

# CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quy Nhơn, ngày tháng năm 2024

## THUYẾT MINH ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG DỰ ÁN: TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ ĐÔNG ĐA ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: PHƯỜNG ĐÔNG ĐA, THÀNH PHỐ QUY NHƠN

### Phần 1. TỔNG QUAN

#### I. Sự cần thiết đầu tư:

Trường Trung học cơ sở Đông Đa hiện nay có 02 cơ sở; Cơ sở 01 tọa lạc tại số 878 đường Trần Hưng Đạo; Cơ sở 2 tọa lạc tại đường Hoàng Minh Thảo, phường Đông Đa, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

Hiện trạng cơ sở vật chất của nhà trường tại cơ sở 1: Trường được xây dựng trên khuôn viên đất có diện tích khoảng 2.900m<sup>2</sup>. Cơ sở vật chất hiện trạng của trường bao gồm 02 khối nhà lớp học 02 tầng (tổng cộng 17 phòng học và 04 phòng bộ môn) và 01 dãy nhà hiệu bộ (là nơi làm việc của khoảng 70 giáo viên tại trường);

Hiện trạng cơ sở vật chất của nhà trường tại cơ sở 2: Trường được xây dựng trên khuôn viên đất có diện tích 7.493,4m<sup>2</sup>. Cơ sở vật chất hiện trạng của trường có diện tích 3235m<sup>2</sup> bao gồm 01 khối nhà lớp học 03 tầng 15 phòng học; 02 nhà để xe học sinh; đầu tư hoàn chỉnh hệ thống chữa cháy vách tường bao gồm 01 bể bể nước 78m<sup>3</sup>, nhà đặt máy bơm; Đầu tư xây dựng một phần diện tích sân bê tông, sân lát gạch Block, vườn hoa và một phần mương thu nước mặt...

Bên cạnh đó số lượng học sinh của nhà trường ở thời điểm hiện tại vào khoảng 1594 học sinh. Với cơ sở vật chất hiện trạng và dự báo số lượng học sinh trên địa bàn phường Đông Đa sẽ tăng mạnh trong thời gian tới thì cơ sở vật chất của nhà trường sẽ không còn đảm bảo để phục vụ nhu cầu cho công tác dạy và học của nhà trường. Mặt khác trường bố trí dùng hai cơ sở dẫn đến việc đi lại và làm việc của cán bộ và học sinh gặp rất nhiều khó khăn, đặc biệt vào mùa mưa...

Trước những yếu tố đó cấp quyết định đầu tư quyết định cho đầu tư hoàn chỉnh cơ sở vật chất để hợp nhất hai cơ sở về một cơ sở để thuận tiện cho công tác quản lý và đi lại của học sinh và giáo viên...Chính vì vậy việc đầu tư xây dựng dự án Trường Trung học cơ sở Đông Đa là việc làm hết sức cần thiết và cấp bách.

#### II. Cơ sở pháp lý:

##### 1. Các căn cứ pháp lý:

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ban hành ngày 17/06/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội khóa XII, kỳ họp thứ 5;

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 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Quyết định số 1056/QĐ-UBND ngày 09/5/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng công trình: Khu dân cư B, đảo 1, Bắc sông Hà Thanh, thành phố Quy Nhơn;

Căn cứ Quyết định số 8235/QĐ-UBND ngày 10/11/2017 của Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 công trình Trường Trung học cơ sở Đống Đa;

## **2. Quy chuẩn và các tiêu chuẩn áp dụng trong thiết kế:**

- TCVN 8794:2011 Trường trung học – Yêu cầu thiết kế;
- QCVN 03:2012/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- QCVN 06: 2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

Và một số quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành khác.

