

Số: 45/19 /QĐ-UBND

Hóc Môn, ngày 30 tháng 9 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000
điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ 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 Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật xây dựng số 62 ngày
17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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

Căn cứ văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15 tháng 7 năm 2020 về hợp
nhất Luật Quy hoạch đô thị của Văn phòng Quốc hội ban hành;

Căn cứ Nghị định số 44/NĐ-CP ngày 06 tháng 05 năm 2015 của Chính
phủ về 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 08 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 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản
lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 03 năm 2017 của Bộ
Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ
Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 6182/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2016 của
Ủy ban nhân dân thành phố về ban hành Bộ tiêu chí về nông thôn mới theo đặc
thù vùng nông thôn thành phố giai đoạn 2016 - 2020;

Căn cứ Quyết định số 5039/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2018 của
Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh, bổ sung bộ tiêu chí
nông thôn mới đặc thù vùng nông thôn Thành phố Hồ Chí Minh (giai đoạn
2016-2020);

Căn cứ các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

Căn cứ Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4093/QĐ-UBND ngày 23 tháng 05 năm 2014 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về duyệt đề án quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 5030/QĐ-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về việc phê duyệt Đề cương nhiệm vụ và tổng dự toán chi phí lập đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn;

Căn cứ Quyết định số 09/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn;

Căn cứ Nghị quyết số 08/NQ-HĐND ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Hội đồng nhân dân xã Thới Tam Thôn về việc thông qua đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn.

Xét Thông báo số 310/TB-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2022 về việc tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn và Báo cáo số 1612/BC-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân xã Thới Tam Thôn về tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư về đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn,

Xét Tờ trình số 1726/TTr-UBND ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân xã Thới Tam Thôn về việc thẩm định, phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 2788/TTr-QLĐT ngày 30 tháng 9 năm 2022 về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn với các nội dung sau:

1. Vị trí, phạm vi ranh giới, diện tích khu vực lập quy hoạch

- Vị trí lập quy hoạch: thuộc xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn.
- Ranh giới khu vực lập quy hoạch như sau:
 - + Phía Bắc: giáp sông Rạch Tra và rạch Hóc Môn.
 - + Phía Nam: giáp đề án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Thới Tam Thôn (khu 2).
 - + Phía Tây: giáp rạch Hóc Môn.

- + Phía Đông: giáp ranh giới xã Đông Thạnh.
- Tổng diện tích khu vực lập quy hoạch: 349,25 ha.
- Phạm vi lập quy hoạch bao gồm toàn bộ diện tích khu dân cư nông thôn và khu sản xuất xác định tại đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã Thới Tam Thôn tỷ lệ 1/5000 được Ủy ban nhân dân huyện Hóc Môn phê duyệt tại Quyết định số 4093/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2014.

2. Cơ quan tổ chức lập: Ủy ban nhân dân xã Thới Tam Thôn.

3. Đơn vị tư vấn lập: Viện Quy hoạch Xây dựng Thành phố.

4. Hồ sơ, bản vẽ đồ án quy hoạch:

- Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch của Ủy ban nhân dân xã Thới Tam Thôn.
- Thuyết minh tổng hợp.
- Thành phần bản vẽ bao gồm:
 - + Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/5000;
 - + Bản đồ hiện trạng tổng hợp, tỷ lệ 1/2000;
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2000;
 - + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/2000;
 - + Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/2000;
 - + Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/2000;
 - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2000.
- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án.
- Đĩa CD lưu trữ nội dung thuyết minh, bản vẽ.

5. Tính chất, chức năng của khu vực quy hoạch: điểm dân cư nông thôn.

6. Dự báo quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

6.1. Dự báo quy mô dân số

Dự báo quy mô dân số: khoảng 9.050 người (theo phân bổ tại đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới tỷ lệ 1/5000 xã Thới Tam Thôn được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt tại Quyết định số 4093/QĐ-UBND ngày 23 tháng 5 năm 2014).

6.2. Các chỉ tiêu chung về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật toàn khu vực quy hoạch

STT	Loại chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
A	Chỉ tiêu sử dụng đất toàn khu	m ² /người	385,91
B	Chỉ tiêu đất dân dụng	m ² /người	
1	Đất ở	m ² /người	135,46
2	Đất công trình dịch vụ công cộng	m ² /người	9,94

3	Đất cây xanh	m ² /người	4,36
4	Đất giao thông	m ² /người	24,53
C	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
1	- Tiêu chuẩn cấp nước	Lít/người/ngày	180
2	- Tiêu chuẩn thoát nước	Lít/người/ngày	180
3	- Tiêu chuẩn cấp điện	W/người	500
4	- Tiêu chuẩn rác thải, chất thải	Kg/người/ngày	1,3

7. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

7.1. Cơ cấu sử dụng đất toàn khu vực quy hoạch:

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Đất dân dụng	157,90	45,21	174,48
1.	Khu ở	122,86	35,18	135,76
1.1	Đất ở hiện trạng	119,38	34,18	
1.2	Đất ở quy hoạch dài hạn	3,48	1,00	
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	9,00	2,58	9,94
2.1	Đất giáo dục	6,96	1,99	7,69
	<i>Đất trường mầm non</i>	1,62	0,46	1,79
	<i>Đất trường tiểu học</i>	2,38	0,68	2,63
	<i>Đất trường trung học cơ sở</i>	1,57	0,45	1,73
	<i>Đất trường trung học phổ thông</i>	1,39	0,40	1,54
2.2	Đất y tế	0,11	0,03	0,12
2.3	Đất khu trung tâm	1,93	0,55	2,13
	<i>Đất hành chính</i>	0,20	0,06	0,22
	<i>Đất công trình công cộng</i>	1,73	0,50	1,91
3	Đất cây xanh công cộng	3,95	1,13	4,36
4	Đất giao thông đối nội và hạ tầng kỹ thuật	22,09	6,32	24,41
II	Đất ngoài dân dụng	191,35	54,79	211,44
5	Đất tôn giáo	0,86	0,25	
6	Đất nông nghiệp	135,67	38,85	
7	Đất cây xanh cách ly	6,91	1,98	
8	Đất cây xanh cảnh quan	7,79	2,23	
9	Kênh rạch	19,41	5,56	
10	Đất giao thông đối ngoại	20,71	5,93	
	Tổng cộng	349,25	100,00	

7.2. Giải pháp tổ chức không gian:

a. Các khu ở

Khu vực ở hiện trạng: là khu vực dân cư hiện hữu của các tổ dân phố, chủ yếu tập trung dọc các trục đường chính.

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 60%;

- Tầng cao tối đa: 6 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.

Khu vực ở dài hạn: gồm các hình thức nhà vườn, nhà ở đơn lập, song lập, nhà ở kết hợp dịch vụ (hỗn hợp),...

- Mật độ xây dựng gộp tối đa: 50%;
- Tầng cao tối đa: 6 tầng;
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,0 lần.

b. Các khu công trình công cộng

Trên cơ sở hệ thống các công trình công cộng đã có sẵn, bổ sung thêm các công trình công cộng còn thiếu như trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở, y tế, hành chính cơ quan.

- Giữ nguyên hiện trạng các công trình tôn giáo có sẵn.
- Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.
- Tầng cao: 3 – 10 tầng.
- Hệ số sử dụng đất: 1,2 – 4,0 lần.

c. Các khu cây xanh

Khu vực các công viên tập trung:

- Mật độ xây dựng tối đa 5% (có thể kết hợp bố trí bãi đỗ xe).
- Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng;
- Hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

Khu vực các vườn hoa mở:

- Mật độ xây dựng tối đa 5%;
- Tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng;
- Hệ số sử dụng đất 0,05 lần.

Cây xanh cách ly có thể kết hợp bố trí bãi đỗ xe, kho ngoài trời. Phải tuân thủ các quy định hiện hành về hành lang an toàn điện, hành lang bảo vệ trên bờ sông, kênh, rạch và các quy định khác có liên quan.

7.3. Các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch - kiến trúc

STT	Loại đất	Kí hiệu ô phố	Diện tích	Dân số	Chỉ tiêu sử dụng đất	Mật độ xây dựng gộp tối đa	Tầng cao xây dựng tối đa	Hệ số sử dụng đất tối đa
			(ha)	(người)	(m ² /người)	(%)	(tầng)	(lần)
I	Đất dân dụng		157,90	9.050	174,48			
1	Khu ở		122,86	9.050	135,76			
1.1	Đất ở hiện trạng		119,38	7.027	169,89			
	Đất ở hiện trạng	OHT.1	1,72	101		60	6	3,6
	Đất ở hiện trạng	OHT.2	0,58	34		60	6	3,6
	Đất ở hiện trạng	OHT.3	3,97	234		60	6	3,6

