

SAO Y BẢN CHÍNH

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ XUÂN THỚI SƠN

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

Số: 115/QĐ-UBND

Xuân Thới Sơn, ngày 01 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế,
xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh



ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ XUÂN THỚI SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính phủ số 63/2025/QH15 ngày 18 tháng 02 năm 2025;
Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 112/2025/QH15 ngày 10 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc số 40/2019/QH14 ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 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; Nghị quyết số 260/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 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;

Căn cứ Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị quyết số 111/2025/UBTVQH15 ngày 24 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị định số 140/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

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



Căn cứ Nghị định số 35/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết về phân loại đô thị;

Căn cứ Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thi điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định 258/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ về quản lý công viên, cây xanh, mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2024/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 10/2025/TT-BXD ngày 14 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương và Ủy ban nhân dân xã, phường, đặc khu thuộc tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương về lĩnh vực xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ Xây dựng ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD 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 Xây dựng ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng 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;

Căn cứ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn quốc gia hiện hành có liên quan;

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

17/2025/TT-BXD

Căn cứ Quyết định số 452/QĐ-TTg ngày 25 tháng 4 năm 2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch mạng lưới cơ sở giáo dục đại học và sư phạm thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2197/QĐ-TTg ngày 24 tháng 12 năm 2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế của Công ty TNHH Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam.

Căn cứ Quyết định số 80/QĐ-TTg ngày 13 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam;

Căn cứ Công văn 14402/BXD-QHKT của Bộ Xây dựng về triển khai quy hoạch đô thị thông minh;

Căn cứ Quyết định số 56/2021/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy chế Quản lý kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: mã số dự án 1032858617 (Cấp đổi Giấy chứng nhận đầu tư số 411043000651 chứng nhận lần đầu ngày 01 tháng 7 năm 2008 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp), chứng nhận lần đầu ngày 17 tháng 5 năm 2022, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 27 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ Thông báo số 56/TB-VP ngày 11 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại cuộc họp Tổ Công tác đặc biệt rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các công trình, dự án khu đất trên địa bàn Thành phố liên quan việc điều chỉnh hình thức đầu tư quỹ đất nhà ở xã hội tại dự án Khu đô thị du lịch lấn biển Cần Giờ và dự án Khu đô thị Đại học Quốc tế tại xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, theo đề xuất của nhà đầu tư;

Căn cứ Công văn số 632/SQHKT-QHC ngày 29 tháng 01 năm 2026 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc về việc ý kiến phục vụ công tác họp Hội đồng thẩm định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Công văn số 2806/SNNMT-QLĐ ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc phối hợp có ý kiến liên quan công tác thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế tại xã Xuân Thới Sơn;

Căn cứ Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Đại học Quốc tế xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét Biên bản họp Hội đồng thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch, quy hoạch đô thị và nông thôn đối với Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 29 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ Thông báo số 50-TB/ĐU ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Văn phòng Đảng ủy xã về Kết luận của Ban Thường vụ Đảng ủy tại cuộc họp ngày 24 tháng 11 năm 2025;

11
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

11
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

Căn cứ Thông báo số 18-TB/ĐU.UBND ngày 30 tháng 01 năm 2025 của Đảng ủy Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn về Kết luận của Ban Chấp hành Đảng bộ Ủy ban nhân dân xã tại cuộc họp ngày 30 tháng 01 năm 2026;

Căn cứ Thông báo số 219/TB-VP ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã về ý kiến của thành viên Ủy ban nhân dân xã tại cuộc họp ngày 30 tháng 01 năm 2026;

Xét Công văn số 018/2026/CV-PTDA-ĐHBJY ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam về báo cáo tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư và thành viên Hội đồng thẩm định quy hoạch đối với hồ sơ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo đề nghị tại Tờ trình phê duyệt quy hoạch số 019/CV-ĐHBJY ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam và xét Báo cáo thẩm định số 358/BC-KT ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Phòng Kinh tế về kết quả thẩm định Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh, Tờ trình số 359/TTr-KT ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Phòng Kinh tế về Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh với những nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, quy mô và thời hạn lập quy hoạch

- Vị trí: Khu vực lập quy hoạch thuộc một phần trong địa giới hành chính xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Đông Nam : giáp kênh An Hạ.
 - + Phía Tây, Tây Nam : giáp kênh Ranh Tây Ninh và kênh 8.
 - + Phía Bắc : giáp kênh Thầy Cai.
- Quy mô: quy mô lập quy hoạch khoảng 880 ha (8.799.617,9 m²).
- Thời hạn quy hoạch: đến năm 2040 (theo thời hạn của đồ án quy hoạch phân khu) theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

2. Quan điểm, mục tiêu quy hoạch

Quan điểm: Quy hoạch chi tiết Khu đô thị Đại học Quốc tế tại xã Xuân Thới Sơn phải đảm bảo phù hợp với định hướng tại đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Đại học Quốc tế xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn phê duyệt theo Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2026, theo đó, phát triển khu vực trọng điểm, cải tạo, nâng cao chất lượng đô thị tại khu vực dọc Quốc lộ 22, tạo động lực phát triển mới cho vùng phía Bắc Thành phố.

Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Đại học Quốc tế xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh được phê duyệt theo Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn;

- Triển khai quy hoạch khu chức năng nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý phát triển, thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Đại học Quốc tế Việt Nam đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và kiến trúc cảnh quan với các khu vực trong đô thị;

- Hoàn thiện hệ thống kỹ thuật khung theo quy hoạch, khai thác hiệu quả điều kiện tự nhiên, hệ sinh thái đặc trưng của khu vực để phát triển Khu đô thị Đại học hiện đại, có bản sắc, tạo sức hấp dẫn và từng bước nâng cao chất lượng đô thị. Phát triển hài hòa giữa kinh tế, văn hóa - xã hội, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu.

3. Tính chất, chức năng, vai trò

Khu vực quy hoạch là khu đô thị mới kết hợp với chức năng nghiên cứu đào tạo được xác định trong quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh và xã Xuân Thới Sơn, hạt nhân của cụm trung tâm đào tạo phía Bắc Thành phố kết hợp với các cơ sở nghiên cứu đào tạo lớn khác nhằm hỗ trợ giảm tải áp lực cho khu vực trung tâm. Đồng thời đây cũng là khu vực đô thị phát triển mới có vai trò trung tâm vùng nhằm thúc đẩy các hoạt động kinh tế xã hội, tạo cơ hội việc làm và môi trường sống đạt chất lượng cao, cung cấp các tiện ích vui chơi giải trí, hạ tầng xã hội cho người dân trong khu vực.

