



ADCO[®]
ISO 9001:2015

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG N.A.D

TRỤ SỞ CHÍNH : 22/8 LÊ LỢI - KHU PHỐ 4 - XÃ HỐC MÔN - TP.HCM
NADCO TP.HCM : 193/6/20 ĐƯỜNG SỐ 20 - P. AN NHƠN - TP.HCM
NADCO NHA TRANG: 317 CT4B KĐT VINH ĐIỂM TRUNG - P.TÂY NHA TRANG - T.KHÁNH HÒA

ĐT: (028)37102620 - FAX: (028)39989490
ĐT: (028)39989489 - FAX: (028)39989490
ĐT: (0258)2460724 - FAX: (0258)6251073

THUYẾT MINH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI

- DỰ ÁN** : XÂY DỰNG MỚI TRƯỜNG MẦM NON PHƯỜNG 4, QUẬN 8
- ĐỊA ĐIỂM** : PHƯỜNG 4, QUẬN 8 (NAY LÀ PHƯỜNG CHÁNH HÙNG,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH)
- CHỦ ĐẦU TƯ** : BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU VỰC
QUẬN 8

Năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI

DỰ ÁN : XÂY DỰNG MỚI TRƯỜNG MẦM NON PHƯỜNG 4,
QUẬN 8

ĐỊA ĐIỂM : PHƯỜNG 4, QUẬN 8 (NAY LÀ PHƯỜNG CHÁNH
HƯNG, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH)

CHỦ ĐẦU TƯ : BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
KHU VỰC QUẬN 8

CHỦ ĐẦU TƯ
BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG KHU VỰC QUẬN 8

ĐƠN VI TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ
KIỂM ĐỊNH XÂY DỰNG N.A.D

PHÓ GIÁM ĐỐC



NGUYỄN KIẾN TƯỜNG

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



NGUYỄN HOÀNG CƯƠNG

CHUYÊN GIA THỰC HIỆN:

Chủ nhiệm dự án: Ks. Nguyễn Bá Anh	
Chủ trì thiết kế kiến trúc: Kts. Lâm Thiên Bá	
Chủ trì thiết kế kết cấu: Ks. Nguyễn Hữu Bảo Thuyên	
Chủ trì thiết kế điện: Ks. Lê Trọng Phú	
Chủ trì thiết kế cấp, thoát nước: Ks. Phan Lê Hiếu	
Chủ trì phòng cháy chữa cháy: Ks. Lê Trọng Phú	
Chủ trì giao thông: Ks. Huỳnh Công Lam	
Chủ trì dự toán: Ks. Lê Huỳnh Anh Đào	

MỤC LỤC

CHƯƠNG I	GIỚI THIỆU DỰ ÁN	2
CHƯƠNG II	CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ VÀ CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, MỤC TIÊU ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	3
	I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:	3
	II. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ:	13
CHƯƠNG III	ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG – ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN; PHẠM VI, QUY MÔ ĐẦU TƯ, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ	26
	I. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:	26
	II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN	26
CHƯƠNG IV	PHẠM VI, QUY MÔ ĐẦU TƯ, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH	28
	I. PHẠM VI QUY MÔ ĐẦU TƯ	28
	II. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ	28
	III. PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ	30
CHƯƠNG V	TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN	38
	I. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN:	38
	II. DỰ KIẾN PHÂN BỐ KẾ HOẠCH VỐN ĐẦU TƯ:	38
CHƯƠNG VI	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, CƠ CẤU NGUỒN VỐN	39
	I. CƠ SỞ LẬP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:	39
	II. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:	40
CHƯƠNG VII	GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN, XÁC ĐỊNH CHỦ ĐẦU TƯ, PHÂN TÍCH LỰA CHỌN HÌNH THỨC QUẢN LÝ, THỰC HIỆN DỰ ÁN, PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI	45
	I. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN, XÁC ĐỊNH CHỦ ĐẦU TƯ, PHÂN TÍCH LỰA CHỌN HÌNH THỨC QUẢN LÝ, THỰC HIỆN DỰ ÁN	45
	II. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI	45

CHƯƠNG I

GIỚI THIỆU DỰ ÁN

1. Tên dự án:

- Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8.

2. Địa điểm xây dựng:

- Phường Chánh Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chủ đầu tư:

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 8.

4. Đơn vị lập BCNCKT:

- Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiểm định Xây dựng N.A.D.

5. Tổng mức đầu tư:

- Tổng mức đầu tư dự án (làm tròn) là: **158.494.966.000 đồng.**

6. Thời gian thực hiện dự án:

- Dự án được thực hiện: năm 2024 đến hết năm 2027.

7. Nguồn vốn đầu tư

- Ngân sách thành phố.

CHƯƠNG II

CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ VÀ CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ, MỤC TIÊU ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ:

1. Các văn bản quy phạm pháp luật:

- Căn cứ Luật đầu tư công số 58/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024;
- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 152/2017/NĐ-CP Quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp;
- Nghị định 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định 24/2024/NĐ-CP ngày 27/2/2024 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ quy định về việc quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính Phủ về quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc Hội;

- Thông tư 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;
- Thông tư 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 67/2023/NĐ-CP ngày 6/9/2023 của Chính phủ quy định về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới, bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 258/2016/TT-BXD ngày 11/11/2016 của Bộ Tài Chính về quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định phê duyệt thiết kế phòng cháy và chữa cháy;
- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình;
- Thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30/08/2024 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Thông tư 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2024 công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

- Căn cứ Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/09/2024 về Ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phân xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;
- Nghị định 50/2024/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 136/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật Phòng cháy và chữa cháy sửa đổi và Nghị định 83/2017/NĐ-CP quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ của lực lượng phòng cháy và chữa cháy;
- Thông tư số 13/2017/TT-BXD ngày 08/12/2017 của Bộ Xây dựng về việc quy định sử dụng vật liệu xây không nung trong các công trình xây dựng;
- Căn cứ các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

2. Các văn bản pháp lý:

* Về chủ trương đầu tư:

- Căn cứ Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành quy định về nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện các chương trình, dự án đầu tư công của Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về nhiệm vụ, quyền hạn thực hiện các chương trình, dự án đầu tư công của Thành phố Hồ Chí Minh ban hành kèm Quyết định số 19/2021/QĐ-UBND ngày 18 tháng 6 năm 2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Căn cứ Quyết định số 1029/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giao nhiệm vụ lập Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư, Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư điều chỉnh các dự án đầu tư công của Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8.

* Về khu đất thực hiện dự án:

- Căn cứ Kế hoạch số 69/NQ-HĐND ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Chánh Hưng về xây dựng Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm để thực hiện Dự án Xây dựng mới Trường mầm non Phường 4, Quận 8.

* Về quy hoạch xây dựng:

- Căn cứ Quyết định số 7930/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư – Công viên văn hóa, phường 4 quận 8 (Phần kiến trúc – Giao thông).
- Căn cứ Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Chánh Hưng về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn) dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8 (nay là phường Chánh Hưng);

***Về phòng cháy và chữa cháy:**

- Căn cứ Giấy chứng nhận số 185/TD-PCCC ngày 09 tháng 04 năm 2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thuộc Công an Thành phố Hồ Chí Minh về thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8;

***Về môi trường:**

- Căn cứ Giấy phép môi trường số 1069/GPMT-UBND ngày 10 tháng 04 năm 2025 của Ủy ban nhân dân quận 8 của Ủy ban nhân dân quận 8 cấp cho dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8;
- Căn cứ các văn bản pháp lý khác có liên quan.

3. Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn:

3.1. Phần quy hoạch - kiến trúc:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
- QCVN 05:2008/BXD: Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;
- Sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD & QCVN 06:2022/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;
- QCVN 07:2016/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- QCVN 09:2017/BXD: Quy chuẩn xây dựng Việt nam - Các công trình xây dựng sử dụng năng lượng có hiệu quả;

- QCVN 10:2024/BXD: Quy chuẩn xây dựng công trình để đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng;
- QCVN 12:2014/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng;
- QCVN 16:2019/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng;
- QCVN 18:2014/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia an toàn trong xây dựng;
- QCVN 01:2008/BCT: Quy chuẩn quốc gia về an toàn điện;
- QCVN 14:2008/BTNMT: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt.
- Tuyển tập tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam tập III, IV năm 2005;
- TCVN 3907_2011: Trường mầm non;
- TCXDVN 175: 2005: Mức ồn tối đa cho phép trong công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 264 : 2002: Nhà và công trình - Nguyên tắc cơ bản để xây dựng công trình đảm bảo người tàn tật tiếp cận sử dụng;
- TCVN 4319:2012: Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 9366 -1,2:2012: Yêu cầu kỹ thuật tối thiểu của cửa đi cửa sổ;
- TCVN 5671:2012: Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng - hồ sơ thiết kế Kiến trúc.
- TCVN 2737:2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXDVN 306:2004. Nhà ở và công trình công cộng – các thông số về khí hậu trong phòng;
- TCVN 9386-1:2012. Thiết kế công trình chịu động đất - Phần 1: Quy định chung, tác động động đất và quy định đối với kết cấu nhà; TCVN 9386-2 :2012: Thiết kế

- công trình chịu động đất - Phần 2: Nền móng, tường chắc và các vấn đề địa kỹ thuật;
- TCVN 9385:2012 Chống sét cho các công trình xây dựng.- Tiêu chuẩn thiết kế thi công.
 - TCVN 9207:2012 Đặt đường dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng- Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 9206:2012 Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế.
 - TCVN 7447-4-41: 2010 Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà - Phần 4-41: Bảo vệ an toàn- Bảo vệ chống điện giật.
 - TCVN 7447-4-42: 2015 (IEC 60364-4-42): Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà- Phần 4-42: Bảo vệ an toàn - Bảo vệ chống các ảnh hưởng nhiệt.
 - TCVN 7447-4-43: 2010 (IEC 60364-4-43): Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà- Phần 4-43: Bảo vệ an toàn - Bảo vệ chống quá dòng.
 - TCVN 7447-5-51:2010 Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà - Phần 5-51: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện - Quy tắc chung.
 - TCVN 7447-5-53:2005 Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà - Phần 5-53: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện - Cách 1, đóng cắt và điều khiển.
 - TCVN 7447-5-54:2015 Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà - Phần 5-54: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện - Bố trí nối đất- dây bảo vệ và dây liên kết bảo vệ.
 - 11 TCN-18-2006 Quy phạm thiết bị điện - Phần I- Quy định chung.
 - 11 TCN-19-2006 Quy phạm thiết bị điện - Phần II- Hệ thống đường dẫn điện.
 - 11 TCN-21-2006 Quy phạm thiết bị điện - Phần IV- Bảo vệ và tự động.
 - TCVN 5176:1990 Chiếu sáng nhân tạo. Phương pháp đo độ rọi.