Đất ở hiện trạng	OHT.4	1,70	100		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.5	2,79	164		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.6	2,25	132		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.7	1,42	84		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.8	3,09	182		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.9	4,97	293		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.10	1,05	62		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.11	2,28	134		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.12	2,70	159		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.13	0,73	43		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.14	1,68	99		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.15	0,28	16		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.16	0,82	48		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.17	1,02	60		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.18	2,30	135		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.19	1,04	61		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.20	3,41	201		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.21	3,04	179		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.22	2,47	145		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.23	0,82	48		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.24	2,16	127		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.25	5,90	347		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.26	4,38	258		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.27	1,31	77		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.28	0,61	36		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.29	3,21	189		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.30	1,61	95		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.31	3,41	201		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.32	1,42	84		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.33	3,79	223		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.34	3,02	178		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.35	0,58	34		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.36	0,69	41		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.37	4,21	248		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.38	5,35	315		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.39	4,55	268		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.40	2,08	122		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.41	1,01	59		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.42	1,39	82		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.43	3,47	204		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.44	1,42	84		60	6	3,6
Đất ở hiện trạng	OHT.45	0,81	48		60	6	3,6

	Đất ở hiện trạng	OHT.46	5,60	330		60	6	3,6
	Đất ở hiện trạng	OHT.47	1,53	90		60	6	3,6
	Đất ở hiện trạng	OHT.48	4,05	238		60	6	3,6
	Đất ở hiện trạng	OHT.49	3,23	190		60	6	3,6
	Đất ở hiện trạng	OHT.50	2,46	145		60	6	3,6
1.2	Đất ở quy hoạch dài hạn		3,48	2.023	17,20			
	Đất ở quy hoạch dài hạn	ODH	3,48	2.023		50	6	3,0
2	Đất công trình dịch vụ công cộng		7,61		8,41			
2.1	Đất giáo dục		5,57		6,15			
	Trường mầm non		1,62		1,79			
	Trường mầm non xây dựng mới	MN.1	0,37			40	3	1,20
	Trường mầm non xây dựng mới	MN.2	0,34			40	3	1,20
	Trường mầm non xây dựng mới	MN.3	0,45			40	3	1,20
	Trường mầm non xây dựng mới	MN.4	0,46			40	3	1,20
	Trường tiểu học		2,38		2,63			
	Trường tiểu học xây dựng mới	TH.1	1,09			40	4	1,60
	Trường tiểu học Tam Đông 2	TH.2	1,29			40	4	1,60
	Trường trung học cơ sở		1,57		1,73			
	Trường THCS xây dựng mới	CS.1	0,85			40	4	1,60
	Trường THCS Tam Đông 2	CS.2	0,72			40	4	1,60
	Trường trung học phổ thông	PT	1,39		1,54	40	5	2,00
2.2	Đất y tế	YT	0,11		0,12	40	5	2,00
2.3	Đất khu trung tâm		1,93		2,13			
	Đất hành chính		0,20		0,22			
	Trụ sở ấp Thới Tứ	HC	0,20			40	5	2,00
	Đất công trình công cộng	CC	1,73		1,91	40	10	4,00
3	Đất cây xanh sử dụng công cộng		3,95		4,36			
	Đất cây xanh công cộng	CX.1	1,85			5	1	0,05
	Đất cây xanh công cộng	CX.2	0,40			5	1	0,05
	Đất cây xanh công cộng	CX.3	0,21			5	1	0,05
	Đất cây xanh công cộng	CX.4	1,11			5	1	0,05
	Đất cây xanh công cộng	CX.5	0,38			5	1	0,05
4	Đất giao thông		23,48		25,94			
II	Đất ngoài dân dụng		191,35					
5	Đất tôn giáo		0,86					
	Chùa giếng nước	TG.1	0,24					
	Chùa giếng Hóc Môn	TG.2	0,13					
	Công trình tôn giáo	TG.3	0,36					
	Chùa bà Thiên Hậu	TG.4	0,13					
6	Đất nông nghiệp		135,67					

7	Đất cây xanh cách ly		6,91				
8	Đất cây xanh cảnh quan		7,79				
9	Kênh rạch		19,41				
10	Đất giao thông đối ngoại		20,71				
Tổng cộng			349,25				

Ghi chú: Đối với các trường hợp ô phố hoặc khu vực chức năng quy hoạch trong phạm vi đồ án điểm dân cư nông thôn chưa được quy định cụ thể chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong đồ án thì Phòng Quản lý đô thị huyện Hóc Môn căn cứ vào thẩm quyền được pháp luật quy định; quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, pháp lý sử dụng đất và pháp lý đầu tư (nếu có) để cung cấp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc phục vụ hoạt động đầu tư xây dựng cho cá nhân, tổ chức khi có yêu cầu. Trường hợp chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của ô phố có khác biệt so với các dự án đầu tư xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận trước ngày phê duyệt đồ án này thì được phép quản lý theo chỉ tiêu của dự án đã được phê duyệt, chấp thuận.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Quy hoạch giao thông:

