

Số: /QĐ-UBND

Thành phố Thủ Đức, ngày tháng năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 xây dựng mới một số phòng chức năng trường tiểu học Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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;*

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

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 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;*

*Căn cứ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 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;*

*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;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Quyết định số 202/QĐ-TTg ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Thủ Đức thuộc Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Quyết định số 3791/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ích Thạnh, phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc - giao thông);*

*Căn cứ Quyết định số 6356/QĐ-UBND ngày 04 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Ích Thạnh, phường Trường Thạnh, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (hạ tầng kỹ thuật);*

*Căn cứ Nghị quyết số 89/NQ-HĐND ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân thành phố Thủ Đức về quyết định chủ trương đầu, 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;*

*Căn cứ 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.*

*Căn cứ Tờ trình số 367/TTr-QLDA ngày 13 tháng 02 năm 2025 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức về việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 xây dựng mới một số phòng chức năng trường tiểu học Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức;*

*Xét đề nghị của Phòng Quy hoạch - Xây dựng tại Tờ trình số 39/TTr-QHXD ngày 19 tháng 02 năm 2025 về việc thẩm định và đề xuất phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 xây dựng mới một số phòng chức năng trường tiểu học Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 xây dựng mới một số phòng chức năng trường tiểu học Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức với những nội dung chính như sau:

### **1. Vị trí, phạm vi ranh giới khu đất lập quy hoạch:**

- Vị trí khu đất lập quy hoạch thuộc phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch xác định theo Bản đồ vị trí số 221/2018/HĐ-TTKĐ do Trung tâm kiểm định bản đồ và tư vấn tài nguyên môi trường
- Tài nguyên và Môi trường lập ngày 13 tháng 11 năm 2018.

+ Phía Bắc : giáp đường số 3

+ Phía Nam : giáp trường mầm non Trường Thạnh

+ Phía Đông : giáp đường số 3

+ Phía Tây : giáp trường trung học cơ sở Trường Thạnh

- Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch: 9.148,4 m<sup>2</sup>, trong đó: diện tích thuộc lộ giới đường giao thông: 411,6 m<sup>2</sup>, diện tích còn lại: 8.736,8 m<sup>2</sup>.

## 2. Mục tiêu lập quy hoạch:

Thực hiện dự án xây dựng mới một số phòng chức năng trường tiểu học Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức theo Nghị quyết số 89/NQ-HĐND ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng nhân dân thành phố Thủ Đức 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 và 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.

## 3. Cơ cấu, chỉ tiêu sử dụng đất khu vực lập quy hoạch:

### 3.1. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng trường học</b>	<b>8.736,8</b>	<b>95,5</b>
1	Đất xây dựng công trình	2.572,3	28,12
	+ Công trình hiện trạng	1.803,5	19,71
	+ Công trình xây mới	768,8	8,41
2	Đất cây xanh, sân trường, sân thể dục	3.637,6	39,76
3	Đất giao thông nội bộ, bãi xe, vịnh đậu xe	2.526,9	27,62
<b>II</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>	<b>411,6</b>	<b>4,5</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9.148,4</b>	<b>100</b>

### 3.2. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Diện tích khu đất: 8.736,8 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa: 30%.
- Tầng cao xây dựng tối đa: 3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,9 lần.
- Chỉ giới xây dựng:

+ So với ranh lộ giới đường số 3:  $\geq 3,0$  m (công trình chính).

+ So với các ranh đất còn lại:  $\geq 4,0$  m (đối với công trình để đảm bảo phòng cháy chữa cháy).

\* Lưu ý: đối với phần nhô ra của công trình (ô văng, ban công, sê nô, mái đón...) bên trên tuyến đường dành cho phòng cháy chữa cháy phải có độ cao thông thủy  $\geq 4,5$  m.

#### **4. Phương án kiến trúc công trình:**

- Cổng chính của trường học ở phía Đông khu đất ra đường số 3, cổng phụ ở phía Bắc khu đất cùng ra đường số 3, bố cục các công trình với mặt tiền chính hướng ra đường số 3, tạo nên bộ mặt kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

- Bố cục hình khối công trình phù hợp với hình dáng khu đất, phù hợp chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình; bố trí khoảng lùi xây dựng, đường giao thông nội bộ đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ.

- Hình thức kiến trúc phù hợp với chức năng công trình giáo dục, phù hợp công năng sử dụng; đối với công trình xây mới phải kết nối hài hòa với công trình hiện hữu, phù hợp với kiến trúc công trình hiện trạng.

- Tổ chức thiết kế công trình có sân chơi cho học sinh, có nhiều không gian mở, trồng nhiều cây xanh bóng mát nhằm cải thiện vi tiểu khí hậu khu vực.

\* Lưu ý: hình khối, kiến trúc công trình chỉ mang tính chất định hướng, tham khảo; việc bố cục chi tiết hình khối, kiến trúc công trình sẽ được xác định ở bước thiết kế tiếp theo.

#### **5. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

##### **5.1. Quy hoạch giao thông**

- Khu vực thực hiện quy hoạch đã đầu tư xây dựng hệ thống sân, đường hoàn thiện, đường bê tông nhựa, sân kết cấu nền bê tông xi măng lát gạch Terrazzo.

- Khu đất thực hiện quy hoạch đã có 02 cổng tiếp cận trực tiếp từ tuyến đường Số 3 có lộ giới quy hoạch là 16m tại hướng Đông và hướng Bắc với bề rộng cổng kết nối là 10m và 17m. Do đó, phương án kết nối giao thông giữ nguyên theo hiện trạng.