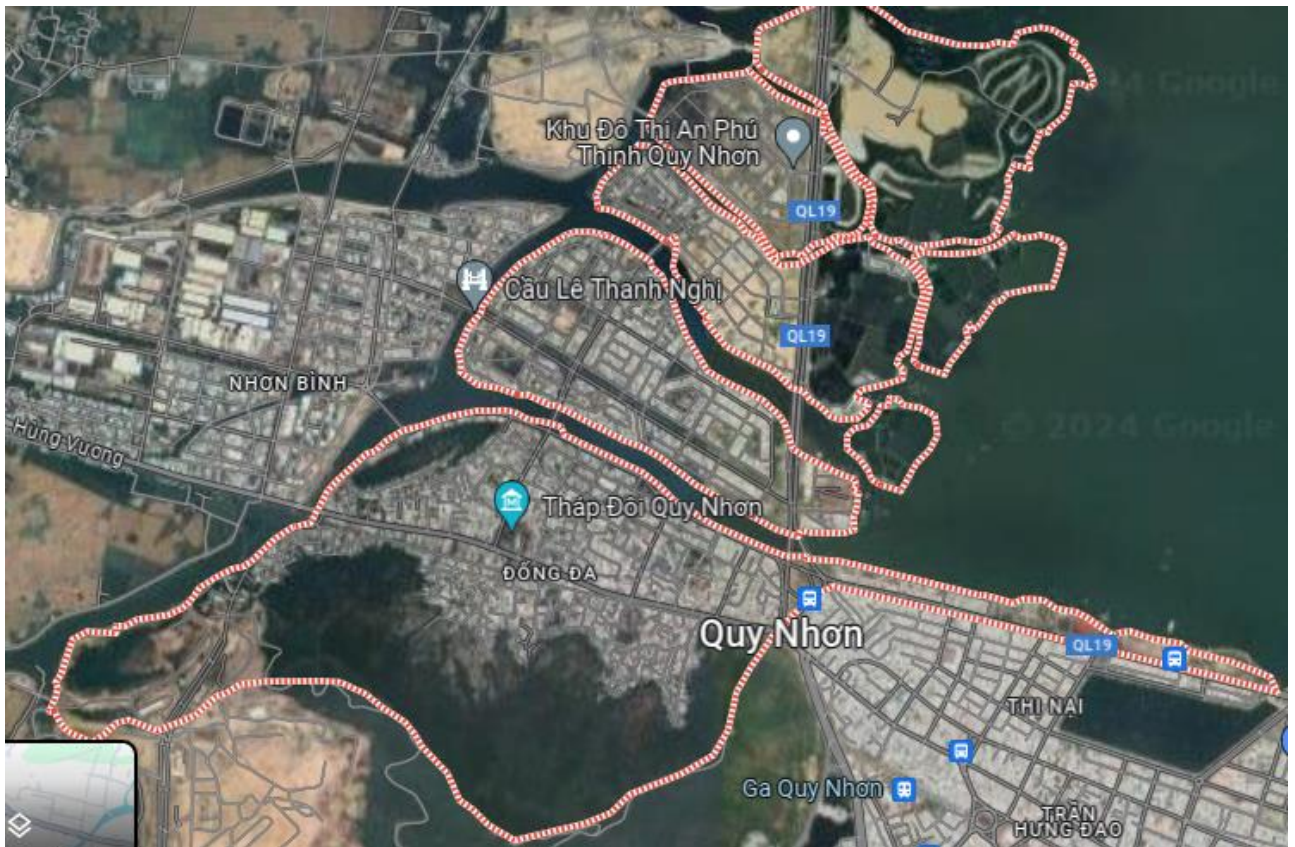
## **3. Cơ sở bản đồ:**

Căn cứ theo bản đồ Quy hoạch chi tiết xây dựng công trình: Khu dân cư B, đảo 1, Bắc sông Hà Thanh, thành phố Quy Nhơn;

## **Phần 2. CÁC SỐ LIỆU TỰ NHIÊN VÀ XÃ HỘI**

### **I. Các điều kiện tự nhiên và xã hội phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn:**

Phường Đống Đa là một trong những phường có dân số thuộc diện đông nhất thành phố Quy Nhơn. Trên địa bàn phường có 01 Trường THCS (Trường THCS Đống Đa) với số lượng học sinh vào khoảng 1600 học sinh (số liệu năm học 2022-2023) và 02 trường Tiểu học (Trường Tiểu học Trần Quốc Toản và Trường Tiểu học Đống Đa).



Phường Đồng Đa, thành phố Quy Nhon

Trên cơ sở số lượng học sinh theo cấp Trung học cơ sở do Phòng Giáo dục và Đào tạo thành phố cung cấp có thể xác định được nhu cầu và số lượng phòng học phục vụ học tập bậc Trung học cơ sở trên địa bàn Phường;

Ngoài ra, cũng cần xác định rõ điều kiện tự nhiên và xã hội thực tế có thể ảnh hưởng đến sự gia tăng cơ học số lượng học sinh trên địa bàn phường Đồng Đa.

