầng, phức hợp		2 - 22

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	+ Khu ở thấp tầng		2 - 4
	+ Công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị		1 - 28
	+ Công trình dịch vụ khu ở		2 - 5
	+ Công trình giáo dục - đào tạo khu ở		1 - 4
	+ Công viên cây xanh		1 - 2
	+ Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố		1 - 12
6	Mật độ xây dựng	%	
	+ Khu ở cao tầng, phức hợp		20 - 40
	+ Khu ở thấp tầng		30 - 50
	+ Công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị		20 - 30
	+ Công trình dịch vụ khu ở		30 - 40
	+ Công trình giáo dục - đào tạo khu ở		20 - 30
	+ Công viên cây xanh		5
	+ Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố		20 - 40
7	Hệ số sử dụng đất chung toàn khu		
	+ Khu ở cao tầng, phức hợp		$\leq 4$
	+ Khu ở thấp tầng		$\leq 1,6$
	+ Công trình dịch vụ công cộng cấp đô thị		$\leq 6$
	+ Công trình dịch vụ khu ở		$\leq 2$
	+ Công trình giáo dục - đào tạo khu ở		$\leq 1,5$
	+ Công viên cây xanh		$\leq 0,1$
	+ Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố		$\leq 4$
8	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
	Chỉ tiêu cấp điện		
	+ Sinh hoạt khu dân cư		
	. Điện năng	kWh/người-năm	2.500
	. Tmax	h/năm	3.000
	. Phụ tải	W/người	833
	+ Sinh hoạt cho sinh viên	W/người	350
	+ Dịch vụ công cộng khu ở	W/m <sup>2</sup>	15-25
	+ Khu phức hợp	W/m <sup>2</sup>	40

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
	+ Dịch vụ công cộng cấp đô thị	W/m <sup>2</sup>	40
	+ Giáo dục cấp thành phố	W/m <sup>2</sup>	25
	Chỉ tiêu cấp nước khu dân cư		
	+ Sinh hoạt	lít/người/ngày	180
	+ Dịch vụ công cộng	lít/người/ngày	30
	+ Tưới cây	lít/người/ngày	20
	+ Khách vãng lai	lít/người/ngày	20
	+ Sinh hoạt cho sinh viên	lít/người/ngày	150
	Chỉ tiêu cấp nước các khu khác		
	+ Khu hỗn hợp	m <sup>3</sup> / ha ngày	20
	+ Dịch vụ công cộng cấp đô thị	m <sup>3</sup> / ha ngày	10
	+ Giáo dục cấp thành phố	m <sup>3</sup> / ha ngày	20
	+ Khu y tế	m <sup>3</sup> / ha ngày	30
	+ Khu bên sông	m <sup>3</sup> / ha ngày	10
	Chỉ tiêu thoát nước		
	+ Sinh hoạt khu dân cư	lít/người/ngày	180
	+ Sinh hoạt cho sinh viên	lít/người/ngày	150
	+ Dịch vụ công cộng	lít/người/ngày	30
	+ Khách vãng lai	lít/người/ngày	20
	+ Khu hỗn hợp	m <sup>3</sup> / ha ngày	20
	+ Dịch vụ công cộng cấp đô thị	m <sup>3</sup> / ha ngày	10
	+ Giáo dục cấp thành phố	m <sup>3</sup> / ha ngày	20
	+ Khu y tế	m <sup>3</sup> / ha ngày	30
	+ Khu bên sông	m <sup>3</sup> / ha ngày	10
	Chỉ tiêu thải rác		
	+ Dân cư	kg/ng/ngày	1
	+ Sinh viên	kg/ng/ngày	0,8
	+ Khu khác	Tấn/ha/ngày	0,1

## 5. Bộ cục phân khu chức năng:

### 5.1. Khu giáo dục đào tạo: ký hiệu A

Khu giáo dục đào tạo bố trí ở phía Đông của Khu đô thị đại học, gồm khu đại học là khu học tập của các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề, viện, trung tâm nghiên cứu, khai thác ứng dụng và các công trình dịch vụ phục vụ chung như trung tâm y khoa, trung tâm thể thao, sân vận động, ký túc xá.

### Cơ cấu quỹ đất xây dựng khu giáo dục đào tạo (ký hiệu A)

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở cao tầng (ký túc xá)	23,76	7,3
2	Đất giáo dục đào tạo	180,45	55,3
3	Đất y tế	13,80	4,2
4	Đất cây xanh - Thể dục thể thao	27,58	8,5
5	Mặt nước	15,70	4,8
6	Đất cây xanh dọc sông rạch	15,75	4,8
7	Đất giao thông	49,06	15,0
	- Giao thông đối nội	43,29	13,3
	- Bến xe	1,37	0,4
	- Giao thông đối ngoại	4,40	1,3
	<b>Tổng cộng</b>	<b>326,10</b>	<b>100,0</b>

### Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Khu giáo dục đào tạo (ký hiệu A)