Khu vực lập quy hoạch được xác định là một trong các khu động lực phát triển của thành phố, là một trong những khu vực có quỹ đất lớn, có thể chuyển đổi hoặc tái cấu trúc để phát triển thành các trung tâm kinh tế đô thị; có tiềm năng, lợi thế về vị trí địa lý, điều kiện tự nhiên; thuận lợi trong việc tổ chức giao thông kết nối với các khu vực chức năng khác của Thành phố và giao thông liên vùng. Các chức năng chính trong khu vực trọng điểm phát triển được ưu tiên là: công nghiệp tiên tiến, công nghệ cao, dịch vụ, nghiên cứu, đào tạo, du lịch và các chức năng đô thị khác nhằm tạo sự hấp dẫn thu hút đầu tư. Cơ cấu phát triển khu vực trọng điểm cần bảo đảm tỷ trọng chức năng đơn vị ở, dịch vụ - công cộng, cây xanh sử dụng công cộng, hạ tầng kỹ thuật đáp ứng chỉ tiêu phát triển của Thành phố và xã Xuân Thới Sơn.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Căn cứ theo Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh, được tại Quyết định số 246/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2026, xác định các chỉ tiêu dự báo phát triển và chỉ tiêu quy hoạch của khu vực quy hoạch cụ thể như sau:

- Quy mô dân số dự kiến là 135.000 người;
- Quy mô sinh viên dự kiến khoảng 60.000 sinh viên;



121

Bảng chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHCT	Ghi chú
I	Các chỉ tiêu kiến trúc – quy hoạch			
1	Các chỉ tiêu sử dụng đất khu đào tạo nghiên cứu			
-	Diện tích đất đào tạo nghiên cứu	ha	151,42	
-	Diện tích bình quân trên sinh viên	m ² / người	25,24	Thông tư 01/2024 TT-BGDĐT
2	Các chỉ tiêu sử dụng đất đô thị			
-	Diện tích đất dân dụng	ha	703,35	
-	Dân số toàn đô thị	người	135.000	
-	Mật độ dân số	người/ha	192	
-	Đất dân dụng bình quân toàn đô thị	m ² / người	52,08	
-	Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị	m ² / người	32	
-	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đô thị			
	Diện tích đất cây xanh mặt nước cấp đô thị	ha	118,47	
	Diện tích trường THPT	ha	5,7	
	Diện tích dịch vụ y tế cấp đô thị	ha	6,9	
-	Các chỉ tiêu sử dụng đất trong cấp đơn vị ở			
	Mầm non	m ² / chỗ	13,2	
	Tiểu học	m ² / chỗ	10,6	
	Trung học cơ sở	m ² / chỗ	10,7	
	Đất cây xanh đơn vị ở	m ² / người	2,08	
	Sân chơi - Sân luyện tập	m ² / người	1,04	
II	Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật			
1	Tỷ lệ đất giao thông (không bao gồm giao thông tĩnh) so với đất xây dựng đô thị (tính đến đường phân khu vực)	%	19,39	
2	Cấp điện			
-	Cấp điện sinh hoạt	w/ người	≥ 800	
-	Dịch vụ, công cộng	w/m ² sàn	≥ 30	
-	Mầm non	kw/ Cháu	≥ 0,2	
-	Tiểu học	kw/ học sinh	≥ 0,15	
-	Trung học cơ sở	kw/ học sinh	≥ 0,15	
3	Cấp nước			
-	Cấp nước sinh hoạt	lít/ người/ngđ	≥ 180	
-	Mầm non	lít/ người/ngđ	≥ 75	
-	Tiểu học	lít/ người/ngđ	≥ 15	
-	Trung học cơ sở	lít/ người/ngđ	≥ 15	
-	Khu đào tạo nghiên cứu	lít/ m ² sàn/ngđ	≥ 2	
-	Cấp nước y tế, văn hóa, dịch vụ, công cộng	lít/ m ² sàn/ngđ	≥ 2	
-	Nước tưới cây	lít/ m ² /ngđ	≥ 3	

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Chỉ tiêu QHCT	Ghi chú
-	Nước rửa đường	lít/ m ² /ngày	≥ 0,4	
4	Xử lý nước thải và chất thải rắn			
-	Tỷ lệ thu gom nước thải sinh hoạt, trường mầm non, tiểu học, trung học cơ sở, y tế, ...	% cấp nước	100	
-	Thu gom CTR sinh hoạt	Kg/người/Ngày	1,3	

5. Các nội dung chính của quy hoạch

5.1. Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với phạm vi lập quy hoạch

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Dân số
		m ²	%	(m ² /người)	(người)
A	Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch	8.799.617,9	100,00	65,18	135.000
1	Khu đô thị	7.285.454,2	82,80	53,97	135.000
1.1	Đất dân dụng	7.033.492,8	79,93	52,08	135.000
1.1.1	Đất đơn vị ở	4.327.063,1	49,18	32,04	135.000
a	Nhóm nhà ở	2.644.715,6	30,05	19,59	135.000
a.1	Đất nhà ở thấp tầng	1.532.159,4	17,41	11,35	75.027
-	Đất nhà ở liền kề	1.101.229,5	12,51	8,16	63.838
-	Đất nhà ở biệt thự	430.929,9	4,90	3,19	11.189
a.2	Đất nhà ở cao tầng	363.795,8	4,13	2,69	59.973
a.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa, ...)	4.469,2	0,05	0,03	
a.4	Đất giao thông nhóm nhà ở	744.291,2	8,46	5,51	
b	Y tế cấp đơn vị ở	5.053,9	0,06	0,04	
c	Văn hóa (cấp đơn vị ở)	50.546,3	0,57	0,37	
d	Thể dục thể thao (cấp đơn vị ở)	140.810,6	1,60	1,04	
e	Giáo dục cấp đơn vị ở	262.000,1	2,98	1,94	
	Trường THCS	79.812,9	0,91	0,59	
	Trường tiểu học	93.107,7	1,06	0,69	
	Trường mầm non	89.079,5	1,01	0,66	
f	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	281.171,3	3,20	2,08	
g	Kênh rạch cấp đơn vị ở	59.444,3	0,68	0,44	
h	Khu dịch vụ cấp đơn vị ở	27.347,2	0,31	0,20	
h1	Chợ	21.339,2	0,24	0,16	
h2	Thương mại dịch vụ	6.008,0	0,07	0,04	
i	Bãi đỗ xe cấp đơn vị ở	93.292,9	1,06	0,69	
j	Đường giao thông đơn vị ở	762.680,9	8,67	5,65	
1.1.2	Đất ngoài đơn vị ở	2.706.429,7	30,75	20,04	
a	Y tế cấp đô thị	69.000,0	0,78	0,51	
b	Giáo dục cấp đô thị (Trường THPT)	57.003,0	0,65	0,42	
c	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	1.010.358,5	11,48	7,48	
d	Kênh rạch cấp đô thị	174.366,6	1,98	1,29	
e	Khu dịch vụ cấp đô thị	454.663,9	5,17	3,37	
e1	Chợ	10.105,5	0,12	0,08	
e2	Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn	444.558,4	5,05	3,29	
f	Bãi đỗ xe cấp đô thị	61.990,9	0,70	0,46	
g	Đường giao thông đô thị	879.046,8	9,99	6,51	