- Trên cơ sở kế thừa mạng lưới đường chính khu vực của quy hoạch chung huyện Hóc Môn và đồ án quy hoạch nông thôn mới xã Thới Tam Thôn. Lộ giới, hướng tuyến của các trục đường khu vực tuân thủ nội dung của các đồ án quy hoạch cấp trên;
- Các trục đường liên khu vực được tổ chức trên cơ sở các trục đường hiện hữu có tính kết nối cao như đường Trịnh Thị Miếng, Nguyễn Thị Ngâu;
- Các tuyến đường khu vực đảm bảo khả năng kết nối thuận tiện giữa khu ở và các khu vực sản xuất; bố trí tối thiểu 2 làn xe;
- Đoạn tuyến đường sắt Thành phố Hồ Chí Minh – Mộc Bài đi qua khu vực quy hoạch được bố trí hành lang an toàn đường sắt theo quy hoạch chung.

- Bảng thống kê đường giao thông quy hoạch

Số TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt cắt (m)			Kí hiệu mặt cắt
		Điểm đầu	Điểm cuối			Hè trái	Lòng Đường	Hè phải	
I	Đường khu vực								
1	Đường Trịnh Thị Miếng	Đường Quy Hoạch Chung 1	Ranh Tây Bắc	1.688	35	4,5	26,0	4,5	2-2
2	Đường Dọc Sông Cầu Xáng	Đường Trịnh Thị Miếng	Ranh phía Đông	1.795	40	8,0	24,0	8,0	1-1
3	Đường Nguyễn Thị Ngâu	Ranh Đông Nam	Đường Trịnh Thị Miếng	800	20	4,5	11,0	4,5	4-4
		Đường Trịnh Thị Miếng	Đường Dọc Kênh 2	668	30	6,0	18,0	6,0	3-3
4	Đường Bùi Thị Lùng	Đường Quy Hoạch Chung 1	Đường Trịnh Thị Miếng	1.598	16	4,0	8,0	4,0	5-5
5	Đường Trần Thị Bóc	Đường Quy Hoạch Chung 1	Đường Trịnh Thị Miếng	1.346	16	4,0	8,0	4,0	5-5

Số TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt cắt (m)			Kí hiệu mặt cắt
		Điểm đầu	Điểm cuối			Hè trái	Lòng Đường	Hè phải	
6	Đường Quy Hoạch Chung 1	Ranh Tây Nam	Đường D17	2.010	20	4,5	11,0	4,5	4-4
7	Đường Nguyễn Thị Sáu	Đường Quy Hoạch Chung 1	Đường Bùi Thị Lùng	905	20	4,5	11,0	4,5	4-4
		Đường Quy Hoạch Chung 1	Đường Nguyễn Thị Ngâu	349	16	4,0	8,0	4,0	5-5
II Đường phân khu vực									
1	Đường Dọc Kênh 1	Ranh Đông Nam	Đường Dọc Sông Cầu Xáng	1.598	13	3,0	7,0	3,0	6-6
2	Đường Dọc Kênh 2	Đường Quy Hoạch Chung 1	Đường Trịnh Thị Miếng	1.860	13	3,0	7,0	3,0	6-6
3	Đường Thới Tam Thôn 7	Đường D15	Ranh phía Tây	1.250	20	4,5	11,0	4,5	4-4
4	Đường Thới Tam Thôn 12	Đường Quy Hoạch Chung 1	Đường Nguyễn Thị Sáu	185	16	4,0	8,0	4,0	5-5
5	Đường Trung Đông 7 (D5)	Đường Nguyễn Thị Ngâu	Ranh Điểm dân cư	813	16	4,0	8,0	4,0	5-5
6	Đường Trung Đông 8	Đường Nguyễn Thị Ngâu	Ranh Điểm dân cư	277	16	4,0	8,0	4,0	5-5
7	Đường Tam Đông 1	Đường Trịnh Thị Miếng	Đường Nguyễn Thị Ngâu	266	13	3,0	7,0	3,0	6-6
8	Đường Thới Tứ 2	Đường Quy Hoạch Chung 1	Thới Tam Thôn 7	195	13	3,0	7,0	3,0	6-6
9	Đường N1	Đường Bùi Thị Lùng	Đường Dọc Kênh 2	218	13	3,0	7,0	3,0	6-6
10	Đường N2	Đường Bùi Thị Lùng	Đường Dọc Kênh 2	216	13	3,0	7,0	3,0	6-6
11	Đường N3	Đường D2	Đường Trịnh Thị Miếng	527	13	3,0	7,0	3,0	6-6
12	Đường N4	Đường Trung Đông 7	Đường Trung Đông 8	268	13	3,0	7,0	3,0	6-6
13	Đường N5	Đường D6	Đường Trung Đông 7	81	13	3,0	7,0	3,0	6-6
14	Đường N6	Đường Bùi Thị Lùng	Đường Dọc Kênh 2	113	13	3,0	7,0	3,0	6-6
15	Đường N7	Đường Bùi Thị Lùng	Đường Trịnh Thị Miếng	520	13	3,0	7,0	3,0	6-6
16	Đường N8	Đường Trần Thị Bốc	Đường Bùi Thị Lùng	156	13	3,0	7,0	3,0	6-6
17	Đường N9	Đường Bùi Thị Lùng	Đường Dọc Kênh 2	70	13	3,0	7,0	3,0	6-6
18	Đường N10	Đường Quy Hoạch Chung 1	Đường Dọc Kênh 2	639	13	3,0	7,0	3,0	6-6
19	Đường N11	Đường Trần Thị Bốc	Đường Bùi Thị Lùng	340	13	3,0	7,0	3,0	6-6

