

Số: **1784** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **30** tháng **11** năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1), tỷ lệ 1/2000

(Địa điểm: Huyện Thường Tín (3 xã): xã Tô Hiệu, xã Văn Tự, xã Minh Cường;
Huyện Phú Xuyên (3 xã): xã Phương Dục, xã Đại Thắng, xã Quang Trung)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị quyết số 61/2022/QH15 của Quốc hội về việc tiếp tục tăng cường hiệu lực, hiệu quả thực hiện chính sách, pháp luật về quy hoạch và một số giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ lập và nâng cao chất lượng quy hoạch thời kỳ 2021 - 2030; Các Nghị quyết Ủy ban Thường vụ Quốc hội: số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về phân loại đô thị; số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 về phân loại đô thị, số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 về Tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính; Nghị quyết số 15-NQ/TW ngày 05/5/2022 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;



Căn cứ Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 31/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3996/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Phú Xuyên đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 tại các huyện Thường Tín, Phú Xuyên, Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 2565/QĐ-UBND ngày 24/5/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1), tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Thông báo số 7580/TB-HĐTĐ ngày của Hội đồng thẩm định QHXD thành phố Hà Nội ngày 06/02/2018 về việc 03 hồ sơ đồ án Quy hoạch phân khu đô thị vệ tinh Phú Xuyên (khu 1, khu 2, khu 3), tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Văn bản số 179/BXD-QHKT ngày 25/11/2019 của Bộ Xây dựng về việc góp ý 03 đồ án Quy hoạch phân khu đô thị vệ tinh Phú Xuyên (Khu 1, Khu 2, Khu 3) trên địa bàn huyện Phú Xuyên và huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 621-TB/TU ngày 30/12/2021 của Thành ủy Hà Nội Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về việc đề nghị xem xét, thông qua chủ trương 03 đồ án quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1, khu 2 và khu 3) tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Văn bản số 694/TB-UBND ngày 19/9/2022 của UBND Thành phố Thông báo kết luận chỉ đạo của UBND Thành phố tại cuộc họp xem xét các đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1, khu 2, khu 3), tỷ lệ 1/2000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5184/TTr-QHKT ngày 23/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1), tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch Phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1), tỷ lệ 1/2000.
2. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch phân khu:
 - a) *Vị trí:* Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1), tỷ lệ 1/2000 thuộc địa giới hành chính huyện Thường Tín (3 xã): Tô Hiệu; Văn Tự; Minh Cường – và huyện Phú Xuyên (3 xã): Phượng Dực; Đại Thắng; Quang Trung.
 - b) *Ranh giới:*
 - + Phía Bắc giáp trục đường tỉnh lộ 429 (tỉnh lộ 73 cũ).
 - + Phía Nam là trục đường Đỗ Xá - Quan Sơn và kênh A2-7.
 - + Phía Tây giáp một phần đất nông nghiệp xã Phượng Dực, Đại Thắng, Quang Trung, huyện Phú Xuyên.
 - + Phía Đông là đường quốc lộ 1A cũ.
 - c) *Quy mô:*
 - Quy mô diện tích nghiên cứu khoảng: 893,54 ha.
 - Dân số đến năm 2030: 28.886 người;

3. Mục tiêu, tính chất và chức năng phân khu:

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Phú Xuyên đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 và Quy hoạch chung xây dựng huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000, Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 3996/QĐ-UBND ngày 13/8/2015, Quyết định số 5517/QĐ-UBND ngày 20/10/2015, Quyết định số 5516/QĐ-UBND ngày 20/10/2015 và các quy hoạch chuyên ngành khác liên quan.

- Cải tạo các làng xóm hiện hữu theo hướng kế thừa các giá trị văn hóa, cảnh quan và cấu trúc làng xóm hiện có. Phát huy được các yếu tố thuận lợi, tiềm năng phát triển của khu vực, tạo được nét đặc trưng riêng với hệ thống mạng lưới không gian cây xanh mặt nước liên thông kết hợp các tuyến kênh thoát lũ. Hình thành các khu đô thị thân thiện, hài hòa với môi trường tự nhiên và bổ sung các hạ tầng dịch vụ phục vụ du lịch sinh thái góp phần ổn định - nâng cao đời sống, phù hợp với nguyện vọng của nhân dân trong vùng, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Trong đó lưu ý kết nối hạ tầng giữa các khu phát triển mới và đô thị làng xóm hiện hữu.

- Phát triển khu trung tâm đào tạo, đặc biệt là hệ thống các trung tâm đào tạo, nghiên cứu công nghệ sinh học, công nghệ ứng dụng sản xuất nông nghiệp và chế biến sản phẩm nông nghiệp. Phát triển đô thị hiện đại gắn với bảo tồn tôn tạo các giá trị di sản truyền thống của địa phương. Hình thành các trung tâm tiếp vận hàng hóa và Logistics tại các khu vực đầu mối giao thông.

- Quy hoạch xây dựng mới gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung.

- Làm cơ sở để triển khai lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

b) Tính chất và chức năng phân khu:

- Là khu vực đô thị cải tạo và đô thị mới, bao gồm các chức năng: ở (ở mới và khu dân cư cải tạo chỉnh trang), hỗn hợp, thương mại dịch vụ

- Là khu trung tâm hành chính, thương mại tổng hợp có vai trò là hạt nhân phát triển của đô thị vệ tinh Phú Xuyên, là nơi thu hút các hoạt động thương mại, kinh doanh, sản xuất và hoạt động văn hóa giao lưu của đô thị và vùng phụ cận, bao gồm các chức năng: trung tâm hành chính, thương mại, tài chính, ngân hàng và văn phòng, trung tâm văn hóa vui chơi tổng hợp.