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích	Tỷ lệ	Chỉ tiêu	Dân số
		m^2	%	($m^2/người$)	($người$)
1.2	Đất ngoài dân dụng	251.961,40	2,87	6,43	
1.2.1	Cây xanh chuyên dụng	186.717,1	2,13	1,38	
1.2.2	Cơ quan, trụ sở	1.067,2	0,01	0,01	
1.2.3	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	64.177,1	0,73	0,48	
2	Đào tạo, nghiên cứu	1.514.163,7	17,20	25,24	
2.1	Đất trường đại học khu vực đào tạo nghiên cứu	1.126.281,4	12,80	18,77	
2.2	Cây xanh sử dụng công cộng khu vực đào tạo nghiên cứu	24.828,1	0,28	0,41	
2.3	Cây xanh thể dục thể thao khu vực đào tạo nghiên cứu	44.315,4	0,50	0,74	
2.4	Đất ký túc xá khu vực đào tạo nghiên cứu	232.418,3	2,64	3,87	
2.5	Bến xe khu vực đào tạo nghiên cứu	11.206,6	0,13	0,19	
2.6	Đất giao thông khu vực đào tạo nghiên cứu	75.113,9	0,85	1,25	

5.2. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị

a) Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Bộ cục quy hoạch công trình được nghiên cứu trên cơ sở phân tích điều kiện vi khí hậu tự nhiên của khu đất, lựa chọn giải pháp tổ chức không gian tối ưu nhằm hạn chế tác động bất lợi của hướng nắng, hướng gió, tăng cường thông thoáng và chiếu sáng tự nhiên cho các công trình, góp phần giảm nhu cầu sử dụng năng lượng, tạo môi trường học tập và làm việc tiện nghi, thân thiện.

- Các không gian chức năng như khu học tập – nghiên cứu, khu Ký túc xá, khu hành chính – điều hành, khu thể thao – văn hoá, dịch vụ thương mại và không gian công cộng được bố trí theo cấu trúc mở, đảm bảo mối liên kết hài hòa giữa kiến trúc công trình và không gian cảnh quan tự nhiên như cây xanh, mặt nước, quảng trường và các tuyến không gian đi bộ.

- Tổ chức không gian đô thị theo hướng đa dạng chức năng, kết hợp hài hòa giữa các công trình học thuật – nghiên cứu, công trình dịch vụ – tiện ích, công trình lưu trú – sinh hoạt và khu dịch vụ hỗ trợ thấp tầng; tạo nên hình thái đô thị hiện đại, năng động, đồng thời vẫn đảm bảo tính nhân văn, gắn gũi với cảnh quan tự nhiên và đặc trưng môi trường đại học.

- Các công trình dịch vụ công cộng như trường học, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, thương mại được bố trí xen kẽ hợp lý, đảm bảo bán kính phục vụ và mật độ phù hợp cho toàn đô thị.

- Hình thành các điểm nhấn cảnh quan, công viên – công viên chuyên đề, quảng trường công cộng, không gian mở trọng tâm tại khu vực trung tâm và trong lõi các đơn vị ở. Tăng cường bố trí các mảng xanh đô thị tại các vỉa hè, đảo giao thông, công trình công cộng, dịch vụ.

- Khai thác hợp lý, phát huy tối đa lợi thế về vị trí địa lý, gắn kết với mạng

lưới đô thị hiện hữu và hệ thống giao thông đối ngoại; sử dụng quỹ đất hiệu quả, ưu tiên cho không gian giáo dục, nghiên cứu và sinh hoạt cộng đồng.

- Địa hình tự nhiên được tận dụng hợp lý trong quy hoạch hệ thống thoát nước và cảnh quan, vừa tiết kiệm chi phí đầu tư hạ tầng, vừa tạo nên môi trường sinh thái hài hòa, cảnh quan đẹp và bền vững.

- Hệ thống giao thông nội khu được tổ chức khoa học, hình thành các đầu mối liên kết thuận tiện với khu vực xung quanh, đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung và tạo điều kiện di chuyển thuận lợi giữa các khu chức năng trong đô thị đại học.

b) Thiết kế đô thị:

- Về định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và kết nối hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị Đại học Quốc tế xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bố cục quy hoạch công trình được nghiên cứu trên cơ sở phân tích về các điều kiện vi khí hậu của khu đất thiết kế, lựa chọn giải pháp tối ưu về bố cục công trình để hạn chế tác động xấu của hướng nắng, hướng gió đối với điều kiện vi khí hậu trong công trình, hạn chế tối đa nhu cầu sử dụng năng lượng cho mục đích hạ nhiệt hoặc sưởi ấm trong công trình;

- Quy mô đất công trình tuân thủ quy định về quy mô đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Vị trí và quy mô xây dựng cụ thể của các chức năng sử dụng đất sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn sau và phải tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Mật độ xây dựng công trình tối đa phải đảm bảo theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch sử dụng đất. Tùy từng chức năng sử dụng và vị trí cụ thể mật độ xây dựng công trình tối đa, tối thiểu phải tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Tầng cao tối đa công trình phải đảm bảo theo quy định trong quy hoạch sử dụng đất và tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam;

- Chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực;

- Chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...), phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích xây dựng công trình có chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) bằng nhau;

- Khoảng lùi của công trình trên các đường phố chính và các ngã phố chính tuân thủ khoảng lùi tối thiểu đã được quy định tại Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng của đồ án, đồng thời tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, đảm bảo tính thống nhất trên các tuyến phố; khuyến khích nghiên cứu khoảng lùi

lớn hơn nhằm tạo không gian quảng trường đối với các tuyến phố chính;

- Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình;

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất không thấp hơn các quy định đã được xác lập trong tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích bố trí mảng xanh trong từng lô đất xây dựng nhà ở, công trình để tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh;

- Độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc như mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chỉ, phào...) phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về độ vươn ra với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng độ vươn ra của các chi tiết kiến trúc công trình bằng nhau;

- Các bộ phận cố định của công trình (Sê nô, ô văng, ban công, mái đua) được phép vượt chỉ giới đường đỏ từ độ cao trên 3,5m so với mặt vỉa hè đảm bảo theo TCVN 9411:2012.

- Công ra vào, biển hiệu quảng cáo phải đảm bảo hài hòa, đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về kích thước (chiều cao, chiều rộng), hình thức kiến trúc với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực; khuyến khích nghiên cứu xây dựng đảm bảo tính thống nhất bằng nhau.

5.3. Công trình thuộc khu Đào tạo, nghiên cứu

- Đối với lô đất công trình Đào tạo nghiên cứu (trường Đại học):

- Các công trình đào tạo – nghiên cứu (trường Đại học) được tổ chức theo các nhóm chức năng chính, bao gồm khối giảng đường, khối phòng thí nghiệm và nghiên cứu, khối hành chính – quản lý, thư viện, trung tâm học liệu, khu thể dục thể thao và các công trình dịch vụ phục vụ sinh viên.