- TCXDVN 333:2005 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng và hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 7114 - 1 : 2008 Ergonomi - chiếu sáng nơi làm việc - phần 1: trong nhà;
- QCCTN :2000 Quy chuẩn cấp thoát nước trong nhà và công trình;
- TCVN 3989:2012 Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng cấp và thoát nước; mạng lưới bên ngoài – bản vẽ thi công;
- TCVN 4474:1987 Thoát nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 4513:1988 Cấp nước bên trong - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCXD 51:2008 Thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 7957:2008 Thoát nước-Mạng lưới và công trình bên ngoài-Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5673:2012 Hệ thống tài liệu thiết kế xây dựng - Cấp thoát nước bên trong - Hồ sơ bản vẽ thi công;
- TCVN 4038:2012 Thoát nước - Thuật ngữ và định nghĩa;
- TCXDVN 333:2005 Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị. Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5687:2010 Thông gió - Điều hoà không khí tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 9385:2012 Chống sét cho công trình xây dựng-Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống;
- TCXD 232:1999 Chế tạo lắp đặt và nghiệm thu hệ thống Thông gió, Điều hoà không khí và cấp lạnh;
- TCVN 4088:1997 Tiêu chuẩn Việt Nam: Số liệu khí hậu dùng trong xây dựng;
- TCVN 4086:1995 Tiêu chuẩn an toàn điện trong xây dựng;

- TCVN 3985:1999 Tiêu chuẩn mức ồn cho phép tại các vị trí làm việc;
- TCXDVN 175:2005 Tiêu chuẩn mức ồn tối đa cho phép trong công trình;
- QCVN 22:2021/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về yêu cầu an toàn điện cho thiết bị đầu cuối kết nối mạng viễn thông và công nghệ thông tin.
- TCVN 11298-1:2016 Mạng viễn thông- Cấp quang bọc chặt dùng trong nhà- Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 10251:2013 Thiết kế, lắp đặt hệ thống cáp thông tin trong tòa nhà Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 8238:2009 Mạng viễn thông. Cáp thông tin kim loại dùng trong mạng điện thoại nội hạt.
- QCVN 2:2010/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về đặc tính điện/vật lý của các giao diện điện phân cấp số;
- QCVN 26:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;
- QCVN 35:2011/BTTTT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng dịch vụ điện thoại trên mạng viễn thông cố định mặt đất;
- TCVN 5771:1993 Anten máy thu hình;
- TCVN 6697-1: 2000 Thiết bị của hệ thống âm thanh - phần 1: Qui định chung;
- IEC 60849 Tiêu chuẩn an toàn;
- TCVN 5949:1998 Âm học - Tiếng ồn khu vực công cộng và dân cư mức ồn tối đa cho phép;
- TCXDVN 175:2005 Mức ồn tối đa cho phép trong công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 5573:1991 Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép. Tiêu chuẩn thiết kế; Nhiệm vụ thiết kế.

- TCN 9366-2:2012 Cửa đi, cửa sổ - Phần 2: Cửa kim loại;
- TCXDVN 9255:2012 (ISO 9836:2011) Tiêu chuẩn tính năng trong toà nhà - Định nghĩa, phương pháp tính chỉ số diện tích và không gian;
- TCVN 7026:2013 Chữa cháy - Bình chữa cháy xách tay - Tính năng và cấu tạo.
- TCVN 7027:2013 Chữa cháy - Xe đẩy chữa cháy - Tính năng và cấu tạo.
- TCVN 3991:2012 Tiêu chuẩn phòng cháy trong thiết kế xây dựng – thuật ngữ và định nghĩa.
- TCVN 6379:1998 Thiết bị chữa cháy - Trụ nước chữa cháy- yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 5303:1990 An toàn cháy – thuật ngữ và định nghĩa.
- TCVN 3254:1989 An toàn cháy – Yêu cầu chung.
- TCVN 4879:1989 Phòng cháy – Dấu hiệu an toàn.
- QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình
- TCVN 6160:1996 Phòng cháy chữa cháy nhà cao tầng - Yêu cầu thiết kế. - TCVN 5040:1990 Thiết bị phòng cháy và chữa cháy-Ký hiệu hình vẽ trên sơ đồ phòng cháy-yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 5760:1993 Hệ thống chữa cháy - Yêu cầu chung về thiết kế, lắp đặt và sử dụng.
- CVN 5738:2021 Phòng cháy chữa cháy - Hệ thống báo cháy tự động - Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 7336: 2021 Phòng cháy và chữa cháy - Hệ thống chữa cháy tự động bằng nước, bọt - Yêu cầu thiết kế và lắp đặt
- Các tiêu chuẩn và quy phạm chuyên ngành liên quan khác.

3.2. Phân kết cấu:

- TCVN 2737:2023: Tiêu chuẩn tải trọng và tác động.
- TCVN 5574:2018: Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 1651:2018: Thép cốt bê tông.
- TCVN 9362:2012: Tiêu chuẩn về thiết kế nền nhà và công trình.
- TCVN 9379:2012: Kết cấu xây dựng và nền - Nguyên tắc cơ bản tính toán.
- TCVN 5573: 2011: Kết cấu gạch đá và gạch đá cốt thép.
- TCVN 5575: 2024: Kết cấu thép.
- TCVN 10304:2014: Móng cọc – Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCVN 9393-2012: Cọc – Phương pháp thử nghiệm hiện trường bằng tải trọng tĩnh ép dọc trục.
- Và một số tiêu chuẩn liên quan khác.

3.3. Phần hệ thống điện:

- QCVN 01: 2021/BCT : Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về an toàn điện.
- QCVN 12:2014/BXD: Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hệ thống điện của nhà ở và nhà công cộng.
- TCXD 16_1986: Tiêu chuẩn chiếu sáng nhân tạo trong công trình dân dụng.
- TCVN 9207:2012: Đặt đường dây dẫn điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế (vị trí, cách đi dây, ống luồn dây ...).
- TCVN 9206:2012: Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng – Tiêu chuẩn thiết kế (hệ số sử dụng, suất phụ tải tính toán, vị trí đặt thiết bị điện, nối đất, nối không...).
- TCVN 7447-5-54: 2010: Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà - phần 5-54: lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện - bố trí nối đất, dây bảo vệ và dây liên kết bảo vệ.

- TCVN 7447-5-55: 2010: Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà - phần 5-55: lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện- các thiết bị khác.
- TCVN 9358:2012: Lắp đặt hệ thống nối đất cho các công trình công nghiệp. Yêu cầu chung.
- Và một số tiêu chuẩn liên quan khác.

3.4. Phần thiết kế thông tin liên lạc và điện nhe:

- TCVN 8240 :2009: Thiết bị đầu cuối kết nối vào mạng viễn thông công cộng.
- TCVN 8075: 2009: Thiết bị truy cập mạng.
- TCVN 8696: 2011: Mạng viễn thông – Cáp sợi quang vào nhà thuê bao – Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 8697: 2011: Mạng viễn thông – Cáp sợi đồng vào nhà thuê bao – Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 8698: 2011: Mạng viễn thông – Cáp sợi đồng thông tin CAT.5E, CAT6 – Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 8699: 2011: Mạng viễn thông - Ống nhựa dung cho tuyến cáp ngầm – Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 8700:2011: Công, bể, hầm, hố, rãnh kỹ thuật và tủ đấu cáp viễn thông – Yêu cầu kỹ thuật.
- TCVN 8238: 2009: Mạng viễn thông – Cáp thông tin kim loại dùng trong mạng điện thoại nội hạt.
- Và một số tiêu chuẩn liên quan khác

3.5. Phần hệ thống cấp thoát nước:

- TCVN 4513 – 1988: Cấp nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế
- TCVN 4474 – 1987: Thoát nước bên trong – Tiêu chuẩn thiết kế

- TCVN 7957 – 2023: Thoát nước – Mạng lưới bên ngoài và công trình
- Và một số tiêu chuẩn liên quan khác.

3.6. Phần hệ thống báo cháy tự động phương tiện chiếu sáng sự cố, chỉ dẫn thoát nạn

- TCVN 5738 - 2021 Hệ thống báo cháy. Yêu cầu thiết kế.
- TCVN 3890:2023: Phương tiện PCCC cho nhà và công trình – Trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng.
- TCVN 13456-2022: phòng cháy chữa cháy- phương tiện chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn- yêu cầu thiết kế và lắp đặt
- TCVN 3890-2023 “Phương tiện phòng cháy chữa cháy cho nhà và công trình – Trang bị, bố trí, kiểm tra, bảo dưỡng
- Và một số tiêu chuẩn liên quan khác.

3.7. Thiết kế điều hòa:

- TCVN 5687:2010 : Thông gió, điều hòa không khí - Tiêu chuẩn thiết kế.
- TCXD 175:2005: Mức ồn cho phép trong công trình công cộng- Tiêu chuẩn thiết kế.
- Tham khảo một số tiêu chuẩn chuyên ngành Điều hòa không khí, thông gió và sưởi ấm của nước ngoài.
- Và một số tiêu chuẩn liên quan khác.

3.8. Thiết kế đường giao thông nội bộ:

II. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ:

1. Sự cần thiết đầu tư, các điều kiện để thực hiện đầu tư, đánh giá về sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch đầu tư.