Lô A	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Khu ở cao tầng (ký túc xá)	5,33	20 - 40	3 - 22	≤ 4
2	Khu ở cao tầng (ký túc xá)	4,75	30 - 40	3 - 22	≤ 4
3	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	15,14	20 - 30	1 - 12	≤ 2
4	Khu ở cao tầng (ký túc xá)	6,50	30 - 40	3 - 22	≤ 4
5	Khu ở cao tầng (ký túc xá)	7,18	30 - 40	3 - 22	≤ 4
6	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	6,37	20 - 30	1 - 12	≤ 2
7	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	10,67	20 - 30	1 - 12	≤ 2
8	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	3,59	20 - 30	1 - 12	≤ 2
9	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	4,12	20 - 30	1 - 12	≤ 2



Lô A	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
10	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	6,49	20 -30	1 - 12	≤ 2
11	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	4,47	20 -30	1 - 12	≤ 2
12	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	4,21	20 -30	1 - 12	≤ 2
13	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	3,75	20 -30	1 - 12	≤ 2
14	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	15,29	20 -30	1 - 12	≤ 2
15	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	4,45	20 -30	1 - 12	≤ 2
16	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	6,62	20 -30	1 - 12	≤ 2
17	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	1,99	20 -30	1 - 12	≤ 2
18	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	30,10	20 -30	1 - 12	≤ 2
19	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	4,44	20 -30	1 - 12	≤ 2
20	Khu y tế	13,80	20 -30	3 - 12	≤ 2
21	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	15,92	20 -30	1 - 12	≤ 2
22	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	10,91	20 -30	1 - 12	≤ 2
23	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	11,11	20 -30	1 - 12	≤ 2
24	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	18,20	20 -30	1 - 12	≤ 2
25	Khu giáo dục - đào tạo cấp thành phố	2,61	20 -30	1 - 12	≤ 2
26	Khu cây xanh - Thể dục thể thao	27,58	5	1 - 2	≤ 0,1

### 5.2. Khu trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị: ký hiệu B

Khu trung tâm đô thị cấp thành phố bố trí vị trí trung tâm khu đô thị, hình dáng của khu trung tâm là một hình tròn mở, đồng tâm.

Khu trung tâm sẽ bao gồm các công trình: Tòa nhà hành chính khu đô thị và các cơ sở như Thư viện, Trung tâm nghệ thuật được bố trí trang trọng biểu hiện một cơ chế mở của trung tâm hành chính khu đô thị.

#### Cơ cấu quỹ đất xây dựng Khu trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị (ký hiệu B)

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị	64,55	54,9

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,36	3,7
3	Mặt nước	3,71	3,2
4	Đất cây xanh dọc sông rạch	2,82	2,4
5	Đất giao thông	42,06	35,8
	- Giao thông đối nội	27,46	23,4
	- Bến xe	1,60	1,4
	- Giao thông đối ngoại	13,00	11,1
	<b>Tổng cộng</b>	<b>117,50</b>	<b>100,0</b>

### Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc

#### Khu trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị (ký hiệu B)

Lô B	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	5,60	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
2	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	4,88	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
3	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	2,56	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
4	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	2,70	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
5	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	2,70	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
6	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	2,25	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
7	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	7,00	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
8	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	1,77	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
9	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	2,79	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
10	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	2,81	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$

Lô B	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
11	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	10,34	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
12	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	5,00	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
13	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	1,16	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
14	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	1,10	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
15	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	3,12	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
16	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	7,00	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
17	Khu trung tâm dịch vụ - công cộng cấp đô thị	1,77	20 - 30	1 - 28	$\leq 6$
18	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,26	5	1 - 2	$\leq 0,1$
19	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,50	5	1 - 2	$\leq 0,1$
20	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,50	5	1 - 2	$\leq 0,1$
21	Khu cây xanh sử dụng công cộng	1,05	5	1 - 2	$\leq 0,1$
22	Khu cây xanh sử dụng công cộng	1,05	5	1 - 2	$\leq 0,1$
23	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,50	5	1 - 2	$\leq 0,1$
24	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,50	5	1 - 2	$\leq 0,1$

### 5.3. Khu dân cư:

Khu dân cư tổ chức với nhiều loại hình nhà ở, như căn hộ trong khu cao tầng, nhà biệt thự, nhà liên kế vườn.

- Khu nhà ở cao tầng với diện tích 72,07 ha, chỉ tiêu đất ở bình quân 20 m<sup>2</sup>/người.

- Khu nhà thấp tầng gồm nhà liên kế, nhà biệt thự, tổng diện tích 44,74 ha, chỉ tiêu đất ở bình quân 40,9 m<sup>2</sup>/người.

- Khu phức hợp: chức năng thương mại dịch vụ và ở với 53,38 ha, trong đó dành 40% diện tích đất trong khu phức hợp để xây dựng nhà ở.

Trong nhóm nhà ở được phân thành 4 khu, trong đó có một khu tái định cư:

### **5.3.1. Khu dân cư C1: bố trí khu vực phía Tây gần khu Bến sông.**

- Diện tích đất: 235,62 ha

- Dân số: 37.653 người.

Trong khu dân cư C1 bố trí:

+ Khu ở cao tầng: diện tích 46,38 ha.

+ Khu ở thấp tầng: diện tích 19,41 ha.

+ Khu phức hợp 33,81 ha.