- Là trung tâm đào tạo có vai trò cung cấp và nâng cao nguồn nhân lực cho phát triển tại khu vực Phú Xuyên và vùng lân cận với các ngành nghề ưu tiên như hệ thống trung tâm đào tạo và nghiên cứu công nghệ sinh học, công nghệ ứng dụng sản xuất nông nghiệp và chế biến sản phẩm nông nghiệp, trường đầu ngành, trọng điểm quốc gia, và phát triển các cơ sở đào tạo dạy nghề cho nhu cầu lao động của vùng... Bao gồm các chức năng chính: Các trung tâm nghiên cứu, viện đầu ngành, phòng thí nghiệm, các trường đại học và dạy nghề, hỗ trợ đào tạo, nhà ở thương mại,...

- Là trung tâm tiếp vận giữa đường sắt và đường bộ gắn với khu vực ga Phú Xuyên. Đây là tính chất quan trọng của khu vực, có vai trò phân phối, lưu giữ và trung chuyển giữa Hà Nội và vùng xung quanh. Trung tâm bao gồm các dịch vụ ngoại quan, kho bãi, kho chứa nguyên liệu xăng dầu ga..., sửa chữa, cung cấp phương tiện và dịch vụ vận chuyên, dịch vụ tài chính, thương mại, dịch vụ ăn nghỉ,...

4. Nội dung quy hoạch phân khu đô thị:

4.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Bảng tổng hợp các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ		KHU VỰC DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	TỔNG DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		DIỆN TÍCH	CHỈ TIÊU			
		Ha	m ² /ng			
	TỔNG DIỆN TÍCH	686,32		207,22	893,54	100,00
I	ĐẤT DÂN DỤNG	316,56	109,59	50,46	367,02	41,07
I-1	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	18,31	6,34		18,31	2,05
I-2	ĐẤT CÂY XANH, MẶT NƯỚC, TĐTT ĐÔ THỊ	23,14	8,01		23,14	2,59
I-3	ĐẤT ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐÔ THỊ	97,59			97,59	10,92
I-4	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG	3,21	1,11		3,21	0,36
I-5	ĐẤT GIAO THÔNG KHU VỰC	48,33		26,86	75,19	8,41
I-6	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở	125,98	43,61	23,60	149,58	16,74
1/	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐƠN VỊ Ở	6,72	2,33	0,35	7,07	0,79
2/	ĐẤT CÂY XANH, TĐTT ĐƠN VỊ Ở	6,84	2,37		6,84	0,77
3/	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	5,42	1,88		5,42	0,61
4/	ĐẤT TRƯỜNG TIỂU HỌC	4,10	1,42	0,18	4,28	0,48
5/	ĐẤT NHÀ TRÉ, MẪU GIÁO	2,38	0,82	0,56	2,94	0,33
6/	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở (BAO GỒM CÁI ĐƯỜNG NỘI BỘ)	78,32	27,11	22,51	100,83	11,28
a	- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở LÀNG XÓM (CẢI TẠO CHỈNH TRANG)	23,26		22,51	45,77	5,12
b	- ĐẤT NHÓM NHÀ Ở DỰ KIẾN	55,06			55,06	6,16
7/	ĐẤT GIAO THÔNG ĐƠN VỊ Ở	22,20			22,20	2,48
a	- ĐƯỜNG GIAO THÔNG	17,32			17,32	1,94
b	- BÃI ĐỖ XE TẬP TRUNG	4,88			4,88	0,55
II	ĐẤT DÂN DỤNG KHÁC	167,62		2,30	169,92	19,02

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ		KHU VỰC DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	TỔNG DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
		DIỆN TÍCH	CHỈ TIÊU			
		Ha	m ² /ng	Ha	Ha	(%)
II-1	ĐẤT HỖN HỢP	73,75			73,75	8,25
II-2	ĐẤT TRUNG TÂM ĐÀO TẠO VÙNG	90,62			90,62	10,14
II-3	ĐẤT DI TÍCH TÔN GIÁO, TÍN NGƯỠNG VÀ PHẠM VI BẢO VỆ	3,25		2,30	5,55	0,62
III	ĐẤT NGOÀI PHẠM VI DÂN DỤNG	202,14		154,46	356,60	39,91
III-1	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MÓI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	26,86			26,86	3,01
III-2	ĐẤT TRUNG TÂM TIẾP VẬN	10,03			10,03	1,12
III-3	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN			91,20	91,20	10,21
III-4	ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ			13,21	13,21	1,48
III-5	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY; ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN	95,87		43,06	138,93	15,55
III-6	SÔNG, HỒ, MƯƠNG THOÁT NƯỚC	69,38		6,99	76,37	8,55

- Dự báo quy mô dân số tối đa đến năm 2030: 28.886 người, bao gồm:

+ Dân số khu vực đô thị: 26.171 người.

+ Dân số khu vực đất ở mới trong khu trung tâm đào tạo cấp Vùng: 2.715 người.

- Phân khu đô thị được chia thành các khu, với các ô quy hoạch (được giới hạn bởi các tuyến đường chính khu vực trở lên) và đường giao thông để kiểm soát phát triển, trong đó các ô quy hoạch tương đương các đơn vị ở, hoặc nhóm ở độc lập, ô đất chức năng.

- Trong ô quy hoạch gồm các lô đất chức năng đô thị; Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung.

- Các lô đất chức năng bao gồm đất: công cộng đô thị; cây xanh TĐTT đô thị; trường trung học phổ thông; công cộng đơn vị ở; trường tiểu học, trung học cơ sở; trường mầm non (nhà trẻ, mẫu giáo); cây xanh TĐTT đơn vị ở; nhóm nhà ở xây dựng mới; nhóm nhà ở hiện có (cải tạo chỉnh trang); bãi đỗ xe; đất hỗn hợp; cơ quan, viện nghiên cứu, trường đào tạo,...; di tích, tôn giáo; công nghiệp kho tàng; an ninh quốc phòng; đất đầu mối HTKT.