**1. Các số liệu thống kê cụ thể về số lượng học sinh bậc Trung học cơ sở trên địa bàn phường Đồng Đa:**

Trên cơ sở số liệu thống kê về số lượng học sinh bậc Trung học cơ sở tại Trường THCS Đồng Đa có thể đưa ra dự Báo số lượng học sinh bậc Trung học cơ sở trên địa bàn phường trong những năm tiếp theo như sau:

TT	Nội dung	Dự báo số lượng học sinh THCS các năm tiếp theo									
		2023-2024		2024-2025		2025-2026		2026-2027		2027-2028	
		HS	Lớp	HS	Lớp	HS	Lớp	HS	Lớp	HS	Lớp
1	Khối lớp 6	488	11	456	10	427	9	426	10	439	9
2	Khối lớp 7	444	10	488	11	456	10	427	9	436	10
3	Khối lớp 8	317	7	444	10	488	11	456	10	427	9
4	Khối lớp 9	345	8	317	7	444	10	488	11	456	10
<b>Cộng</b>		<b>1594</b>	<b>36</b>	<b>1705</b>	<b>38</b>	<b>1815</b>	<b>40</b>	<b>1797</b>	<b>40</b>	<b>1758</b>	<b>38</b>
<b>Số phòng học</b>		<b>18</b>		<b>19</b>		<b>20</b>		<b>20</b>		<b>20</b>	

## **2. Dự báo các điều kiện ảnh hưởng đến số lượng học sinh trong tương lai:**

Hiện nay, trên địa bàn phường Đống Đa có các khu dân cư đang được đầu tư xây dựng như Khu CX1, ĐT01, ĐT02, ĐT03...và sẽ sớm đi vào hoạt động trong thời gian tới. Với tổng quy mô diện tích 2,1ha (tương ứng với số lô theo quy hoạch là 236 lô) thì dự kiến khi đi vào hoạt động sẽ góp phần làm tăng dân số cơ học trên địa bàn phường;

Bên cạnh đó, Khu Đô thị An Phú Thịnh (nằm ven tuyến cầu đường Quy Nhơn-Nhon Hội do Công ty Cổ phần Phát triển Đầu tư xây dựng và du lịch An Phú Thịnh làm chủ đầu tư) đang được triển khai đầu tư xây dựng. Khu Đô thị hình thành trên 03 cụm đảo thuộc địa bàn 02 phường Đống Đa và Nhơn Bình (TP. Quy Nhơn) có diện tích đất ở hơn 153ha. Một phần diện tích khu Đô thị (cụ thể là đảo B3) thuộc vào địa phận của phường Đống Đa và của dự án khu đô thị An Phú Thịnh với quy mô diện tích khoảng 14,14ha với khoảng 351 lô đất ở liên kế và nhà biệt thự (5,5 ha đất ở);

Khi các khu dân cư trên địa bàn phường đi vào hoạt động chắc chắn sẽ làm gia tăng dân số cơ học cũng như làm tăng số lượng học sinh các bậc học trên địa bàn phường Đống Đa;

## **3. Nhận xét chung:**

Từ các số liệu trên, có thể nhận thấy trong tương lai gần, số lượng học sinh trên địa bàn phường Đống Đa sẽ tăng lên một cách đáng kể. Điều đó đặt ra yêu cầu về cơ sở vật chất phục vụ cho công tác giảng dạy học sinh cho bậc Trung học cơ sở nói riêng và các bậc khác nói chung.

## **II. Trường Trung học cơ sở Đống Đa hiện trạng:**

Trường Trung học cơ sở Đống Đa hiện nay có 02 cơ sở; Cơ sở 01 tọa lạc tại số 878 đường Trần Hưng Đạo; Cơ sở 2 tọa lạc tại đường Hoàng Minh Thảo, phường Đống Đa, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định;

Hiện trạng cơ sở vật chất của nhà trường tại cơ sở 1: Trường được xây dựng trên khuôn viên đất có diện tích khoảng 2.900m<sup>2</sup>. Cơ sở vật chất hiện trạng của trường bao gồm 02 khối nhà lớp học 02 tầng (tổng cộng 17 phòng học và 04 phòng bộ môn) và 01 dãy nhà hiệu bộ (là nơi làm việc của khoảng 70 giáo viên tại trường);

Hiện trạng cơ sở vật chất của nhà trường tại cơ sở 2: Trường được xây dựng trên khuôn viên đất có diện tích 7.493,4m<sup>2</sup>. Cơ sở vật chất hiện trạng của trường có diện tích 3235m<sup>2</sup> bao gồm 01 khối nhà lớp học 03 tầng 15 phòng học; 02 nhà để xe học sinh; đầu tư hoàn chỉnh hệ thống chữa cháy vách tường bao gồm 01 bể bể nước 78m<sup>3</sup>, nhà đặt máy bơm; Đầu tư xây dựng một phần diện tích sân bê tông, sân lát gạch Block, vườn hoa và một phần mương thu nước mặt...