+ Trường mầm non: tổng diện tích 2,84 ha, bố trí theo nhóm nhà ở, xây dựng ba trường với diện tích mỗi trường là 0,74 ha; 0,83 ha; 1,27 ha.

+ Trường tiểu học: tổng diện tích 4,68 ha, bố trí theo nhóm nhà ở, xây dựng ba trường với diện tích mỗi trường là 1,72 ha; 1,34 ha; 1,62 ha.

+ Một trường trung học cơ sở diện tích 2,25 ha và một trường trung học phổ thông phục vụ cho khu đô thị diện tích 3,11 ha.

+ Các công trình dịch vụ công cộng và khu hành chính quản lý diện tích 2,07 ha.

+ Các khu công viên cây xanh kết hợp với sân thể dục thể thao trong khu ở.

### **Cơ cấu quỹ đất xây dựng Khu dân cư 1 (ký hiệu C1)**

<b>STT</b>	<b>Loại đất</b>	<b>Diện tích (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất ở thấp tầng	19,41	8,2
2	Đất ở cao tầng	46,38	19,7
3	Đất khu phức hợp (thương mại dịch vụ - ở)	33,81	14,3
4	Đất công trình công cộng	14,95	6,3
	- Nhà trẻ - mầm non	2,84	1,2
	- Trường tiểu học	4,68	2,0
	- Trường trung học cơ sở	2,25	1,0

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	- Trường trung học phổ thông	3,11	1,3
	- Công trình dịch vụ	1,31	0,6
	- Hành chính quản lý	0,76	0,3
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	31,51	13,4
6	Đất cây xanh dọc sông rạch	14,79	6,3
7	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,06	0,4
8	Mặt nước	19,88	8,4
9	Đất giao thông	53,83	22,8
	- Giao thông đối nội	35,83	15,2
	- Bến xe	1,00	0,4
	- Giao thông đối ngoại	17,00	7,2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>235,62</b>	<b>100,0</b>

### Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Khu dân cư 1 (ký hiệu C1)

Lô C1	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	7,84	2.305	20 - 40	2 - 22	≤ 4
2	Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,06				
3	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	1,40	412	20 - 40	2 - 22	≤ 4
4	Khu ở cao tầng	1,17	573	20 - 40	2 - 22	≤ 4
5	Nhà trẻ - mầm non	0,74		20 - 30	1 - 3	≤ 0,9
6	Trường tiểu học	1,72		20 - 30	1 - 3	≤ 0,9
7	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	2,35	691	20 - 40	2 - 22	≤ 4
8	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	1,81	532	20 - 40	2 - 22	≤ 4
9	Khu ở cao tầng	4,77	2.337	20 - 40	2 - 22	≤ 4

Lô C1	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
10	Khu ở cao tầng	5,35	2.621	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
11	Khu cây xanh sử dụng công cộng	3,91		5	1 - 2	$\leq 0,1$
12	Khu ở cao tầng	2,56	1.254	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
13	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	2,02	594	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
14	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	1,55	456	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
15	Khu hành chính quản lý	0,76		30	2 - 5	$\leq 1,5$
16	Khu ở cao tầng	1,92	941	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
17	Khu ở cao tầng	5,18	2.538	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
18	Trường tiểu học	1,34		20 - 30	1 - 3	$\leq 0,9$
19	Nhà trẻ - mầm non	0,83		20 - 30	1 - 3	$\leq 0,9$
20	Khu cây xanh sử dụng công cộng	2,12		5	1 - 2	$\leq 0,1$
21	Khu công trình dịch vụ cấp đơn vị ở	1,31		30	2 - 5	$\leq 1,5$
22	Trường trung học phổ thông	3,11		20 - 30	2 - 5	$\leq 1,5$
23	Khu ở cao tầng	3,62	1.774	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
24	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	8,17	2.402	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
25	Khu ở cao tầng	4,21	2.063	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
26	Khu ở thấp tầng	4,85	1.247	30 - 40	2 - 4	$\leq 1,6$
27	Khu ở thấp tầng	4,78	1.229	30 - 40	2 - 4	$\leq 1,6$
28	Khu ở cao tầng	4,17	2.043	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
29	Trường trung học cơ sở	2,25		20 - 30	2 - 5	$\leq 1,5$
30	Khu ở cao tầng	3,39	1.661	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
31	Khu ở thấp tầng	2,01	517	30 - 40	2 - 4	$\leq 1,6$
32	Khu ở thấp tầng	2,24	576	30 - 40	2 - 4	$\leq 1,6$

