

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

THUYẾT MINH

**ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN TỶ LỆ 1/500 XÂY MỚI
10 PHÒNG HỌC TRƯỜNG TIỂU HỌC NGUYỄN MINH QUANG**

Địa điểm:

Phường Long Thạnh Mỹ, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

CHỦ ĐẦU TƯ:

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU VỰC TP. THỦ ĐỨC

ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

PHÂN VIỆN KIẾN TRÚC MIỀN NAM

NĂM 2024

THUYẾT MINH
ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT RÚT GỌN TỶ LỆ 1/500
XÂY MỚI 10 PHÒNG HỌC TRƯỜNG TIỂU HỌC NGUYỄN MINH QUANG

<p style="text-align: center;"><u>CƠ QUAN PHÊ DUYẾT:</u> ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC</p>	<p style="text-align: center;">Ngày tháng năm 2025 CHỦ TỊCH</p> <p style="text-align: center;">Hoàng Tùng</p>
<p style="text-align: center;"><u>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:</u> PHÒNG QUY HOẠCH – XÂY DỰNG THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC</p>	<p style="text-align: center;">Ngày 10 tháng 2 năm 2025 PHÓ TRƯỞNG PHÒNG</p> <p style="text-align: center;">Nguyễn Nam Hải</p>
<p style="text-align: center;"><u>CHỦ ĐẦU TƯ:</u> BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU VỰC THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC</p>	<p style="text-align: center;">Ngày 30 tháng 10 năm 2024 PHÓ GIÁM ĐỐC</p> <p style="text-align: center;">Từ Quốc Thông</p>
<p style="text-align: center;"><u>ĐƠN VỊ TƯ VẤN:</u> PHÂN VIỆN KIẾN TRÚC MIỀN NAM</p>	<p style="text-align: center;">Ngày 28 tháng 10 năm 2024 GIÁM ĐỐC</p> <p style="text-align: center;">Trương Văn Trường</p>

MỤC LỤC

PHẦN I – LÝ DO, CƠ SỞ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH	3
1. Lý do lập quy hoạch.....	3
2. Cơ sở pháp lý lập quy hoạch	4
PHẦN II – VỊ TRÍ, PHẠM VI, QUY MÔ, ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	7
VÀ HIỆN TRẠNG.....	7
1. Vị trí, phạm vi và quy mô đồ án quy hoạch.....	7
2. Điều kiện tự nhiên	8
3. Hiện trạng	10
Đánh giá chung:.....	12
4. Mục tiêu lập quy hoạch.....	12
PHẦN III – QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH	
QUAN	13
1. Quy hoạch sử dụng đất	Error! Bookmark not defined.
2. Cơ cấu sử dụng đất	13
3. Chỉ tiêu sử dụng đất :.....	13
4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.....	14
1. Giao thông.....	16
2. Chuẩn bị kỹ thuật.....	16
3. Cấp nước	18
4. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn	19
5. Cung cấp năng lượng, chiếu sáng	21
6. Hạ tầng viễn thông thụ động.....	23

PHẦN I – LÝ DO, CƠ SỞ PHÁP LÝ LẬP QUY HOẠCH

1. Lý do lập quy hoạch

Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại quyết định số 4802/QĐ-UBND ngày 04/9/2013.

Dự án Xây dựng mới 10 phòng học trường Tiểu học Nguyễn Minh Quang đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thông qua tại Nghị quyết số 89/NQ-HĐND ngày 21/12/2023 về Quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư các dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách Thành phố Hồ Chí Minh bổ sung có mục tiêu, nguồn vốn ngân sách Thành phố Hồ Chí Minh bổ sung cân đối và nguồn vốn ngân sách thành phố Thủ Đức.

Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ đã tổ chức niêm yết công khai lấy ý kiến cộng đồng dân cư đối với đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn) dự án Xây dựng mới 10 phòng học trường tiểu học Nguyễn Minh Quang và có báo cáo tại Văn bản số 573/UBND ngày 05/8/2024.

Nhằm cụ thể hóa các chỉ tiêu quy hoạch đã được phê duyệt liên quan đến khu đất xây dựng trường Tiểu học Nguyễn Minh Quang theo đúng quy định tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng. Việc lập đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn) dự án Xây dựng mới 10 phòng học trường tiểu học Nguyễn Minh Quang là phù hợp nhu cầu thực tiễn và tuân thủ các quy định của Pháp luật về lĩnh vực quản lý xây dựng.

Do đó việc lập đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 xây mới 10 phòng học Trường tiểu học Nguyễn Minh Quang, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức là rất cần thiết. Để có cơ sở pháp lý trong việc xin phép xây dựng tại dự án, nhằm phù hợp với quy định quản lý Nhà nước trong giai đoạn hiện tại theo hướng dẫn của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và cá Sở ngành liên quan.

2. Cơ sở pháp lý lập quy hoạch

*** Căn cứ quy định pháp luật:**

- Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Nghị quyết số 98/2023/NQ-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 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;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- 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 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 62/1012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7

năm 2011;

***Về pháp lý quy hoạch đô thị có liên quan:**

- Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Quận 9 đến năm 2020, tỷ lệ 1/10.000;

- Quyết định số 187/QĐ-SQHKT ngày 09/8/2019 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về phê duyệt nội dung Thiết kế đô thị trong đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9;

- Quyết định số 2516/QĐ-SQHKT ngày 31/7/2014 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về Ban hành Quy định quản lý theo đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 4802/QĐ-UBND ngày 04/9/2013 và Quyết định 7380/QĐ-UBND ngày 31/12/2013;

- Quyết định số 7380/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (hạ tầng kỹ thuật);

- Quyết định số 4802/QĐ-UBND ngày 04/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông).

***Về pháp lý đất đai của dự án:**

- Bản đồ vị trí số 108/CN-TNMT do Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 03 tháng 6 năm 2024 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh duyệt ngày 06/6/2024;

- Bản đồ vị trí phạm vi dự án xây mới 10 phòng học Trường Tiểu học Nguyễn Minh Quang do Công ty Cổ phần Đầu tư - Tư vấn - Xây dựng Sơn Trà lập;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Trường Tiểu học Nguyễn Minh Quang số vào sổ cấp GCN: CT28787 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2013.

***Về pháp lý chủ trương đầu tư:**

- Nghị quyết số 89/NQ-HĐND ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về quyết định chủ trương đầu tư, điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư các dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách thành phố

Hồ Chí Minh bổ sung có mục tiêu, nguồn vốn ngân sách thành phố Hồ Chí Minh bổ sung cân đối và nguồn vốn ngân sách thành phố Thủ Đức;

- Quyết định số 20448/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về giao kế hoạch vốn đầu tư công năm 2024 Nguồn vốn ngân sách thành Phố Thủ Đức.