- Bố cục công trình: Các khối công trình được sắp xếp hợp lý, đảm bảo giao thông nội bộ thuận tiện, liên kết chặt chẽ giữa các khu vực giảng dạy, nghiên cứu và sinh hoạt học đường. Không gian cây xanh, quảng trường, sân sinh hoạt ngoài trời và khu vực nghỉ ngơi được bố trí ở trung tâm hoặc xen kẽ giữa các khối công trình, tạo môi trường học tập – nghiên cứu hiện đại, thân thiện và gắn gũi với thiên nhiên.

- Các chỉ tiêu quy hoạch cụ thể:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

- + Tầng cao xây dựng tối đa: 12 tầng.

- Đối với lô đất công trình Đào tạo nghiên cứu (Ký túc xá):

- Công trình Ký túc xá thuộc khu Đào tạo – nghiên cứu được tổ chức theo các cụm công trình lưu trú, bao gồm khu ở sinh viên, khu sinh hoạt chung, khu dịch vụ – quản lý và các không gian hỗ trợ, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, học tập và nghỉ ngơi của sinh viên trong khuôn viên trường.



- **Bố cục công trình:** Các khối Ký túc xá được bố trí hợp lý trong phạm vi ô đất, đảm bảo giao thông nội bộ thuận tiện, tổ chức lối tiếp cận rõ ràng; có sự phân tách tương đối giữa khu ở và các không gian sinh hoạt chung nhằm đảm bảo an ninh, trật tự, sự yên tĩnh và riêng tư cho khu lưu trú. Không gian cây xanh, sân sinh hoạt ngoài trời, khu thể thao nhẹ và khu vực nghỉ ngơi được bố trí xen kẽ hoặc tại trung tâm các cụm công trình, góp phần hình thành môi trường sống lành mạnh, an toàn và thân thiện cho sinh viên.

- **Các chỉ tiêu quy hoạch chính:**

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 12 tầng.

• **Đối với lô đất công trình Đào tạo nghiên cứu (Bến xe):**

- Công trình bến xe liên khu phục vụ trường đại học được bố trí theo chức năng giao thông – dịch vụ, bao gồm khu vực đón trả khách, bãi đỗ xe buýt và phương tiện cá nhân, khu điều hành – quản lý, khu chờ và các công trình phụ trợ

- **Bố cục công trình:** Các hạng mục được tổ chức hợp lý, đảm bảo luồng giao thông vào – ra rõ ràng, tách biệt giữa xe cơ giới, người đi bộ và các khu vực dịch vụ, hạn chế xung đột giao thông. Không gian cây xanh, sân chờ ngoài trời và các khoảng mở được bố trí xen kẽ trong khu vực bến xe, góp phần giảm tác động môi trường, cải thiện vi khí hậu và tạo không gian thân thiện cho người sử dụng.

- **Các chỉ tiêu quy hoạch chính:**

+ Mật độ xây dựng tối đa: 30%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.

• **Đối với lô đất công trình Đào tạo nghiên cứu (Thể dục thể thao):**

- Các công trình thể dục thể thao của trường đại học được bố trí theo cụm chức năng, bao gồm nhà thi đấu đa năng cao tối đa 5 tầng, khu tập luyện trong nhà, khu sân thể thao ngoài trời, khu phục vụ – quản lý và các công trình phụ trợ.

- **Bố cục công trình:** Các hạng mục được tổ chức hợp lý, đảm bảo giao thông nội bộ thuận tiện, tách biệt luồng vận động viên, sinh viên và khán giả khi cần thiết. Không gian cây xanh, sân tập ngoài trời và các khoảng mở được bố trí xen kẽ giữa các khối công trình, góp phần cải thiện vi khí hậu, giảm áp lực không gian xây dựng và tạo môi trường rèn luyện thể chất an toàn, thân thiện.

- **Các chỉ tiêu quy hoạch chính:**

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 5 tầng (Nhà thi đấu đa năng, Bể bơi trong nhà và ngoài trời...), các hạng mục phụ trợ bố trí theo nhu cầu sử dụng.

5.4. Bố trí bãi đỗ xe đô thị

- **Bố cục công trình:** Công trình bãi đỗ xe được bố trí theo chức năng giao thông tĩnh, bao gồm bãi đỗ xe nhiều tầng (tối đa 9 tầng), bãi đỗ xe ngoài trời, khu điều hành – quản lý, khu kỹ thuật và các hạng mục phụ trợ,... Các hạng mục được tổ

13/11/2024

chức hợp lý, đảm bảo luồng xe ra vào thuận tiện, an toàn, hạn chế xung đột giao thông với khu vực xung quanh; bảo đảm diện tích quy đổi theo quy định tại **Bảng 2.18** QCVN 01:2021/BXD.

- Dải cây xanh cách ly, cây xanh bóng mát và các khoảng mở được bố trí bao quanh và xen kẽ trong khu đất, góp phần giảm tiếng ồn, bụi và cải thiện cảnh quan môi trường. Khuyến khích bố trí các trạm sạc điện trong nhà và ngoài trời tại các ô đất bãi đỗ xe.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 60%;

- + Tầng cao tối đa: 9 tầng.

5.5. Bố trí công trình thương mại dịch vụ

- **Bố cục công trình:** Công trình thương mại dịch vụ cần được bố trí dọc theo các trục đường chính, với các tầng thương mại được sắp xếp theo dạng khối liền mạch để thuận lợi cho các hoạt động dịch vụ, du lịch, kinh doanh văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị,... Các khối công trình thương mại cần được kết nối với hệ thống giao thông và bãi đỗ xe hợp lý, đồng thời tạo không gian công cộng rộng rãi cho việc mua sắm và sinh hoạt.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

- + Mật độ xây dựng tối đa theo QCVN 01:2021/BXD;

- + Tầng cao tối đa:

- ❖ Khu dịch vụ cấp đô thị: 35 tầng;

- ❖ Khu dịch vụ cấp đơn vị ở: 4 tầng.

5.6. Bố trí công trình hạ tầng xã hội, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà ở

5.6.1. Công trình hạ tầng xã hội khu đô thị

- Đối với lô đất công trình Giáo dục:

- **Bố cục công trình:** các công trình giáo dục cần được bố trí tập trung theo các chức năng cụ thể như khối lớp học, khối hành chính, khối thể thao và giải trí. Các khối này cần được sắp xếp hợp lý để đảm bảo giao thông nội bộ thuận lợi, dễ dàng di chuyển giữa các khu vực học tập và hoạt động. Khuôn viên xanh, sân chơi và không gian ngoài trời thường được bố trí ở trung tâm hoặc xen kẽ giữa các khối công trình, tạo môi trường học tập thoải mái và gắn gũi với thiên nhiên. Khuyến khích bố trí trường phổ thông nhiều cấp học để thuận tiện quá trình xây dựng và vận hành.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%

- + Tầng cao xây dựng tối đa:

- ❖ Trường mầm non: 3 tầng (không kể khối hành chính, kỹ thuật, phục vụ);



❖ Trường tiểu học, trung học cơ sở: 5 tầng;

❖ Trường trung học phổ thông: 5 tầng.

• Đối với lô đất công trình Văn hoá:

- Nhà văn hóa được thiết kế hiện đại, mang tính cộng đồng cao, là nơi tổ chức các hoạt động văn hóa, sinh hoạt và giao lưu của người dân.