Lô C1	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
33	Khu ở cao tầng	4,90	2.401	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
34	Nhà trẻ - mầm non	1,27		20 - 30	1 - 3	$\leq 0,9$
35	Trường tiểu học	1,62		20 - 30	1 - 3	$\leq 0,9$
36	Khu cây xanh sử dụng công cộng	18,42		5	1 - 2	$\leq 0,1$
37	Khu cây xanh sử dụng công cộng	2,28		5	1 - 2	$\leq 0,1$
38	Khu cây xanh sử dụng công cộng	1,49		5	1 - 2	$\leq 0,1$
39	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	1,90	559	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
40	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	1,89	556	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
41	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	2,02	594	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
42	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	1,45	426	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
43	Khu ở cao tầng	3,04	1.489	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
44	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	1,41	415	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
45	Khu ở cao tầng	2,10	1.029	20 - 40	2 - 22	$\leq 4$
46	Khu ở thấp tầng	2,52	648	30 - 40	2 - 4	$\leq 1,6$
47	Khu ở thấp tầng	3,01	774	30 - 40	2 - 4	$\leq 1,6$
48	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,55		5	1 - 2	$\leq 0,1$
49	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,55		5	1 - 2	$\leq 0,1$
50	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,50		5	1 - 2	$\leq 0,1$
51	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,50		5	1 - 2	$\leq 0,1$

Lô C1	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
52	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,55		5	1 - 2	$\leq 0,1$
53	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,64		5	1 - 2	$\leq 0,1$

### 5.3.2. Khu dân cư C2: bố trí khu vực kế cận khu đại học.

- Diện tích đất: 57,84 ha

- Dân số: 10.299 người

Trong khu dân cư C2 bố trí:

+ Khu ở cao tầng: diện tích 16,64 ha.

+ Khu phức hợp 8,11 ha.

+ Xây dựng một trường mầm non diện tích là 0,53 ha; một trường trung học cơ sở diện tích 1,2 ha và một trường trung học phổ thông diện tích 2 ha.

+ Khu công viên cây xanh kết hợp với sân thể dục thể thao trong khu ở.

### Cơ cấu quỹ đất xây dựng Khu dân cư 2 (ký hiệu C2)

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở cao tầng	16,64	28,8
2	Đất khu phức hợp (thương mại dịch vụ - ở)	8,11	14,0
3	Đất công trình công cộng	3,73	6,4
	- Nhà trẻ - mầm non	0,53	0,9
	- Trường tiểu học	1,20	2,1
	- Trường trung học cơ sở	2,00	3,5
4	Đất cây xanh sử dụng công cộng	4,56	7,9
5	Đất cây xanh dọc sông rạch	4,96	8,6
6	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,76	4,8
7	Mặt nước	9,36	16,2



STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
8	Đất giao thông	7,72	13,3
	- Giao thông đối nội	7,72	13,3
	- Giao thông đối ngoại	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>57,84</b>	<b>100,0</b>

### Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Khu dân cư 2 (ký hiệu C2)

Lô C2	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	8,11	2.384	20 - 40	3 - 22	$\leq 4$
2	Khu ở cao tầng	1,92	941	20 - 40	2 - 10	$\leq 4$
3	Khu cây xanh sử dụng công cộng	2,74		5	1 - 2	$\leq 0,1$
4	Công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	2,76				
5	Nhà trẻ - mầm non	0,53		20 - 30	1 - 3	$\leq 0,9$
6	Khu ở cao tầng	9,72	4.524	20 - 40	2 - 10	$\leq 4$
7	Khu cây xanh sử dụng công cộng	1,82		5	1 - 2	$\leq 0,1$
8	Trường tiểu học	1,20		20 - 30	2 - 5	$\leq 1,5$
9	Trường trung học cơ sở	2,00		20 - 30	2 - 5	$\leq 1,5$
10	Khu ở cao tầng	5,00	2.450	20 - 40	2 - 10	$\leq 4$

### 5.3.3. Khu dân cư C3: bố trí khu vực phía Nam.

- Diện tích đất: 51,90 ha

- Dân số: 9.358 người

Trong khu dân cư C3 bố trí:

+ Khu ở cao tầng: diện tích 6,09 ha.

+ Khu ở thấp tầng: diện tích 16,34 ha.

+ Khu phức hợp 7,39 ha.

+ Xây dựng một trường mầm non diện tích là 0,76 ha; một trường tiểu học diện tích 1,57 ha và một trường trung học phổ thông diện tích 2,46 ha.

+ Khu công viên cây xanh kết hợp với sân thể dục thể thao trong khu ở.

### Cơ cấu quỹ đất xây dựng Khu dân cư 3 (ký hiệu C3)

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở thấp tầng	16,34	31,5
2	Đất ở cao tầng	6,09	11,7
3	Đất khu phức hợp (thương mại dịch vụ - ở)	7,39	14,2
4	Đất công trình công cộng	5,54	10,7
	- Nhà trẻ - mầm non	0,76	1,5
	- Trường tiểu học	1,57	3,0
	- Trường trung học cơ sở	2,46	4,7
	- Công trình dịch vụ	0,75	1,4
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	3,99	7,7
6	Đất cây xanh dọc sông rạch	1,43	2,8
8	Mặt nước	0,95	1,8
9	Đất giao thông	10,17	19,6
	- Giao thông đối nội	9,11	17,6
	- Giao thông đối ngoại	1,06	2,0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>51,90</b>	<b>100,0</b>

### Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Khu dân cư 3 (ký hiệu C3)

Lô C3	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Trường trung học cơ sở	2,46		20 - 30	1 - 5	≤ 1,5
2	Nhà trẻ - mầm non	0,76		20 - 30	1 - 3	≤ 0,9
3	Trường tiểu học	1,57		20 - 30	1 - 3	≤ 0,9
4	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	3,27	961	20 - 40	3 - 18	≤ 4