1.1. Sự cần thiết đầu tư.

- Với mục tiêu đào tạo thế hệ trẻ có đủ trí lực và năng lực đáp ứng với nhu cầu phát triển đất nước ngày càng văn minh tiên tiến và hiện đại thì việc đầu tư cơ sở vật chất cho ngành Giáo dục Mầm Non là một nhiệm vụ hết sức cần thiết và quan

- trọng. Việc xây dựng Trường sẽ đáp ứng được nhu cầu của các cháu trong độ tuổi Mầm non tại địa bàn Phường Chánh Hưng và phù hợp với quy hoạch phát triển ngành giáo dục nói riêng và quy hoạch phát triển kinh tế xã hội nói chung, đáp ứng nhu cầu giáo dục và đào tạo tại địa bàn.
- Trong những năm gần đây, được sự quan tâm của Ủy ban nhân dân Thành phố, cơ sở vật chất các trường tại Phường Chánh Hưng đã được tăng cường, nhiều trường đã được xây dựng mới hoàn chỉnh có trường đạt chuẩn Quốc gia về cơ sở vật chất, góp phần tạo điều kiện mở rộng phát triển quy mô, nâng dần chất lượng giáo dục các cấp học.
 - Tuy vậy, so với yêu cầu giáo dục chung, đặc biệt là để đáp ứng với việc thực hiện nội dung chương trình đổi mới ở bậc mầm non thì cơ sở vật chất nhiều trường chưa tốt, đang ở trong tình trạng không đảm bảo về cơ sở trường, lại chưa đủ về trang bị bên trong. Số phòng học hiện còn thiếu nhiều. Sân chơi bãi tập còn nhiều hạn chế so với yêu cầu.
 - Hiện nay trên địa bàn Phường Chánh Hưng chỉ có 01 trường mầm non công lập là trường Mầm non Tuổi Hoa nằm rải rác tại 6 điểm lẻ với tổng diện tích khoảng 600 m² bao gồm 14 phòng học phục vụ việc học cho 389 cháu ở độ tuổi mầm non trên địa bàn. Hiện trạng trường mầm non trên địa bàn là quá tải so với tiêu chuẩn giáo dục mầm non.
 - Trong khi đó, theo kết quả điều tra dân số do Ủy ban nhân dân Phường Chánh Hưng cung cấp, hiện trên địa bàn Phường Chánh Hưng có 1387 trẻ em 3-5 tuổi trong độ tuổi học mầm non.
 - Do đó, việc xây dựng mới Trường mầm non Phường 4 diện tích 4.017m² với quy mô 20 phòng học phục vụ cho khoảng 400 học sinh là hết sức cần thiết và cấp bách để đáp ứng được nhu cầu đến trường của các em trong độ tuổi mầm non tại địa bàn Phường 4 trước tình hình thiếu trường lớp như hiện nay.

1.2. Các điều kiện để thực hiện đầu tư:

- Quỹ đất đầu tư xây dựng dự án: Khu đất dành xây dựng cụm 3 trường Phường 4 Quận 8 (bao gồm: Trường Mầm non, trường Tiểu học, Trường Trung học cơ sở) sẽ thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng, đảm bảo mặt bằng sạch khi triển khai xây dựng
- Về pháp lý đất, Phường Chánh Hưng sẽ thực hiện thủ tục Đăng ký danh mục công trình trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 để thực hiện dự án.
- Hiện trạng khu đất thực hiện dự án đa số đất nông nghiệp, không có công trình xây dựng mới thuộc phạm vi khuôn viên dự án.
- Đồng thời, khu đất đã quy hoạch là đất giáo dục từ rất lâu (Căn cứ Quyết định số 7930/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư - Công viên văn hóa Phường 4, Quận 8), khả năng các hộ dân sẽ đồng thuận cao.
- Do đó, đánh giá về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng thực hiện tại dự án

là có nhiều điều kiện thuận lợi, khả quan cao.

1.3. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyển công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

1.3.1. Về chức năng sử dụng đất tại quy hoạch chung xây dựng

- Quy hoạch chung xây dựng: đất giáo dục.

1.3.2. Sự phù hợp so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000

- Thiết kế cơ sở phù hợp theo Quyết định số 7930/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 8 về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư – Công viên văn hóa, phường 4 quận 8 (Phần kiến trúc – Giao thông), cụ thể:

STT	Nội dung	Đơn vị	Theo QHPK tỷ lệ 1/2000 được duyệt	Theo thiết kế cơ sở	Ghi chú
1	Tổng diện tích khu đất (hiện hữu)	m ²	4.017	4.017	Phù hợp
2	Tổng diện tích khu đất xây dựng toàn khu (phù hợp quy hoạch)	m ²	4.017	4.017	Phù hợp
3	Mật độ xây dựng	%	30-45	37,20	Phù hợp
4	Hệ số sử dụng đất	lần	1,2-1,8	1,16	Phù hợp
5	Số tầng cao xây dựng	tầng	1-6	3	Phù hợp

1.3.3. Sự phù hợp so với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500

- Thiết kế cơ sở phù hợp theo Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Chánh Hưng về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn) dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8 (nay là phường Chánh Hưng), cụ thể:

Stt	Các chỉ tiêu	Đơn vị	Thiết kế cơ sở	Theo quy hoạch 1/500 và bản vẽ đính kèm	Nhận xét
1	Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch	m ²	4.017	4.017	Phù hợp
2	Mật độ xây dựng	%	37,20	37,20	Phù hợp
3	Diện tích đất xây dựng công trình	m ²	1.494,5	1.494,5	Phù hợp
4	Diện tích đất công trình phụ	m ²	207,25	207,25	Phù hợp
5	Tầng cao xây dựng công trình	tầng	3 tầng	1-6 tầng	Phù hợp
6	Chiều cao xây dựng công trình từ cote nền sân -0.360 (trương đương với cao độ quốc gia Hòn Dấu +2,5m) đến đỉnh mái	m	13,16	14	Phù hợp
7	Hệ số sử dụng đất	lần	1,16	1,16	Phù hợp
8	Tổng diện tích sàn xây dựng	m ²	4.685,8	4.685,8	Phù hợp
8.1	<i>Khối phòng học (không bao gồm tum kỹ thuật)</i>		4.478,5	4.478,5	<i>Phù hợp</i>
8.2	<i>Nhà xe giáo viên</i>	m ²	144	144	<i>Phù hợp</i>
8.3	<i>Nhà bảo vệ</i>	m ²	12	12	<i>Phù hợp</i>
8.4	<i>Nhà kỹ thuật</i>	m ²	51,25	51,25	<i>Phù hợp</i>
9	Khoảng lùi xây dựng công trình				
9.1	<i>So với lộ giới đường Cao Lỗ (30m)</i>	m	14,1		<i>Phù hợp</i>

9.2	So với ranh đất phía Bắc	m	7,84		Phù hợp
9.3	So với ranh đất phía Đông	m	8,12		Phù hợp
9.4	So với ranh đất phía Nam	m	3,95		Phù hợp
10	Diện tích cây xanh + sân	m ²	1.534,65	1.534,65	Phù hợp
10.1	Diện tích cây xanh	m ²	587,33		
10.2	Diện tích sân	m ²	947,32		
11	Diện tích giao thông (bao gồm vịnh đậu xe)	m ²	780,6	780,6	Phù hợp

1.4. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan:

- Nội dung dự án đầu tư phù hợp với Nghị quyết số 85/NQ-HĐND ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8; Quyết định số 6075/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về giao Kế hoạch đầu tư công năm 2025 nguồn vốn ngân sách địa phương

1.5. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

1.5.1. Về đầu nối giao thông:

- Thực hiện theo nội dung phê duyệt tại điểm 7.1 Điều 1 Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Chánh Hưng, cụ thể:
 - + Công trình có giao thông kết nối với các tuyến đường trung tâm thành phố.
 - + Giao thông nội bộ được phân luồng giao thông rõ ràng cho từng đối tượng tùy theo mục đích và công năng sử dụng.
 - + Hệ thống giao thông đảm bảo cho xe chữa cháy tiếp cận theo quy chuẩn về phòng cháy chữa cháy.
 - + Đánh giá tình hình giao thông khu vực cổng trường: Giao thông khu vực cổng trường (02 cổng: chính và phụ) với mật độ và lưu lượng xe vừa phải; đồng thời, các tuyến đường giao thông tiếp giáp với cổng trường có hướng

tuyến đi liên thông đến các tuyến đường giao thông khác nên không bị ùn tắc giao thông cục bộ. Vì vậy, tình hình giao thông khu vực công trường có ảnh hưởng nhưng không nhiều và kéo dài đối với giao thông khu vực.

- + Giao thông đối ngoại: Dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8 (nay là phường Chánh Hưng) có mặt phía Tây Nam tiếp giáp với đường Cao Lỗ. Lộ giới 30,0m, mặt đường nhựa rộng 20,0m, vỉa hè 2 bên mỗi bên rộng 5,0m.
- + Giao thông đối nội: Giao thông đối nội là đường nội bộ xung quanh khuôn viên Trường Mầm non Phường 4, Quận 8 (nay là phường Chánh Hưng) với bề rộng đường từ 3,5m - 6,5m tùy thuộc vào hình dạng công trình; Giao thông nội bộ được thiết kế đảm bảo di chuyển, tiếp cận với các đường giao thông trong khu vực.

1.5.2. Về cấp điện: Thực hiện theo nội dung phê duyệt tại điểm 7.5 Điều 1 Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Chánh Hưng về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn) dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8 (nay là phường Chánh Hưng).

1.5.3. Về cấp nước: Thực hiện theo nội dung phê duyệt tại điểm 7.4 Điều 1 Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Chánh Hưng về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn) dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8 (nay là phường Chánh Hưng), cụ thể:

- Tổng công suất dùng nước dự kiến: $Q \approx 70 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$.
- Nguồn cấp nước cho khu quy hoạch dự kiến lấy từ nguồn cấp nước Thành phố từ hướng đường Cao Lỗ.

1.5.4. Về thoát nước:

- Thực hiện theo nội dung phê duyệt tại điểm 7.7 Điều 1 Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Chánh Hưng về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn) dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8 (nay là phường Chánh Hưng), cụ thể:
 - + Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch với chế độ tự chảy và được thiết kế riêng, độc lập hoàn toàn với hệ thống thoát nước thải.

- + Sử dụng hệ thống mương thu nước mặt kết hợp cống tròn bê tông cốt thép đặt ngầm để tổ chức thoát nước mưa triệt để, tránh ngập úng cục bộ. Hệ thống cống D400 kết nối hệ thống thoát nước mưa trong công trình và hệ thống thoát nước đô thị. Các vị trí góc chuyển hướng và điều tiết dòng chảy thoát nước sử dụng hố ga 1000x1000.
- + Hướng thoát nước chính từ Đông - Tây được thoát ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.
- + Mương thoát nước bố trí dọc các đường giao thông nội bộ và cách lề theo quy định. Khu vực đô thị nên chọn chu kỳ tràn cống $T \geq 10$ năm.

1.6. Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường.