Số TT	Tên đường	Giới hạn		Chiều dài (m)	Lộ giới (m)	Mặt cắt (m)			Kí hiệu mặt cắt
		Điểm đầu	Điểm cuối			Hè trái	Lòng Đường	Hè phải	
20	Đường N12	Đường Nguyễn Thị Sáu	đường Tam Đông 1	374	13	3,0	7,0	3,0	6-6
21	Đường D1	Đường Nguyễn Thị Ngâu	Đường Trịnh Thị Miếng	173	13	3,0	7,0	3,0	6-6
22	Đường D2	Đường Trịnh Thị Miếng	Ranh Điem dân cư	151	16	4,0	8,0	4,0	5-5
23	Đường D3	Đường Trịnh Thị Miếng	Ranh Điem dân cư	303	13	3,0	7,0	3,0	6-6
24	Đường D4	Đường N4	Ranh Điem dân cư	125	13	3,0	7,0	3,0	6-6
25	Đường D6	Đường Nguyễn Thị Ngâu	Ranh Điem dân cư	294	13	3,0	7,0	3,0	6-6
26	Đường D7	Đường Nguyễn Thị Ngâu	Ranh Điem dân cư	190	13	3,0	7,0	3,0	6-6
27	Đường D8	Đường Trần Thị Bốc	Đường Nguyễn Thị Ngâu	404	13	3,0	7,0	3,0	6-6
28	Đường D9	Đường Trần Thị Bốc	Đường N7	165	13	3,0	7,0	3,0	6-6
29	Đường D10	Đường Thới Tam Thôn 7	Đường Trần Thị Bốc	251	13	3,0	7,0	3,0	6-6
30	Đường D11	Đường Nguyễn Thị Sáu	Đường Trịnh Thị Miếng	658	13	3,0	7,0	3,0	6-6
31	Đường D12	Đường Thới Tam Thôn 7	Đường Trịnh Thị Miếng	198	13	3,0	7,0	3,0	6-6
32	Đường D13	Đường Quy Hoạch Chung 1	Đường N10	378	13	3,0	7,0	3,0	6-6
33	Đường D14	Đường Nguyễn Thị Sáu	Đường Thới Tam Thôn 7	289	13	3,0	7,0	3,0	6-6
34	Đường D15	Đường Quy Hoạch Chung 1	Đường Trịnh Thị Miếng	156	16	4,0	8,0	4,0	5-5
35	Đường D16	Đường Trịnh Thị Miếng	Đường Nguyễn Thị Ngâu	415	13	3,0	7,0	3,0	6-6
36	Đường D17	Đường Quy Hoạch Chung 1	Đường Nguyễn Thị Ngâu	227	16	4,0	8,0	4,0	5-5

8.2. Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

a. Giải pháp quy hoạch chiều cao

- Cao độ xây dựng chọn: $H_{xd} \geq 2,00m$.
- Hướng đổ dốc các tiểu khu: từ giữa các tiểu khu ra chung quanh.
- Độ dốc nền thiết kế các tiểu khu:
 - + Khu công trình công cộng, khu ở: $\geq 0,4\%$.
 - + Khu công viên cây xanh: $\geq 0,3\%$.
- Đường giao thông:
 - + Độ dốc ngang: 2% .

+ Độ dốc dọc tối thiểu: 0,3%.

+ Chiều cao bó vỉa: 0,20m.

b. Giải pháp quy hoạch thoát nước mặt

- Sử dụng hệ thống công ngầm bố trí dọc theo các tuyến đường để tổ chức thoát nước mặt. Xây dựng mới các tuyến công thoát nước mưa để đảm bảo thoát nước mưa triệt để cho khu vực, tránh ngập úng cục bộ. Hướng thoát: về phía các kênh rạch hiện hữu trong khu quy hoạch.