Lô C3	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
5	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	4,12	1.211	20 - 40	3 - 18	$\leq 4$
6	Khu cây xanh sử dụng công cộng	2,00		5	1 - 2	$\leq 0,1$
7	Khu ở cao tầng	4,10	2.009	20 - 40	3 - 18	$\leq 4$
8	Khu ở thấp tầng	4,49	1.155	30-40	2 - 4	$\leq 1,6$
9	Khu ở thấp tầng	3,62	931	30-40	2 - 4	$\leq 1,6$
10	Khu ở thấp tầng	4,43	1.139	30-40	2 - 4	$\leq 1,6$
11	Khu ở cao tầng	1,99	975	20 - 40	3 - 18	$\leq 4$
12	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,44		5	1 - 2	$\leq 0,1$
13	Khu cây xanh sử dụng công cộng	0,44		5	1 - 2	$\leq 0,1$
14	Khu cây xanh sử dụng công cộng	1,11		5	1 - 2	$\leq 0,1$
15	Khu công trình dịch vụ công cộng	0,75		5	1 - 2	$\leq 0,1$
16	Khu ở thấp tầng	3,80	977	30-40	2 - 4	$\leq 1,6$

**5.3.4. Khu tái định cư:** ký hiệu D, bố trí khu vực phía Nam.

- Diện tích đất: 29,25 ha

- Dân số: 7.690 người

Trong khu tái định cư bố trí:

+ Khu ở cao tầng: diện tích 2,96 ha.

+ Khu phức hợp: 4,07ha.

+ Khu ở thấp tầng: diện tích 8,99 ha .

+ Xây dựng một trường mầm non diện tích là 0,5 ha và một trường tiểu học diện tích 1,05 ha.

+ Khu công viên cây xanh kết hợp với sân thể dục thể thao trong khu ở.

**Cơ cấu quỹ đất xây dựng Khu tái định cư (ký hiệu D)**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở thấp tầng	8,99	30,7
2	Đất ở cao tầng	2,96	10,1
3	Đất khu phức hợp (thương mại dịch vụ - ở)	4,07	13,9
4	Đất công trình công cộng	1,88	6,4
	- Nhà trẻ - mầm non	0,55	1,9
	- Trường tiểu học	1,05	3,6
	- Công trình dịch vụ	0,28	1,0
5	Đất cây xanh sử dụng công cộng	1,23	4,2
6	Đất cây xanh dọc sông rạch	0,94	3,2
7	Mặt nước	0,20	0,7
8	Đất giao thông	8,98	30,7
	- Giao thông đối nội	7,95	27,2
	- Giao thông đối ngoại	1,03	3,5
	<b>Tổng cộng</b>	<b>29,25</b>	<b>100,0</b>

**Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc Khu tái định cư (ký hiệu D)**

Lô D	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
1	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	0,70	706	35 - 50	3 - 18	≤ 4
2	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	2,31	1.762	35 - 50	3 - 18	≤ 4
3	Khu phức hợp (thương mại dịch vụ - dân cư)	1,06	1.057	35 - 50	3 - 18	≤ 4
4	Trường tiểu học	1,05		35	3 - 4	≤ 1,4
5	Trường mầm non	0,55		35	2 - 3	≤ 1
6	Khu ở cao tầng	2,16	1.470	35	3 - 15	≤ 4
7	Khu ở cao tầng	0,80	940	35	3 - 15	≤ 4
8	Khu công trình dịch vụ công cộng	0,28		30	2 - 3	≤ 1

Lô D	Tên lô	Diện tích (ha/lô)	Dân số (người)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao xây dựng (tầng)	Hệ số sử dụng đất
9	Khu ở thấp tầng	1,48	385	40-50	2 - 5	≤ 1,6
10	Khu ở thấp tầng	0,53	160	40-50	2 - 5	≤ 1,6
11	Khu ở thấp tầng	2,03	230	40-50	2 - 5	≤ 1,6
12	Khu ở thấp tầng	3,59	680	40-50	2 - 5	≤ 1,6
13	Khu ở thấp tầng	1,36	300	40-50	2 - 5	≤ 1,6

#### 5.4. Khu bên sông: ký hiệu E

Khu bên sông có tổng diện tích là 37,5ha, bố trí sát kênh Thầy Cai về phía Tây Bắc, gồm trung tâm giao nhận với mục đích chứa và giao nhận vận chuyển quanh đô thị và các tỉnh.

#### Cơ cấu quỹ đất xây dựng Khu bên sông (ký hiệu E)

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất bên sông	11,23	29,9
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	5,98	15,9
3	Đất cây xanh dọc sông rạch	4,17	11,1
4	Mặt nước	9,59	25,6
5	Đất giao thông	6,53	17,4
	- Giao thông đối nội	3,84	10,2
	- Giao thông đối ngoại	2,69	7,2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>37,50</b>	<b>100,0</b>

#### 5.5. Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Ký hiệu F

Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích là 68,17 ha. Trong đó gồm trạm xử lý nước thải, bờ rác, trạm điện, hành lang tuyến điện,...