1.6.1. Về phòng cháy và chữa cháy:

- Đã có Giấy chứng nhận số 185/TD-PCCC ngày 09 tháng 04 năm 2025 của Phòng Cảnh sát phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ thuộc Công an Thành phố Hồ Chí Minh về thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8;
- Đường giao thông cho xe chữa cháy; khoảng cách phòng cháy chống cháy;
- Bậc chịu lửa; bố trí công năng của công trình liên quan đến phòng cháy và chữa cháy;
- Giải pháp nhãn cháy, chống cháy lan;
- Lối đường thoát nạn, hệ thống đèn chiếu sáng sự cố và đèn chỉ dẫn thoát nạn;
- Giải pháp cấp điện cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy và các hệ thống kỹ thuật khác có liên quan về phòng cháy và chữa cháy;
- Hệ thống báo cháy tự động; hệ thống chữa cháy bằng nước;
- Trang bị phương tiện chữa cháy ban đầu.

1.6.2. Về môi trường:

- Đã có Giấy phép môi trường số 1069/GPMT-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp cho dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8, cụ thể:

- Yêu cầu về bảo vệ môi trường đối với thu gom, xử lý nước thải quy định tại Phụ lục 1 ban hành kèm theo Giấy phép này;
- Bảo đảm giá trị giới hạn đối với khí thải và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 3 ban hành kèm theo Giấy phép này;
- Bảo đảm giá trị giới hạn đối với tiếng ồn, độ rung và thực hiện yêu cầu về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 3 ban hành kèm theo Giấy phép này;
- Yêu cầu về quản lý chất thải, phòng ngừa và ứng phó sự cố môi trường quy định tại Phụ lục 4 ban hành kèm theo Giấy phép này;
- Yêu cầu khác về bảo vệ môi trường quy định tại Phụ lục 5 ban hành kèm theo Giấy phép này.

1.7. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật.

- Diện tích đất/học sinh so với quy định tại Thông tư 23/2024/TT-BGDĐT có hiệu lực từ ngày 31/01/2025 của Bộ Giáo dục và Đào tạo.

Số lớp học	Số học sinh / lớp	Tổng số học sinh	Diện tích đất xây dựng	Diện tích đất/học sinh	Thông tư 23/2024/TT-BGDĐT
20	20	400	4.017	10,04	8

- Thiết kế cơ sở cơ bản đáp ứng các quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế áp dụng cho công trình.

STT	Hạng mục/ các phòng chức năng	Số lượng	So sánh thông tư 13/2020/TT-BGDĐT và thông tư 23/2024/TT-BGDĐT (m ²)	Diện tích (m ²)	Nhận xét
I	Tầng 1		1.494,5		
1	Phòng hiệu trưởng & tiếp khách	1	12÷15m ² (chưa bao gồm tiếp khách)	19.7m ²	Phù hợp

2	Văn phòng trường	1	Diện tích không nhỏ hơn 30m ²	30m ²	Phù hợp
3	Phòng hành chính quản trị	1	≥ 15m ²	15.8m ²	Phù hợp
4	Phòng y tế	1	10m ²	10m ²	Phù hợp
5	Nhà bếp	1	0,3 m ² /trẻ x 400 = 120m ²	127.6m ²	Phù hợp
6	Kho thực phẩm	1	≥ 10m ²	10m ²	Phù hợp
7	Kho lương thực	1	≥ 12m ²	12m ²	Phù hợp
8	Phòng nhân viên	1	≥ 12m ²	12.1m ²	Phù hợp
9	Lớp nhóm trẻ 06-12 tháng	2			Phù hợp
	Phòng sinh hoạt chung		1,5m ² /trẻ x 20=30m ²	63.6-62.8m ²	
	Phòng ngủ		1,2m ² /trẻ x 20=24m ²		
	Vệ sinh trẻ		0,4m ² /trẻ x 20= 8m ²	10-18.8m ²	
	Kho		6m ² /kho	6-7.7m ²	
10	Lớp nhóm trẻ 13-24 tháng	2			Phù hợp
	Phòng sinh hoạt chung		1,5m ² /trẻ x 20=30m ²	62.8-64m ²	
	Phòng ngủ		1,2m ² /trẻ x 20=24m ²		
	Vệ sinh trẻ		0,4m ² /trẻ x 20= 8m ²	10-15.3m ²	
	Kho		6m ² /kho	7.5-11.1m ²	
11	Lớp nhóm trẻ 25-36 tháng	2			Phù hợp
	Phòng sinh hoạt chung		1,5m ² /trẻ x 20=30m ²	63.6m ²	
	Phòng ngủ		1,2m ² /trẻ x 20=24m ²		
	Vệ sinh trẻ		0,4m ² /trẻ x 20= 8m ²	10m ²	
	Kho		6m ² /kho	6m ²	
12	Vệ sinh khuyết tật	1		5.7m ²	Phù hợp
13	Khu vệ sinh giáo viên	1	>12m ²	10,8m ²	Phù hợp

14	Phòng kỹ thuật		---	4m ²	Nhu cầu sử dụng
15	Sảnh, cầu thang, hành lang,...				
II	Tầng 2		1.489,5		
1	Lớp nhóm trẻ 25-36 tháng	1			Phù hợp
	Phòng sinh hoạt chung		1,5m ² /trẻ x 20=30m ²	64m ²	
	Phòng ngủ		1,2m ² /trẻ x 20=24m ²		
	Vệ sinh trẻ		0,4m ² /trẻ x 20= 8m ²	10m ²	
	Kho		6m ² /kho	6m ²	
2	Lớp mẫu giáo 3-4 tuổi	4			Phù hợp
	Phòng sinh hoạt chung		1,5m ² /trẻ x 20=30m ²	64m ²	
	Phòng ngủ		1,2m ² /trẻ x 20=24m ²		
	Vệ sinh trẻ		0,4m ² /trẻ x 20= 8m ²	10m ²	
	Kho		6m ² /kho	6m ²	
3	Lớp mẫu giáo 4-5 tuổi	4			Phù hợp
	Phòng sinh hoạt chung		1,5m ² /trẻ x 20=30m ²	64-70.8m ²	
	Phòng ngủ		1,2m ² /trẻ x 20=24m ²		
	Vệ sinh trẻ		0,4m ² /trẻ x 20= 8m ²	10m ²	
	Kho		6m ² /kho	6m ²	
4	Lớp mẫu giáo 5-6 tuổi	1			Phù hợp
	Phòng sinh hoạt chung		1,5m ² /trẻ x 20=30m ²	64-64.6m ²	
	Phòng ngủ		1,2m ² /trẻ x 20=24m ²		
	Vệ sinh trẻ		0,4m ² /trẻ x 20= 8m ²	10m ²	
	Kho		6m ² /kho	6	
5	Phòng kho	1	40m ² /phòng	51.6	Phù hợp
6	Khu vệ sinh giáo viên	1	>12m ²	10,8m ²	Phù hợp
7	Phòng kỹ thuật		---	4m ²	Phù hợp

8	Sảnh, cầu thang, hành lang,...				
II	Tầng 3		1.494,5		
1	Lớp mẫu giáo 5-6 tuổi	3			Phù hợp
	Phòng sinh hoạt chung		$1,5\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 30\text{m}^2$	64-64.6m ²	
	Phòng ngủ		$1,2\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 24\text{m}^2$		
	Vệ sinh trẻ		$0,4\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 8\text{m}^2$	10m ²	
	Kho		6m ² /kho	6m ²	
2	Phòng giáo dục thể chất	2	$2\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 40\text{m}^2$	63.6m ²	Phù hợp
3	Phòng giáo dục nghệ thuật	2	$3\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 60\text{m}^2$	63.6m ²	Phù hợp
4	Phòng đa năng	1	$4\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 80\text{m}^2$	80m ²	Phù hợp
5	Phòng tin học	1	40m ² /phòng	48m ²	Phù hợp
6	Phòng họp/hội trường	1	$1,2\text{m}^2/\text{người} \times 44 = 42,8\text{m}^2$	160m ²	Phù hợp
7	Phòng giặt	1	1,2 - 1,5m ² x 15 nhóm lớp = 18 - 22,5m ²	18.7m ² (kết hợp phòng sấy và là, kho quần áo sạch)	Phù hợp
8	Sân chơi	1	2 - 2,5m ² x 15 nhóm lớp = 30 - 37,5m ²	49.8m ²	Phù hợp
9	Khu vệ sinh giáo viên	1	>12m ²	10,8m ²	Phù hợp
10	Phòng kỹ thuật		---	4m ²	Phù hợp
11	Sảnh, cầu thang, hành lang,...				

2. Mục tiêu đầu tư, quy mô, địa điểm và phạm vi đầu tư:

2.1. Mục tiêu đầu tư của dự án:

- Nhằm đáp ứng nhu cầu chỗ học, chăm sóc, nuôi dưỡng và giáo dục trẻ mầm non trên địa bàn phường 4, Quận 8; đảm bảo trường đạt chuẩn về chất lượng giáo dục theo tiêu chuẩn chung của Bộ Giáo dục và Đào tạo, hoàn thiện mạng lưới giáo dục và đào tạo Thành Phố.

2.2. Quy mô đầu tư:

- Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để triển khai dự án.
- Xây dựng mới khối phòng học và khối chức năng phục vụ có quy mô 01 trệt 02 lầu, gồm: xây dựng mới 20 nhóm lớp và 06 phòng chức năng; xây dựng mới khu hành chính, khu phụ trợ học tập, bếp, hội trường.
- Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Trang thiết bị học tập và trang thiết bị khác

* Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo quy mô dự án

- + Diện tích khuôn viên quy hoạch : 4,017,00 m²
- + Diện tích đất phù hợp quy hoạch : 4,017,00 m²
- + Diện tích chiếm đất xây dựng tầng trệt công trình chính: 1.494,5 m²
- + Mật độ xây dựng: 30-45 %
- + Hệ số sử dụng đất: 1,2 - 1,8
- + Tầng cao xây dựng tối đa: 1 trệt + 2 lầu
- Loại công trình: Công trình giáo dục.
- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phù hợp theo Quyết định số 1891/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Chánh Hưng về việc phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng (quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy trình rút gọn) dự án Xây dựng mới Trường Mầm non Phường 4, Quận 8 (nay là phường Chánh Hưng);

2.3. Địa điểm và phạm vi đầu tư:

Khu đất dự kiến xây dựng Trường Mầm non Phường 4, Quận 8 có vị trí nằm một phần thửa số 12, 14, 29 tờ 93 Bản đồ địa chính, Phường 4, Quận 8 (thuộc Ô chức năng I - C11) cũ giờ là phường Chánh Hưng.