Hình ảnh hiện trạng cơ sở 1:







Hình ảnh hiện trạng cơ sở 2:



Nhà lớp học 03 tầng 15 phòng hiện trạng (cơ sở 2)



Cổng chính (cơ sở 2)

### **\* Đánh giá chung:**

- Về cơ sở vật chất hiện trạng của nhà trường: Hiện nay với số lượng 17 phòng học (tương đương với 34 lớp học) và 04 phòng bộ môn (được cải tạo từ các phòng học nên không đảm bảo tiêu chuẩn về diện tích), về cơ bản trường đủ đảm bảo cơ sở vật chất phục vụ cho công tác giảng dạy trong năm học 2017-2018 với tổng số lượng của các khối lớp là 33 lớp. Tuy nhiên, từ các số liệu thống kê ở trên thì dự báo trong các năm học tới với cơ sở vật chất hiện trạng của nhà trường sẽ không đáp ứng nhu cầu học tập của học sinh của bậc trung học cơ sở trên địa bàn phường Đông Đa.

- Về diện tích trường: Có thể đánh giá được diện hiện trạng là tương đối nhỏ. Toàn bộ diện tích trường gần như không thể phát triển xây dựng mới nhà lớp học để phục vụ nhà cầu học tập của học sinh tại trường trong tương lai.

- Về vị trí trường hiện trạng: Xét về tổng thể diện tích dân cư tập trung của phường Đông Đa (không kể đến diện tích mặt nước và một phần diện tích núi Bà Hỏa) thì vị trí xây dựng trường THCS Đông Đa nằm lệch về hướng Nam tương đối nhiều và có một số điều kiện không thuận lợi như sau:

+ Cổng chính của trường mở rộng về phía đường Trần Hưng Đạo trong khi đây là tuyến đường huyết mạch của thành phố Quy Nhơn với lưu lượng xe rất lớn;

+ Từ đường Trần Hưng Đạo dẫn đến cổng trường qua một đường hẻm rộng khoảng 10m và dài khoảng 40m;

⇒ **Tiềm ẩn về nguy cơ tai nạn giao thông cũng như ùn tắc giao thông tại cổng trường**

Qua các số liệu thống kê, dự báo cộng lại với hiện trạng như đã nêu trên, có thể nhận thấy Trường THCS Đông Đa hiện nay không thể đảm bảo điều kiện về cơ sở vật chất để đáp ứng nhu cầu về học tập của học sinh bậc trung học cơ sở trên địa bàn phường Đông Đa. Cụ thể, đến năm học 2023-2024 thì số lượng lớp học tại trường tối thiểu là 36 lớp;

## **Phần 3. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG**

### **1. Địa điểm xây dựng:**

- Khu đất dự kiến xây dựng trường THCS Đông Đa tại khu dân cư B, đảo 1 Bắc sông Hà Thanh, phường Đông Đa, thành phố Quy Nhơn

Giới cận vị trí xây dựng được xác định như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường Nguyễn Quang.

+ Phía Tây: Giáp đường Hoàng Minh Thảo.

+ Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Thanh Trà

+ Phía Bắc: Giáp đường Tố Hữu

Diện tích khu đất: 7493,4m<sup>2</sup>.





Mặt bằng hiện trạng Trường THCS Đống Đa (cơ sở 2)

## 2. Hiện trạng sử dụng đất:

- Hiện trạng cơ sở vật chất của nhà trường tại cơ sở 2: Trường được xây dựng trên khuôn viên đất có diện tích 7.493,4m<sup>2</sup>. Cơ sở vật chất hiện trạng của trường có diện tích 3235m<sup>2</sup> bao gồm 01 khối nhà lớp học 03 tầng 15 phòng học; 02 nhà để xe học sinh; đầu tư hoàn chỉnh hệ thống chữa cháy vách tường bao gồm 01 bể bể nước 78m<sup>3</sup>, nhà đặt máy bơm; Đầu tư xây dựng một phần diện tích sân bê tông, sân lát gạch Block, vườn hoa và một phần mương thu nước mặt...