- Vị trí, ranh giới các lô đất chức năng được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất này sẽ được xác định cụ thể khi lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo tuân thủ tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

- Đất nhóm nhà ở (bao gồm một số chức năng chính: Nhà ở; vườn hoa, sân chơi, tập luyện TDTT; đường nội bộ; bãi đỗ xe; công trình sinh hoạt cộng đồng...) sẽ được xác định cụ thể trong hồ sơ quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn sau và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới được nghiên cứu xây dựng đồng bộ hiện đại đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo hướng chất lượng cao; tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, chọn lọc khai thác các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển theo hướng đa dạng với nhiều loại hình nhà ở (chung cư, liền kề, biệt thự, nhà vườn...) phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết (giai đoạn sau), đất ở xây dựng mới cần được xác định cụ thể quỹ đất để giải quyết nhu cầu nhà ở theo quy định của thành phố, với thứ tự ưu tiên: quỹ đất tái định cư phục vụ nhu cầu di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp và các mục đích khác theo yêu cầu của thành phố và quy định hiện hành.

- Đối với nhóm nhà ở cải tạo chỉnh trang và các khu vực giáp ranh với đất làng xóm hiện có được thực hiện theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng riêng. Trong đó, hạn chế san lấp hồ ao; quỹ đất trống (công) ưu tiên bố trí các công trình sinh hoạt cộng đồng, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, trạm điện, điểm tập kết rác..., không gian giáp ranh tổ chức thành không gian chuyển tiếp giữa khu dân cư mới và cũ, đảm bảo phát triển hài hòa, bền vững của khu vực làng xóm đô thị hóa.

- Đối với đất di tích, tôn giáo, danh thắng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng trong khu vực này phải tuân thủ Luật Di sản văn hóa.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống) đi qua khu ở hiện có, sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

- Trên cơ sở quy mô đỗ xe tại từng khu vực khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe cao tầng, góp phần tăng quy mô đỗ xe phục vụ khu vực (cụ thể sẽ do cấp thẩm quyền xem xét, quyết định trên cơ sở tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành có liên quan).

- Chỉ tiêu quy hoạch của từng chức năng sử dụng, ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ và các bảng số liệu là các chỉ tiêu Bruto nhằm kiểm soát phát triển chung.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, đề điều được xác định cụ thể tại quy hoạch chi tiết, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và Tiêu chuẩn thiết kế.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương phục vụ tưới tiêu thoát nước chung cho khu vực, khi lập quy hoạch chi tiết hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát theo các giai đoạn đầu tư xây dựng.

- Khu vực dự trữ phát triển đô thị là quỹ đất đảm bảo cho các mục tiêu mở rộng và phát triển đô thị trong giai đoạn dài hạn (2050), trước mắt khuyến khích các hình thức sản xuất nông nghiệp phù hợp.

4.2. Phân bổ quỹ đất trong các khu quy hoạch:

- Phân khu đô thị Phú xuyên (khu 1) được chia thành 08 ô quy hoạch có ký hiệu từ A1, A2, A3..... đến A8, bao gồm:

+ Khu vực dự trữ phát triển đô thị gồm ô quy hoạch A1 và một phần ô quy hoạch A5.

+ Khu vực phát triển đô thị gồm các ô quy hoạch A2, A3, A5, A6, A7, A8 và phần còn lại của ô quy hoạch A5.

Ghi chú:

(*) Khu vực dự trữ phát triển đô thị: Khu vực dự trữ phát triển đô thị là quỹ đất đảm bảo cho các mục tiêu mở rộng và phát triển đô thị trong giai đoạn dài hạn (sau năm 2030), trước mắt khuyến khích các hình thức phục vụ sản xuất nông nghiệp chất lượng cao và sẽ được xem xét, cập nhật cụ thể trong Quy hoạch xây dựng vùng huyện. Ưu tiên dành cho phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, kho vận,...; cập nhật vào đề xuất Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô trong thời gian tới.

- Trong trường hợp đất dự trữ phát triển có chủ trương được phép chuyển đổi sang đất dân dụng, cần dành quỹ đất cho các công trình công cộng, cây xanh đô thị, đảm bảo các chỉ tiêu về hạ tầng xã hội (công cộng, trường học, cây xanh TĐTT...) và hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho bản thân khu đất sau khi chuyển đổi chức năng sử dụng. Xung quanh các khu vực điểm dân cư nông thôn, làng xóm (hiện có): Không phát triển các dự án nhỏ lẻ không đảm bảo đồng bộ về hạ tầng và không gian kiến trúc cảnh quan, chỉ xem xét bố trí các dự án phát triển có quy mô ≥ 20 Ha với các chức năng kết nối hạ tầng đô thị đồng bộ, có giải pháp kết nối giữa không gian tự nhiên với không gian đô thị hiện đại và bảo vệ, tôn tạo một số làng xóm hiện hữu có chỉnh trang cải tạo. Đối với khu vực dân cư hiện hữu thuộc khu dự trữ phát triển: Các chỉ tiêu HTXH, HTKT phải được đảm bảo theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam (*đặc biệt chú trọng nhiệm vụ quy hoạch chi tiết nhằm bảo tồn, phát huy giá trị truyền thống đối với các làng cổ, công trình có giá trị về kiến trúc và không gian cảnh quan*).

- Đối với khu vực hỗn hợp thuộc khu dự trữ phát triển: Được bố trí các công trình tiện ích đô thị, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình thiết chế công, công trình phục vụ nhu cầu thường xuyên của cư dân và kết cấu hạ tầng khu vực.

- Khu vực dự trữ phát triển đô thị ưu tiên phát triển các dự án có quy mô từ 20 ha trở lên. Khi thực hiện dự án cần báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét dựa trên các yếu tố: (1) *Mức độ cần thiết và tính khả thi của dự án;* (2) *Đảm bảo các chỉ tiêu đồng bộ về hạ tầng cơ sở theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.*

- Quy mô dân số của khu vực dự trữ phát triển sẽ được xác định ở giai đoạn sau, khi có nhu cầu phát triển đô thị và phải đảm bảo các chỉ tiêu HTXH, HTKT.