- Quy mô diện tích khu đất: 4.017m²
- Giới hạn phạm vi khu đất lập quy hoạch:

- + Phía Bắc: Giáp đường dự phóng theo quy hoạch
- + Phía Tây: Giáp đường Cao Lỗ
- + Phía Đông: Giáp khu đất có chức năng quy hoạch đất giáo dục quy hoạch.
- + Phía Nam: Giáp khu đất có chức năng quy hoạch đất giáo dục quy hoạch.

CHƯƠNG III

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG – ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN; PHẠM VI, QUY MÔ ĐẦU TƯ, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ

I. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG:

- Địa điểm xây dựng: Khu đất dự kiến xây dựng Trường Mầm non Phường 4, Quận 8 có vị trí nằm một phần thửa số 12, 14, 29 tờ 93 Bản đồ địa chính, Phường 4, Quận 8 (thuộc Ô chức năng I - C11).

II. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN

1. Đặc điểm khí hậu:

❖ Khí hậu.

• Nhiệt độ

- Trung bình năm: 26,9 độ C;
- Nhiệt độ cao nhất: 38 độ C ;
- Nhiệt độ thấp nhất: 13,8 độ C.

• Lượng mưa

- Lượng mưa cao nhất 33,3 mm/ngày vào tháng 9, ảnh hưởng gió mùa Tây – Nam;
- Lượng mưa thấp nhất 5 mm/ngày vào tháng 2, ảnh hưởng gió mùa Đông – Nam;
- Lượng mưa cao nhất là 2.718 mm (1908);
- Lượng mưa thấp nhất là 1.392 mm (1958);
- Lượng mưa bình quân hàng năm là 1.949 mm. Số ngày mưa trung bình 160 ngày. tập trung vào các tháng 7, 8, 9 và 10, chiếm 90% tổng lượng mưa năm.

• Độ ẩm

- Độ ẩm trung bình của không khí khoảng 77,58%;
- Độ ẩm không khí cao nhất là khoảng 90,3%;
- Độ ẩm không khí thấp nhất tuyệt đối: 36,0%.

• Gió

- Có 2 hướng gió chủ đạo là Đông Nam và Tây Nam;
- Gió thịnh hành trong mùa khô là gió Đông Nam có tần suất 30-40%;
- Ngoài ra có gió Đông Bắc lạnh và khô vào tháng 11, 12;
- Gió thịnh hành trong mùa mưa là gió Tây Nam, tần suất 66%;
- Tốc độ gió trung bình 3 m/s, mạnh nhất là 22,6 m/s.

• Độ ẩm không khí:

- Bình quân 79,25%.

• **Bức xạ mặt trời:**

- Trong một ngày, số giờ bình quân nắng là 6,3 giờ.
- Tổng lượng bức xạ mặt trời là 348,5 Kcal/cm²;
- Số giờ nắng trung bình: 2.686 giờ/năm.
- Lượng bốc hơi: trung bình 1.350 mm/năm trong ngày là 3,7mm.
- Số giờ nắng: 2.000 đến 2.500 giờ/năm;
- Bức xạ nhiệt trung bình: khoảng 4 đến 6 kWh/m²/ngày.

• **Thủy văn**

- Khu vực Quận 8 có nguồn nước ngầm phong phú, không bị ảnh hưởng của triều cường, lũ lụt. Hệ thống kênh rạch tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đóng vai trò quan trọng trong việc thoát nước và bảo vệ môi trường sống của cư dân địa phương. Bao gồm những tuyến kênh chính như:
 - Kênh Tẻ, Kênh Đôi được tách ra từ sông Sài Gòn tại cửa Tân Thuận, Quận 4, dài khoảng 32 km, đoạn chảy qua Quận 8 dài 12 km, bề rộng nhất đạt 130m, khu vực hẹp nhất rộng 75m.
 - Sông Cần Giuộc là sông nhánh của sông Soài Rạp, hợp lưu tại ngã 3 sông Soài Rạp và sông Vàm Cỏ, sông dài khoảng 38km, đoạn chảy qua Quận 8 dài 2,2km.
 - Khu vực chịu ảnh hưởng chế độ bán nhật triều không đều trên sông Sài Gòn và Nhà Bè. Mực nước cao tính toán từ 1,36m đến 1,46m.

2. Đặc điểm địa hình công trình

- Địa tầng khu vực phạm vi khảo sát tương đối đồng nhất về trạng thái.
- Hiện trạng bên trong khu đất dự án là đất trống, địa hình tương đối hoàn thiện. Cao độ tự nhiên từ +1,71 ÷ +1,99m. Hướng dốc tự nhiên cao ở phía đường Cao Lỗ và thấp dần về phía dự án. Cao độ vỉa hè hoàn thiện tiếp giáp phía dự án trung bình khoảng +2,22m.

CHƯƠNG IV

PHẠM VI, QUY MÔ ĐẦU TƯ, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ CÔNG TRÌNH

I. PHẠM VI QUY MÔ ĐẦU TƯ

* Quy mô chung:

- Xây dựng mới khối phòng học và khối chức năng phục vụ có quy mô 01 trệt 02 lầu; Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị đi kèm.

* Quy mô chi tiết:

1. Khối phòng học xây mới – khối phục vụ chức năng phục vụ xây mới:

- Quy mô 03 tầng + tầng kỹ thuật, chiều cao xây dựng công trình tính từ cote nền hoàn thiện tầng 1 là -0.360 (tương đương với cao độ quốc gia Hòn Dấu +2,5m) đến đỉnh mái công trình: 13,16m, tổng diện tích sàn xây dựng 4.499,8m², cụ thể:
 - + Tầng 1: 1.494,5m², bố trí các phòng sinh hoạt cho nhóm trẻ, văn phòng, phòng hiệu trưởng + tiếp khách, phòng y tế, phòng hành chính quản trị, khu vực bếp, khu vệ sinh, sảnh, hành lang, cầu thang...
 - + Tầng 2: 1.489,5m², bố trí các phòng sinh hoạt cho trẻ, phòng nhóm trẻ, phòng kho, khu vệ sinh, sảnh, hành lang, cầu thang...
 - + Tầng 3: 1.494,5m², bố trí các phòng sinh hoạt cho trẻ, phòng giáo dục nghệ thuật, phòng giáo dục thể chất, phòng đa năng và phòng tin học, phòng giặt phơi khu vệ sinh, sảnh, hành lang, cầu thang....
 - + Tầng tum kỹ thuật: 21,3m², bố trí tum thang bộ.
- Giải pháp kết cấu chính: móng đơn bê tông cốt thép; khung, dầm, sàn, cột, mái bê tông cốt thép + lợp tôn, tường xây gạch không nung...

2. Hạ tầng phụ:

- Nhà bảo vệ, quy mô 01 tầng, diện tích 12m²: móng, cột, dầm, sàn mái bê tông cốt thép, tường xây gạch không nung.
- Nhà kỹ thuật, quy mô 01 tầng, diện tích 51,25m²: móng, cột, dầm, sàn mái bê tông cốt thép, tường xây gạch không nung.
- Nhà xe giáo viên, quy mô 01 tầng, diện tích 144m²: nền bê tông, mái lợp tole kết hợp hệ khung thép mạ kẽm.
- Cổng chính: cổng xếp tự động rộng 10m và cửa phụ cổng chính rộng 1.6m.
- Cổng phụ: cổng trượt 5.99m.
- Hàng rào: 234,24m, chiều cao 2,6m, móng, cột bê tông cốt thép, tường xây gạch không nung.

3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.1. Giao thông sân bãi:

- Đường giao thông: 780,6m²:
 - + Giao thông nội bộ: 686,2 lát đá Granite thô.

+ Vành đỗ xe: 94,38m², bê tông nhựa chặt.

3.2. Cây xanh: 587,3m², làm mới bồn hoa, bó vỉa, trồng cỏ, cây xanh tạo bóng mát cho công trình.

3.3. Sân chơi: 947,32m² lát đá Granite thô.

3.4. Phương án cấp điện: Nguồn điện cung cấp cho dự án được lấy từ lưới điện hiện hữu qua trạm biến áp tổng công suất 250KVA qua tủ điện đến các thiết bị.

3.5. Phương án cấp, thoát nước:

- Hệ thống cấp nước: nguồn cấp từ hệ thống cấp nước hiện hữu dẫn vào bể nước ngầm 70m³ (sinh hoạt 43m³, chữa cháy 27m³). Nước từ bể chứa được bơm lên bồn nước trên mái khối nhà. Nước từ bồn nước mái sẽ cấp đến nơi sử dụng.
- Hệ thống thoát nước: Nước thải từ thiết bị vệ sinh sẽ được thu gom vào ngăn chứa bể tự hoại và xử lý sơ bộ, nước thải khu nhà bếp sẽ được xử lý sơ bộ qua bể tách mỡ. Toàn bộ nước thải sau khi được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại, bể tách mỡ được đưa ra tuyến hố ga thoát nước thải ngoài nhà và dẫn về hệ thống xử lý nước thải công suất 20m³/ngày đêm, trước khi đầu nối với hệ thống thoát nước thải khu vực.
- Hệ thống thoát nước mưa: chủ yếu là bằng mương, hố ga, cống bê tông rỗng thoát vào hệ thống thoát nước của khu vực.

3.6. Hệ thống phòng cháy chữa cháy

Đường giao thông cho xe chữa cháy; khoảng cách phòng cháy chống cháy;

- Bậc chịu lửa; bố trí công năng của công trình liên quan đến phòng cháy và chữa cháy;
- Giải pháp耐火, chống cháy lan;
- Lối đường thoát nạn, hệ thống đèn chiếu sáng sự cố và đèn chỉ dẫn thoát nạn;
- Giải pháp cấp điện cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy và các hệ thống kỹ thuật khác có liên quan về phòng cháy và chữa cháy;
- Hệ thống báo cháy tự động; hệ thống chữa cháy bằng nước;
- Trang bị phương tiện chữa cháy ban đầu.

3.7. Hệ thống kỹ thuật khác: hệ thống viễn thông - điện nhẹ, hệ thống điều hòa không khí, thông gió, trang thiết bị phục vụ học tập, giảng dạy...