- Bố cục công trình: Không gian được bố trí linh hoạt với khu hội trường, khu sinh hoạt chung, đảm bảo tiện nghi, thoáng rộng và thân thiện với môi trường.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng;

• Đối với lô đất Thể dục thể thao:

- Ô đất thể dục thể thao là không gian công cộng phục vụ hoạt động rèn luyện thể chất, thi đấu thể thao, vui chơi và nâng cao sức khỏe cho cộng đồng.

- Bố cục công trình: Các hạng mục thể dục thể thao được tổ chức theo không gian mở, ưu tiên các hoạt động ngoài trời kết hợp công trình một tầng phục vụ tập luyện. Giao thông nội bộ được bố trí đơn giản, thuận tiện cho người sử dụng, đảm bảo an toàn và dễ tiếp cận. Không gian cây xanh, thảm cỏ, sân tập và các khoảng nghỉ được bố trí xen kẽ giữa các khu chức năng, tạo môi trường sinh hoạt thể thao thân thiện, gần gũi với thiên nhiên và phù hợp quy mô đơn vị ở.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 25%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng;

• Đối với lô đất công trình thương mại (chợ)

- Bố cục công trình: Công trình thương mại (chợ) được tổ chức theo mô hình tập trung, kết hợp các khu chức năng chính gồm khu kinh doanh hàng khô, hàng tươi sống, thực phẩm, khu dịch vụ – ăn uống, ... khu quản lý – điều hành, kho bãi, khu kỹ thuật và các không gian phụ trợ. Mặt bằng được tổ chức khoa học, đảm bảo phân luồng giao thông hợp lý giữa người mua, người bán, giao thông hàng hóa và giao thông kỹ thuật. Các không gian mở, sân trong, mái che thông thoáng và khoảng đệm cây xanh được bố trí xen kẽ nhằm tăng cường thông gió, chiếu sáng tự nhiên, đảm bảo vệ sinh môi trường và an toàn sử dụng.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa:

❖ Chợ cấp đô thị: 5 tầng;

❖ Chợ cấp đơn vị ở: 4 tầng.

• Đối với lô đất công trình Y tế, Bệnh viện đa khoa:

- **Bố cục công trình:** Các công trình cần được bố trí theo các chức năng riêng biệt như khu khám bệnh, khu điều trị, và khu hành chính. Các khối này cần được liên kết với nhau thông qua hệ thống hành lang hoặc lối đi nội bộ thuận tiện, đồng thời đảm bảo việc cách ly giữa các khu vực có yêu cầu y tế cao như khu cấp cứu và khu chăm sóc đặc biệt. Không gian xanh và khu vực nghỉ ngơi cho bệnh nhân thường được bố trí xung quanh các khối công trình, giúp tạo không gian thư giãn và phục hồi sức khỏe.

- **Các chỉ tiêu quy hoạch chính:**

- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- + Tầng cao xây dựng tối đa:
 - ❖ Trạm y tế: 3 tầng;
 - ❖ Bệnh viện đa khoa: 10 tầng.

• **Đối với lô đất công trình Cơ quan trụ sở (cơ sở phòng cháy chữa cháy):**

- **Bố cục công trình:** Công trình cơ quan, trụ sở cần được phân chia rõ ràng giữa các khối chức năng như khu làm việc, khu hành chính, và khu vực đón tiếp. Các khối công trình thường được sắp xếp liên mạch đảm bảo sự kết nối thuận tiện giữa các bộ phận. Khu vực làm việc có thể được bố trí ở các tầng trên, trong khi khu vực đón tiếp và phòng họp nằm ở tầng trệt để dễ tiếp cận. Không gian xanh và khu vực nghỉ ngơi cho cán bộ, nhân viên được bố trí xen kẽ, tạo môi trường làm việc thoải mái và chuyên nghiệp.

- **Các chỉ tiêu quy hoạch chính:**

- + Mật độ xây dựng tối đa: 60%;
- + Tầng cao tối đa: 5 tầng;

• **Đối với lô đất Cây xanh:**

- Không gian cây xanh được tổ chức chủ yếu cho mục đích công viên – công viên chuyên đề, vườn hoa và sân chơi, kết hợp các công trình phụ trợ quy mô nhỏ như chòi nghỉ, nhà vệ sinh công cộng, khu tập thể dục ngoài trời,.. Các hạng mục được bố trí phân tán, hài hòa với cảnh quan tự nhiên, ưu tiên không gian mở, lối dạo bộ và các khu vực sinh hoạt ngoài trời. Việc tổ chức mặt bằng đảm bảo kết nối thuận tiện với các khu ở lân cận, tạo môi trường sinh hoạt, nghỉ ngơi và giao lưu cộng đồng cho người dân.

- **Các chỉ tiêu quy hoạch chính:**

- + Mật độ xây dựng tối đa: 5%;
- + Tầng cao tối đa: 1 tầng.

5.6.2. Công trình nhà ở

• **Đối với lô đất Nhà ở liền kề:**

- **Bố cục công trình:** Công trình nhà ở liền kề cần được thiết kế hài hòa với không gian xung quanh, đảm bảo sự tối ưu về sử dụng đất. Các dãy nhà liền kề nên



11/1/2011

được sắp xếp theo hệ thống khối đồng bộ, nhưng vẫn giữ được sự riêng tư giữa các căn. Hình thái phù hợp với từng trục đường chính, đồng thời dành diện tích cho cây xanh và lối đi bộ. Trường hợp trong cùng một lô đất có các dãy nhà liền kề nếu được quy hoạch cách nhau, khoảng cách giữa cạnh mặt sau của dãy nhà liền kề phải đảm bảo $\geq 4\text{m}$.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 90%;

+ Tầng cao tối đa: 4 tầng;

• Đối với lô đất Nhà ở biệt thự:

- Bố cục công trình: Công trình nhà ở biệt thự được phân chia thành các khối biệt lập, với khoảng cách giữa các biệt thự đủ lớn để tạo không gian riêng tư và thoáng đãng. Mỗi khối biệt thự thường được thiết kế với lối đi riêng, kèm theo sân vườn và khuôn viên xanh. Khoảng lùi và hệ thống đường nội bộ được bố trí xung quanh các khối biệt thự, đảm bảo sự kết nối giao thông thuận tiện.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 50% ÷ 55%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.

• Đối với lô đất Nhà ở cao tầng:

- Bố cục công trình: Công trình nhà chung cư được bố trí theo cụm khối, đảm bảo khoảng cách giữa các khối nhà theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Các khối nhà được sắp xếp theo hướng mở, tạo khoảng trống hợp lý và đảm bảo khoảng lùi nhằm tăng cường thông gió, chiếu sáng tự nhiên và giảm cảm giác đặc khối. Không gian sinh hoạt cộng đồng, sân chơi, vườn hoa và các tiện ích công cộng được bố trí xen kẽ giữa các khối nhà, đảm bảo sự liên kết và giao tiếp của cư dân

- Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40,0%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 35 tầng.