- **Phần diện tích đất phía Bắc hiện đang là đất trống chưa sử dụng;**

**\* Nhận xét, đánh giá:**

- **Thuận lợi:** Đây là khu đất rất đẹp và thuận lợi cho việc đầu tư xây dựng trường THCS Đống Đa với các đặc điểm cụ thể như sau:

+ Vị trí khu đất gần như nằm tại trung tâm phường Đống Đa rất thuận lợi cho việc tiếp cận của học sinh trên địa bàn phường;

+ Diện tích khu đất đủ lớn để xây dựng các cơ sở vật chất phục vụ học tập học sinh bậc trung học cơ sở trên địa bàn phường;

+ Khu đất nằm trong khu quy hoạch dân cư, mật độ xe lưu thông không lớn, khuôn viên tiếp giáp với 04 đường giao thông nên có chủ động trong việc tiếp cận tránh gây ùn tắc cục bộ.

- **Khó khăn:**

+ Các hướng chủ đạo của khu đất là Đông Bắc (phía đường Tố Hữu) và Tây Nam (phía đường Hoàng Minh Thảo) do đó khi xây dựng các khối phục vụ học tập sẽ bị ảnh hưởng bởi ánh nắng trực tiếp chiếu vào lớp học.



## **Phần 4. CÁC NỘI DUNG VỀ ĐIỀU CHỈNH CỤC BỘ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG TRƯỜNG THCS ĐÔNG ĐA**

### **I. Cơ sở xác định quy mô xây dựng:**

Căn cứ về hiện trạng số lượng học sinh trên địa bàn phường Đông Đa cũng như dự báo số lượng học sinh trên địa bàn phường trong thời gian sắp tới:

Căn cứ Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 8794:2011 Trường Trung học – Yêu cầu thiết kế;

- Các khối nhà lớp học với số lượng phòng học tối thiểu là 29 phòng (Bao gồm 24 phòng học và 05 phòng bộ môn);

- Khối nhà hiệu bộ: Đảm bảo diện tích làm việc cho toàn bộ số lượng giáo viên tại trường khoảng (70 người);

- Các công trình phụ trợ khác như: Sân đường nội bộ, cây xanh, hệ thống thoát nước, hệ thống PCCC, bồn cây, nhà để xe học sinh, nhà bảo vệ...

### **II. Phương án Quy hoạch tổng mặt bằng:**

#### **II.1 Phương án Quy hoạch tổng mặt bằng đã được phê duyệt tại Quyết định số 8235/QĐ-UBND ngày 10/11/2017.**

- Bố trí công chính và công phụ nằm trên đường Hoàng Minh Thảo, cụ thể:

+ Công chính vị trí đối diện với khu đất Quy hoạch công viên cây xanh CX2. Công chính của trường hướng Tây – Bắc;

+ Công phụ vị trí dưới ngã ba đường Hoàng Minh Thảo và đường Phạm Huy Thông. Công phụ của trường hướng Tây – Bắc;

- Hướng đón công chính xây dựng khối nhà Hiệu bộ 03 tầng và sân chính.

- Các khối nhà lớp học bố trí vuông góc với nhà Hiệu bộ và hướng về sân chính (01 khối nhà quay về hướng Tây – Nam; 01 khối nhà quay về hướng Đông – Bắc) cụ thể

+ 01 khối nhà lớp học 03 tầng 09 phòng học và 03 phòng bộ môn nằm phía Bắc khu đất dọc theo tường rào đường Tố Hữu.

+ 01 khối nhà lớp học 03 tầng 15 phòng học nằm phía Nam khu đất dọc theo tường rào đường Nguyễn Thanh Trà.

- Bố trí Sân tập giữa khu đất (nằm giữa khối nhà Hiệu bộ và khối nhà lớp học 3 tầng 15 phòng)

- Bố trí các mảng cây xanh lớn cách ly giữa khối nhà lớp học và sân tập thể thao.

- Bố trí các hạng mục nhà để xe được bố trí song song với tường rào.

