

**BỘ XÂY DỰNG**

Số: **300** /QĐ-BXD

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày **04** tháng **4** năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu ký túc xá sinh viên khu B**

**BỘ TRƯỞNG BỘ XÂY DỰNG**

*Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;*

*Căn cứ Luật số 62/2020/QH13 ngày 15/7/2020 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;*

*Căn cứ Nghị định số 52/2022/NĐ-CP ngày 08/8/2022 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

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

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/7/2023 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh (Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh);*

*Căn cứ Tờ trình số 1995/TTr-ĐHQG ngày 15/11/2023 của Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Khu ký túc xá sinh viên Khu B;*

*Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Quy hoạch – Kiến trúc.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu ký túc xá sinh viên khu B với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu ký túc xá sinh viên khu B.

**2. Vị trí, phạm vi ranh giới và Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch:**

Khu vực lập điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu ký túc xá sinh viên khu B có vị trí nằm trong khu quy hoạch Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh thuộc phường Đông Hòa, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với quy mô diện tích là 21,61 ha. Phạm vi, ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp ranh với đường Lương Đình Của (đường Vành đai 3) và Giáo xứ Đông Hòa.
- Phía Nam giáp ranh giáp đường Mạc Đĩnh Chi (đường TB03) và Trung tâm dịch vụ công cộng 2.
- Phía Đông giáp ranh với đường Lương Đình Của (đường Vành đai 3) và Khu phố Tân Hòa.
- Phía Tây giáp ranh với đường Lương Đình Của (đường Vành đai 3) và Khu phố Tân Hoà.

*(Quy mô diện tích, ranh giới sẽ được luận cứ cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập đồ án)*

**3. Mục tiêu và tính chất của khu vực lập điều chỉnh quy hoạch:**

**3.1. Mục tiêu**

- Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 790/QĐ-TTg ngày 03/7/2023; đáp ứng nhu cầu phát triển của Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh theo Kế hoạch chiến lược và Đề án đổi mới cơ chế hoạt động của Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt.

- Nâng cao chất lượng cơ sở vật chất Khu ký túc xá sinh viên khu B với quy hoạch kiến trúc hiện đại, thân thiện, phát triển bền vững, hài hòa với cộng



đồng, tạo lập môi trường rèn luyện - học tập, môi trường sống xanh, hạnh phúc đáp ứng nhu cầu sử dụng của sinh viên. Đồng thời xây dựng hệ thống Ký túc xá Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh "An toàn - Thân thiện - Văn minh" mang bản sắc văn hóa sinh viên nội trú Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc triển khai đầu tư xây dựng Khu ký túc xá sinh viên khu B và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

### **3.2. Tính chất:**

Là khu dịch vụ, phục vụ đào tạo, tổ chức sắp xếp chỗ ở cho học sinh, sinh viên, học viên Việt Nam và nước ngoài thuộc Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh theo Quy hoạch phân khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

## **4. Các nội dung nghiên cứu trong đồ án:**

### **4.1. Về phân tích, đánh giá hiện trạng:**

- Thu thập, phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, số liệu hiện trạng, thực trạng triển khai dự án, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, các quy định của các quy hoạch cấp trên đã có và các quy hoạch có liên quan đến khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.

- Rà soát, đánh giá việc triển khai thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt; xác định cụ thể khó khăn vướng mắc và nguyên nhân trong tổ chức thực hiện.

- Đánh giá cơ hội, thách thức đối với việc hình thành, phát triển Khu ký túc xá sinh viên khu B.

### **4.2. Về lựa chọn các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật:**

Luận cứ, xác định cụ thể các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, phù hợp với Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành hiện hành và nội dung đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt để đề xuất giải pháp, phương án quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy mô hoạt động nghiên cứu, đào tạo.

### **4.3. Về sử dụng đất quy hoạch:**

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch cho từng hạng mục công trình tại từng lô đất trong Khu ký túc xá sinh viên khu B phù hợp với tính chất, quy mô công trình, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng và phù hợp với Quy hoạch phân khu xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công

trình, khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Đề xuất phương án tổng mặt bằng sử dụng đất phù hợp yêu cầu sử dụng của Khu ký túc xá sinh viên khu B, khai thác hiệu quả giá trị sử dụng của quỹ đất và đặc điểm hiện trạng khu vực, tận dụng địa hình hiện trạng, hạn chế tối đa công tác đào đắp.

- Yêu cầu về phân khu chức năng (đặc biệt là khu dịch vụ) cần có sự kết nối với các cơ sở vật chất của Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, tận dụng phát huy tối đa cơ sở vật chất dùng chung, tránh lãng phí và đảm bảo hiệu quả đầu tư.

#### ***4.4. Về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:***

- Nghiên cứu, đề xuất giải pháp phân khu chức năng phù hợp với các chức năng chính của Khu ký túc xá sinh viên khu B, có sự đồng bộ, thống nhất để tạo lập quần thể kiến trúc, cây xanh, mặt nước hài hòa, tạo sự gắn kết với khu vực hiện có xung quanh và tuân thủ Quy hoạch phân khu xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh đã được phê duyệt; phù hợp với các quy định và tuân thủ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

- Bảo đảm tổ chức không gian, cảnh quan bám sát địa hình tự nhiên, hiện trạng của khu vực, phát huy tối đa cảnh quan tự nhiên; đề xuất phương án hình thành các không gian xanh, trồng các loại cây xanh bản địa tạo bóng mát, cây xanh chuyên đề tạo cảnh quan, có hoa màu sắc đẹp, phù hợp với không gian cảnh quan khu vực.

- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể và không gian cho từng khu vực xây dựng thống nhất, đồng bộ, có đặc trưng với các giải pháp kết nối hợp lý giữa các khu vực chức năng, bảo đảm tính liên tục trong hoạt động; quy định rõ về chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hình khối công trình, ưu tiên kết nối các không gian mở, không gian công cộng, mặt nước, cây xanh; tăng cường mối quan hệ giữa các khu vực chức năng trong khu ký túc xá; đồng thời, gắn kết với không gian tổng thể khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh; khai thác hiệu quả các khu vực mặt nước tự nhiên cũng như nhân tạo.

- Hình thức kiến trúc công trình cần được nghiên cứu, đề xuất mang tính hiện đại, sử dụng tiết kiệm năng lượng; nghiên cứu xây dựng các tổ hợp không gian chức năng theo hướng công trình xanh, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất giữa các công trình; đề xuất các quy định về màu sắc, vật liệu xây dựng, hình thức kiến trúc chủ đạo cho từng khu vực; thể hiện rõ không gian theo các trục, các quảng trường, không gian mở, không gian cây xanh; tạo lập các điểm nhấn về không gian và kiến trúc công trình, thúc đẩy sự phát triển đô thị của khu vực và phù hợp với kiến trúc cảnh quan chung.



- Bảo đảm việc kết hợp đồng bộ, hợp lý giữa không gian giao thông và hạ tầng kỹ thuật với không gian các khu vực công trình; tổ chức không gian, bố trí các công trình đáp ứng yêu cầu về khả năng tiếp cận của người sử dụng, bảo đảm bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng phù hợp với kiến trúc Khu ký túc xá sinh viên Khu B, đặc điểm khí hậu tại địa bàn.

#### **4.5. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

##### *a) Yêu cầu chung:*

Bảo đảm yêu cầu gắn kết với hạ tầng kỹ thuật chung của Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh bao gồm phương án đấu nối hạ tầng kỹ thuật, trạm xử lý nước thải..., phù hợp với các quy định chung về hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường theo Quy định quản lý của Đồ án quy hoạch phân khu xây dựng Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành.

##### *b) Cao độ nền, thoát nước mưa:*

Xác định những quy định trong đồ án quy hoạch phân khu xây dựng đã được phê duyệt.

