

Số: **3599** /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **24** tháng 8 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh  
tại phường Cát Lái, quận 2**

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

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố 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 5209/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt nhiệm vụ quy hoạch xây dựng hệ thống các trường đại học, cao đẳng trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;



Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 3713/TTr-SQHKT ngày 31 tháng 7 năm 2018 về trình duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh tại phường Cát Lái, quận 2,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh tại phường Cát Lái, quận 2, với các nội dung chính sau:

**1. Địa điểm, vị trí, phạm vi ranh giới và diện tích khu vực quy hoạch:**

- Địa điểm: thuộc phường Cát Lái, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh;
- Vị trí: thuộc dự án khu dân cư Cát Lái, diện tích 152,92 ha, phường Cát Lái, quận 2; được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 7472-ĐĐ/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 07 tháng 11 năm 2011.
- Ranh giới khu vực quy hoạch giáp ranh như sau:
  - + Phía Tây Bắc : giáp rạch nhỏ.
  - + Phía Đông Bắc : giáp sông Bà Cua.
  - + Phía Tây Nam : giáp đường hiện hữu số 44.
  - + Phía Đông Nam : giáp đường quy hoạch số 69 (theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Cát Lái, diện tích 152,92 ha, phường Cát Lái, quận 2).

- Tổng quy mô diện tích khu vực quy hoạch: 80.092 m<sup>2</sup> (8,0092 ha).

**2. Đơn vị tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng:**

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh.

**3. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng:**

Công ty TNHH MTV Không Gian Xanh.

**4. Hồ sơ, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng:**

- Thuyết minh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng.
- Thành phần bản vẽ bao gồm:
  - + Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Cát Lái (phục vụ tái định cư và giãn dân nội thành) thuộc một phần cụm III - khu công nghiệp Cát Lái, phường Cát Lái, quận 2.
  - + Bản đồ ranh giới nghiên cứu, phạm vi khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.
  - + Bản đồ hiện trạng vị trí số 7472-ĐĐ/GĐ-TNMT do Sở Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 07 tháng 11 năm 2011.



## 5. Tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch:

- Tính chất: đào tạo đại học - Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh.

- Chức năng: bao gồm các chức năng chính: khu học tập nghiên cứu - quản lý hành chính; khu thể dục thể thao; khu ký túc xá; công viên cây xanh.

## 6. Dự báo quy mô sinh viên, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

### 6.1. Dự báo quy mô:

Quy mô sinh viên đào tạo: 3.200 sinh viên.

### 6.2. Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu quy hoạch	m <sup>2</sup> /sinh viên	25,0
1	Tổng diện tích đất lập quy hoạch	m <sup>2</sup>	80.092,0
2	Quy mô sinh viên	sinh viên	3.200
B	Các chỉ tiêu sử dụng đất (tính trên diện tích đất phù hợp quy hoạch)	m <sup>2</sup> /sinh viên	25,0
1	Khu học tập, nghiên cứu, quản lý hành chính	m <sup>2</sup> /sinh viên	9,0 - 12,0
2	Khu thể dục thể thao	m <sup>2</sup> /sinh viên	7,5 - 8,5
3	Khu ký túc xá và phụ trợ	m <sup>2</sup> /sinh viên	3,5 - 5,5
C	Cơ cấu sử dụng đất		
1	Đất xây dựng công trình	%	30,0 - 35,0
2	Đất cây xanh	%	≥ 40
3	Đất giao thông, sân bãi, bao gồm: + Giao thông + Quảng trường + Sân tập thể dục thể thao,...	%	25,0 - 30,0
D	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật đô thị		
1	Giao thông (bao gồm bãi đậu xe)	% km/km <sup>2</sup>	≥ 18,0 10,0 - 13,3
2	Tiêu chuẩn cấp nước	lít/sv/ngày đêm	
	+ Khu học tập, nghiên cứu, quản lý hành chính		35,0
	+ Khu thể dục thể thao		120,0
	+ Khu ký túc xá và phụ trợ		180,0
3	Tiêu chuẩn thoát nước	lít/sv/ngày đêm	
	+ Khu học tập, nghiên cứu, quản lý hành chính		35,0
	+ Khu thể dục thể thao		120,0