****Về ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư:***

- Văn bản số 573/UBND ngày 05/8/2024 của Ủy ban nhân dân phường Long Thạnh Mỹ về việc lấy ý kiến tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 (quy hoạch chi tiết theo quy trình rút gọn) công trình Xây mới 10 phòng học Trường Tiểu học Nguyễn Minh Quang tại phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

PHẦN II – VỊ TRÍ, PHẠM VI, QUY MÔ, ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG

1. Vị trí, phạm vi và quy mô đồ án quy hoạch

1.1. Vị trí

Thuộc ô chức năng số I-22, Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) tại quyết định số 4802/QĐ-UBND ngày 04/9/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (Vị trí ranh đất Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CT28787 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2013).

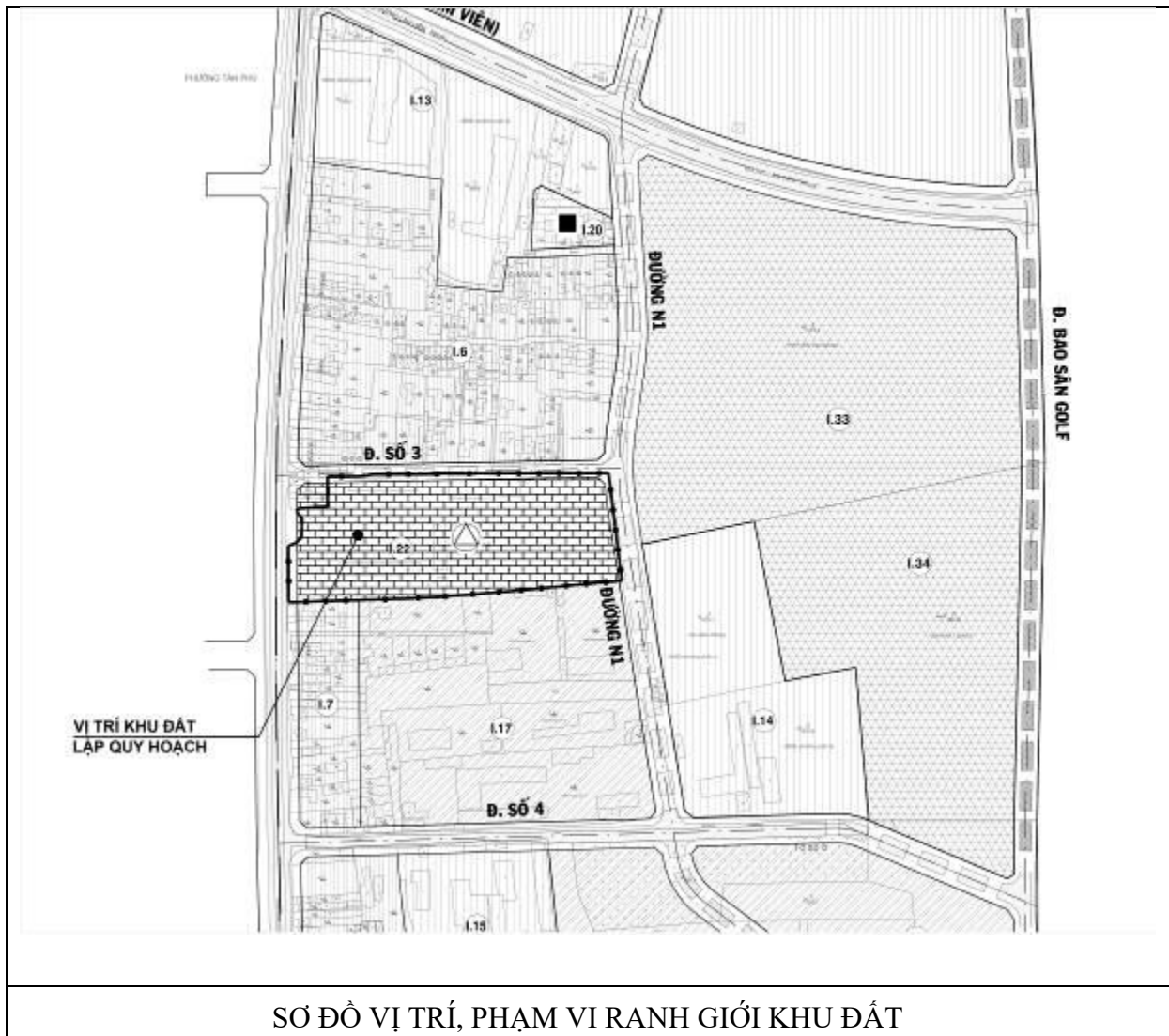
1.2. Phạm vi

Phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch xác định theo Bản đồ vị trí số 108/CN-TNMT do Trung tâm đo đạc bản đồ – Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 03 tháng 6 năm 2024.

- Phía Bắc : giáp đường số 3
- Phía Nam : giáp khu dân cư hiện hữu
- Phía Đông : giáp đường N1
- Phía Tây : giáp đường Hoàng Hữu Nam

1.3. Quy mô đồ án quy hoạch

Khu đất quy hoạch có diện tích 18.206,4 m² , trong đó: diện tích thuộc lộ giới đường giao thông: 1.267,8 m², diện tích còn lại: 16.938,6 m².



2. Điều kiện tự nhiên

2.1. Địa hình

Địa hình toàn bộ khu vực lập quy hoạch có địa hình bằng phẳng.

2.2. Khí hậu

Khu quy hoạch có đặc điểm khí hậu chung với thành phố Thủ Đức là khí hậu nhiệt đới gió mùa, trong năm có 2 mùa : mùa mưa và mùa khô.

- Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11
- Mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4.

Nhiệt độ:

- * Nhiệt độ bình quân : 27,0°C.
- + Tháng có nhiệt độ cao nhất là tháng 4 : 40,0°C.
- + Tháng có nhiệt độ thấp nhất là tháng 12 : 13,8°C.

Âm độ:

- * Âm độ bình quân : 79,5%
- + Cao nhất vào tháng 9 : 90,5%;
- + Thấp nhất vào tháng 3 : 65,0%.

Mưa:

+ Số ngày mưa trung bình trong năm là 159 ngày, đạt 1.949mm, (trong khoảng từ 1.392mm ÷ 2.318mm).

Bức xạ:

- * Tổng bức xạ mặt trời
- + Trung bình : 11,7 Kcal/cm²/tháng.
- + Cao nhất : 14,2 Kcal/cm²/tháng.
- + Thấp nhất : 10,2 Kcal/cm²/tháng.

Lượng bốc hơi:

* Lượng bốc hơi khá lớn, trong năm là 1.350 mm, trung bình là 3,7 mm/ngày.

Gió:

- + Thịnh hành trong mùa khô là gió Đông Nam, chiếm 30 ÷ 40%.
- + Thịnh hành trong mùa mưa là gió Tây Nam, chiếm 66%, tốc độ gió trung bình 2 ÷ 3 m/giây.