(*) Khu trung tâm đào tạo cấp Vùng (diện tích khoảng 121,81ha, bao gồm đất trung tâm đào tạo cấp Vùng, đất giao thông đô thị, đất cây xanh cảnh quan, đất muong...), bao gồm các khu vực chức năng chính:

- Khu đào tạo, nghiên cứu gồm:
 - + Các trung tâm và viện nghiên cứu, các phòng thí nghiệm.
 - + Các trường đại học và dạy nghề, trung tâm hỗ trợ đào tạo.
 - + Trung tâm thực nghiệm, hội thảo, báo chí.
 - + Làng sinh viên.
 - Khu dịch vụ gồm:
 - + Các công trình thương mại, dịch vụ và vui chơi giải trí.
 - Khu ở:
 - + Khu vực làng xóm đô thị hóa.
 - + Các khu nhà ở mới.
- + Dân số phân bố trong khu Trung tâm đào tạo cấp Vùng khoảng 2.715 người. Các chỉ tiêu quy hoạch sẽ được tính toán và cân đối khi nghiên cứu dự án riêng của khu Trung tâm đào tạo cấp Vùng.

(*) Một số nội dung trong quy hoạch sử dụng đất:

- Về vị trí, ranh giới, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các lô đất:

+ Vị trí, ranh giới các lô đất trong Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1) được xác định trên cơ sở bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/2000, độ chính xác có hạn chế nhất định; Vị trí, ranh giới, chức năng các lô đất được xác định trên bản vẽ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể sẽ được xác định chính xác trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng trên cơ sở quy hoạch phân khu đô thị, đảm bảo phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

+ Vị trí, ranh giới, chức năng và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các lô đất cơ quan, công viên cây xanh, công trình công cộng, dịch vụ đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật,... trong các ô quy hoạch sẽ được tiếp tục nghiên cứu, cụ thể hóa trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư xây dựng (đảm bảo tính pháp lý về hiện trạng và nguồn gốc sử dụng đất, quá trình triển khai dự án, tình hình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, thực tế quản lý phát sinh,...) với yêu cầu phù hợp với các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành và không phải điều chỉnh quy hoạch phân khu.

+ Khi triển khai các quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư ở các bước tiếp theo cần xem xét cụ thể các nội dung về nguồn gốc, ranh giới, hiện trạng sử dụng đất... để giải quyết, đảm bảo phù hợp với các nguyên tắc và yếu tố khống chế trong đồ án quy hoạch phân khu, phù hợp với pháp lý về đất đai và dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, các quy định pháp luật hiện hành.

+ Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch là chỉ tiêu chung của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển cho từng khu vực. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các dự án đầu tư xây dựng, vị trí, ranh giới, quy mô diện tích, dân số, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của từng ô đất sẽ được xác định cụ thể trên cơ sở đảm bảo chỉ tiêu chung của cả ô quy hoạch theo quy hoạch phân khu và đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành, các quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

- Về quỹ đất nhà ở xã hội, tái định cư: Việc bố trí nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư sẽ được thực hiện khi triển khai các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng theo chủ trương của thành phố và quy định pháp luật hiện hành tại các khu đô thị mới và khu vực công nghiệp (bố trí tại ô quy hoạch A3).

- Đối với các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã triển khai xây dựng, đã có quyết định giao đất hoặc cho thuê đất: Tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được phê duyệt và xem xét bổ sung các yếu tố (nếu có) để đảm bảo phù hợp với định hướng quy hoạch phân khu. Các dự án đầu tư còn lại, chưa triển khai xây dựng cần xem xét kiểm tra, rà soát cụ thể để điều chỉnh cho phù hợp với quy hoạch phân khu được duyệt.

- Đối với hệ thống hạ tầng cơ sở:

+ Tại khu vực dự trữ phát triển đô thị: Khuyến khích áp dụng các tiêu chuẩn cao hơn để tiệm cận gần với các tiêu chuẩn đô thị; thiết kế đồng bộ mạng lưới giao thông chính (liên thôn, liên xã, liên huyện) cần ưu tiên bố trí rãnh biên, hào kỹ thuật nhằm thuận tiện cho lắp đặt, duy tu bảo dưỡng và tránh lãng phí. Ưu tiên dành cho phát triển công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề, kho vận,...; cập nhật vào đề xuất Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô trong thời gian tới.

+ Đối với các tuyến đường quy hoạch (từ đường phân khu vực trở xuống), sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư phù hợp với điều kiện hiện trạng. Mạng lưới giao thông tại một số khu vực dân cư tập trung hiện có tại 3 xã thuộc huyện Thường Tín (xã Tô Hiệu, xã Văn Tự, xã Minh Cường) và 3 xã thuộc huyện Phú Xuyên (xã Phương Dục, xã Đại Thắng, xã Quang Trung): Cụ thể sẽ được nghiên cứu trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết 1/500 đảm bảo về cơ sở pháp lý và phù hợp với thực tiễn, đảm bảo khả thi và hạn chế tối đa việc đền bù giải phóng mặt bằng, được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và không phải điều chỉnh quy hoạch phân khu.

+ Đối với các công trình nằm trong hành lang an toàn của các tuyến và ga đường sắt đô thị: Khi đầu tư xây dựng cần có thỏa thuận với Cơ quan có thẩm quyền - Ban quản lý đường sắt đô thị Hà Nội, để đảm bảo các điều kiện an toàn theo quy định.

+ Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, mương phục vụ tưới tiêu thoát nước chung cho khu vực: Khi lập quy hoạch chi tiết hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu này.

+ Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến khu vực nghĩa trang tập trung phù hợp quy hoạch. Trước mắt, khi Thành phố chưa có quỹ đất để quy tập, tạm thời tiếp tục tồn tại, khuyến khích cải tạo thành công viên nghĩa trang. Đối với các mộ lẻ, rải rác, xen lẫn trong đất nông nghiệp tiến hành di dời theo quy hoạch, vị trí cụ thể sẽ được xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, lập dự án đầu tư.