3.8. Cao độ thiết kế:

- Cote nền sân: -0.360 (trương đương với cao độ quốc gia Hòn Dấu +2,5m).
- Cote nền tầng 1: ±0.000 (trương đương với cao độ quốc gia Hòn Dấu +2,86m).

II. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ

- Đầu tư xây dựng dự án bằng nguồn vốn Ngân sách thành

- Nội dung đầu tư:
- + Xây dựng mới trên khu đất trống

III. PHƯƠNG ÁN THIẾT KẾ

Bảng cân bằng đất đai

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ
		m ²	%
1	Diện tích đất phù hợp quy hoạch	4.017,0	100
2	Đất xây dựng công trình tối đa	1494,5	37,20
3	Đất cây xanh – sân bãi tối thiểu	1534,65	38,20
4	Đất giao thông tối đa	780,6	19,44
5	Diện tích hạ tầng kỹ thuật	207,25	5,20
	TỔNG CỘNG	4.017,0	100

1. Tổng thể công trình:

- Về tổng thể, công trình được bố trí 02 lối tiếp cận chính, Lối chính của công trình tiếp cận từ đường Cao Lỗ được sử dụng cho khách, phụ huynh học sinh. Lối phụ công trình tiếp cận từ đường quy hoạch dự kiến phục vụ cho lối giao thông của giáo viên, nhân viên bếp và các hoạt động kỹ thuật khác

- Khối nhà được bố trí chệch về phía Đông Nam của công trình, cách ranh đất phía Nam là 3m và cách ranh đất phía đông là khoảng 7,5 m.

- Các khối nhà phụ trợ được bố trí phía sau khối nhà chính, thuận lợi cho việc kết nối với khối chính, đồng thời đảm bảo các góc nhìn chính bên ngoài sẽ không bị ảnh hưởng.

- Khu vực sân chơi được tính toán theo Thông tư 13, sân chơi được bố trí liên hoàn giữa sân chơi trong – ngoài nhà với diện tích khoảng 1200 m².

2. Phương án thiết kế

Các chỉ tiêu của phương án thiết kế

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỈ LỆ
		m ²	%
1	Diện tích đất phù hợp quy hoạch	4.017,0	100
2	Đất xây dựng công trình tối đa	1494,5	37,20
3	Đất cây xanh – sân bãi tối thiểu	1534,65	38,20

4	Đất giao thông tối đa	780,6	19,44
5	Diện tích hạ tầng kỹ thuật	207,25	5,20
	TỔNG CỘNG	4.017,0	100

- Hệ số sử dụng đất : 1,16
- Mật độ XD : 37,2%
- Mặt đứng chính công trình, hướng ra đường Cao Lỗ
- Khối phòng học xây mới – khối phục vụ chức năng phục vụ xây mới thiết kế 3 tầng. Tổng diện tích sàn XD: 4685,8 m²:
 - + Tầng 1: Diện tích XD: 1494,5 m². Bố trí các phòng sinh hoạt cho nhóm trẻ từ 6-12, 13-24 và 25-36 tháng tuổi; Văn phòng, Phòng hiệu trưởng + tiếp khách, phòng Y tế, phòng hành chính quản trị và khu vực bếp bố trí khu vực sảnh nhập liệu tách biệt để tạo thuận lợi cho việc bố trí dây chuyền bếp 1 chiều cũng như đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh an toàn thực phẩm. Công trình bố trí 3 thang bộ theo cửa cầu Phòng cháy chữa cháy đã được tính toán theo Quy chuẩn 06, ngoài ra có bố trí 1 thang máy để thuận tiện việc vận chuyển thức ăn từ bếp đến các phòng sinh hoạt
 - + Tầng 2: Diện tích là: 1.489,5 m². Bố trí các phòng sinh hoạt cho trẻ từ 25-36 tháng tuổi, phòng nhóm trẻ 3-4, 4-5 và 5-6 tuổi và phòng kho.
 - + Tầng 3: Diện tích là: 1.494,5m². Bố trí các phòng sinh hoạt cho trẻ 5-6 tuổi, ngoài ra bố trí các phòng chức năng như phòng giáo dục nghệ thuật, phòng giáo dục thể chất, phòng đa năng và phòng tin học. Ngoài ra phòng giặt phơi được bố trí ở phía đông, đảm bảo không ảnh hưởng thẩm mỹ từ các góc nhìn chính của công trình.
- Giải pháp kết cấu, vật liệu sử dụng chính:
 - + Hệ khung sườn BTCT chịu lực, móng cọc BTCT.
 - + Tường xây gạch (vật liệu xây là gạch không nung), sơn nước, nền phòng lát gạch thạch anh, ốp gạch lên chân tường bằng gạch thạch anh; nền hành lang lát gạch thạch anh loại chống trượt. Tường trong tường ngoài sơn nước theo yêu cầu của thiết kế kiến trúc.
 - + Nền vệ sinh lát gạch thạch anh nhám, tường vệ sinh ốp gạch, trần vệ sinh làm bằng thạch cao khung kim loại.
 - + Cầu thang xây gạch lát đá granite; lan can sắt.
 - + Trần thạch cao khung kim loại; mái BTCT kết hợp với tole chống nóng, xà gồ thép...
 - + Cửa đi, cửa sổ bằng kim loại = kính, cửa sổ có bông sắt bảo vệ.
 - + Trang bị hệ thống, nước, PCCC và các trang thiết bị khác phù hợp với nhu cầu và chức năng sử dụng của nhà trường.

- + Hệ thống giao thông sân bãi lát gạch terazzo kết hợp bê – tông xoa nhám kê roan trên nền bê – tông đá 1x2.
- + Cổng chính, cổng chính phụ bằng sắt; tường rào bê – tông cốt thép, xây gạch kết hợp với bông sắt bảo vệ
- Công trình mang ngôn ngữ kiến trúc đặc trưng của công trình là công trình trường học, hiện đại, mỹ quan.
- Công trình lấy ý tưởng từ những cánh hoa, tượng trưng cho sự phát triển của trẻ thơ. Hình thức lam trang trí mang ngôn ngữ vui tươi, thân thiện với trẻ thơ
- Đảm bảo yêu cầu vệ sinh thông thoáng. Cũng như các yêu cầu về an toàn sức khỏe của trẻ trong công trình. Đảm bảo theo yêu cầu của thông tư.
- Các chỉ tiêu sử dụng đất và quy mô cụ thể của công trình như sau:

A. BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI			
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	(%)
1	DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	4017,0	100
2	DIỆN TÍCH CHIẾM ĐẤT CÔNG TRÌNH	1494,5	37,20
	+ Khối phòng học xây mới - khối phục vụ chức năng phục vụ xây mới	1494,5	
3	DIỆN TÍCH ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	207,25	5,16
	+ Nhà xe giáo viên	144,0	
	+ Nhà bảo vệ	12,0	
	+ Nhà kỹ thuật	51,25	
3	DIỆN TÍCH ĐẤT CÂY XANH, SÂN TRƯỜNG	1534,7	38,20
	+ Sân trường	947,3	
	+ Thảm cỏ, đất trồng cây	587,3	
4	DIỆN TÍCH ĐẤT GIAO THÔNG NỘI BỘ	780,6	19,44
	+ Vành đỗ xe	94,38	
	+ Giao thông nội bộ	686,2	

B. CHỈ TIÊU QUY HOẠCH			
STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH	(%)
1	DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	4017,0	
2	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG	4685,8	
	- Khối phòng học xây mới - khối phục vụ chức năng phục vụ xây mới	4478,5	
	+ Diện tích tầng 1	1494,5	
	+ Diện tích tầng 2	1489,5	
	+ Diện tích tầng 3	1494,5	
	- Hạ tầng phụ	207,3	
	+ Nhà xe giáo viên	144,0	
	+ Nhà bảo vệ	12,0	
	+ Nhà kỹ thuật	51,25	
5	HỆ SỐ SỬ DỤNG ĐẤT	1,17	
6	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG		37,20

3. Căn cứ lập quy mô thiết kế

STT	HẠNG MỤC	SỐ LƯỢNG	DIỆN TÍCH THEO TIÊU CHUẨN - QUY CHUẨN (m²)	GHI CHÚ
KHỐI PHÒNG HÀNH CHÍNH QUẢN TRỊ				
1	Phòng hiệu trưởng	1	12÷15	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT
2	Phòng phó hiệu trưởng	2	10÷12	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT Yêu cầu mức độ 1 bố trí riêng biệt từng phòng

3	Văn phòng trường	1	Diện tích không nhỏ hơn 30 m ²	Căn cứ TCVN 3907:2011
4	Phòng dành cho nhân viên	1	≥ 12 m ²	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT
5	Phòng hành chính quản trị	1	≥ 15 m ²	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT Yêu cầu mức độ 1 bố trí riêng biệt từng phòng
6	Khu để xe giáo viên, cán bộ	1	3 m ² /xe x 44 = 132	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT
KHỐI PHÒNG NUÔI DƯỠNG, CHĂM SÓC VÀ GIÁO DỤC TRẺ				
1	Lớp nhóm trẻ 25-36 tháng	5	100	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT và TCVN 3907:2011. Lưu ý bố trí phòng ngủ và sinh hoạt riêng biệt
	· Phòng sinh hoạt chung		1,5m ² /trẻ x 20=30	
	· Phòng ngủ		1,2m ² /trẻ x 20=24	
	· Vệ sinh trẻ		0,4m ² /trẻ x 20= 8	
	· Kho		6m ² /kho	
	· Sân chơi		0,5m ² /trẻ x 20 = 10	
2	Lớp mẫu giáo 3-4 tuổi	5	100	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT và TCVN 3907:2011.Có thể kết hợp phòng sinh hoạt chung với phòng ngủ, đảm bảo tiêu chuẩn diện tích tối thiểu 1,50 m ² /trẻ và diện tích phòng không nhỏ hơn 80 % tổng diện tích hai phòng gộp lại
	· Phòng sinh hoạt chung		1,5m ² /trẻ x 20=30	
	· Phòng ngủ		1,2m ² /trẻ x 20=24	
	· Vệ sinh trẻ		0,4m ² /trẻ x 20= 8	
	· Kho		6m ² /kho	
	· Sân chơi		0,5m ² /trẻ x 20 = 10	
3	Lớp mẫu giáo 4-5 tuổi	5	100	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT và TCVN 3907:2011.
	· Phòng sinh hoạt chung		1,5m ² /trẻ x 20=30	
	· Phòng ngủ		1,2m ² /trẻ x 20=24	