2.3. Thủy văn

Khu vực xây dựng công trình có chế độ thủy văn chịu ảnh hưởng trực tiếp của chế độ bán nhật triều của sông Sài Gòn – Đồng Nai. Tham khảo số liệu đo ở trạm Phú An (cao độ lấy theo mốc Mũi Nai): mực nước cao nhất (H_{max}) và mực nước thấp nhất (H_{min}) tương ứng với các tần suất (P) khác nhau như sau:

Tần suất (P)	1%	10%	25%	50%	75%	99%
H_{max}	1.53	1.45	1.4	1.36	1.31	1.22
H_{min}	- 1.58	- 2.09	- 1.09	-2.23	-2.34	- 2.5

Mực nước tính toán trong khu vực lên đến 1.55m

2.4. Địa chất công trình

Qua tham khảo số liệu của trạm quan trắc Phú An và khảo sát thực địa các khu vực lân cận, cấu tạo địa chất có thành phần chủ yếu là đất bùn sét trộn lẫn tạp chất hữu cơ.

- Sức chịu tải thấp < 1kg/cm²;
- Mực nước ngầm cao, cách mặt đất từ 1m – 1,5m;
- Theo số liệu quan trắc địa tại trạm Phú An từ năm 1960 – 1989 cho thấy:

- + Mức nước cao nhất: 1,48m;
- + Mức nước thấp nhất: -2,47m;
- + Mức nước trung bình: -0,22m;
- + Mức nước cao nhất với tổng suất p=10%: 1,45m.

3. Hiện trạng

3.1. Hiện trạng sử dụng đất, công trình kiến trúc, cảnh quan

a) Hiện trạng sử dụng đất Khu đất thực hiện dự án là nằm trong khuôn viên của Trường tiểu học Nguyễn Minh Quang hiện hữu (có diện tích phù hợp quy hoạch: 16.938,6 m² thuộc đất quy hoạch giáo dục).

b) Hiện trạng kiến trúc cảnh quan:

Hiện trạng khu đất xây dựng là trường Tiểu học Nguyễn Minh Quang hiện hữu với các khối công trình chính:

- Khối hành chính: 01 tầng
- 02 khối học tập: 03 tầng
- Khối phục vụ học tập: 03 tầng
- Khối nhà đa năng: 01 tầng
- Khối nhà ăn: 01 tầng
- Khối tập luyện thể dục thể thao: 01 tầng

Cụ thể như sau:

- **Khối nhà 3 tầng với các lớp học và phòng chức năng (01 trệt + 02 lầu + mái ngói) bao gồm:**

+ Trệt: Phòng học (06 phòng), phòng Hiệu trưởng, phòng Hiệu phó, phòng hành chính, phòng khách, phòng y tế, phòng truyền thống, văn phòng đội, phòng hội đồng giáo viên, phòng nghỉ giáo viên nữ, phòng nghỉ giáo viên nam, phòng tập vụ, khu vệ sinh, cầu thang, sảnh, hiên chơi, hành lang.

+ Lầu 1: Phòng học (12 phòng), phòng nghe nhìn, phòng thư viện + văn phòng phẩm, phòng thiết bị dạy học, khu vệ sinh, cầu thang, sảnh, hành lang.

+ Lầu 2: Phòng học (12 phòng), phòng vi tính, phòng giáo dục lao động, phòng âm nhạc, kho, khu vệ sinh, cầu thang, sảnh, hành lang.

- **Khối nhà 1 tầng – nhà ăn (01 trệt + mái ngói):**

+ Trệt: phòng bếp + không gian ăn, kho, khu vệ sinh, hành lang.

- **Khối nhà 1 tầng – nhà đa năng:**

+ Trệt: phòng tập đa năng + sân khấu, phòng phục vụ, khu vệ sinh, sảnh, hành lang.

- Khối nhà 1 tầng – nhà tập luyện TDTT:

+ Trệt: Phòng tập luyện thể dục thể thao, khu vệ sinh, sảnh, hành lang.

Các công trình phụ trợ khác: nhà bảo vệ, nhà xe giáo viên, tường rào, ...

3.2. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống giao thông:

Khu đất nằm trong khu vực giao thông đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện, có khả năng tiếp cận trực tiếp từ đường Hoàng Hữu Nam (đường nhựa có vỉa hè, lộ giới 30m), dễ dàng tiếp cận các khu vực dân cư và các khu vực chức năng khác.

Hệ thống thoát nước thải:

- Trường Tiểu học Nguyễn Minh Quang:

+ Nước thải từ thiết bị vệ sinh theo hệ thống ống thoát xuống hầm tự hoại xử lý trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung khu vực.

+ Nước mưa thu từ mái và nước mặt thoát theo hệ thống hố ga, mương xung quanh khuôn viên thu vào hố ga tập trung trước khi thoát vào hệ thống thoát nước khu vực.

STT	HỆ THỐNG CÔNG THOÁT NƯỚC DỌC TUYẾN ĐƯỜNG	LỘ GIỚI (m)	ĐƯỜNG KÍNH ỐNG (mm)	HƯỚNG THOÁT NƯỚC TỪ	HƯỚNG THOÁT NƯỚC RA
1	Đường Hoàng Hữu Nam	30,0	D600	Hoàng Hữu Nam	Đường số 3

- Khu vực xây dựng mở rộng: chưa được đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải.

- Hiện trạng khu vực lập quy hoạch đã được đầu tư hoàn thiện hệ thống thoát nước thải và đã được đưa vào danh mục nạo vét, duy tu hàng năm của Thành phố Thủ Đức.

Hệ thống cấp nước:

Nguồn cấp nước chính sử dụng cho sinh hoạt và chữa cháy của công trình được lấy từ hệ thống cấp nước Thành phố đưa vào bể chứa nước ngầm.

Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

Nguồn điện sử dụng là nguồn 3 pha, 4 dây, 220V/380V, 50 Hz, được cung cấp từ mạng lưới cấp điện Thành phố.

Môi trường:

- Hiện trạng trường Tiểu học Nguyễn Minh Quang chưa được đầu tư hệ thống thu gom, xử lý nước thải.
- Khu vực lập quy hoạch nằm trong khu vực dân cư đã được xây dựng hoàn chỉnh hệ thống kỹ thuật. Xung quanh khu vực không tồn tại các nhà máy, xí nghiệp xả thải ra môi trường nên tình trạng ô nhiễm chưa nghiêm trọng.

Đánh giá chung:

- Khu vực lập quy hoạch phù hợp với định hướng phát triển chung của Thành phố Thủ Đức nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung.
- Vị trí khu đất nằm ở vị trí thuận lợi, đã được xây dựng hoàn thiện hệ thống giao thông, dễ dàng tiếp cận, nằm gần các trục đường giao thông chính của khu vực như: đường Hoàng Hữu Nam, đường Lê Văn Việt,.....
- Vị trí có tiềm năng về đất cũng như cảnh quan khu vực;
- Khu vực hiện tại là Trường Tiểu học Nguyễn Minh Quang và sân bãi hiện hữu nên việc đầu tư xây dựng mở rộng tương đối thuận lợi..