- Đối với các khu vực làng xóm, điểm dân cư hiện có, các thôn xóm nhỏ lẻ, rải rác (tương đương với từng nhóm ở độc lập) trong quá trình đô thị hóa, UBND cấp huyện có trách nhiệm:

+ Khoanh vùng kiểm soát phát triển, có thể kết hợp nhiều cụm dân cư để tính toán dành đủ quỹ đất xây dựng công trình hạ tầng xã hội (trụ sở hành chính, y tế,

giáo dục, văn hoá, chợ, nhà ở di dân, giãn dân...) theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

+ Lập quy hoạch chi tiết, tái cấu trúc các đơn vị ở trong các quy hoạch phân khu đô thị, theo hướng: Tính toán mở rộng quỹ đất dự trữ, nâng cao tiêu chí, chỉ tiêu quỹ đất trường học, nhà trẻ, y tế, thể dục thể thao, cây xanh, công trình công cộng,... để đáp ứng các yêu cầu, tiêu chí và tiêu chuẩn Phường/Đơn vị ở trong tương lai; Xây dựng quy chế quản lý kiến trúc theo quy định.

+ Tổ chức quản lý, xây dựng các tuyến giao thông chính tại khu vực làng xóm theo hướng lát gạch lỗ, gạch thấm để giảm tải tiêu thoát nước đô thị, tốt cho cây trồng và bổ cấp nước ngầm tầng nông. Hạn chế tối đa bê tông hóa đường trong khu vực làng cổ, làng cũ. Khuyến khích thiết kế công trình xanh, thân thiện môi trường, sử dụng vật liệu truyền thống.

+ Khu vực dự trữ phát triển thích ứng với đô thị hóa, đảm bảo nguyên tắc: Đối tượng thụ hưởng không gian trên Quỹ đất dự kiến phát triển làng xóm, khu dân cư tại chỗ (phục vụ dân dân, di dân tái định cư GPMB, công trình lợi ích công cộng, cây xanh - TDTT,...) là người dân tại các làng xóm, khu dân cư hiện có. Tuyệt đối không tùy tiện sử dụng vào các nhu cầu dự án khác, đảm bảo phát triển bền vững các khu dân cư trên địa bàn xã về quy hoạch, kiến trúc, cảnh quan. UBND cấp huyện quản lý quỹ đất này, lập quy hoạch chi tiết và kế hoạch sử dụng, trình UBND Thành phố xem xét, quyết định.

- Đối với đất xí nghiệp công nghiệp hiện có không phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu: Từng bước di dời đến khu vực tập trung theo quy định của cơ quan có thẩm quyền. Quỹ đất sau khi di dời được thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

- Đối với đất an ninh, quốc phòng sẽ được thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác ở tỉ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo luật định và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.3. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan và thiết kế đô thị:

* Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

Với tính chất, chức năng chính: là khu vực đô thị cải tạo và đô thị mới; là khu trung tâm hành chính, thương mại tổng hợp có vai trò là hạt nhân phát triển của đô thị vệ tinh Phú Xuyên; là trung tâm đào tạo cấp vùng và khu vực; là trung tâm tiếp vận giữa đường sắt và đường bộ gắn với khu vực ga Phú Xuyên. Đây là tính chất quan trọng của khu vực, có vai trò phân phối, lưu giữ và trung chuyển giữa Hà Nội và vùng xung quanh, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan chủ đạo của Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1) được tổ chức như sau:

- Phát triển đô thị theo hình thái tự nhiên, dựa vào cảnh quan tự nhiên hiện có, bao gồm hệ thống mặt nước, sông hồ. Liên kết hệ thống công viên thành phố, lối xanh trong phân khu đô thị, khu ở, đơn vị ở tạo nên 1 phân khu đô thị mang tính chất đô thị xanh, thành phố bên sông, có môi trường sống tốt.

- Cấu trúc không gian được tổ chức theo các tuyến trục và mạng lưới đường vành đai, hướng tâm, tạo thành các ô phố với lõi trung tâm khu ở từ đó phát triển tiếp hệ thống lõi không gian đến các đơn vị ở hay ô quy hoạch nhỏ hơn.

- Hình thành khu trung tâm hành chính, thương mại, dịch vụ đô thị mới, kết nối trực tiếp từ ga đường sắt tốc độ cao ở phía Đông khu vực nghiên cứu với ga đường sắt Quốc gia và cảng sông Vạn Điểm ở phía Tây đô thị. Khu trung tâm đóng vai trò hạt nhân phát triển của đô thị và các vùng phụ cận.

- Các khu vực dân cư hiện hữu được lập kế hoạch triển khai các quy hoạch chi tiết, khoanh vùng, bảo vệ, tạo khoảng đệm với các khu vực phát triển mới bởi các công viên cây xanh, công trình công cộng, hạn chế gia tăng mật độ, tầng cao với các khu vực làng xóm hiện hữu. Các khu vực phát triển mới kế cận phải đảm bảo không gian có nét tương đồng với khu vực làng xóm hiện hữu tránh các xung đột về mỹ quan.

** Thiết kế đô thị:*

- Các nguyên tắc, yêu cầu chung thiết kế đô thị:

+ Tuân thủ định hướng phát triển không gian theo Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Phú Xuyên đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 tại các huyện Thường Tín, Phú Xuyên, Hà Nội được duyệt.

+ Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đô thị đến không gian cụ thể thuộc đô thị; Thống nhất, hài hòa về không gian giữa phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1) với các phân khu khác trong tổng thể chung của thành phố. Đảm bảo tính kế thừa về kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc của từng vùng, miền trong kiến trúc, cảnh quan đô thị.

+ Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên nhằm tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

+ Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu.

+ Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Luật, Nghị định, Thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

- Thiết kế đô thị phân khu:

Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế. Trên cơ sở nguyên tắc thiết kế đô thị nêu trên, đồ án đã phân tích cấu trúc không gian đô thị, phân vùng thiết kế, đề xuất các giải pháp, quy định cụ thể về:

+ Thiết kế đô thị đối với khu chức năng.

+ Thiết kế đô thị đối với ô quy hoạch, ô phố cho khu vực thiết kế.