- Trên cơ sở hiện trạng sân, đường nội bộ, cải tạo, mở rộng tại một số vị trí có chiều rộng hẹp, đảm bảo bề rộng tối thiểu 3,5m để xe chữa cháy tiếp cận các khối công trình.

- Bố trí bãi để xe đảm bảo các chỉ tiêu, yêu cầu kỹ thuật theo quy định hiện hành.

##### **5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật**

- Cao độ nền các công trình xây dựng trong khu vực xây dựng bám sát cao độ hiện trạng từ +3.26m đến +3.79m (hệ cao độ Hòn Dấu). Hướng dốc: theo hướng từ Tây sang Đông Bắc về phía đường Số 3 hiện hữu.

- Thoát nước mưa: Sử dụng hệ thống thoát nước mưa hiện hữu, bố trí thêm tuyến cống và mương bê tông cốt thép tại một số vị trí giúp tăng khả năng thoát nước mưa, tránh ngập úng cục bộ.

### **5.3. Quy hoạch cấp nước**

- Trong khuôn viên khu đất đã xây dựng hệ thống cấp nước hoàn thiện. Nguồn cấp từ tuyến ống Ø60mm trên đường số 3 vào hệ thống đường ống cấp nước hiện hữu.

- Xây mới bể ngầm chứa nước dung tích khoảng 35m<sup>3</sup> cấp cho công trình xây dựng mới và phục vụ phòng cháy chữa cháy;

- Chỉ tiêu cấp nước cho khối công trình xây dựng mới: 15 lít/học sinh/ngày đêm.

- Cấp nước phòng cháy chữa cháy tuân thủ quy định tại QCVN 06:2022/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

### **5.4. Quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn**

- Chỉ tiêu nước thải phát sinh bằng 100% chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt.

- Khu vực quy hoạch đã xây dựng các công trình và bố trí hầm ga tự hoại 03 ngăn, đã xây dựng hệ thống công thoát nước thải Ø200mm hoàn thiện.

- Nước thải sinh hoạt được xử lý cục bộ bằng các hầm ga tự hoại 3 ngăn và hầm nước thải 3 ngăn đúng qui cách trước khi thoát riêng ra hố ga công thoát nước chung của khu quy hoạch.

- Chỉ tiêu phát sinh rác thải: không vượt quá 0,5kg/học sinh. Chủ yếu là giấy, nhựa, thực phẩm phát sinh chủ yếu từ hoạt động sinh hoạt, học tập của học sinh.

- Phương án thu gom và xử lý chất thải rắn: Trong ngày, rác thải được thu gom và phân loại tại nguồn, tập trung tại nhà chứa rác hiện hữu, qua ngày sẽ được xe thu gom vận chuyển rác về các khu liên hiệp xử lý rác thải của thành phố theo quy định.

### **5.5. Quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng**

- Nguồn cấp điện: được cấp từ trạm 110/15-22kV Thủ Đức Đông hiện hữu.

- Chỉ tiêu cấp điện: 20 ÷ 30 W/m<sup>2</sup> sàn.

- Xây dựng mới mạng hạ thế cấp điện cho khu vực phòng chức năng xây dựng mới, sử dụng cáp đồng bọc cách điện, tiết diện dây phù hợp, chôn ngầm trong đất.

### **5.6. Quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động**

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan, an toàn và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

## **6. Các điểm lưu ý:**

- Thực hiện yêu cầu theo quy định pháp luật về phòng cháy và chữa cháy.

- Tổ chức thiết kế các lớp học có hành lang rộng rãi để học sinh vui chơi tại chỗ trong giờ giải lao khi thời tiết bất lợi và thời gian giải lao ngắn.

- Khu đất thực hiện quy hoạch là trường học hiện hữu, hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong trường đã được đầu tư xây dựng hoàn thiện và đang khai thác sử dụng. Do

đó, phương án quy hoạch hạ tầng kỹ thuật chỉ cải thiện và bổ sung nhằm đảm bảo hoạt động cho khối công trình xây dựng thêm mà không làm thay đổi mạng lưới hạ tầng kỹ thuật hiện hữu trong khuôn viên trường.

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

- Phòng Quy hoạch - Xây dựng, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức, đơn vị tư vấn chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu trong bản vẽ, thuyết minh hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500 xây dựng mới một số phòng chức năng trường tiểu học Trường Thạnh, phường Trường Thạnh, thành phố Thủ Đức.

- Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày đồ án quy hoạch này được Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức phê duyệt, Phòng Quy hoạch - Xây dựng tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức phân công các phòng, ban, đơn vị triển khai thực hiện công bố, công khai đồ án quy hoạch nêu trên theo quy định.

## **Điều 3. Quyết định đính kèm danh mục hồ sơ, bản vẽ quy hoạch**

- Thành phần bản vẽ:

+ Sơ đồ vị trí, phạm vi ranh giới khu đất và Bản vẽ Tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình tỷ lệ 1/500.

+ Bản vẽ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật tỷ lệ 1/500 (quy hoạch giao thông; quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật; quy hoạch cấp nước; quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn; quy hoạch cung cấp năng lượng và chiếu sáng; quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động).

- Thuyết minh.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Trưởng Phòng Quy hoạch - Xây dựng, Trưởng Phòng Giao thông công chính, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng Phòng Tài chính, Trưởng Phòng Kinh tế - Kế hoạch và Đầu tư, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trường Thạnh, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố Thủ Đức và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- UBND TPHCM (b/c);
- TT. Thành ủy Thủ Đức (b/c);
- Sở XD, Sở TNMT;
- Sở TC; Sở GTCC;
- TT UBND TP Thủ Đức;
- Lưu VT, P.QHXD-TVH

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

**Hoàng Tùng**