4. Mục tiêu lập quy hoạch

Thực hiện dự án xây dựng mới 10 phòng học trường tiểu học Nguyễn Minh Quang, phường Long Thạnh Mỹ, thành phố Thủ Đức.

PHẦN III – QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

1. Cơ cấu, chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập quy hoạch

Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch toàn khu được xây dựng theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam, phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9 đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt tại quyết định số 4802/QĐ-UBND ngày 04/9/2013.

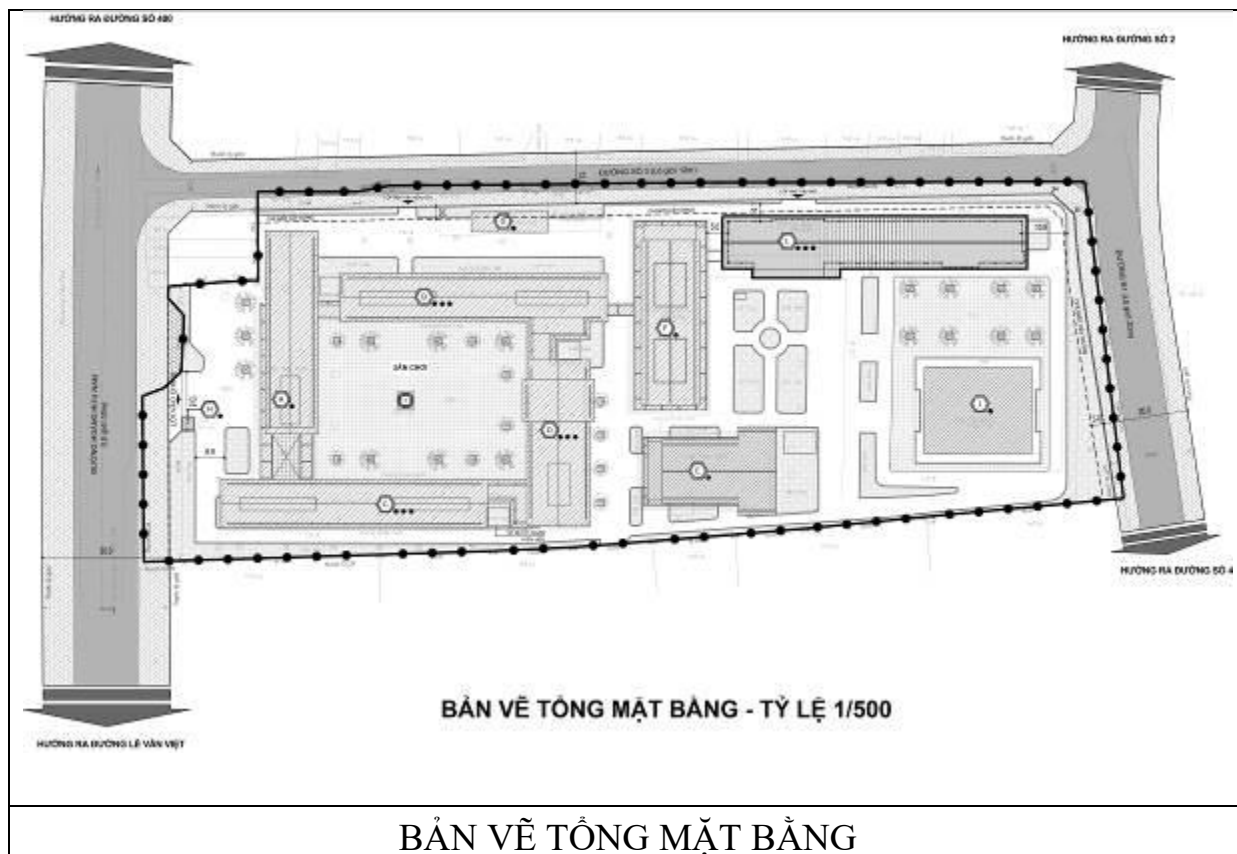
Tổng mặt bằng công trình được cập nhập trên hiện trạng trường cũ và ranh lộ giới quy hoạch. Khối công trình xây mới nằm ở phía Đông Bắc của ranh khu đất trường học tiếp giáp với đường số 3 có các chỉ tiêu như sau:

2. Cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất xây dựng trường học	16.938,6	93,0
1	Đất xây dựng công trình	5.020,1	27,6
	+ Công trình hiện trạng	4.329,9	
	+ Công trình xây mới	690,2	
2	Đất cây xanh, sân trường, sân thể dục	6.056,3	33,3
3	Đất giao thông nội bộ, bãi xe, vịnh đậu xe	5.862,2	32,1
II	Đất giao thông đối ngoại	1.267,8	7,0
	Tổng cộng	18.206,4	100

3. Chỉ tiêu sử dụng đất :

- Diện tích khu đất: 16.938,6 m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 1,6 lần
- Chỉ giới xây dựng:
 - + So với ranh lộ giới đường số 3: $\geq 3,0\text{m}$ (công trình chính)
 - + So với ranh lộ giới đường N1: $\geq 3,0\text{m}$ (công trình chính)
 - + So với các ranh đất còn lại: $\geq 4,0\text{m}$ (để đảm bảo phòng cháy chữa cháy).



4. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan của trường học cần hài hòa với không gian, kiến trúc cảnh quan của khu vực xung quanh, phù hợp quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 chỉnh trang khu dân cư phía Đông đường Hoàng Hữu Nam đã được phê duyệt. Công trình xây mới đảm bảo hài hòa với các công trình hiện trạng, đảm bảo thống nhất không gian, kiến trúc cảnh quan của trường học.

Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi, có nhiều không gian mở, trồng nhiều cây xanh bóng mát.

Hình thức kiến trúc: loại hình kiến trúc đặc trưng, có tính riêng biệt, phù hợp chức năng giáo dục.

Công trình xây dựng phải tuân thủ theo mô đun thiết kế thống nhất, đồng bộ.

Đảm bảo cân đối giữa các yêu cầu về công năng, bền vững, thẩm mỹ và kinh tế trong công trình. Tổ chức khối công trình hợp lý về mặt sử dụng.

Mạng lưới giao thông nội bộ thuận tiện, không chông chéo, đảm bảo các yêu cầu về PCCC và thoát nạn khi có sự cố.

Ưu tiên đón hướng gió tốt (Đông – Nam). Tổ chức chiếu sáng và thông thoáng tự nhiên cho toàn khối công trình đảm bảo tiết kiệm năng lượng chiếu sáng và thông thoáng công trình tối đa trong quá trình hoạt động của trường.