	· Vệ sinh trẻ		$0,4\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 8$	Có thể kết hợp phòng sinh hoạt chung với phòng ngủ, đảm bảo tiêu chuẩn diện tích tối thiểu $1,50 \text{ m}^2/\text{trẻ}$ và diện tích phòng không nhỏ hơn 80 % tổng diện tích hai phòng gộp lại
	· Kho		$6\text{m}^2/\text{kho}$	
	· Sân chơi		$0,5\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 10$	
4	Lớp mẫu giáo 5-6 tuổi	5	100	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT và TCVN 3907:2011. Có thể kết hợp phòng sinh hoạt chung với phòng ngủ, đảm bảo tiêu chuẩn diện tích tối thiểu $1,50 \text{ m}^2/\text{trẻ}$ và diện tích phòng không nhỏ hơn 80 % tổng diện tích hai phòng gộp lại
	· Phòng sinh hoạt chung		$1,5\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 30$	
	· Phòng ngủ		$1,2\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 24$	
	· Vệ sinh trẻ		$0,4\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 8$	
	· Kho		$6\text{m}^2/\text{kho}$	
	· Sân chơi		$0,5\text{m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 10$	
5	Phòng giáo dục thể chất	2	$2 \text{ m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 40$	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT Yêu cầu mức độ 2 trường có trên 15 lớp bố trí 02 phòng
6	Phòng giáo dục nghệ thuật	2	$3 \text{ m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 60$	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT Yêu cầu mức độ 2 trường có trên 15 lớp bố trí 02 phòng
7	Phòng đa năng	1	$4 \text{ m}^2/\text{trẻ} \times 20 = 80$	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT Yêu cầu mức độ 2
8	Phòng tin học	1	$40\text{m}^2/\text{phòng}$	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT

				Yêu cầu mức độ 2
9	Phòng giáo viên	15	12m ² /phòng Bố trí liền kề với khu sinh hoạt chung và ngủ của trẻ em	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT Yêu cầu mức độ 2
KHỐI PHÒNG TỔ CHỨC ĂN				
1	Nhà bếp	1	0,3 m ² /trẻ x 400 = 120	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT
2	Kho thực phẩm	1	≥ 10 m ²	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT
3	Kho lương thực	1	≥ 12 m ²	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT
KHỐI PHỤ TRỢ				
1	Phòng y tế	1	10 m ²	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT
3	Phòng họp	1	1,2 m ² /người x 44 = 42,8	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT
4	Phòng giặt	1	1,2 - 1,5 m ² x 15 nhóm lớp = 18 - 22,5	Căn cứ TCVN 3907:2011.
5	Sân phơi	1	2 - 2,5 m ² x 15 nhóm lớp = 30 - 37,5	Căn cứ TCVN 3907:2011.
6	Nhà kho	1	40 m ²	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT
7	Sân vườn	1	3m ² /trẻ em x 400 trẻ = 1200	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT
8	Sân vườn trải nghiệm	1	0,3m ² /trẻ em x 400 trẻ = 120	Căn cứ Thông tư số 13/BGDĐT Yêu cầu mức độ 1 sân vườn riêng cho trẻ khám phá và trải nghiệm

- Các công trình phụ trợ:

- Nhà bảo vệ, quy mô 01 tầng, diện tích 12m²: móng, cột, dầm, sàn mái BTCT; tường xây gạch không nung; hoàn thiện sơn nước; cửa đi khung nhôm kính; cửa sổ khung nhôm kính; nền lát gạch Thạch anh kích thước 600x600mm; tường sơn nước hoàn thiện.
- Nhà kỹ thuật, quy mô 01 tầng, diện tích 51,25m²: móng, cột, dầm, sàn mái BTCT; tường xây gạch không nung; hoàn thiện sơn nước; cửa đi bằng thép; cửa sổ louver khung nhôm; nền bê tông hardener tăng cứng; tường sơn nước hoàn thiện.
- Nhà xe giáo viên, quy mô 1 tầng, diện tích 144m²: Nền bê tông xoa phẳng mặt. Mái lợp tole kết hợp hệ khung thép mạ kẽm.
- Nền sân chơi xây mới lát đá granite thô 400x400mm;
- Bể nước ngầm, bể xử lý nước thải: Bê tông cốt thép, quét chống thấm, thang bể nước ngầm Inox 304;
- Cổng chính: cổng xếp tự động rộng thông thủy 10m và cổng nách 1.6m cạnh nhà bảo vệ.
- Cổng phụ: cổng trượt 5.99m.

CHƯƠNG V

TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN:

1. Tiến độ triển khai thực hiện dự án:

- Dự án dự kiến thực hiện triển khai từ bước chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và kết thúc đầu tư trong kế hoạch năm 2024 - 2027 nếu được phê duyệt, thông qua chủ trương đầu tư dự án và được bố trí vốn kế hoạch chuẩn bị đầu tư trong năm 2024.

2. Diễn giải cụ thể các bước thực hiện đầu tư dự án phù hợp với điều kiện thực tế theo thứ tự ưu tiên:

- Năm 2024: Lập Báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án theo quy định; khảo sát xây dựng, lập dự án và thiết kế cơ sở, xin thỏa thuận ý kiến các ban ngành liên quan (giấy phép quy hoạch, thỏa thuận tổng mặt bằng, thẩm định phòng cháy chữa cháy, thỏa thuận kế hoạch bảo vệ môi trường....);

- Thực hiện thủ tục Đăng ký danh mục công trình trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của Quận 8 để thực hiện dự án.

- Năm 2025: Trình cấp có thẩm quyền hồ sơ thẩm định và phê duyệt dự án theo quy định; Thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng; Lập bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và tổng dự toán, thẩm tra bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công và tổng dự toán và các công tác tư vấn đấu thầu các gói thầu tư vấn (nếu có).

- Năm 2026: Tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà thầu gói thầu xây lắp, giám sát, thiết bị; triển khai khởi công thi công xây lắp; tư vấn giám sát kỹ thuật thi công và thiết bị; lắp đặt thiết bị và các công tác kiểm định liên quan khác trong quá trình triển khai thi công.

- Năm 2027: Hoàn thành nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng và quyết toán công trình.

II. DỰ KIẾN PHÂN BỐ KẾ HOẠCH VỐN ĐẦU TƯ:

- Dự kiến bố trí vốn:

+ Năm 2024: 50 triệu đồng.

+ Năm 2025: 61.000 triệu đồng.

+ Năm 2026: 45.000 triệu đồng.

+ Năm 2027: 57.635 triệu đồng.

CHƯƠNG VI

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ, CƠ CẤU NGUỒN VỐN

I. CƠ SỞ LẬP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:

1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Đấu thầu số: 22/2023/QH15 ngày 23/06/2023 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Xây dựng số: 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 7;
- Nghị định số: 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ “Về quản lý chi phí đầu tư xây dựng”;
- Căn cứ Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/09/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;
- Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Thông tư số: 28/2023/TT-BTC ngày 12/05/2023 của Bộ Tài Chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;
- Thông tư số: 27/2023/TT-BTC ngày 12/05/2023 của Bộ Tài Chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;
- Nghị định 180/2024/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính Phủ về quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo nghị quyết số 74/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc Hội;
- Nghị định 67/2023/NĐ-CP ngày 06/09/2023 của Chính phủ quy định về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới, bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, bảo hiểm bắt buộc trong hoạt động xây dựng
- Căn cứ Thông tư 70/2025/TT-BTC ngày 01/07/2025 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;

2. Căn cứ định mức dự toán:

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng “V/v Ban hành định mức xây dựng”;
- Thông tư 09/2024/TT-BXD ngày 30/08/2024 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số định mức xây dựng ban hành tại Thông tư 12/2021/TT-BXD.

3. Căn cứ đơn giá áp dụng:

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng “ Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng”;
- Thông tư 14/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của

bộ trưởng bộ xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng

- Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng “V/v Hướng dẫn phương pháp xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình”;
- Quyết định 409/QĐ-BXD ngày 11 tháng 04 năm 2025 công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Căn cứ Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/09/2024 về Ban hành bảng giá nhà ở, công trình, vật kiến trúc xây dựng mới phần xây dựng công trình trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

4. Phần mềm công cụ và cơ sở dữ liệu:

- Sử dụng phần mềm lập dự toán xây dựng G8 và cơ sở dữ liệu khác
- Cơ sở dữ liệu lưu trữ tại Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiểm định Xây dựng N.A.D ;

II. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ:

(Xem phụ lục: Bảng tổng mức đầu tư xây dựng công trình kèm theo)

Tổng cộng vốn đầu tư: 158.494.966.000 đồng. (Bằng chữ: Một trăm năm mươi tám tỷ, bốn trăm chín mươi bốn triệu, chín trăm sáu mươi sáu nghìn đồng)

Trong đó:

Chi phí xây dựng	:	53.996.997.438
Chi phí thiết bị	:	20.901.164.443
Chi phí quản lý dự án	:	1.665.378.233
Chi phí tư vấn xây dựng	:	4.207.032.351
Chi phí khác	:	973.667.280
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	:	64.111.595.520
Chi phí dự phòng	:	12.639.130.861
Tổng mức đầu tư	:	158.494.966.126
Làm tròn	:	158.494.966.000

1. Phương pháp tính toán Tổng mức đầu tư xây dựng công trình:

1.1. Chi phí xây dựng công trình:

- Căn cứ khoản 1, điều 6 [Xác định tổng mức đầu tư xây dựng] về việc xác định tổng mức đầu tư xây dựng theo các phương pháp từ khối lượng xây dựng tính theo

thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án; Phương pháp xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng; Phương pháp xác định từ dữ liệu về chi phí của các dự án, công trình tương tự đã thực hiện; Kết hợp các phương pháp nêu trên;

- Căn cứ khoản 6, điều 6 [Xác định tổng mức đầu tư xây dựng]: Căn cứ mức độ chi tiết thiết kế cơ sở của dự án, suất vốn đầu tư xây dựng được công bố, dữ liệu về chi phí của các dự án, công trình tương tự đã thực hiện, kết hợp hai hoặc cả ba phương pháp quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều 6 Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 để xác định tổng mức đầu tư xây dựng.