	+ Khu ký túc xá và phụ trợ		180,0	
4	Tiêu chuẩn cấp điện	W/m <sup>2</sup> .sàn	25,0	
5	Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	kg/m <sup>2</sup> sàn/ngày	1,3	
E	Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị toàn khu			
1	Mật độ xây dựng chung	%	30,0 - 35,0	
2	Hệ số sử dụng đất	lần	≤ 1,5	
3	Tầng cao xây dựng	tối đa	tầng	9
		tối thiểu	tầng	1
4	Khoảng lùi xây dựng	mét		
	Khu học tập, nghiên cứu			
	+ So với tuyến đường chính quy hoạch		≥ 15,0	
	+ So với ranh đất còn lại		≥ 6,0	

### **7. Nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực quy hoạch:**

Các nguyên tắc cơ bản trong nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh tại phường Cát Lái, quận 2, nhằm đảm bảo phù hợp với yêu cầu tổ chức phát triển không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, đầu nổi hạ tầng kỹ thuật, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Cát Lái, diện tích 152,92 ha, phường Cát Lái, quận 2, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Cát Lái (phục vụ tái định cư và giãn dân nội thành) thuộc một phần cụm III - khu công nghiệp Cát Lái, phường Cát Lái, quận 2 và các khu vực xung quanh, như sau:

- Trên cơ sở định hướng phát triển không gian, điều kiện địa hình tự nhiên và định hướng phát triển theo đồ án quy hoạch xây dựng tại khu vực đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, để xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch phù hợp tại từng khu chức năng tổ chức giao thông hợp lý, hình thành những không gian linh hoạt xen kẽ với công viên cây xanh.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa với khu vực, bố trí công trình làm điểm nhấn trên trục chính của khu. Sử dụng mảng xanh trong từng cụm công trình, dải hành lang cây xanh cách ly bảo vệ môi trường sinh thái và là nơi thư giãn giải trí của sinh viên và giảng viên trong trường; phù hợp với các hoạt động giáo dục, phải tuân thủ đúng Quy chuẩn Xây dựng, Tiêu chuẩn Xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan.

- Khuyến khích thiết kế kiến trúc hiện đại, thân thiện với môi trường. Kiến trúc cần đa dạng, có tính sáng tạo và tạo được đặc trưng riêng.

- Tổ chức lối ra vào cần có vịnh đậu xe, khu vực tập trung người bố trí trong khuôn viên đất của trường và các giải pháp tổ chức giao thông đảm bảo không gây ùn tắc khi sinh viên đến trường hoặc ra về.



- Nội dung nghiên cứu đồ án cần đáp ứng yêu cầu theo định hướng quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực; mạng lưới giao thông được tổ chức kết nối với hạ tầng kỹ thuật của các dự án lân cận trong phạm vi khu vực quy hoạch.

### **8. Yêu cầu đánh giá môi trường chiến lược:**

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động ảnh hưởng đến môi trường, đề xuất các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Có biện pháp giảm thiểu, khắc phục khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

### **9. Danh mục các hạng mục công trình trong khu vực quy hoạch chi tiết:**

- Các công trình phục vụ học tập (giảng đường, khu nghiên cứu, thư viện, hội trường,...).

- Công trình hiệu bộ - hành chính quản lý.

- Công trình thể dục thể thao.

- Công trình ký túc xá.

- Các công trình kỹ thuật (trạm bơm, trạm biến thế, bãi đỗ xe ô tô, nhà để xe máy, xe đạp).

### **10. Hồ sơ sản phẩm của Đồ án và tiến độ tổ chức thực hiện:**

#### **10.1. Hồ sơ sản phẩm của đồ án (17 bộ):**

- Thuyết minh tổng hợp.