#### Cơ cấu quỹ đất xây dựng Khu công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật (ký hiệu F)

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	12,41	18,2
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	23,10	33,9
3	Đất cây xanh dọc sông rạch	2,28	3,3

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
4	Đất cây xanh cách ly tuyến điện	24,89	36,1
5	Mặt nước	2,70	4,0
6	Đất giao thông	2,79	4,1
	- Giao thông đối nội	1,43	2,1
	- Giao thông đối ngoại	1,36	2,0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>68,17</b>	<b>100,0</b>

### **5.6. Khu cây xanh:**

Cây xanh sử dụng công cộng gồm công viên, vành đai cây xanh và các khu thể thao, khu vui chơi giải trí... trong đơn vị ở và khu giáo dục đào tạo.

Cây xanh ven sông rạch.

Cây xanh cách ly tuyến điện.

## **6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:**

### **6.1. Bố cục không gian kiến trúc toàn khu:**

Khu quy hoạch là khu đô thị đại học do đó việc tổ chức không gian bố cục các hạng mục công trình kiến trúc, xây dựng phải tuân thủ tính đặc trưng của một trung tâm giáo dục cấp thành phố với nhiều trường đại học đạt chuẩn quốc tế và trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị hiện đại.

Bố cục không gian đô thị được tổ chức theo bốn chủ đề: làm việc, tri thức - học tập, sống, vui chơi giải trí. Tổ chức không gian kiến trúc với các chức năng chính cho từng khu như sau:

- Khu giáo dục - đào tạo nằm ở phía Đông, bao bọc bởi kênh Xáng, kênh An Hạ, tuyến điện cao thế và các tuyến đường MR2, MR3 dành cho các công trình giáo dục - đào tạo cấp thành phố (trường đại học, cao đẳng, cơ sở nghiên cứu...) khu ký túc xá, khu y tế, công viên và không gian công cộng dịch vụ.

- Khu trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị nằm ở trung tâm, với các khu thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, khu hành chính, trung tâm văn hóa, trung tâm triển lãm và hội nghị, thư viện, trung tâm nghệ thuật,... được thiết kế lan tỏa từ hồ nước trung tâm như hạt nhân của toàn bộ sự phát triển với công viên hồ cảnh quan và tám tòa nhà cao tầng.

- Khu dân cư: (ở, công trình công cộng, cây xanh...) được bố trí xen cài đáp ứng nhu cầu một không gian sống của đô thị hiện đại và tạo cảnh quan sinh động, hài hòa.

- Khu bến sông nằm phía Tây, tại mũi đất giao điểm của kênh Xáng và kênh ranh Long An, thuận lợi giao thông thủy.

- Kênh Xáng và kênh An Hạ có chức năng giao thông thủy, để bảo vệ tầm nhìn, cảnh quan dọc kênh Xáng, An Hạ chỉ đề xuất các công trình xây dựng thấp tầng và các tuyến đường, dải cây xanh dọc theo bờ kênh.

### **6.2. Bố cục không gian các khu chức năng, điểm nhấn:**

Khu giáo dục - đào tạo: với các trường đại học tầng cao tối đa 12 tầng.

Khu trung tâm dịch vụ công cộng cấp đô thị bố trí ở vị trí trung tâm, với các khối nhà cao tầng, tạo điểm nhấn cho toàn khu đô thị.

Khu ở đô thị: khu ở cao tầng, thấp tầng và khu công viên, với hình thức kiến trúc đẹp, hài hòa, tạo thành quần thể kiến trúc khang trang, hiện đại.

Không gian cây xanh bao gồm các khu công viên, các mảng xanh tập trung, cây xanh dọc kênh rạch và cây xanh cách ly, tạo thành vành đai xanh kết nối xuyên suốt các khu chức năng trong Khu đô thị đại học, tạo cảnh quan đẹp, góp phần cải tạo vi khí hậu.

### **6.3. Các yêu cầu tổ chức, bảo vệ cảnh quan và không gian ngầm:**

Hệ thống giao thông là một yếu tố nền cho cảnh quan đô thị, được thiết kế hợp lý cho lưu thông và hài hòa trong bố cục. Quy định các góc vạt của từng ô phố để đảm bảo tầm nhìn thông thoáng; trồng cây dọc theo vỉa hè, màu sắc, độ cao, dáng cây... để tạo nên một sự hài hòa trong cảnh quan.

Cấu trúc cảnh quan trong Khu đô thị đại học đa dạng với nhiều loại hình khác nhau:

- Cảnh quan trong phần khoảng lùi xây dựng: đây là phần không được phép xây dựng sẽ bao gồm các thảm cỏ, các tầng cây bụi thấp tầng, để làm nổi bật các công trình kiến trúc.

- Cảnh quan giữa các công trình: đây là khu vực bố trí các cây cao tầng được bố trí tự do dạng cây tạo bóng mát, cảnh quan khu vực này mang khuynh hướng tự nhiên.

- Cảnh quan cây xanh trực đường: trồng cây bóng mát dọc các tuyến đường có lộ giới  $\geq 20$  m, các tuyến đường lộ giới  $\leq 18$  m có thể trồng các loại cây cảnh hoặc cây lá kim, cây có hoa theo từng trục đường tạo sự sinh động cho khu vực.