5.6.3. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

• Tuyến đường cấp nội bộ:

- Đường phân khu vực có lộ giới 13,0 m (mặt cắt 6-6) trong đó lòng đường: $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{ m}$; Hè đường: $2 \times 3,0\text{ m} = 6,0\text{ m}$;

- Đường nhóm nhà ở có lộ giới 13,0 m (mặt cắt 6-6) trong đó lòng đường: $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{ m}$; Hè đường: $2 \times 3,0\text{ m} = 6,0\text{ m}$;

- Đường nhóm nhà ở có lộ giới 10,0 m (mặt cắt 6B-6B) trong đó lòng đường: $2 \times 3,5\text{m} = 7,0\text{ m}$; Hè đường: 3,0 m.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe công cộng phục vụ nhu cầu dừng đỗ của người dân trong khu vực; đảm bảo tiếp cận các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại trong đô thị. Ngoài ra, bố trí thêm bãi đỗ xe tại các không gian ngầm của các

công trình cao tầng, hoặc khu vực cây xanh công viên.

- Hệ thống cầu: Xây dựng hệ thống cầu qua kênh Thầy Cai và kênh An Hạ đảm bảo giao thông thủy và lưu thông dòng chảy của hệ thống kênh trong khu vực lập quy hoạch. Trong phạm vi đồ án quy hoạch này dự kiến có 08 cầu được đầu tư xây mới, các cầu sẽ thiết kế nằm trên đường cong đứng (cầu cong) kết nối giao bằng tại nút giao hai đầu cầu.

- Lựa chọn khổ tĩnh không thông thuyền các cầu: Căn cứ theo bảng 2 – TCVN 5664:2009 Phân cấp kỹ thuật đường thủy nội địa ứng với quy hoạch cấp kênh là cấp V với yêu cầu khổ thông thuyền $B \times H = (>15m) \times (\geq 4m)$.

• Đối với lô đất hạ tầng kỹ thuật khác:

- Bố cục công trình: Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác được bố trí theo tính chất chuyên ngành, bao gồm trạm điện, trạm cấp nước, trạm xử lý nước thải, trạm bơm, trạm viễn thông và các công trình kỹ thuật phụ trợ,... Việc tổ chức mặt bằng đảm bảo vận hành an toàn, thuận tiện cho quản lý – bảo trì, đồng thời tách biệt hợp lý với các khu chức năng nhạy cảm. Dải cây xanh cách ly, cây xanh kỹ thuật và các khoảng mở được bố trí bao quanh hoặc xen kẽ trong khu đất, nhằm giảm thiểu tác động môi trường, tiếng ồn và cải thiện cảnh quan khu vực.

- Các chỉ tiêu quy hoạch chính:

+ Mật độ xây dựng tối đa: 80%;

+ Tầng cao tối đa: 3 tầng.

5.7. Bố trí công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm (nếu có)

Bảng thống kê các khu vực xây dựng công trình ngầm

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số tầng hầm tối đa (tầng)	Diện tích xây dựng tối đa tầng hầm B1 dự kiến (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa hầm dự kiến (m ²)	Ghi chú
1	Y tế cấp đô thị	YT-D01	69.000,0	2	69.000,0	138.000,0	Bố trí đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ, sạc xe điện...
2	Khu đào tạo, nghiên cứu		1.358.699,7		1.358.699,7	2.717.399,4	Bố trí đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ, sạc xe điện...
+	Trường đại học	DTNC-DH01.1	48.878,9	2	48.878,9	97.757,8	Bố trí đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ, sạc xe điện...
+	Trường đại học	DTNC-DH01.2	109.670,6	2	109.670,6	219.341,2	
+	Trường đại học	DTNC-DH02	89.852,2	2	89.852,2	179.704,4	
+	Trường đại học	DTNC-DH03	123.972,8	2	123.972,8	247.945,6	
+	Trường đại học	DTNC-DH04	33.181,7	2	33.181,7	66.363,4	
+	Trường đại học	DTNC-DH05	63.243,1	2	63.243,1	126.486,2	
+	Trường đại học	DTNC-DH06	68.709,8	2	68.709,8	137.419,6	
+	Trường đại học	DTNC-DH07.1	72.160,1	2	72.160,1	144.320,2	
+	Trường đại học	DTNC-DH07.2	90.591,0	2	90.591,0	181.182,0	



Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu lô đất	Diện tích lô đất (m ²)	Số tầng hầm tối đa (tầng)	Diện tích xây dựng tối đa tầng hầm B1 dự kiến (m ²)	Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa hầm dự kiến (m ²)	Ghi chú
+	Trường đại học	DTNC-DH08	64.273,9	2	64.273,9	128.547,8	
+	Trường đại học	DTNC-DH09	35.995,0	2	35.995,0	71.990,0	
+	Trường đại học	DTNC-DH10	69.688,0	2	69.688,0	139.376,0	
+	Trường đại học	DTNC-DH11	67.364,8	2	67.364,8	134.729,6	
+	Trường đại học	DTNC-DH12	54.002,2	2	54.002,2	108.004,4	
+	Trường đại học	DTNC-DH13.1	86.594,0	2	86.594,0	173.188,0	
+	Trường đại học	DTNC-DH13.2	48.103,3	2	48.103,3	96.206,6	
+	Ký túc xá	DTNC-KTX01	119.822,5	2	119.822,5	239.645,0	
+	Ký túc xá	DTNC-KTX02	51.321,2	2	51.321,2	102.642,4	
+	Ký túc xá	DTNC-KTX03	61.274,6	2	61.274,6	122.549,2	
3	Khu dịch vụ cấp đô thị		62.794,6	2	62.794,6	125.589,2	Bố trí đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ, sạc xe điện...
+	Khu dịch vụ	DV-D05	46.396,1	2	46.396,1	92.792,2	Bố trí đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ, sạc xe điện...
+	Khu dịch vụ	DV5-D01	16.398,5	2	16.398,5	32.797,0	
4	Khu chung cư cao tầng		363.795,8	2	363.795,8	727.591,6	
+	Khu chung cư cao tầng	NO2-C01	29.143,2	2	29.143,2	58.286,4	
+	Khu chung cư cao tầng	NO3-C01	29.143,2	2	29.143,2	58.286,4	
+	Khu chung cư cao tầng	NO5-C01	34.214,5	2	34.214,5	68.429,0	
+	Khu chung cư cao tầng	NO6.1-C01	30.048,0	2	30.048,0	60.096,0	
+	Khu chung cư cao tầng	NO6.1-C02	12.492,0	2	12.492,0	24.984,0	
+	Khu chung cư cao tầng	NO6.1-C03	32.255,0	2	32.255,0	64.510,0	
+	Khu chung cư cao tầng	NO6.1-C04	31.175,0	2	31.175,0	62.350,0	Bố trí đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ, sạc xe điện...
+	Khu chung cư cao tầng	NO6.2-C01	32.195,8	2	32.195,8	64.391,6	
+	Khu chung cư cao tầng	NO6.2-C02	30.755,8	2	30.755,8	61.511,6	
+	Khu chung cư cao tầng	NO7-C01	21.965,0	2	21.965,0	43.930,0	
+	Khu chung cư cao tầng	NO7-C02	21.083,0	2	21.083,0	42.166,0	
+	Khu chung cư cao tầng	NO7-C03	23.267,0	2	23.267,0	46.534,0	
+	Khu chung cư cao tầng	NO7-C04	15.084,0	2	15.084,0	30.168,0	
+	Khu chung cư cao tầng	NO7-C05	20.974,3	2	20.974,3	41.948,6	
Tổng			1.854.290,1		1.854.290,1	3.708.580,2	



Ghi chú:

- Tầng hầm tại các lô đất xây dựng nhà ở riêng lẻ thực hiện theo quy định hiện hành.