+ Thiết kế đô thị đối với các trục tuyến phố chính, quan trọng.

+ Thiết kế đô thị đối với các khu vực công trình điểm nhấn trọng tâm.

+ Thiết kế đô thị đối với các không gian mở.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.4.1. Quy hoạch giao thông:

* Đường sắt quốc gia: tuyến đường sắt quốc gia Bắc Nam hiện có định hướng nâng cấp thành đường đôi, xây dựng mới 01 ga tại khu đô thị vệ tinh Phú Xuyên, quy mô khoảng 21ha. Cụ thể sẽ được xác định theo quy hoạch mạng lưới đường sắt, quy hoạch chuyên ngành và dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

* Mạng lưới đường bộ:

- Đường trục chính đô thị, đường chính đô thị gồm các tuyến: Quốc lộ 1A có quy mô mặt cắt ngang điển hình $B = 30-36m$ (4 làn xe cơ giới). Trục Đỗ Xá - Quan Sơn và tuyến đường quy hoạch xây dựng trên cơ sở đường tỉnh 429 có quy mô mặt cắt ngang điển hình $B = 62m$ (8 - 12 làn xe cơ giới và làn hỗn hợp).

- Đường liên khu vực gồm các tuyến đường có bề rộng mặt cắt ngang điển hình $B = 40m$ (6 làn xe).

- Mạng lưới đường cấp khu vực gồm: Đường chính khu vực là các tuyến có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 25 - 34m$ (4-6 làn xe). Đường khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 17 - 20,5m$ (2-3 làn xe).

- Mạng lưới đường cấp nội bộ: sẽ được nghiên cứu xác định chính thức ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tiếp sau hoặc theo các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo tuân thủ một số nguyên tắc như sau:

+ Tại các khu vực xây dựng mới, các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang quy mô 2 làn xe. Một số đoạn tuyến qua khu vực dân cư làng xóm hiện có, có thể nghiên cứu giảm cục bộ vỉa hè để giảm bớt khối lượng giải phóng mặt bằng.

+ Các tuyến phố, ngõ xóm đi qua khu vực dân cư hiện có, khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập dự án đầu tư xây dựng cải tạo mở rộng cần tuân thủ nguyên tắc: tận dụng tối đa đường hiện có, xem xét quy mô hệ tối thiểu nhưng vẫn đảm bảo mật độ mạng lưới đường chung, đảm bảo phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

- Đối với các tuyến đường cấp nội bộ sẽ được thực hiện và cụ thể hóa ở các giai đoạn tiếp theo (Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư xây dựng).

- Đối với các khu vực đã có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, mạng lưới đường quy hoạch được xác định theo các đồ án, dự án được duyệt. Đối với các khu vực chưa có Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, vị trí, quy mô, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường sẽ được xác định chính thức ở giai đoạn lập Quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

* Nút giao thông: Các nút giao khác cốt trục thông bố trí tại giao cắt giữa tuyến Quốc lộ 1A, đường sắt quốc gia Bắc Nam với các tuyến đường cấp đô thị. Ngoài các nút giao khác mức trên bản vẽ, căn cứ vào tình hình giao thông tại khu vực cho phép bổ sung xây dựng các cầu vượt tại một số nút giao giữa các tuyến đường cấp khu vực trở lên. Quá trình lập quy hoạch chi tiết hoặc chỉ giới đường đỏ các tuyến đường, tại đoạn tuyến bố trí cầu vượt cho phép tăng bề rộng mặt cắt ngang đường để bố trí đủ các thành phần mặt cắt ngang đường, đảo quay đầu xe

đáp ứng nhu cầu về tổ chức giao thông và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật ... Các nút giao còn lại là giao bằng.

* Giao thông công cộng: Mạng lưới xe buýt được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và đường chính khu vực, khoảng cách giữa các trạm dừng đón trả khách khoảng 300-500m và không quá 800m.

* Giao thông tĩnh: Xây dựng trung tâm tiếp vận quy mô khoảng 10ha giáp phía Bắc ga đường sắt quốc gia Phú Xuyên mới.

- Các bãi đỗ xe: Tuân thủ định hướng tại đồ án Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022, cụ thể:

+ Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vắng lai và khu vực dân cư hiện có đảm bảo bán kính phục vụ khoảng 300-500m. Trong phạm vi quy hoạch, bố trí 10,22ha đất bãi đỗ xe công cộng (khoảng 3,54m²/người). Vị trí, quy mô, công suất, công năng, chức năng sử dụng của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch tiếp sau hoặc theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Cho phép nghiên cứu theo hướng xây dựng thành các ga ra đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi), kết hợp các dịch vụ phụ trợ, thương mại với diện tích sàn không quá 30% tổng diện tích sàn xây dựng... để nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng diện tích đỗ xe cho khu vực. Quá trình triển khai tiếp theo, nghiên cứu bố trí kết hợp các tiện ích dịch vụ đô thị (trạm nạp điện, trạm cung cấp xăng dầu, rửa xe nhà vệ sinh công cộng, điểm tập kết rác thải sinh hoạt ...) tại các bãi đỗ xe công cộng tập trung.

+ Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất cây xanh tiếp tục được nghiên cứu bổ sung trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế (nếu xây dựng nổi, diện tích không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất). Tùy từng vị trí các bãi đỗ xe sẽ được nghiên cứu xây dựng ngầm hoặc trên mặt bằng kết hợp chức năng đất cây xanh.

+ Các công trình xây dựng mới bố trí diện tích đỗ xe tại khu đất theo chỉ tiêu quy định tại đồ án Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 đảm bảo đáp ứng nhu cầu đỗ xe cho dự án và một phần nhu cầu công cộng xung quanh.

* Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tim đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch trên bản đồ tỷ lệ 1/2000. Đối với các tuyến đường đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư hoặc nằm trong khu vực đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, chỉ giới đường đỏ xác định theo các hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với các tuyến đường còn lại sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của

từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đúng các quy định, quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

* Các chỉ tiêu đạt được: Đất đường giao thông (tính đến đường khu vực): 167,44 ha (đạt tỷ trọng: 18,74 %; mật độ 14,92 km/km²); Đất bãi đỗ xe: 10,22 ha (3,54m²/người).