- Đối với các khu vực: Trung tâm dịch vụ công cộng, khu ở cao tầng (trong khu

ở đô thị), khu giáo dục đào tạo... tổ chức không gian ngầm phục vụ bãi đỗ xe (giao thông tĩnh) và các hạ tầng kỹ thuật thiết yếu khác.

- Phát triển không gian ngầm theo hướng hiện đại.

- Chỉ giới xây dựng công trình được lùi vào sâu, phía trước là bãi đỗ xe, trồng cây xanh (đối với nhà ở thấp tầng). Nhà ở cao tầng được xây dựng giáp các trục đường lớn có tầm nhìn đẹp, có không gian rộng.

- Toàn bộ các công trình xây dựng phải tuân thủ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng cách ly kênh rạch.

## 7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 7.1. Quy hoạch giao thông:

*Giao thông bộ:*

Xây dựng mới các tuyến đường chính đối ngoại bao gồm đường số 1 (đường MR1), đường số 3A và 3B, đường số 5 (đường MR2), đường số 6 (đường MR3) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung huyện Hóc Môn và đồ án quy hoạch chung Khu đô thị Tây - Bắc. Xây dựng mới các tuyến đường khu vực và đường nội bộ như sau:

- Tuyến đường chính dự kiến 6 - 8 làn xe, lộ giới 30 - 60m.
- Tuyến đường khu vực dự kiến 6 làn xe, lộ giới 47 - 60m.
- Đường nội bộ 3 - 5 làn xe, lộ giới 20 - 30m.

Các tuyến đường giao cắt với nhau cùng mức với các bán kính bó vỉa tùy theo vị trí giao lộ, giao lộ chính  $R_{min} = 20m$ ; giao lộ phụ  $R_{min} = 8m$ . Riêng tại vị trí nút giao cắt đường số 1 (đường MR1) với đường số 2A (đường SR3), bố trí nút vòng xoay với bán kính đảo trung tâm  $R = 45m$ , bán kính khống chế ngoài  $R = 75m$ ; tại vị trí giao cắt đường số 5 (đường MR2) với đường số 6 (đường MR3), bố trí nút vòng xoay với bán kính đảo trung tâm  $R = 33m$ , bán kính khống chế ngoài  $R = 60m$ .

STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang quy hoạch (m)			Lộ giới (m)
			Lề đường	Lòng đường	Lề đường	
1	Đường số 1 (đường MR1)	247	5,0	16+4 (10) 4+16	5,0	60
		460	6,0	7.5 (3) 11 (5) 11 (3) 7.5	6,0	60
2	Đường số 2A (đường SR3)	2.510	4,5	5.5 (2) 10 (3) 10 (2) 5.5	4,5	47
3	Đường số 2B (đường SR5)	2.078	4,5	5.5 (2) 10 (3) 10 (2) 5.5	4,5	47



STT	Tên đường	Chiều dài (m)	Mặt cắt ngang quy hoạch (m)			Lộ giới (m)
			Lề đường	Lòng đường	Lề đường	
4	Đường số 3A	215	4,5	21	4,5	30
		175	4,5	5.5 (2) 10 (3) 10 (2) 5.5	4,5	47
5	Đường số 3B	596	4,5	5.5 (2) 10 (3) 10 (2) 5.5	4,5	47
6	Đường số 4A (đường SR4)	2.510	4,5	5.5 (2) 10 (3) 10 (2) 5.5	4,5	47
7	Đường số 4B	336	4,5	5.5 (2) 10 (3) 10 (2) 5.5	4,5	47
8	Đường số 4C	374	4,5	5.5 (2) 10 (3) 10 (2) 5.5	4,5	47
9	Đường số 5 (đường MR2)	3.180	4,5	5.5 (2) 10 (3) 10 (2) 5.5	4,5	47
10	Đường số 6 (đường MR3)	5.536	4,5	5.5 (2) 10 (3) 10 (2) 5.5	4,5	47
11	Đường vòng 1 (đường RR1)	1.725	9,0	6 (2) 11(4) 11 (2) 6	9,0	60
12	Đường vòng 2 (đường RR2)	2.359	9,0	6 (2) 11(4) 11 (2) 6	9,0	60
13	Đường khác:					
	Lộ giới 30m	5.275	6,0	18	6,0	30
	Lộ giới 26m	1.350	4,0	7 (4) 7	4,0	26
	Lộ giới 20m	11.543	4,5	11	4,5	20
	Lộ giới 15m	918	4,0	7	4,0	15

*Giao thông tĩnh:* Bố trí 3 bến xe - bãi xe thuộc các khu chức năng, tổng diện tích là 3,97ha (Khu A: 1,37ha; Khu B: 1,6 ha; Khu C1: 1,0ha). Các bãi xe ở tầng hầm của các công trình dịch vụ, sẽ được triển khai trong quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

*Giao thông thủy:*

Kênh Xáng và kênh An Hạ có chức năng giao thông thủy, phân cấp kỹ thuật cấp V; Hành lang bảo vệ Kênh Xáng và kênh An 30m, các kênh rạch tiêu thoát nước khác 10m.