- Tầng hầm phục vụ nhu cầu đỗ xe và hệ thống kỹ thuật, không tính vào hệ số sử dụng đất; trường hợp ngoài các chức năng trên cần tính toán các diện tích sàn hầm này vào hệ số sử dụng đất, đảm bảo không vượt hệ số theo quy hoạch cho phép.

- Phạm vi ranh giới phần ngầm công trình (tầng hầm): trong phạm vi ranh lô đất (có thể trùng với chỉ giới xây dựng hoặc ranh giới lô đất).

- Phạm vi ranh giới, lối lên xuống, số tầng hầm, diện tích tầng hầm có thể điều chỉnh giảm theo giải pháp thiết kế phù hợp, được xác định trong giai đoạn thiết kế cơ sở (hoặc cấp phép xây dựng) nhưng phải đảm bảo yêu cầu về tiếp cận, quy định về diện tích bãi đỗ xe tối thiểu, khoảng cách tối thiểu từ ram dốc đến chỉ giới đường đỏ và các quy định pháp luật có liên quan hiện hành.

- Các công trình hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, văn phòng, thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, nhà ở chung cư, khu công viên chuyên đề (vui chơi giải trí),... được phép bố trí hoặc bố trí kết hợp bãi đỗ xe nội bộ trong phạm vi lô đất quy hoạch nhằm đảm bảo nhu cầu đỗ xe theo quy định nhưng không được phép làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch được duyệt, đồng thời đảm bảo tuân thủ QCVN 01:2021/BXD.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật và các tuyến hạ tầng kỹ thuật dự kiến bố trí ngầm được xác định trong hồ sơ quy hoạch chi tiết, cụ thể tại các bản vẽ quy hoạch hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành

- Việc xây dựng tầng hầm phải bảo đảm an toàn cho cộng đồng, cho bản thân công trình và các công trình lân cận; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng, khai thác, vận hành của các công trình lân cận cũng như các công trình đã được xác định trong quy hoạch đô thị.

5.8. Quy định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch**a) Cơ cấu sử dụng đất quy hoạch:****Bảng cơ cấu sử dụng đất quy hoạch:**

Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
			m ²	%	(người)
A	TỔNG DIỆN TÍCH KHU VỰC QUY HOẠCH		8.799.617,9	100,00	135.000
1	Khu đô thị		7.285.454,2	82,80	135.000
1.1	Đất dân dụng		7.033.492,8	79,93	135.000
1.1.1	Đất đơn vị ở		4.327.063,1	49,18	135.000
a	Nhóm nhà ở	NO	2.644.715,6	30,05	135.000
a.1	Đất nhà ở thấp tầng		1.532.159,4	17,41	75.027
-	Đất nhà ở liền kề	LK	1.101.229,5	12,51	63.838
-	Đất nhà ở biệt thự	BT	430.929,9	4,90	11.189
a.2	Đất nhà ở cao tầng	C	363.795,8	4,13	59.973
a.3	Đất cây xanh sử dụng công cộng nhóm nhà ở (Sân chơi, vườn hoa, ...)	CXN	4.469,2	0,05	
a.4	Đất giao thông nhóm nhà ở		744.291,2	8,46	



Stt	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích	Tỷ lệ	Dân số
			m ²	%	(người)
b	Y tế cấp đơn vị ở	YT	5.053,9	0,06	
c	Văn hóa (cấp đơn vị ở)	VH	50.546,3	0,57	
d	Thể dục thể thao (cấp đơn vị ở)	TDTT	140.810,6	1,60	
e	Giáo dục cấp đơn vị ở		262.000,1	2,98	
	Trường THCS	THCS	79.812,9	0,91	
	Trường tiểu học	TH	93.107,7	1,06	
	Trường mầm non	MN	89.079,5	1,01	
f	Cây xanh sử dụng công cộng đơn vị ở	CXO	281.171,3	3,20	
g	Kênh rạch cấp đơn vị ở	SS	59.444,3	0,68	
h	Khu dịch vụ cấp đơn vị ở	DV	27.347,2	0,31	
i	Bãi đỗ xe cấp đơn vị ở	BDX	93.292,9	1,06	
j	Đường giao thông đơn vị ở		762.680,9	8,67	
1.1.2	Đất ngoài đơn vị ở		2.706.429,7	30,75	
a	Y tế cấp đô thị	YT-D	69.000,0	0,78	
b	Giáo dục cấp đô thị (Trường THPT)	THPT	57.003,0	0,65	
c	Cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị	CXDT	1.010.358,5	11,48	
d	Kênh rạch cấp đô thị	SS-D	174.366,6	1,98	
e	Khu dịch vụ cấp đô thị	DV-D	454.663,9	5,17	
f	Bãi đỗ xe cấp đô thị	BDX-D	61.990,9	0,70	
g	Đường giao thông đô thị		879.046,8	9,99	
1.2	Đất ngoài dân dụng		251.961,40	2,87	
1.2.1	Cây xanh chuyên dụng	CXCD	186.717,1	2,13	
1.2.2	Cơ quan, trụ sở	CQ	1.067,2	0,01	
1.2.3	Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTK	64.177,1	0,73	
2	Đào tạo, nghiên cứu	DTNC	1.514.163,7	17,20	
2.1	Đất trường đại học khu vực đào tạo nghiên cứu	DTNC-DH	1.126.281,4	12,80	
2.2	Cây xanh sử dụng công cộng khu vực đào tạo nghiên cứu	DTNC-CXO	24.828,1	0,28	
2.3	Cây xanh thể dục thể thao khu vực đào tạo nghiên cứu	DTNC-TDTT	44.315,4	0,50	
2.4	Đất Ký túc xá khu vực đào tạo nghiên cứu	DTNC-KTX	232.418,3	2,64	
2.5	Bến xe khu vực đào tạo nghiên cứu	DTNC-BX	11.206,6	0,13	
2.6	Đất giao thông khu vực đào tạo nghiên cứu		75.113,9	0,85	

b) Quy hoạch, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng lô đất

(Bảng thống kê chi tiết xem Quy định quản lý)

5.9. Giải pháp bảo vệ môi trường

- Quy hoạch sử dụng đất hợp lý, tăng cường diện tích cây xanh, hạn chế san lấp kênh rạch trong khu vực quy hoạch, chú trọng trồng cây xanh tạo bóng mát, góp phần điều hòa vi khí hậu, cải thiện chất lượng môi trường.

- Đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường giữa các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn,... đến khu dân cư, công trình công cộng.

- Quy hoạch hợp lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đặc biệt là đối với quy hoạch giao thông, san lấp nền và cấp thoát nước đều có tính đến việc thích ứng với điều kiện biến đổi khí hậu.



- Việc quản lý và xây dựng công trình phải tuân thủ các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Khuyến khích xây dựng các công trình hạn chế tác động biến đổi khí hậu, công trình đạt chỉ tiêu theo hướng đô thị thông minh, tăng trưởng xanh và bền vững.

- Khuyến khích các phương tiện giao thông sử dụng năng lượng xanh, năng lượng sạch; Chú trọng phát triển giao thông công cộng.

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng biệt. Nước thải sinh hoạt, nước thải y tế được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2025/BTM và QCVN 40:2025/BTNMT trước khi thải ra môi trường.

- Chất thải rắn sinh hoạt, chất thải nguy hại, chất thải y tế được phân loại tại nguồn, được thu gom và vận chuyển về khu liên hợp xử lý chất thải rắn của thành phố, được quản lý theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Thực hiện quan trắc chất lượng môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm hoàn toàn về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam có trách nhiệm hoàn chỉnh hồ sơ của đồ án quy hoạch theo quy định và chuyển đến Phòng Kinh tế xã Xuân Thới Sơn để kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ của đồ án.

Sau khi được đồ án được phê duyệt, Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam có trách nhiệm gửi hồ sơ đã được thẩm định và phê duyệt qua hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về hoạt động xây dựng.

2. Công ty Cổ phần Kiến trúc Việt (đơn vị tư vấn) có trách nhiệm bảo đảm hồ sơ quy hoạch đáp ứng quy định nội dung kỹ thuật về cơ sở dữ liệu quy hoạch đô thị và nông thôn; chịu trách nhiệm hoàn toàn về cơ sở pháp lý, nguồn gốc, tính xác thực của số liệu, tài liệu được thu thập và công bố trong nội dung quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt.

3. Phòng Kinh tế xã Xuân Thới Sơn có trách nhiệm tổ chức, phối hợp các phòng ban đơn vị tổ chức có liên quan triển khai và thực hiện các nội dung sau:

- Kiểm tra, đóng dấu thẩm định và lưu trữ hồ sơ của đồ án quy hoạch trong vòng 15 ngày kể từ ngày phê duyệt đồ án này theo quy định.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Quyết định được phê duyệt, phối hợp Công ty Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam và các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện việc công bố công khai nội dung Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đại học Quốc tế, xã Xuân Thới Sơn, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.



11/01/2025

- Phối hợp với Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam lập hồ sơ cắm mốc bằng hình thức cắm mốc ngoài thực địa hoặc áp dụng công nghệ thông tin theo quy định pháp luật hiện hành. Hồ sơ cắm mốc do các đơn vị chuyên môn về đo đạc và bản đồ tổ chức lập và trình Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn phê duyệt trong vòng 30 ngày kể từ ngày phê duyệt đề án này. Phòng Kinh tế lưu giữ hồ sơ cắm mốc đã được phê duyệt và có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến mốc giới cho tổ chức, cá nhân có yêu cầu. Nhà đầu tư đã thực hiện việc cắm mốc phải gửi hồ sơ cắm mốc đến cơ quan chuyên môn về quy hoạch đô thị và nông thôn theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

4. Giao các Phòng, ban ngành chuyên môn, đơn vị trực thuộc và cơ quan có liên quan trên cơ sở quy hoạch được duyệt phối hợp với Phòng kinh tế xã Xuân Thới Sơn triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

Việc quản lý, đầu tư phát triển theo đề án quy hoạch chi tiết được duyệt phải đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, không gian kiến trúc cảnh quan và dịch vụ công cộng, đáp ứng mục tiêu, yêu cầu, tiêu chí tăng trưởng xanh, thông minh, thích ứng với biến đổi khí hậu, thích ứng bền vững.

Khi triển khai thực hiện đề án Quy hoạch phải đảm bảo tuân thủ các quy định có liên quan, đảm bảo quốc phòng, an ninh, an toàn phòng chống lũ, biến đổi khí hậu, chống xâm nhập mặn; sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, phát triển bền vững kinh tế - xã hội và môi trường đô thị; không để xảy ra các chồng chéo, tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện trong quá trình tổ chức thực hiện quy hoạch. Không gây thất thoát, lãng phí tài nguyên, tính toán đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật đô thị, hạ tầng xã hội và đảm bảo sự đồng thuận của cộng đồng dân cư.

Quản lý xây dựng, thực hiện đúng mục tiêu, tính chất, chỉ tiêu theo quy hoạch được duyệt; triển khai bảo đảm tiến độ thực hiện quy hoạch; công khai, minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật trong sử dụng đất đai; xử lý tài sản công cần thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện quy hoạch. Quản lý về đất đai, trật tự xây dựng để đảm bảo triển khai đúng quy hoạch đã định hướng.

Đảm bảo nguồn lực thực hiện quy hoạch; ưu tiên tập trung nguồn lực triển khai các công trình kết cấu hạ tầng, công trình hạ tầng giao thông, thủy lợi và các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng xã hội thiết yếu; cải tạo, chỉnh trang, nâng cấp đổi các khu phố, khu dân cư, hệ thống hạ tầng xã hội nhằm đảm bảo đồng bộ. Chủ động xem xét, điều chỉnh, quyết định tiến độ triển khai thực hiện quy hoạch, việc phân kỳ đầu tư, chương trình và dự án ưu tiên đầu tư phát triển đô thị mới trên cơ sở nguồn lực và nhu cầu của địa phương.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.
2. Quyết định này đính kèm Thuyết minh tổng hợp, các Bản vẽ, Quy định quản lý và Phụ lục tính toán.



3. Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư đô thị đại học Quốc tế VIUT, xã Tân Thới Nhì, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng khu đô thị Tây Bắc phê duyệt tại Quyết định số 10/QĐ-BQL ngày 27 tháng 01 năm 2011 không còn thời hạn hiệu lực theo quy định hiện hành.

4. Chánh văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân xã Xuân Thới Sơn, Giám đốc Trung tâm Phục vụ hành chính công xã Xuân Thới Sơn, Trưởng phòng Kinh tế xã, Trưởng phòng Văn hóa – Xã hội xã, Trưởng ấp 73, Công ty Cổ phần Đô thị Đại học Quốc tế Berjaya Việt Nam và các đơn vị, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*h*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBND thành phố (để b/c);
- Sở QHKT; Sở XD; Sở NNMT;
- Ban QL Phát triển đô thị TP.HCM;
- UBND xã XTS:CT, các PCT;
- Phòng Kinh tế;
- Ấp 73;
- Lưu VT, XD-TMP.



Trần Quốc Tuấn