Với tính chất là một trường học nên các giải pháp tổ chức không gian tổng mặt bằng chủ yếu là: Mặt bằng được tổ chức đơn giản và hợp lý về dây chuyền sử dụng giữa các khối chức năng. Công trình có phong cách kiến trúc hiện đại với những đường nét, mảng khối đơn giản. Tạo phong cách riêng cho công trình kiến trúc trường học.

Như vậy, với giải pháp thiết kế như trên, Trường tiểu học Nguyễn Minh Quang sẽ có môi trường thông thoáng mát mẻ, đảm bảo dây chuyền công năng, giao thông đối nội và đối ngoại vận hành tốt, đảm bảo đủ điều kiện học tập, sinh hoạt chung, nghỉ ngơi và làm việc ít chịu ảnh hưởng tác động từ môi trường bên ngoài.

Lối vào chính của công trình nằm trên đường nhựa, lối vào chính đủ rộng (6-10m) đảm bảo cho các loại xe ra vào được thuận tiện;

Đường nội bộ xung quanh trường, hai bên là hệ thống cây xanh thảm cỏ; Bố trí mảng xanh hợp lý nhằm tối ưu hóa môi trường.

Vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và đạt các yêu cầu tiêu chí về kiến trúc xanh, màu sắc vật liệu nhẹ nhàng, tạo các điểm nhấn màu trên các mặt đứng chính công trình, phù hợp tính chất công trình giáo dục.

Cây xanh trong sân trường là cây không độc hại, hạn chế trồng cây ăn trái, không trồng cây có gai và nhựa độc.

PHẦN IV – QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. Giao thông

1.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- QCVN: 07-4:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình giao thông đô thị;

- TCVN 13592:2022 đường đô thị - yêu cầu thiết kế.

1.2. Hiện trạng

Khu đất thực hiện quy hoạch có 02 cổng tiếp cận trực tiếp từ tuyến đường Số 3 có lộ giới quy hoạch là 12m với bề rộng cổng kết nối là 4,1m và tuyến đường Hoàng Hữu Nam có lộ giới quy hoạch là 30m với bề rộng cổng kết nối là 13,8m.

1.3. Quy hoạch giao thông

Trên cơ sở hiện trạng sân, đường nội bộ, thực hiện cải tạo mở rộng tại một số vị trí có bề rộng hẹp, đảm bảo bề rộng tối thiểu 3,5m phục vụ cho xe chữa cháy có thể tiếp cận đến mọi khối công trình.

Bố trí thêm 01 cổng phụ tiếp cận từ đường số 3 vào khu đất với bề rộng 8m.

2. Chuẩn bị kỹ thuật

2.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07-2:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình thoát nước;

- TCVN 7957:2023/BXD: thoát nước - mạng lưới bên ngoài và bên trong công trình - tiêu chuẩn thiết kế.

2.2. Hiện trạng san nền, thoát nước

Khu đất thực hiện quy hoạch đã san nền với cao độ hiện trạng từ +26,68m - +29,12m (hệ cao độ hòn dẫu); Đã xây dựng hệ thống thoát nước mưa hoàn thiện bằng cống bê tông cốt thép kích cỡ Ø300mm, đặt ngầm, kết hợp với hố ga thu nước (kích thước 800mm x 800mm) khoảng cách tối đa là 20m và hệ thống mương thoát nước có nắp đan quanh các công trình hiện hữu và giao thông cục bộ, thu nước nhanh chóng trên bề mặt khu vực công trình, tránh ngập úng cục

bộ.

Hướng thoát từ hệ thống thoát nước trong khu đất đấu nối vào hệ thống thoát nước trên đường Hoàng Hữu Nam.

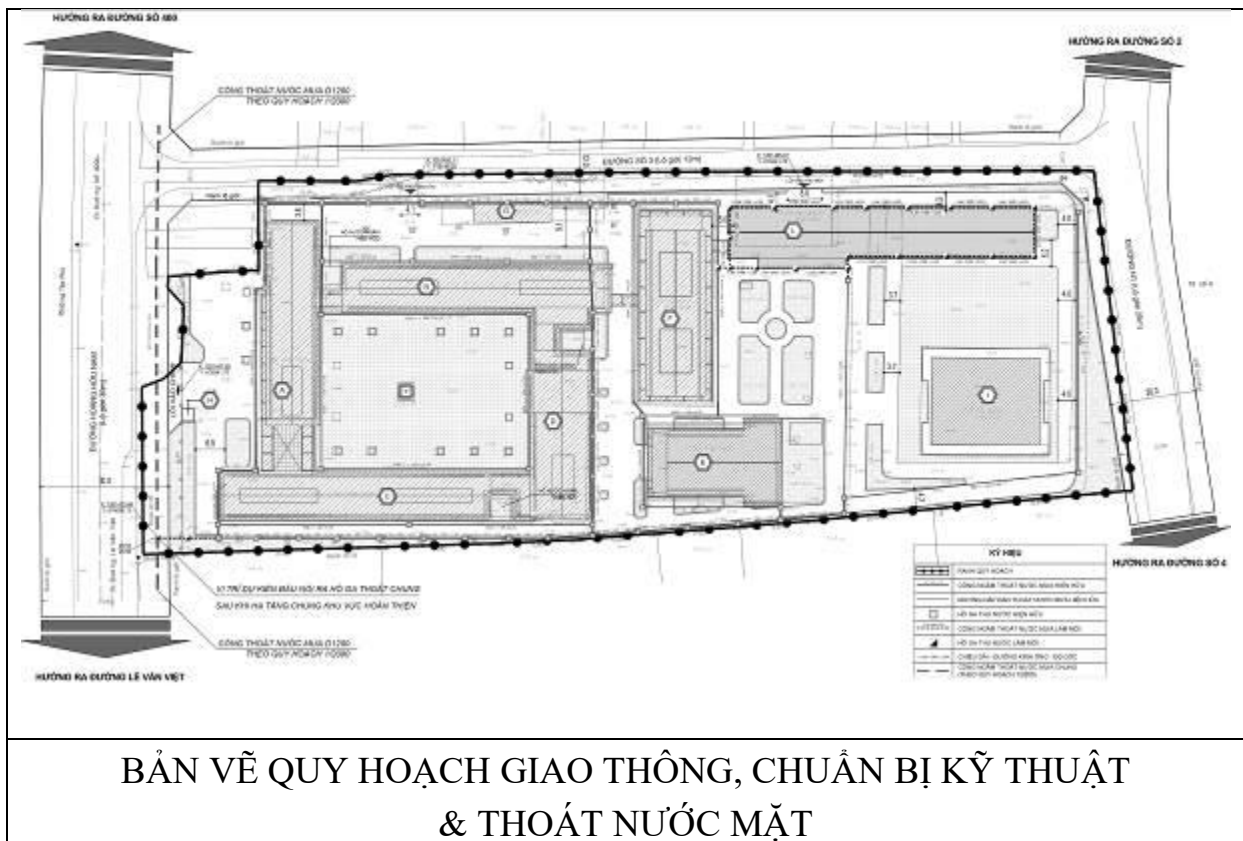
2.3. Quy hoạch cao độ nền, thoát nước

- Cao độ nền các công trình xây dựng trong khu vực xây dựng bám sát cao độ hiện trạng từ +26,68m - +29,12m (hệ cao độ hòn dấu). Hướng dốc: theo hướng Đông về phía Tây, phía đường Hoàng Hữu Nam.