- Chu kỳ tràn công chọn: công chính T = 5 năm; công nhánh T = 2 năm.

- Nội công (công chính) theo nguyên tắc ngang đỉnh và có độ sâu chôn công tối thiểu là 0,70m.

8.3. Quy hoạch cấp nước:

a. Chỉ tiêu và nhu cầu dùng nước:

Nhu cầu dùng nước

Số TT	Mục đích dùng nước	Tiêu chuẩn	Quy mô	Lưu lượng m ³ / ngày
1.	Cấp nước sinh hoạt	180 l/người ngày	9.050 người	1.629
2	Cấp nước dịch vụ công cộng	30 l/người ngày	9.050 người	272
3	Cấp nước tiêu thụ công nghiệp	20 l/người ngày	9.050 người	181
4	Cấp nước tưới cây rửa đường	20 l/người ngày	9.050 người	181
5	Nhu cầu dùng nước có ích			2.263
6	Tồn thất 20%			453
	Tổng lưu lượng			2.716

Tổng nhu cầu dùng nước $Q = 2.716 \text{ m}^3 / \text{ngày}$

$$Q_{\max} = K_{\text{ngày}} \times Q = 3.258 \text{ m}^3 / \text{ngày}.$$

b. Nguồn nước cấp là nguồn nước máy của Nhà máy nước Tân Hiệp.

c. Mạng lưới cấp nước

- Thiết kế mới các tuyến ống Ø150 - Ø200 đi trên các trục đường chính trong khu quy hoạch.

- Các tuyến ống cấp nước chính này kết nối với nhau tạo thành các vòng cấp nước chính cho khu quy hoạch nhằm đảm bảo sự an toàn và liên tục cho mạng lưới cấp nước.

- Từ các vòng cấp nước chính trên thiết kế các ống nhánh phân phối Ø100 được phát triển dựa vào các trục đường giao thông trong khu quy hoạch để cung cấp đến các đối tượng sử dụng.

- Hệ thống cấp nước được xây dựng trên lề đường cách mặt đất 0,5m – 0,7m và cách móng công trình 1,5m riêng tuyến Ø200 trở lên cách móng công trình 2,0m, đường ống cấp nước được xây dựng ngầm và độ sâu chôn ống từ mặt đất đến đỉnh ống khoảng 0,7m.

d. Hệ thống cấp nước chữa cháy

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy $q = 15$ l/s cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời cùng một lúc là 01 đám cháy theo QCVN 06:2021/BXD. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí thêm 105 trụ lấy nước chữa cháy tại ngã 3, ngã 4 đường với khoảng cách giữa các trụ chữa cháy không quá 150m.

- Nguồn nước mặt chữa cháy sẽ lấy từ sông Rạch Tra ở phía Bắc và Tây Bắc khu quy hoạch.

8.4. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

a. Quy hoạch hệ thống thoát nước thải

Tiêu chuẩn thoát nước thải:

STT	Loại nước thải	Tiêu chuẩn (L/người/ngày)
1	Sinh hoạt	180
2	Dịch vụ công cộng	30
3	Tiểu thủ công nghiệp	20
	Tổng cộng	230

Lưu lượng nước thải: $Q_{\max} = 2.498$ (m³/ngày)

Hệ thống thu gom: Hệ thống thu gom bao gồm mạng lưới cống và hố ga có chức năng tập trung toàn bộ nước thải đưa về trạm xử lý nước thải chung lưu vực. Mạng lưới cống được xây dựng trong khu quy hoạch là mạng lưới cống ngầm được thiết kế với đường kính Ø300mm ÷ Ø500mm, có tuyến cống chính đi dọc đường Trịnh Thị Miếng, đường Bùi Thị Lùng, đường Trần Thị Bốc, đường Nguyễn Thị Ngâu, ... để đến trạm xử lý nước thải.

Trạm xử lý nước thải: được xây dựng ở xã Thới Tam Thôn ngay sông Rạch Tra, nằm ở phía Đông Nam khu quy hoạch. Công suất trạm là 55.000 m³/ngày. Diện tích yêu cầu xây dựng trạm là 6 ha và khoảng cách ly tối thiểu là 40m. Nước thải sau xử lý phải đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước xả ra nguồn tiếp nhận.

b. Xử lý chất thải rắn

- Tiêu chuẩn thải rác: 1,3 kg/người/ngày
- Lượng rác thải : 11,8 tấn/ngày

Giải pháp quy hoạch: rác được thu gom mỗi ngày và đưa đến trạm ép rác kín của huyện để được vận chuyển đến Khu Liên hợp xử lý chất thải rắn tại xã Phước Hiệp huyện Củ Chi. Trong khu quy hoạch dự kiến bố trí 2 nhà vệ sinh công cộng trong các khu cây xanh cạnh ngã 3, ngã 4 đường.