1.1.1. Khối phòng học xây mới - Khối phục vụ chức năng xây mới

- Căn cứ điểm b, khoản 1, điều 6 của Nghị định 10/2021/NĐ-CP: Xác định theo phương pháp suất vốn đầu tư xây dựng;
- Tham khảo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024. Bảng 4: Chi phí xây dựng, thiết bị các khối chức năng, :
 - Mục 11211.06: Khối chức năng có quy mô 2-3 tầng: 6.903.000 đồng/m².
- Các chi phí khác xem ở phụ lục tổng mức đầu tư.

1.1.2. Khối công trình phụ

- Căn cứ điểm a, khoản 1, điều 6 của Nghị định 10/2021/NĐ-CP: Phương pháp xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án;
- Căn cứ khoản 6, điều 6 [Xác định tổng mức đầu tư xây dựng]: Căn cứ mức độ chi tiết thiết kế cơ sở của dự án, suất vốn đầu tư xây dựng được công bố, dữ liệu về chi phí của các dự án, công trình tương tự đã thực hiện, kết hợp hai hoặc cả ba phương pháp quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều 6 Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 để xác định tổng mức đầu tư xây dựng.
- Nhà xe giáo viên: Tham khảo Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024. Phụ lục VIII-Các loại công trình, vật kiến trúc, kết cấu khác. Mục 4.1. Cột thép ống, vì kèo-xà gỗ gỗ, mái tôn, nền xi măng. Đơn giá xây dựng: 1.965.000 đồng/m²
- Nhà bảo vệ: Tham khảo Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024. Phụ lục VIII-Nhà bảo vệ riêng lẻ (khung BTCT, mái BTCT có hoặc không dán ngói; tường xây gạch sơn nước, nền lát gạch). Đơn giá xây dựng: 6.728.000 đồng/m²
- Nhà kỹ thuật: Tham khảo Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024. Phụ lục VIII-Nhà bảo vệ riêng lẻ (khung BTCT, mái BTCT có hoặc không dán ngói; tường xây gạch sơn nước, nền lát gạch). Đơn giá xây dựng: 6.728.000 đồng/m²
- San nền và nâng nền toàn khu: Lập dự toán chi tiết theo Đơn giá 2966/QĐ-UBND năm 2023 - Phần XD Thành phố Hồ Chí Minh.
- Sân trường, Vành đỗ xe, Giao thông nội bộ: Tham khảo Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024. Đơn giá xây dựng: 1.436.000 đồng/m²
- Thảm cỏ, đất trồng cây: Tham khảo công trình tương tự

- Bể nước ngầm sinh hoạt, PCCC: Tham khảo Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024. Phụ lục VII-Bể nước ngầm (Tường BTCT dung tích <100m³). Đơn giá xây dựng: 10.948.000 đồng/m²
- Bể xử lý nước thải: Tham khảo Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024. Phụ lục VII-Bể nước ngầm (Tường BTCT dung tích <100m³). Đơn giá xây dựng: 10.948.000 đồng/m²
- Bể tự hoại (15m³/bể) - 4 bể: Tham khảo Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024. Phụ lục VII-Bể nước ngầm (Tường xây dung tích >50m³). Đơn giá xây dựng: 5.285.000 đồng/m².
- Biện pháp thi công cừ larsen: Lập dự toán chi tiết theo Đơn giá 2966/QĐ-UBND năm 2023 - Phần XD Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tường rào: Tham khảo Quyết định 66/2024/QĐ-UBND ngày 24/9/2024. Tường rào xây gạch dày 20cm, trên song sắt, cửa đi bằng sắt loại 02 bánh. Đơn giá xây dựng: 1.064.000 đồng/m².
- Cổng: Tham khảo công trình tương tự
- Xây lắp hệ thống phòng cháy chữa cháy, báo cháy, chống sét: Lập dự toán chi tiết theo Đơn giá 2966/QĐ-UBND năm 2023 - Phần XD Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hệ thống cấp thoát nước tổng thể: Lập dự toán chi tiết theo Đơn giá 2966/QĐ-UBND năm 2023 - Phần XD Thành phố Hồ Chí Minh.
- Hệ thống điện tổng thể: Lập dự toán chi tiết theo Đơn giá 2966/QĐ-UBND năm 2023 - Phần XD Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đường dây và trạm biến áp: Tham khảo Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về Công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024. Mục 4.3.5 - Trạm biến áp 250kVA. Quy đổi suất vốn đầu tư về thời điểm năm 2023. Đơn giá xây dựng:
 - + Đường dây: Lập dự toán chi tiết theo Đơn giá 2966/QĐ-UBND năm 2023 - Phần XD Thành phố Hồ Chí Minh.
 - + Trạm biến áp: 1.153.000 đồng/kVA x hệ số điều chỉnh vùng 1.039 - Mục 4.3.5 - Trạm biến áp 250kVA

1.2. Chi phí thiết bị công trình bao gồm thiết bị xây dựng; thiết bị văn phòng, phòng học, điều hòa không khí, hệ thống điện nhẹ, PCCC, trạm biến áp, hệ thống XLNT,...

- Căn cứ điểm a, khoản 1, điều 6 của Nghị định 10/2021/NĐ-CP: Phương pháp xác định từ khối lượng xây dựng tính theo thiết kế cơ sở và các yêu cầu cần thiết khác của dự án;
- Căn cứ vào quy mô thiết kế xác định danh mục thiết bị xây dựng; thiết bị văn phòng, phòng học, điều hòa không khí, hút khói, hệ thống điện nhẹ, PCCC, báo cháy, chống sét, trạm biến áp, thiết bị đường dây và trạm biến áp. Có báo giá chi tiết.
- Hệ thống xử lý nước thải Tham khảo công trình Trường mầm non 10, quận 3 (Quyết định số 705/QĐ-BQLDA ngày 24/12/2024). Đơn giá thiết bị: 1.094.082.400 đồng/hệ thống.

- Căn cứ quy mô thiết kế và Bảng danh mục thiết bị theo nhu cầu sử dụng của trường học đã được Chủ đầu tư và đơn vị thụ hưởng Trường mầm non 4 đề xuất.
- Thang nâng thức ăn 150kg 3 điểm dừng. Tham khảo công trình Trường mầm non 10, quận 3 (Quyết định số 705/QĐ-BQLDA ngày 24/12/2024). Đơn giá thiết bị: 185.000.000 đồng/thang.

1.3. Chi phí tư vấn quản lý dự án

- Căn cứ quy định tại Điều 30, Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021;
- Căn cứ Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành Định mức xây dựng.

1.4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng

- Căn cứ quy định tại Điều 31, Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021;
- Căn cứ Thông tư 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về Ban hành Định mức xây dựng.
- Chi phí thí nghiệm thử tải tĩnh cọc: Căn cứ quy mô thiết kế cơ sở, lập dự toán chi tiết thí nghiệm cọc;
- Các chi phí tư vấn khảo sát xây dựng công trình; chi phí tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi; chi phí tư vấn thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi; chi phí tư vấn lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu gói thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi; chi phí tư vấn lập giấy phép môi trường: Căn cứ vào giá trị hợp đồng được ký giữa Chủ đầu tư và các đơn vị tư vấn

1.5. Chi phí khác

- Căn cứ quy định tại Điều 5, Nghị định 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021;
- Căn cứ Nghị định số 254/2025/NĐ-CP ngày 26/09/2025 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;
- Căn cứ Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư;
- Căn cứ Nghị định số 214/2025/NĐ-CP ngày 04/08/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Căn cứ Nghị định 67/2023/NĐ-CP ngày 06/9/2023 của Chính phủ quy định về bảo hiểm bắt buộc trách nhiệm dân sự của chủ xe cơ giới, bảo hiểm cháy nổ bắt buộc trong hoạt động đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 72/2024/NĐ-CP ngày 30/6/2024 của Chính phủ về Quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 142/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 của Quốc hội;
- Căn cứ Thông tư 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng công trình;

- Căn cứ Thông tư 70/2025/TT-BTC ngày 01/07/2025 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy;
- Căn cứ Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

CHƯƠNG VII

GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN, XÁC ĐỊNH CHỦ ĐẦU TƯ, PHÂN TÍCH LỰA CHỌN HÌNH THỨC QUẢN LÝ, THỰC HIỆN DỰ ÁN, PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI

I. GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN DỰ ÁN, XÁC ĐỊNH CHỦ ĐẦU TƯ, PHÂN TÍCH LỰA CHỌN HÌNH THỨC QUẢN LÝ, THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Giải pháp tổ chức thực hiện dự án.

- Chủ đầu tư tự thực hiện quản lý dự án;
- Tổ chức thực hiện công tác lập báo cáo nghiên cứu khả thi;
- Tổ chức thực hiện các công tác thực hiện dự án;
- Tổ chức thực hiện các công tác hoàn thành dự án.

2. Chủ đầu tư.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Quận 8

3. Hình thức quản lý, thực hiện dự án.

- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực

II. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI

1. Hiệu quả kinh tế.

- Khi đi vào hoạt động dự án đảm bảo nâng cao chất lượng giáo dục đào tạo cho các em học sinh trong độ tuổi, trang bị kiến thức vững vàng chắc chắn cho các em bậc trung học phổ thông. Đáp ứng sự mong mỏi của nhân dân trong khu vực, thúc đẩy quá trình phát triển chung về kinh tế - xã hội trong địa bàn Phường Chánh Hưng nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung

2. Kết luận.

- Khi dự án hoàn thành đi vào hoạt động đáp ứng được nhu cầu học tập giáo dục chính đáng cho nhân dân trong khu vực, tạo tác động tích cực đến niềm tin của nhân dân vào sự lãnh đạo của Đảng và Nhà nước, thể hiện sự quan tâm sâu sắc đến nhu cầu an sinh xã hội của nhân dân trong khu vực.

3. Kiến nghị.

- Dự án Xây dựng mới Trường Mầm non 4, Quận 8 đã được nghiên cứu kỹ lưỡng, nghiêm túc của tập thể các Chuyên gia, Kiến trúc sư, kỹ sư giàu kinh nghiệm của Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Kiểm định Xây dựng N.A.D.
- Kính đề nghị Cơ quan chủ quản đầu tư sớm phê duyệt để dự án được thực hiện đúng theo kế hoạch đã đề ra, đáp ứng nhu cầu phát triển chung của khu vực./.