- Thoát nước mưa: xây dựng thêm hệ thống thoát nước mưa quanh khối công trình xây mới (khối xây mới 10 phòng học) bằng cống bê tông cốt thép kích cỡ Ø400mm, đặt ngầm, kết hợp với hố ga thu nước (kích thước 900mm x 900mm) khoảng cách tối đa là 15m.

- Hệ thống thoát nước mới sẽ đấu nối với hệ thống thoát nước mưa hiện hữu. Cải tạo các đoạn cống, hố ga xuống cấp, đảm bảo khả năng thu, thoát nước cho toàn bộ khuôn viên trường.

- Nước mưa theo hệ thống thoát nước mưa hoàn thiện thoát ra và đấu vào hệ thống thoát nước mưa chung khu vực khi hệ thống thoát nước mưa quy hoạch 1/2000 được hoàn thiện.



3. Cấp nước

3.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07-1:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình cấp nước.

- TCXD 13606:2023 Cấp nước mạng lưới bên ngoài và công trình.

- QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình.

3.2. Hiện trạng cấp nước

- Nguồn cấp nước hiện trạng từ tuyến ống cấp nước Ø200mm trên đường Hoàng Hữu Nam.

- Trong khuôn viên khu đất đã có hệ thống cấp nước hoàn thiện khu vực các công trình hiện hữu. Hệ thống cấp nước được cấp vào 3 hồ nước ngầm hiện hữu sau đó bơm lên các bồn nước trên mái.

3.3. Quy hoạch cấp nước

Giải pháp: Nguồn nước cấp từ tuyến ống Ø200mm trên đường Hoàng Hữu Nam vào hệ thống cấp nước hiện hữu và được đầu về bể nước ngầm xây mới 11m³ trong khu đất gần khối E để phục vụ sinh hoạt và PCCC; sau đó từ trạm bơm cạnh bể nước xây mới sẽ đầu từ hệ thống đường ống cấp nước HDPE 60 làm mới tới về Khối công trình xây dựng mới. Hệ thống cấp nước công trình gồm có:

Gồm: Bể chứa nước sinh hoạt đặt tại tầng trệt.

01 trạm bơm lên bồn nước trên mái.

02 Bồn Inox trên mái.

BẢNG TÍNH HỆ THỐNG CẤP NƯỚC TỔNG							
STT	Diễn giải	Diện tích m ²	Tổng số người (người)	Tiêu chuẩn dùng nước	Lưu lượng (l/d)	Chọn thể tích	Ghi chú
	Học sinh		350	20 L/người/ngày	7,00		
	Giáo viên		26	20 L/người/ngày	0,52		
	Cây xanh			1,5 L/m ²	0,00		
	Giao thông			1,5 L/m ²	0,00		
	Hệ số sử dụng 0,85				8,18		
	Dự phòng 10%				0,96		

1	Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt (Q_{sh} ngày)				9,14		
3	Thể tích bể nước sinh hoạt (m^3)(1.2 ngày)				10,97	12m ³	
2	Nhu cầu dùng nước sinh hoạt trên bể nước mái (m^3)($=0,3*Q_{sh}, K=1.2$)				3,29	2*2m ³	
4	Tổng lượng nước thải (Bằng tổng lượng nước sinh hoạt trừ đi lượng nước rửa) (m^3)				9,14		
5	Bể tự hoại				11,10	2*6m ³	

Để đảm bảo sử dụng nước thường xuyên chọn dung tích nước sinh hoạt $W_{sh} = 12 m^3$ và 2 bồn trên mái $2m^3$

Trạm bơm cấp nước sinh hoạt.

Hệ thống bơm cấp nước sinh hoạt bao gồm có 1 trạm bơm, đặt tại phòng kỹ thuật cạnh bồn nước. Trạm bơm gồm một má bơm hoạt động độc lập và một máy dự phòng để bơm nước từ bồn nước tại tầng trệt lên bồn nước trên mái. Ống bơm nước từ bồn nước tại tầng trạm bơm tầng trệt lên bồn nước trên mái là ống HDPE D40.

Kiểm tra áp lực bơm:

$$H_{\text{yêu cầu}} = H_{hh} + H_{dh} + H_{tb} + H_{dd} = 14 \text{ m} + 1.5\text{m} + 1.5\text{m} + 3\text{m} = 20\text{m}$$

H_{hh} – độ chênh hình học từ điểm bất lợi nhất đến điểm cấp vào vào bồn nước mái, m

H_{dh} – tổn thất áp lực qua đồng hồ đo lưu lượng, m

H_{tb} – áp lực tự do đầu thiết bị dùng nước ở xa nhất, m

H_{dd} – tổn thất áp lực dọc đường, m

Chọn máy bơm có lưu lượng và cột áp như sau: $Q_{bom} = 3 m^3/h$; $H = 20\text{m}$

Đường ống phân phối cấp nước từ bồn nước trên mái xuống các tầng.

Vật liệu ống cấp nước từ bồn nước mái xuống thiết bị dùng nước là ống PPR.

4. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

4.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- QCVN 07-9:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình thu gom, xử lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng;

- TCVN 7957:2023/BXD: thoát nước - mạng lưới bên ngoài và bên trong công trình- tiêu chuẩn thiết kế.

4.2. Hiện trạng thoát nước thải

Khu vực quy hoạch đã xây dựng công trình và bố trí hầm ga tự hoại 03 ngăn tại các công trình hiện hữu.

4.3. Quy hoạch thoát nước thải

- Xây mới 2 bể tự hoại 3 ngăn tại vị trí khối xây dựng 10 phòng học mới.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng các hầm tự hoại 3 ngăn và hầm nước thải 3 ngăn đúng qui cách cả hiện hữu và làm mới được đầu nối hệ thống thoát nước thải được làm mới đầu nối dẫn về bể xử lý nước thải trước khi thoát riêng ra hồ ga công nước thải chung đường Hoàng Hữu Nam của khu vực theo quy hoạch 1/2000 sau khi được hoàn thiện.

- Hướng thoát nước thải : từ Bắc xuống Nam sau đó thoát theo hướng từ Đông sang Tây (phía đường Hoàng Hữu Nam).

- Bể xử lý nước thải được xây mới có công suất 70m³/ngày.