8.5. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị

Chỉ tiêu điện sinh hoạt: 1500 kWh.người-năm.

Tổng nhu cầu điện năng tiêu thụ (có xét dự phòng hao hụt và phát triển 15%) 59,82 triệu kWh/năm.

a. Nguồn điện:

Điểm dân cư nông thôn D5 xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, được cấp điện từ trạm 110/22kV Tân Hiệp và trạm 110/22kV Đông Thạnh hiện hữu cải tạo nâng cấp.

b. Lưới điện phân phối:

Để cung cấp điện cho các phụ tải điểm Dân cư nông thôn D5 xã Thới Tam Thôn huyện Hóc Môn, cần cải tạo và xây dựng mạng phân phối điện trung hạ áp.

- Trạm biến áp phân phối 22/0.4kV: cải tạo các trạm biến áp 3pha hiện hữu; xây dựng thêm 01 trạm 22/0.4kV - 250KVA, 05 trạm 22/0.4kV - 400KVA, 01 trạm 22/0.4kV - 560KVA, 02 trạm 22/0.4kV - 1600KVA để đáp ứng yêu phụ tải phát triển của điểm dân cư. Trạm biến áp phân phối cải tạo và xây dựng mới dùng máy biến áp 3 pha đặt trên giàn.

- Mạng trung áp 22kV: đường dây trung áp hiện hữu sẽ được cải tạo nâng cấp, để tăng khả năng tải điện, đảm bảo an toàn sử dụng điện, xây dựng thêm nhánh rẽ 22kV cấp điện cho trạm 22/0,4kV xây dựng mới.

- Mạng hạ áp và chiếu sáng lối đi: xây dựng mới đồng bộ với xây dựng cải tạo các trạm biến áp 22/0,4KV.

8.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc đô thị:

Dự kiến nhu cầu thuê bao khu quy hoạch khoảng 4.353 máy điện thoại cố định. Nguồn cung cấp từ trạm điện thoại Hóc Môn hiện có, cải tạo nâng cấp.

Xây dựng mới mạng lưới thông tin liên lạc phân phối từ Viễn thông đến đi ngầm dọc các tuyến đường trong khu quy hoạch; sử dụng cáp quang cung cấp dịch vụ cho khu quy hoạch thông qua cá tủ phân phối thứ cấp.

Mạng di động: Điểm dân cư nông thôn D5, xã Thới Tam Thôn có thể sử dụng các mạng điện thoại di động của các nhà cung cấp như: Vinaphone, Mobiphone, Viettel, Sphone, Vietnammobile... Khi tiến hành lắp đặt các trạm BTS, các nhà cung cấp nên sử dụng chung cơ sở hạ tầng và phải đảm bảo khoảng cách giữa các trạm theo đúng quy định. Sử dụng các mẫu anten BTS có hình dáng đẹp nhằm đảm bảo mỹ quan đô thị và giảm chi phí đầu tư.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

Đề xuất các giải pháp giảm thiểu tác động môi trường

- Các giải pháp bảo vệ môi trường lồng ghép vào quy hoạch xây dựng:
 - + Tăng tỷ lệ diện tích đất cây xanh công cộng trong khu quy hoạch, mật độ cây xanh phù hợp với QCVN 01:2021/BXD;
 - + Bố trí hành lang bảo vệ kênh rạch dọc các tuyến kênh rạch;
 - + Cao độ nền đảm bảo khả năng thích ứng với hiện tượng nước biển dâng. Bên cạnh đó, mật độ xây dựng của khu vực thấp, xen kẽ bố trí tiểu cảnh, cây xanh, mặt nước để tăng cường hệ số thấm; góp phần giảm thiểu, thích ứng với các tác động của biến đổi khí hậu;

+ Bố trí công viên cây xanh xen kẽ giữa các nhóm công trình nhằm cải thiện vi khí hậu;

+ Xây dựng mới hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Toàn bộ nước thải được thu gom, xử lý.

- Các giải pháp kỹ thuật giảm thiểu ô nhiễm:

+ Xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu quy hoạch (hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, trạm xử lý nước thải, mạng lưới cấp điện và thông tin liên lạc,...);

+ Toàn bộ nước thải sinh hoạt phát sinh từ khu quy hoạch được xử lý tại trạm xử lý đạt quy chuẩn trước khi thải vào nguồn tiếp nhận;

+ Phân loại rác thải tại nguồn và thu gom mỗi ngày đúng quy định.