4.4.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

a. Quy hoạch cao độ nền:

- Khu vực xây dựng mới: Tuân thủ, phù hợp với đồ án quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể: cao độ nền trung bình $\geq 4,5\text{m}$.

- Khu vực dân cư cũ, làng xóm hiện có: Cơ bản giữ nguyên theo cao độ hiện trạng. Đối với khu vực thấp sẽ được từng bước cải tạo chỉnh trang phù hợp với cao độ nền và hệ thống thoát nước của khu vực (trường hợp cần thiết sẽ xây dựng trạm bơm cục bộ để đảm bảo thoát nước, tránh úng ngập cục bộ; Cụ thể xác định theo dự án riêng).

- Khu vực dự án đã được phê duyệt: cao độ nền xác định theo dự án.

- Khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa: được thực hiện theo dự án riêng.

b. Quy hoạch thoát nước mưa:

- Phân khu quy hoạch được thoát nước ra sông Nhuệ ở phía Tây và sông Hồng ở phía Đông. Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải bao gồm các tuyến cống kích thước D800mm-D1.500mm dọc theo các tuyến đường quy hoạch, các tuyến kênh hở (kênh A2-7...) và hệ thống hồ điều hòa để thoát tự chảy ra sông Nhuệ, sông Hồng. Diện tích hồ điều hòa của phân khu quy hoạch đảm bảo $\geq 5\%$ diện tích đất phát triển đô thị để phục vụ thoát nước.

- Khi mực nước các sông cao, nước mưa được bơm cưỡng bức ra sông Hồng bằng các trạm bơm Bộ Đầu, công suất 15m³/s; Khai Thái, công suất 34m³/s và ra sông Nhuệ bằng các trạm bơm Phú Minh, công suất 20m³/s; Lễ Nhuế, công suất 22,2m³/s; Gia Phú, công suất 10m³/s ...(vị trí, công suất, diện tích, ranh giới, chế độ hoạt động trạm bơm trong đồ án chỉ là sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể chính xác theo dự án riêng).

4.4.3. Quy hoạch cấp nước :

a) Nguồn cấp: Từ nhà máy nước mặt Sông Đuống thông qua trạm bơm tăng áp Phú Xuyên công suất khoảng 90.000m³/ngđ và được cấp bổ sung từ Hà Nam (giải pháp cấp nguồn, vị trí, ranh giới, diện tích, công suất xây dựng trạm bơm tăng áp, kích thước các tuyến ống truyền dẫn sẽ được xác định cụ thể theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch cấp nước Thủ đô Hà Nội và dự án đầu tư xây dựng được duyệt).

b) Mạng lưới cấp nước: Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn kích thước $\Phi 300\text{mm} \div \Phi 700\text{mm}$; các tuyến ống phân phối chính kích thước $\Phi 100\text{mm} \div \Phi 150\text{mm}$ dọc theo các tuyến đường quy hoạch theo dạng mạch vòng đảm bảo cấp nước liên tục và an toàn cho toàn bộ khu quy hoạch.

c) Cấp nước chữa cháy:

- Xây dựng các họng cứu hỏa đầu nổi với mạng lưới cấp nước có đường kính $\geq \Phi 100\text{mm}$. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí các họng cứu hỏa gần ngã ba, ngã tư thuận lợi cho công tác phòng cháy chữa cháy.

- Tại các hồ chứa nước trong khu vực có bố trí các hồ thu nước cứu hỏa phục vụ cho hệ thống cứu hỏa của thành phố.

- Vị trí lắp đặt các họng cứu hỏa và hồ thu nước cứu hỏa sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế sau.

4.4.4. Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang

a. Quy hoạch thoát nước thải:

- Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có: sử dụng hệ thống thoát nước nhà riêng, tại vị trí đầu nổi tuyến cống bao với tuyến thoát nước thải sẽ xây dựng các ga tách nước thải. Nước thải được tách về các tuyến cống thoát nước thải và được vận chuyển về trạm xử lý để làm sạch hoàn toàn.

- Đối với khu vực xây dựng mới: sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn với thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các công trình được thu gom vào các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, tập trung về nhà máy xử lý. Nước thải tại nhà máy xử lý được làm sạch đạt yêu cầu vệ sinh môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

- Nước thải của các khu công nghiệp, bệnh viện, ... được xử lý bằng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng của khu đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.

- Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước $D300\text{mm} \div D1000\text{mm}$ và các trạm bơm chuyên bậc để dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung Phú Xuyên (ở phía Tây khu quy hoạch), công suất nhà máy khoảng $33.000\text{m}^3/\text{ng.đ} - 52.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$. Vị trí, công suất, diện tích, ranh giới nhà máy xử lý nước thải tập trung, trạm bơm chuyên bậc trong đồ án chỉ là sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể chính xác theo dự án riêng.

Trong giai đoạn hệ thống xử lý nước thải tập trung của khu vực chưa được xây dựng đồng bộ theo quy hoạch, các khu vực dự án đô thị mới phải xây dựng các trạm xử lý nước thải cục bộ để xử lý nước thải của khu đô thị đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường tuân thủ quy định tại Nghị định số 80/2014/NĐ-CP của Chính Phủ về thoát nước và xử lý nước thải; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia QCVN 14 : 2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Chất thải rắn nguy hại: Chất thải rắn của bệnh viện, khu công nghiệp... phải được thu gom, xử lý riêng với rác thải sinh hoạt.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung Châu Can (ở phía Nam khu quy hoạch), công suất khoảng $450\text{T}/\text{ng.đ} - 1.000\text{T}/\text{ng.đ}$. Bố trí các trạm trung chuyển chất thải rắn tại khu vực cây xanh phục vụ nhu cầu khu quy hoạch.