Bể tự hoại.

$$W_n = Q_{\text{thải - max/ngđ}} = 0.75Q_{\text{sh}} + 4.25 = 0.75 \cdot 9.14 + 4.25 = 11.10 \text{ m}^3$$

→ Chọn bể tự hoại phục vụ cho công trình có dung tích là: 2 bể 6m³

Bể tự hoại thiết kế 3 ngăn: thể tích ngăn chứa bằng 50% thể tích bể, thể tích hai ngăn còn lại bằng nhau và bằng 25% thể tích bể.

Tính toán đường ống thoát nước thải ngoài nhà.

Lưu lượng nước thải:

$$Q = Q_{\text{thải - max/ngđ}} = 9.14 \text{ m}^3/\text{ngđ} = 2.54 \text{ l/s}$$

Vận tốc thoát nước: $V = 0.75 \text{ m/s}$

$$D = \sqrt{\frac{4 \times Q}{\pi \times V}} = \sqrt{\frac{4 \times 2.54}{3.14 \times 0.75}} = 0.66 \text{ dm} = 66 \text{ mm}$$

4.4. Thu gom xử lý chất thải rắn

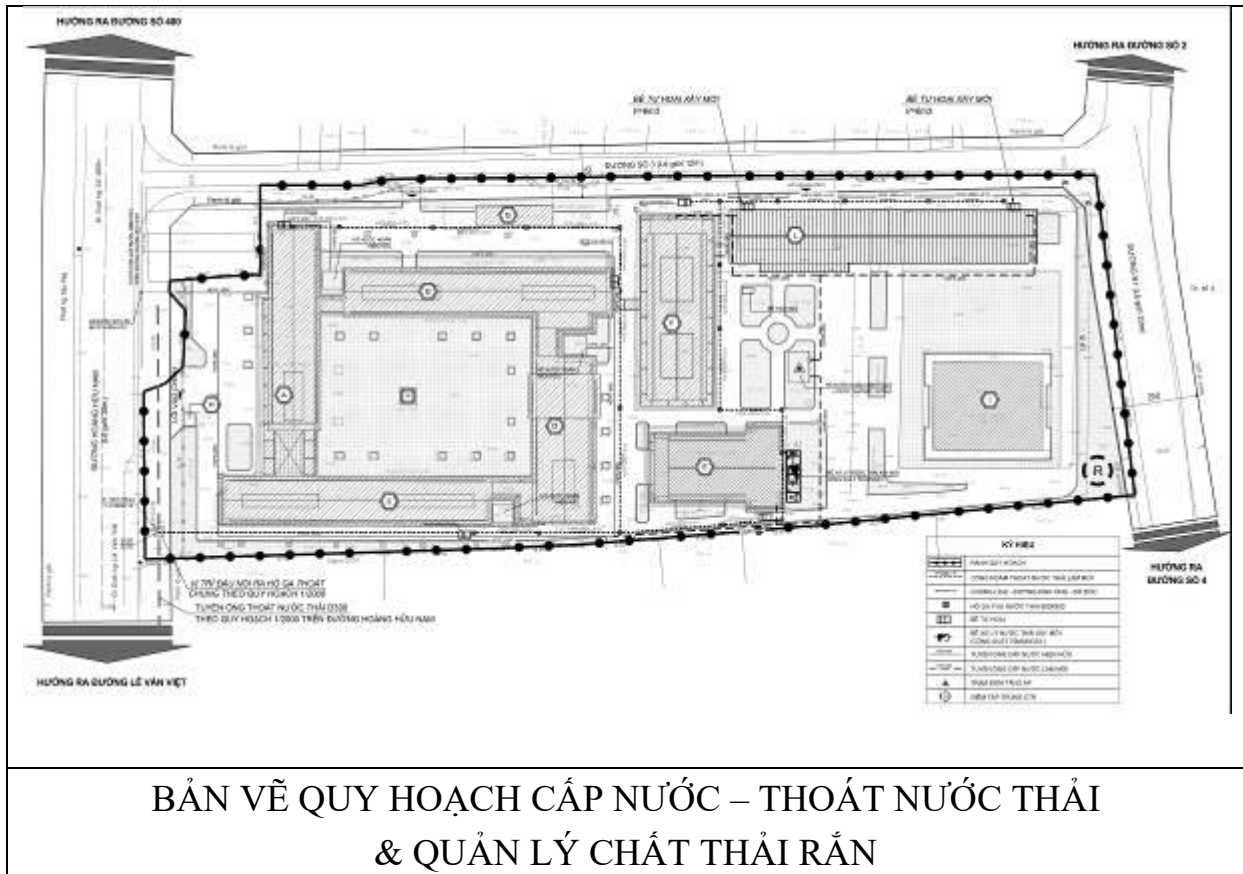
- Hoạt động của trường không gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh và không phát sinh độc hại.

- Tuy nhiên để bảo vệ môi trường, đề nghị phương án bảo vệ môi trường trong trường học như sau :

+ Đối với rác sinh hoạt của học sinh : tại các lớp học bố trí các thùng đựng rác nhỏ bằng nhựa để thu nhận các loại rác phát sinh trong quá trình học tập, vào cuối ngày lực lượng lao công của trường sẽ thu gom tập trung các thùng đựng rác này và sáng hôm sau sẽ có xe thu gom rác của thành phố đến vận chuyển về bãi xử lý rác của thành phố.

+ Đối với rác phát sinh trong quá trình hoạt động khác: Rác sẽ được tập trung vào thùng đựng rác lớn bố trí trong trường cách ly với khu sinh hoạt của học sinh sau đó trong ngày trường sẽ hợp đồng với đội thu gom rác công cộng tại địa phương vận chuyển đem đổ tại khu trung chuyển rác.

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: rác thải được thu gom và vận chuyển về các khu liên hiệp xử lý rác của thành phố theo quy định.



5. Cung cấp năng lượng, chiếu sáng

5.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-5:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình cấp điện;
- QCVN 07-7:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật- công trình chiếu sáng.

5.2. Hiện trạng

Hiện trạng trường tiểu học Nguyễn Minh Quang nguồn điện được cung cấp từ trạm biến áp hiện hữu nằm phía ngoài đường số 3 đi ngầm đến tủ điện MDB.

5.3. Quy hoạch cung cấp năng lượng, chiếu sáng

- Xây dựng mới tuyến hạ thế cấp nguồn cho khối công trình xây mới, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, tiết diện thích hợp để chôn ngầm. Công suất tính toán là 70KW.