Phân tích, đánh giá về địa hình, xác định cao độ nền xây dựng cho các khu chức năng; giải pháp bảo vệ địa hình, địa mạo, hạn chế việc san lấp. Đề xuất các giải pháp thiết kế san nền, phương án thoát nước mưa, đề xuất các giải pháp chống sạt lở, ngập úng.

##### *c) Giao thông:*

- Tổ chức mạng lưới giao thông, phân loại phân cấp các tuyến giao thông rõ ràng phù hợp nhu cầu sử dụng và khả thi trong thực hiện đầu tư xây dựng;

- Đề xuất giải pháp đấu nối phù hợp với các tuyến giao thông thuộc hạ tầng chung của toàn khu Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh, bảo đảm việc đầu tư xây dựng và khai thác sử dụng hiệu quả của Khu ký túc xá sinh viên khu B.

- Xác định vị trí, quy mô các công trình giao thông (gồm giao thông tĩnh), mặt cắt ngang các loại đường, bến bãi đỗ xe,...

*d) Cấp nước:* Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước, nguồn cấp nước; đề xuất các giải pháp cấp nước, phòng cháy chữa cháy;

*đ) Cấp điện, chiếu sáng:* Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu sử dụng điện, nguồn điện; đề xuất giải pháp thiết kế mạng lưới cấp điện. Tính toán nhu cầu và đề xuất giải pháp cho chiếu sáng công cộng;

*e) Thông tin liên lạc:* Xác định nguồn tín hiệu, nhu cầu sử dụng; đề xuất giải pháp thông tin liên lạc, . . .;

##### *g) Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn:*

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng chất thải rắn phát sinh trên cơ sở các hoạt động của Khu ký túc xá sinh viên khu B; đề xuất giải pháp, phương án hiệu quả về thu gom, xử lý chất thải rắn;

- Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải của Khu ký túc xá sinh viên khu B; thiết kế mạng lưới thoát nước thải, hướng thoát nước thải cho toàn ký túc xá và các không gian, khu vực chức năng.

#### **4.6. Về bảo vệ môi trường:**

Căn cứ quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và pháp luật về bảo vệ môi trường, phân tích, xác định các nguồn gây ô nhiễm và đánh giá tác động, đề xuất phương án phù hợp nhằm giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến không gian hoạt động và môi trường theo pháp luật về bảo vệ môi trường đối với quá trình triển khai thực hiện đầu tư xây dựng và giai đoạn khai thác sử dụng.

### **5. Thiết kế đô thị và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị:**

a) Nghiên cứu, đề xuất nội dung thiết kế đô thị đối với khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo hướng dẫn tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

b) Xây dựng quy định quản lý trên cơ sở nội dung đồ án quy hoạch đô thị, thiết kế đô thị theo quy định.

### **6. Về kế hoạch thực hiện:**

Xác định kế hoạch triển khai thực hiện quy hoạch, bảo đảm tiến độ thời gian theo quy định; lập danh mục các dự án theo thứ tự thực hiện; nguồn vốn triển khai theo quy định pháp luật hiện hành.

### **7. Về hồ sơ sản phẩm:**

Thành phần, quy cách hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn và các quy định pháp luật về quy hoạch xây dựng.

### **8. Tổ chức thực hiện:**

a) Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh quy hoạch và trình thẩm định, trình phê duyệt: Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh.

b) Thời gian lập đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu ký túc xá sinh viên khu B theo quy định hiện hành.

c) Cấp thẩm định, phê duyệt: Bộ Xây dựng

d) Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật hiện hành.

d) Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh bố trí nguồn vốn, phê duyệt dự toán chi phí quy hoạch theo các quy định hiện hành.

**Điều 2.** Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Vụ trưởng Vụ Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (để b/c);
- Đại học Quốc gia TP Hồ Chí Minh;
- UBND tỉnh Bình Dương;
- Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương;
- Lưu: VT, Vụ QHKT.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Tường Văn**