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, bao gồm:

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống giao thông.

+ Bản đồ hiện trạng cao độ nền và thoát nước mặt.

+ Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

- + Bản đồ hiện trạng hệ thống cấp nước.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thoát nước thải và xử lý chất thải rắn.
- + Bản đồ hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc.
- + Bản đồ hiện trạng môi trường.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, bao gồm:
  - + Bản đồ quy hoạch giao thông đô thị.
  - + Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.
  - + Bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch cấp nước đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn đô thị.
  - + Bản đồ quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc.
  - + Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng ngầm (nếu có). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013.
  - Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.
  - Dự thảo Tờ trình và Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng;
  - Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng bao gồm thuyết minh, bản vẽ và dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

## **10.2. Tiến độ và tổ chức thực hiện:**

**a) Tiến độ thực hiện:** thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tối đa 06 tháng kể từ ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

### **b) Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch : Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh.
- Cơ quan thẩm định : Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Cơ quan phê duyệt : Ủy ban nhân dân thành phố.



## **11. Các điểm lưu ý khi nghiên cứu, lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng:**

- Giai đoạn lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 này, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh và đơn vị tư vấn cần lấy ý kiến các đơn vị có liên quan, cụ thể như sau:

+ Ý kiến của Tổng Công ty Điện lực Thành phố, Điện lực Thủ Thiêm về hành lang an toàn đường điện cao thế đi ngang qua khu đất quy hoạch và các vấn đề liên quan khác.

+ Ý kiến của Sở Giao thông vận tải về việc san lấp rạch (nếu có) và giải pháp tổ chức giao thông kết nối khu vực.

- Trên cơ sở nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng này được phê duyệt và các Quy chuẩn Việt Nam, Tiêu chuẩn Xây dựng, Quy định về quản lý kiến trúc đô thị được các cơ quan có thẩm quyền ban hành, Quy định quản lý theo các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt; định hướng phát triển không gian; điều kiện và định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại từng khu vực theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Cát Lái, diện tích 152,92 ha, phường Cát Lái, quận 2, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Cát Lái (phục vụ tái định cư và giãn dân nội thành) thuộc một phần cụm III - khu công nghiệp Cát Lái, phường Cát Lái, quận 2 đã được phê duyệt, để làm cơ sở xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, kiến trúc công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất trong Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng này.

- Căn cứ vào nguyên tắc tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng này được phê duyệt để nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cho toàn khu vực lập quy hoạch chi tiết, bố trí công trình hạ tầng xã hội phù hợp với nhu cầu sử dụng trong và ngoài phạm vi đồ án. Nội dung nghiên cứu của đồ án cần đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng, các đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) tiếp giáp khu vực quy hoạch, phù hợp với đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cát Lái, diện tích 152,92 ha, phường Cát Lái, quận 2, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Cát Lái (phục vụ tái định cư và giãn dân nội thành) thuộc một phần cụm III - khu công nghiệp Cát Lái, phường Cát Lái, quận 2 đã được phê duyệt.

- Hình thức, quy cách thể hiện bản vẽ cần rà soát, thể hiện đúng theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

### **Điều 2. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ



sơ, bản vẽ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh tại phường Cát Lái, quận 2.

- Trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt này, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh cần tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 theo tiến độ tại Điểm 10.2 - Khoản 10, Điều 1 của Quyết định này làm cơ sở lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này đính kèm các bản vẽ, thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh tại phường Cát Lái, quận 2 được nêu tại Khoản 4, Điều 1 Quyết định này.

**Điều 4.** 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 Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Giáo dục và Đào tạo, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, thủ trưởng các sở - ban - ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 2, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Cát Lái, Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Giáo dục Trường Đại học Quản lý và Công nghệ thành phố Hồ Chí Minh và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận :**

- Như Điều 4;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) HI.20

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



**Trần Vĩnh Tuyên**