TỔNG CÔNG SUẤT ĐIỆN KHỐI XÂY MỚI					
1 CÔNG SUẤT ĐỊNH MỨC YÊU CẦU					
	Phụ tải	Đơn vị	Khối học tập	Phụ trợ	
	Chiếu sáng	W/m ²	15	5	
	Ổ cắm	W/m ²	5		
	Thông gió - ĐHKK	W/m ²	45		
	Tổng công suất		65	5	
2 CÔNG SUẤT CÔNG TRÌNH					
	Vị trí	Diện tích			Phụ tải
		Tổng cộng	Khối học tập	Phụ trợ	(KW)
	Tầng 1	829,1	238,0	591,1	18,4
	Tầng 2	829,1	318,2	510,9	23,2
	Tầng 3	829,1	319,5	509,6	23,3
	CSN				3,0
	Bơm SH/XLNT				5,0
	Tổng CS (KW)				53,8
	Hệ số đồng thời (70%)				37,7
	Dự phòng (10%)				5,4
	Tổng CS tính toán				43,0

- Sử dụng hệ thống chiếu sáng đèn đường nội bộ hiện hữu.

TỔNG CÔNG SUẤT ĐIỆN

THIẾT KẾ			Suất phụ tải điện					Tổng công suất	Ghi chú
STT	Quy cách	Số người	Tải chiếu sáng	Tải ổ cắm	Tải HVAC	Tải	Công suất đặt		
			VA/m²	VA/m²	VA/m²	kw/HS	KVA	KVA	
	Học sinh	350,00				0,15		85,31	
	Giáo viên	26,00				0,15		4,88	
	Tổng							90,2	
	Hệ số đồng thời 0,85							76,7	
	Tổng tải							76,7	
	Tổng công suất tính toán (Tổng hao 5% & dự phòng 10%)							88,16	
	Chọn tổng công suất							90,00	

- Lắp đồng hồ điện 3pha cho khối xây mới
- Tủ điện chính MSB cấp nguồn cho điện chiếu sáng sinh hoạt, điện động lực đặt tại nhà Bảo Vệ.
- Tủ điện DB-C, DB-M, DB-B, DB-D tủ điện chính các khối.
- Tủ điện DB-BSH, DB-BCC cấp điện bơm sinh hoạt và bơm chữa cháy.
- Tủ điện DB-BV cấp điện cho nhà Bảo Vệ.
- Cấp nguồn dự phòng.

Hệ thống cấp điện phải thỏa mãn các yêu cầu sau:

- Đảm bảo độ tin cậy cấp điện cao.
- Đáp ứng nhu cầu sử dụng về độ chiếu sáng.
- Hiệu quả kinh tế cao: mức tiêu thụ điện năng thấp, tuổi thọ của thiết bị và toàn hệ thống cao, giảm lượng tổn thất điện năng, giảm chi phí vận hành và bảo dưỡng.
- Đáp ứng yêu cầu về an toàn.
- Thuận tiện trong công tác xây dựng, vận hành và bảo dưỡng.

6. Hạ tầng viễn thông thụ động

6.1. Tiêu chuẩn áp dụng

- QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 07-8:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật – công trình viễn thông.

6.2. Hiện trạng

Khu đất thực hiện quy hoạch đã sử dụng nguồn hạ tầng viễn thông hiện hữu trên tuyến đường số 3.

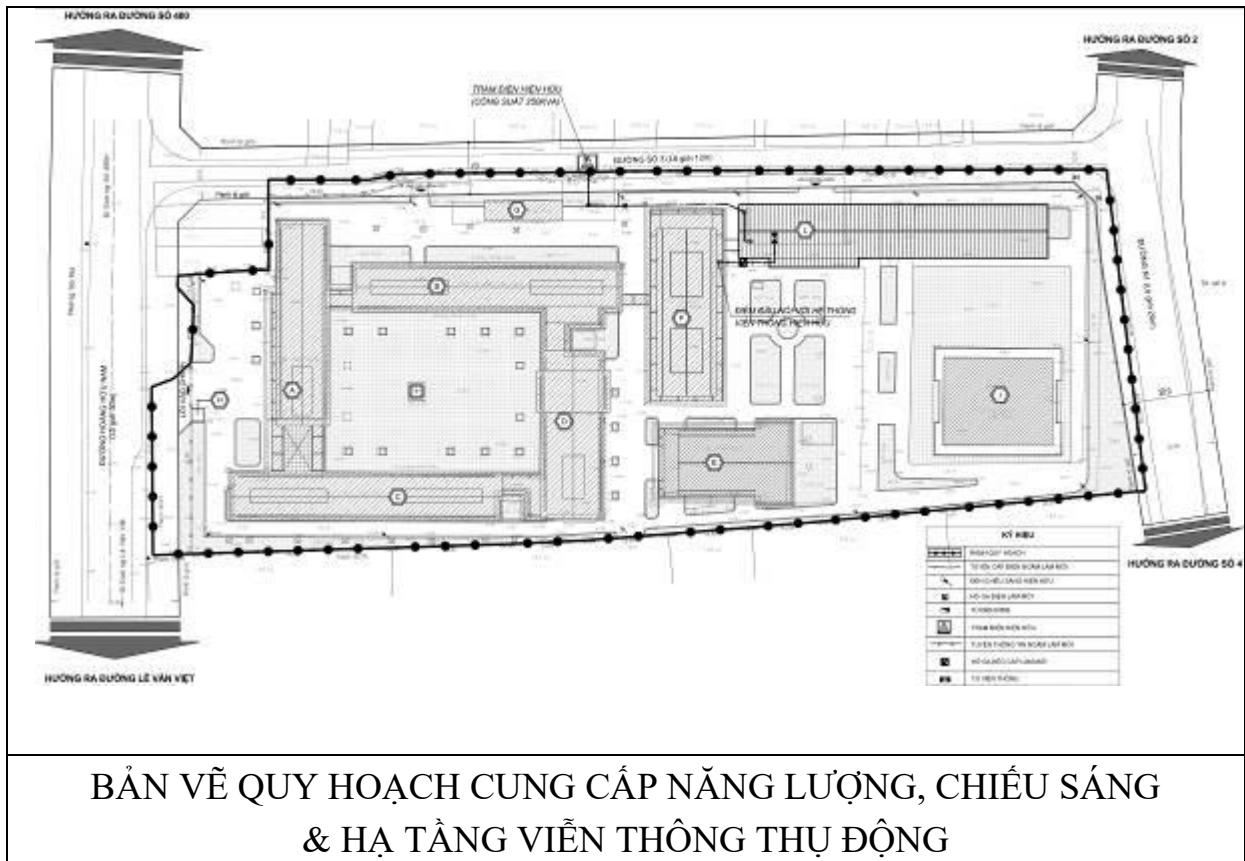
6.3. Quy hoạch

Tủ thông tin xây dựng mới được đặt tại vị trí thích hợp đảm bảo mỹ quan, an toàn trong vận hành, sửa chữa.

Hệ thống mạng:

Từ cáp quang hay cáp ADSL nhà cung cấp dịch vụ đến hệ thống Rounter, Server, Switch 16 Port.

Các điểm phát Wifi và ổ cắm mạng được kết nối đến các HUB và Switch.



BẢN VẼ QUY HOẠCH CUNG CẤP NĂNG LƯỢNG, CHIẾU SÁNG & HẠ TÀNG VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG