

**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: 2722/QĐ-UBND

*TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 6 năm 2010*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000  
trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh, xã Tân An Hội,  
huyện Củ Chi 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 Xây dựng 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;

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 và quản lý quy hoạch xây dựng;

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 03/2008/QĐ-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 6994/QĐ-UB-QLĐT ngày 24 tháng 12 năm 1998 của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung huyện Củ Chi và Quyết định số 2675/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2007 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng huyện Củ Chi;

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 6003/QĐ-BGDĐT ngày 21 tháng 9 năm 2007 của Bộ Giáo dục và Đào tạo về phê duyệt Đề án “Quy hoạch phát triển tổng thể trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh trọng điểm đến năm 2020”;

Theo đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 885/TTr-SQHKT ngày 12 tháng 4 năm 2010 về trình duyệt hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh tại xã Tân An Hội, huyện Củ Chi thuộc Khu đô thị Tây Bắc thành phố,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thuộc Khu đô thị Tây Bắc thành phố với các nội dung chính như sau:

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

- Quy mô khu đất quy hoạch: 45,42ha thuộc xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh (ranh giới được xác định theo bản đồ hiện trạng kèm theo văn bản số 259/ BQL-QLDA ngày 03 tháng 11 năm 2008 của Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc - cần xác định lại chính xác theo bản đồ đo đạc địa hình tỷ lệ 1/2000 - 1/500 mới nhất).

- Giới hạn khu quy hoạch như sau:

Phía Đông : Giáp tỉnh lộ 8

Phía Tây : Giáp kênh 13

Phía Nam : Giáp ruộng lúa

Phía Bắc : Giáp đường đất.

#### **2. Lý do và sự cần thiết phải lập nhiệm vụ quy hoạch:**

Hiện nay cơ sở vật chất của trường quá chật hẹp, manh mún, không đáp ứng được yêu cầu của hiện tại cũng như tương lai. Do đó cần sự đầu tư vào khu đất đủ rộng, có quy hoạch đồng bộ, hiện đại như Khu đô thị Tây Bắc thành phố Hồ Chí Minh.

Đầu tư xây dựng trường đại học tại Khu đô thị Tây Bắc là phù hợp với chủ trương của thành phố trong việc quy hoạch mạng lưới các trường đại học và phù hợp với xu thế phát triển, phù hợp với Đề án phát triển trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 đã được Bộ Giáo dục và Đào tạo phê duyệt.

### **3. Mục tiêu của nhiệm vụ quy hoạch:**

Xây dựng trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh với hạ tầng đồng bộ, xử lý tốt tác động môi trường.

Xác lập tính pháp lý về mặt quy hoạch, làm cơ sở cho việc quản lý sử dụng đất và quản lý xây dựng.

Sử dụng đất đúng theo quy hoạch chung của thành phố Hồ Chí Minh và quy hoạch chung của Khu đô thị Tây Bắc thành phố.

Đảm bảo vận dụng đúng các tiêu chuẩn, quy chuẩn Việt Nam.

Đáp ứng đầy đủ mục đích yêu cầu và định hướng của khu vực quy hoạch; Phục vụ tốt và hiệu quả trong việc khai thác quỹ đất đảm bảo theo quy định nhà nước, nghiên cứu quy hoạch đúng quy trình quy phạm hiện hành.

Mục đích chính của dự án này là: Xây dựng một trường đại học hiện đại phù hợp với tầm phát triển chung của thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với quy hoạch mạng lưới trường đại học, cao đẳng Việt Nam năm 2001 đến 2020 và các định hướng quy hoạch ngành giáo dục trong tương lai...

### **4. Tính chất và chức năng khu quy hoạch:**

Tính chất là trường đại học công lập, đa cấp, đa lĩnh vực. Đào tạo liên thông theo hướng nghề nghiệp - ứng dụng trực thuộc Ủy ban nhân dân thành phố và chịu sự quản lý Nhà nước của Bộ Giáo dục và Đào tạo và các Bộ - ngành Trung ương.

Các chức năng chính bao gồm:

- Khu học tập (khoa chuyên biệt, liên kết đào tạo quốc tế, viện nghiên cứu, các trường chuyên...);
- Khu hành chính, làm việc;
- Khu thể dục thể thao;
- Khu cây xanh, mặt nước;
- Khu kỹ thuật.

### **5. Các chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc chủ yếu:**

#### **5.1. Cơ cấu sử dụng đất:**

##### **5.1.1- Phương án bố cục - phân khu chức năng:**

- Quy hoạch tổng thể trường Đại học Sư phạm: Đảm bảo tầng cao, mật độ xây dựng là yếu tố chính để giải quyết dự án này. Trường Đại học Sư phạm hiện đại trong tương lai sẽ được đáp ứng.

- Các khu học tập, quản lý giáo dục được bố trí ở công chính, tiếp cận dễ dàng với Tỉnh lộ 8.

- Khu công viên thể dục thể thao của trường được bố trí tiếp giáp với trục đường quy hoạch phía bắc khu đất, thuận lợi cho việc học tập, thể thao, giao lưu cho các hoạt động thể dục thể thao toàn trường.

\* Riêng khu ký túc xá cho giảng viên và sinh viên được xây dựng tập trung vào một khu riêng biệt theo quy hoạch chung của khu vực - Khu đô thị Tây Bắc thành phố.

#### 5.1.2- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
01	<b>KHU ĐẤT HỌC TẬP:</b>	<b>20,25</b>	<b>44,58</b>
	+ KHU A	7,28	16,03
	+ KHU C (Khoa chuyên biệt)	2,1	4,62
	+ KHU D (Liên kết đào tạo quốc tế)	3,06	6,74
	+ KHU E (Viện nghiên cứu)	2,74	6,03
	+ KHU F (Các trường chuyên)	5,07	11,16
02	<b>KHU NHÀ HÀNH CHÍNH, LÀM VIỆC:</b> + KHU B	<b>2,42</b>	<b>5,33</b>
03	<b>KHU THỂ DỤC THỂ THAO</b> + KHU G (Đất giáo dục thể chất - giáo dục quốc phòng)	<b>7,05</b>	<b>15,52</b>
04	<b>CÂY XANH - MẶT NƯỚC</b>	<b>7,53</b>	<b>16,58</b>
	+ KHU H (MẶT NƯỚC)	3,86	8,50
	+ KHU I (CÂY XANH TẬP TRUNG)	3,67	8,08
05	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT</b> + KHU J	<b>0,16</b>	<b>0,35</b>
06	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>	<b>8,01</b>	<b>17,64</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>45,42</b>	<b>100%</b>

#### 5.2. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Quy mô sinh viên : 20.000 sinh viên.
- Chỉ tiêu sử dụng đất : 23 - 25 m<sup>2</sup>/sinh viên
- + Đất quản lý học tập : 5 - 10 m<sup>2</sup>/người

+ Đất khối học tập : 6 - 10 m<sup>2</sup>/người

+ Đất cây xanh, thể dục thể thao, mặt nước : 8 - 15 m<sup>2</sup>/người

+ Giao thông : 4 - 10 m<sup>2</sup>/người

- Chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc:

STT	LOẠI ĐẤT	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG (%)	MẬT ĐỘ GIAO THÔNG (%)	MẬT ĐỘ CÂY XANH (%)	TẦNG CAO (THẤP NHẤT - CAO NHẤT)	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT
01	<b>KHU ĐẤT HỌC TẬP:</b>					
	+ KHU A	23 - 25	15 - 18	35 - 38	3 - 9	< 3
	+ KHU C (Khoa chuyên biệt)	23 - 25	15 - 18	35 - 38	1 - 3	< 3
	+KHU D (Liên kết đào tạo quốc tế)	23 - 25	15 - 18	35 - 38	1 - 9	< 3
	+ KHU E (Viện nghiên cứu)	23 - 25	15 - 18	35 - 38	1 - 3	< 3
	+ KHU F (Các trường chuyên)	28 - 30	15 - 18	35 - 37	3 - 12	< 3
02	<b>KHU NHÀ HÀNH CHÍNH, LÀM VIỆC:</b> + KHU B	23 - 25	15 - 18	35 - 38	3 - 12	< 5
03	<b>KHU THỂ DỤC THỂ THAO</b> + KHU G (Đất giáo dục thể chất - giáo dục quốc phòng)	3 - 5	-	-	1 - 2	-
04	<b>CÂY XANH - MẶT NƯỚC</b>					
	+ KHU H (MẶT NƯỚC)	3 - 5	-	-	1 - 2	-
	+ KHU I (CÂY XANH TẬP TRUNG)	3 - 5	-	-	1 - 2	-
05	<b>ĐẤT CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT</b> + KHU J	23 - 25	15 - 18	35 - 38	1 - 3	< 3

## **6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đô thị:**

- Dựa trên Đồ án Quy hoạch chung huyện Củ Chi và Quy hoạch chung Khu đô thị mới Tây Bắc thành phố, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 trường Đại học Sư phạm đảm bảo các yêu cầu về kết nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trên các đường phân khu vực trở lên; mạng lưới hạ tầng kỹ thuật: nêu đủ các thông số kỹ thuật, phân đợt xây dựng và khái toán kinh phí đầu tư.

- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

+ Cấp nước:

- Lưu trữ ngắn hạn: 400 lít/người ngày đêm

- Lưu trữ dài hạn: 200 lít/người ngày đêm

+ Thoát nước bản: 80% lượng nước cấp

+ Cấp điện: 15 - 25W/m<sup>2</sup> sàn (theo QCVN 01/2008/BXD).

## **7. Thiết kế cảnh quan:**

- Tạo không gian xanh và mở phù hợp với khuôn viên của một trường đại học hiện đại trong tương lai, hòa hợp với cảnh quan với các khu vực lân cận.

- Đảm bảo đủ diện tích xanh chung thoải mái cho toàn trường.

- Bảo đảm khoảng lùi của các khối học tập đối với các đường giao thông chính.

## **8. Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường:**

Việc xây dựng và vận hành mọi hoạt động của trường, chủ đầu tư phải giảm thiểu tối đa mọi tác hại xấu đến môi trường như không gây ồn, không gây ô nhiễm không khí, nguồn nước, không làm bạc màu đất... và nhất là phải tôn tạo cảnh quan thiên nhiên quanh vùng, trong khu vực quy hoạch...

## **9. Các vấn đề lưu ý khi triển khai lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000:**

+ Tổ chức đầy đủ các phân khu chức năng của khu giáo dục - đào tạo cấp đô thị theo đúng mô hình lựa chọn. Trong đó, bố trí hợp lý hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ phục vụ cho toàn khu. Lưu ý đến việc kết nối giao thông và hạ tầng kỹ thuật với phần còn lại của Khu đô thị Tây Bắc.

+ Về hướng bố trí khu ký túc xá cho sinh viên và nhà ở cho giáo viên: Về nguyên tắc Sở Quy hoạch - Kiến trúc thống nhất theo hướng bố trí thành khu ở tập trung cho các trường đại học phù hợp với chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố theo nội dung Thông báo số 147/TB-VP ngày 16 tháng 3 năm 2009 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố.

Trong giai đoạn triển khai đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 chính thức, Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc và đơn vị tư vấn thiết kế quy hoạch cần xác định rõ ranh giới, quy mô đất xây dựng nhà ở ký túc xá sinh viên và nhà ở giáo viên với các chỉ tiêu về quy hoạch - kiến trúc cụ thể.

### **Điều 2.**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố chịu trách nhiệm hướng dẫn trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh và đơn vị tư vấn triển khai lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 căn cứ trên nội dung nhiệm vụ quy hoạch đã phê duyệt.

- Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố phối hợp với trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi chịu trách nhiệm tổ chức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng cho nhân dân trong khu vực quy hoạch 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 Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Trưởng Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Hiệu trưởng trường Đại học Sư phạm thành phố Hồ Chí Minh 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 THƯỜNG TRỰC**

**Nguyễn Thành Tài**