10. Hạng mục các công trình dự kiến đầu tư:

Căn cứ vào Nghị Quyết Đại hội Đảng bộ thành phố, Đại hội Đảng bộ của huyện Hóc Môn, trên cơ sở định hướng phát triển, các chương trình, công trình trọng điểm của thành phố, quy hoạch, kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực theo từng giai đoạn để xác định các phân kỳ tổ chức thực hiện theo quy hoạch, có dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư trong phạm vi quy hoạch. Cụ thể thực hiện các công tác sau:

- Triển khai công bố công khai quy hoạch.

- Tùy theo điều kiện cho phép, cấm mốc bằng hình thức phù hợp các công trình trọng điểm, đường giao thông chính của khu vực và hành lang an toàn kênh rạch.

- Xác định mốc vị trí các công trình công cộng và công viên cây xanh.

- Huy động nguồn vốn xây dựng các công trình công cộng và cây xanh, ưu tiên mở rộng, cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới các công trình về giáo dục, y tế, văn hóa và thể dục thể thao.

- Khoanh vùng, đẩy mạnh mời gọi đầu tư xây dựng các khu vực được quy hoạch là đất ở quy hoạch ngắn hạn và đất ở quy hoạch dài hạn.

- Từng bước nâng cấp và cải tạo toàn bộ các tuyến đường giao thông nội bộ.

- Từng bước xây dựng và hoàn thiện các mạng lưới hạ tầng kỹ thuật.

Lưu ý: Khi triển khai các dự án phát triển các tuyến đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được phê duyệt, tùy theo điều kiện cụ thể và quy định cho phép sẽ xem xét việc khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên đường thông qua hình thức tổ chức thu hồi, đấu giá hoặc đấu thầu để lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật.

11. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch: Được ban hành kèm Quyết định để tổ chức thực hiện.

12. Giải pháp tổ chức thực hiện:

12.1. Các vấn đề về tổ chức thực hiện theo quy hoạch:

- Các phòng, ban chuyên môn của huyện Hóc Môn, các cơ quan quản lý đầu tư phát triển căn cứ vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 này

được phê duyệt để thực hiện các thủ tục đầu tư và giải quyết các thủ tục hành chính cho người dân, tổ chức khi có nhu cầu.

- Trong quá trình tổ chức thực hiện theo quy hoạch, triển khai các dự án đầu tư phát triển trong khu vực quy hoạch; các chủ đầu tư, tổ chức, đơn vị có liên quan cần tuân thủ các nội dung đã được nêu trong đề án này và Quy định quản lý theo đề án quy hoạch đã được phê duyệt.

12.2. Giải pháp huy động nguồn lực:

- Xây dựng các chương trình, các kế hoạch thực hiện sau khi đề án quy hoạch được phê duyệt.

- Tăng cường thông tin, bảo đảm tính công khai, minh bạch, dễ tiếp cận thông tin về quy hoạch.


- Huy động tổng lực các nguồn lực để thực hiện mục tiêu phát triển đồng bộ trong thời gian tới, trong đó ưu tiên khuyến khích nguồn vốn xã hội hóa tham gia đầu tư xây dựng, đẩy mạnh đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng khu vực.

Điều 2. Quyết định này duyệt kèm các bản vẽ, tài liệu, thuyết minh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn được nêu tại Khoản 4, Điều 1 của Quyết định này và có hiệu lực kể từ ngày ký.



Điều 3. Trách nhiệm của chủ đầu tư và các đơn vị liên quan.

- Ủy ban nhân dân xã Thới Tam Thôn và đơn vị tư vấn thiết kế chịu trách nhiệm về tính chính xác của các số liệu đánh giá hiện trạng trong hồ sơ, bản vẽ đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 điểm dân cư nông thôn số 5, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày phê duyệt, Ủy ban nhân dân xã Thới Tam Thôn có trách nhiệm tổ chức thực hiện công bố, công khai nội dung quyết định này theo Điều 28 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch và báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân huyện theo quy định.

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch, Trưởng phòng Kinh tế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thới Tam Thôn và Thủ trưởng các phòng, ban liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. 

Nơi nhận:

- Như Điều 4; 
- UBND.TP: CT, PCT/ĐT (để b/c);
- Sở QHKT, XD, TNMT, GTVT;
- TT.HU (để b/c);
- UBND huyện: CT, các PCT
- VP. ĐPNMT huyện;
- VP.HĐND và UBND huyện;
- Lưu: VT. QH-Phúc. 

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Dương Hồng Thắng