## 7.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị:

\* Quy hoạch chiều cao:

+ Cao độ xây dựng chọn  $\geq +2,00\text{m}$  (hệ cao độ Hòn Dấu).

+ Độ dốc nền thiết kế: khu công trình công cộng, khu ở  $\geq 0,4\%$ ; khu công viên cây xanh  $\geq 0,3\%$ .

+ Hướng đổ dốc từ giữa các tiểu khu ra xung quanh và về phía kênh rạch.

+ Xây dựng bờ kè dọc theo các kênh quan trọng trong khu vực.

\* *Quy hoạch thoát nước mưa:*

+ Sử dụng hệ thống công ngầm để tổ chức thoát nước mưa.

+ Hướng thoát: về phía các kênh rạch trong khu vực.

+ Nối cống theo nguyên tắc ngang đỉnh, độ sâu chôn cống tối thiểu 0,70m.

+ Cống thoát nước mưa chủ yếu bố trí dọc 2 bên các đường giao thông.

### **7.3. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị:**

+ Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 2500 KWh/người/năm.

+ Nguồn điện được cấp từ trạm 110/15 - 22KV Viut 1,2 xây dựng mới.

+ Xây dựng mới các trạm biến áp 15-22/0,4KV, sử dụng máy biến áp 3 pha, dung lượng  $\geq 400\text{KVA}$ , loại trạm phòng.

+ Xây dựng mới mạng trung và hạ thế cấp điện cho khu quy hoạch, sử dụng cáp đồng bọc cách điện XLPE, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

+ Hệ thống chiếu sáng dùng đèn cao áp sodium 150 ÷ 250W - 220V, có chóa và cần đèn đặt trên trụ thép tráng kẽm.

### **7.4. Quy hoạch cấp nước đô thị:**

+ Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước máy thành phố dựa vào tuyến ống  $\Phi 450$  đường MR3 kết nối vào tuyến  $\Phi 900$  dọc kênh 7 và  $\Phi 600$  đường Nguyễn Văn Bứa thuộc hệ thống nhà máy nước Kênh Đông.

+ Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: - Dân cư: 180 (lít/người/ngđ)

- Sinh viên: 150 (lít/người/ngđ)

+ Tiêu chuẩn cấp nước chữa cháy: 25 lít/s cho 01 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng lúc là 02 đám cháy theo TCVN 2622-1995.

+ Phương án cấp nước chữa cháy: bố trí các trụ cứu hỏa trên mạng lưới cấp nước sinh hoạt và các điểm lấy nước mặt tại kênh Thầy Cai - kênh ranh Long An - kênh An Hạ và Hồ Cảnh.

+ Phương án bố trí thiết kế mạng lưới cấp nước.

### **7.5. Quy hoạch thoát nước thải và rác thải:**

#### *Thoát nước thải:*

+ Giải pháp thoát nước bản: Sử dụng hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn, nước thải được thu gom về trạm xử lý nước thải cục bộ công suất 43.000 m<sup>3</sup>/ngày xử lý đạt tiêu chuẩn quy định trước khi xả ra rạch.

+ Tiêu chuẩn thoát nước sinh hoạt: - Dân cư: 180 (lít/người/ngđ)

- Sinh viên: 150 (lít/người/ngđ)

+ Phương án bố trí thiết kế mạng lưới thoát nước bản.

- Lưu ý: Tiêu chuẩn xả thải sau khi xử lý tại trạm xử lý nước thải cục bộ đạt tiêu chuẩn cột A - QCVN 14:2008/BTNMT.

#### *Rác thải:*

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày.

+ Tổng lượng rác thải sinh hoạt: 182 tấn/ngày.

+ Phương án thu gom và xử lý rác: rác thải được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm ép rác kín khu vực trước khi vận chuyển về khu xử lý rác thành phố tại xã Phước Hiệp, huyện Củ Chi.

### **7.6. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống:**

Các tuyến cống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, tuyến dây cáp điện ngầm bố trí trên vỉa hè dọc theo các trục giao thông trong khu quy hoạch.

Việc bố trí, sắp xếp đường dây đường ống có thể thay đổi trong các dự án triển khai thiết kế kỹ thuật nhưng vẫn phải đảm bảo theo quy định.

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt, Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc Thành phố, Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Công ty TNHH một thành viên Đô thị Đại học quốc tế Berjaya Việt Nam chịu trách nhiệm công bố công khai quy hoạch tại Ủy ban nhân dân huyện chậm nhất sau 30 ngày, kể từ ngày ký Quyết định này, đồng thời thông báo kịp thời cho nhân dân và các đơn vị kinh tế - xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch cùng các văn bản liên quan khác để thực hiện quản lý tốt việc sử dụng quỹ đất và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc phối hợp Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn chịu trách nhiệm tổ chức bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và chuẩn bị các phương án tái định cư cho nhân dân trong khu vực quy hoạch.

**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 Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển, Trưởng Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn, Công ty TNHH một thành viên Đô thị Đại học quốc tế Berjaya Việt Nam và Thủ trưởng các Sở, ngành có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

**Nguyễn Hữu Tín**