**Bảng cân bằng sử dụng đất:**

STT	ĐẤT SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	1.872,9	25,00
2	Đất cây xanh	1.502,4	20,05
3	Đất sân trường	2.227,2	29,72
3	Đất giao thông nội bộ	1.890,9	25,23
	<b>TỔNG</b>	<b>7.493,40</b>	<b>100,00</b>

**II.2 Phương án Quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh cục bộ.**

Trên cơ sở hiện trạng dự kiến xây dựng trường, quy hoạch tổng mặt bằng Trường Trung học cơ sở Đồng Đa như sau:

- Bố trí cổng chính và cổng phụ nằm trên đường Hoàng Minh Thảo (đã xây dựng theo quy hoạch được duyệt).

- Xây dựng 01 khối nhà lớp học 03 tầng 15 phòng học nằm phía Nam khu đất dọc theo tường rào đường Nguyễn Thanh Trà (đã xây dựng theo quy hoạch được duyệt).

- Điều chỉnh xây dựng khối nhà Hiệu bộ 3 tầng và khối nhà lớp học 03 tầng 09 phòng học + 03 phòng bộ môn nằm phía Bắc khu đất dọc theo tường rào đường Tố Hữu thành xây dựng Khối nhà 09 phòng học, 05 phòng bộ môn và các phòng hiệu bộ, nhà có hình chữ L; Trong đó các phòng học được ưu tiên quay về hướng Đông - Nam; Các phòng làm việc của khối hiệu bộ và phòng bộ môn được bố trí quay về hướng Cổng chính, hướng Tây – Bắc;

- Bổ sung xây dựng 01 khối nhà lớp học 03 tầng 15 phòng học song song với khối nhà lớp học 03 tầng 15 phòng học nằm phía Nam khu đất dọc theo tường rào đường Nguyễn Thanh Trà (đã xây dựng theo quy hoạch được duyệt).

- Các nội dung khác thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 8235/QĐ-UBND ngày 10/11/20017 của Chủ tịch UBND thành phố Quy Nhơn.

**Bảng cân bằng sử dụng đất sau điều chỉnh :**

STT	ĐẤT SỬ DỤNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng công trình	2.822,82	37,67
2	Đất cây xanh	1.604,17	21,41
3	Đất sân trường, sân thể thao	1.389,55	18,54
4	Đất giao thông nội bộ	1.676,86	22,38
	<b>TỔNG</b>	<b>7.493,40</b>	<b>100,00</b>

**Các hạng mục chính của công trình sau điều chỉnh:**

<b>CÁC HẠNG MỤC TRONG KHU ĐẤT SAU QUY HOẠCH ĐIỀU CHỈNH</b>					
<b>STT</b>	<b>HẠNG MỤC</b>	<b>KÍ HIỆU</b>	<b>DTXD</b>	<b>TẦNG CAO</b>	<b>GHI CHÚ</b>
1	Nhà lớp học 03 tầng, 15 phòng	1	590,70	3	Hiện trạng
2	Bể nước PCCC + Nhà đặt máy bơm kết hợp nhà để xe học sinh	2	55,80	1	Hiện trạng
3	Nhà để xe học sinh hiện trạng	3	62,50	1	Hiện trạng
4	Khối 09 phòng học, 05 phòng bộ môn và các phòng hiệu bộ	4	1220,00	3	Xây dựng mới
5	Nhà bảo vệ	5	9,00	1	Xây dựng mới
6	Nhà để xe giáo viên	6	45,00	1	Xây dựng mới
7	Nhà để xe học sinh	7	186,00	1	Xây dựng mới
8	Nhà lớp học 03 tầng, 15 phòng	8	590,70	3	Dự kiến
9	Đất cây xanh + gạch trồng cỏ	9	1604,17		Xây dựng mới
10	Giao thông nội bộ + sân + cổng, hàng rào	10	3066,41		Xây dựng mới
11	Hành lang nối	11	63,12		Xây dựng mới
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7493,40</b>		

**Phần 5. KẾT LUẬN**

Trên đây là thuyết minh điều chỉnh cục bộ quy hoạch tổng mặt bằng dự án Trường Trung học cơ sở Đống Đa và quy mô đầu tư xây dựng các hạng mục công trình;

Kính đề nghị các cấp có thẩm quyền xem xét, phê duyệt để Chủ đầu tư làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN**  
**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ**  
**XÂY DỰNG BÌNH PHÚ**  
**Giám đốc**

**Trần Đình Huy**