- Nhà vệ sinh công cộng: Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác, bố trí nhà vệ sinh công cộng đảm bảo vệ

sinh môi trường và mỹ quan đô thị (vị trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo).

c. Nghĩa trang:

Tuân thủ và phù hợp với đồ án quy hoạch nghĩa trang Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, cụ thể: Không xây dựng, bố trí nghĩa trang mới trong phạm vi phân khu quy hoạch. Nhu cầu an táng mới của nhân dân được đáp ứng tại nghĩa trang tập trung Chuyên Mỹ (ở phía Tây phân khu quy hoạch), quy mô 17ha-30ha và các nghĩa trang tập trung khác của thành phố. Xây dựng 01 nhà tang lễ tại phân khu đô thị Phú Xuyên 2 để phục vụ nhu cầu chung của 03 phân khu đô thị Phú Xuyên 1, 2, 3.

4.4.5. Quy hoạch cấp điện

* Nguồn cấp: từ 02 trạm biến áp 110KV Tía (công suất hiện tại: 40+63MVA, đến năm 2030: 2x63MVA) và trạm quy hoạch Phú Xuyên 3 (công suất 2x63MVA). Ngoài ra còn được hỗ trợ từ các trạm 110kV Phú Xuyên và Phú Xuyên 2.

* Mạng lưới điện:

- Các tuyến cao thế gồm: tuyến 110kV từ trạm Tía đi Vân Đình ở phía Bắc; các tuyến 220kV Thường Tín đi trạm 220kV Phú Xuyên, tuyến 110KV từ trạm Tía đi trạm Phú Xuyên 3 bố trí chung cột ở phía Đông khu quy hoạch. Các tuyến điện cao thế trước mắt đi nổi, lâu dài sẽ được thay thế bằng cáp ngầm (được thực hiện theo dự án riêng).

- Mạng lưới điện trung thế: Các tuyến cáp trực 22KV được thiết kế theo mạng mạch vòng vận hành hở, bố trí đi trong hào cáp hoặc tụy nen kỹ thuật hai bên hè đường quy hoạch. Đối với các tuyến điện 35kV hiện có, tùy theo tình hình cụ thể có thể cải tạo xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch hoặc thay thế bằng cáp ngầm 22KV để cấp điện cho các trạm 35/0,4kV hiện đang hoạt động.

- Các tuyến cáp hạ thế 0,4kv bố trí đi ngầm dọc vỉa hè các tuyến đường giao thông đầu nổi từ trạm biến áp đến phụ tải tiêu thụ.

* Trạm biến áp:

- Các trạm biến áp hiện có không phù hợp quy hoạch được di chuyển, thay thế bằng các trạm xây dựng mới theo quy hoạch.

- Xây dựng mới các trạm hạ thế đảm bảo bán kính phục vụ không quá 300m, gần tâm phụ tải và đường giao thông để tiện quản lý và sửa chữa khi có sự cố. Vị trí, số lượng và công suất các trạm biến áp trong ô đất sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch tiếp theo hoặc theo dự án đầu tư riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

* Chiếu sáng đèn đường:

- Nguồn cấp cho hệ thống chiếu sáng đèn đường từ các trạm biến áp công cộng.

- Lưới hạ thế 0,4KV cấp điện cho chiếu sáng đèn đường thiết kế đi ngầm trên hè, cách bó vỉa 0,6m, hoặc đi ngầm trên giải phân cách. Đối với những tuyến đường có bề rộng lòng đường $\geq 12m$ được bố trí chiếu sáng hai bên, còn lại bố trí chiếu sáng một bên. Cụ thể sẽ được thực hiện theo dự riêng.

- Các khu đất cây xanh, quảng trường trung tâm, nút giao thông khác cốt, mạng lưới chiếu sáng được thiết kế theo dự án riêng đảm bảo tiêu chuẩn quy phạm và thống nhất với quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan.

4.4.6. Quy hoạch mạng lưới thông tin liên lạc:

* Nguồn cấp: từ các trạm HOST Phú Xuyên, tổng đài vệ tinh TVT Tía và tổng đài TVT Hồng Minh.

* Mạng cáp quang:

- Xây dựng các tuyến cáp trục dọc theo các tuyến đường quy hoạch đầu nối từ các tổng đài Vệ tinh đến Tổng đài điều khiển (Trạm Host).

- Từ tổng đài điều khiển xây dựng các tuyến cáp trung kế đến các tủ cáp thuê bao. Các tuyến cáp thuê bao sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

- Các tuyến cáp trung kế được bố trí song song với các tuyến cáp 22kv và sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

- Các tủ cáp dự kiến được bố trí tại các khu đất cây xanh, công trình hỗn hợp, công cộng của khu vực.

4.4.7. Quy hoạch năng lượng:

- Nhu cầu: các cửa hàng xăng dầu được xác định trên cơ sở quy mô dân số của từng khu vực phát triển đô thị (quy mô dân số khoảng 7500-8000 người cho phép bố trí 01 cửa hàng xăng dầu). Khoảng cách giữa hai cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải đảm bảo tối thiểu là 300m.

- Vị trí bố trí tại các khu vực chức năng sử dụng đất: hạ tầng kỹ thuật (đất bến xe, bãi đỗ xe...), hỗn hợp, công cộng thành phố và khu ở, nhóm nhà ở mới, công nghiệp, kho tàng, và đất dự trữ phát triển địa phương, cây xanh đô thị, cây xanh cách ly.

Vị trí, quy mô các cửa hàng xăng dầu đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về khoảng cách an toàn giao thông, PCCC theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tiếp sau hoặc theo các dự án đầu tư riêng được duyệt.

4.5. Không gian xây dựng ngầm đô thị:

Tuân thủ định hướng tại đồ án Quy hoạch chung xây dựng không gian ngầm đô thị trung tâm Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022, cụ thể:

4.5.1. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:

- Xây dựng tuynen, hào kỹ thuật dọc theo các trục đường quy hoạch bố trí hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc. Kích thước sẽ được xác định cụ thể theo quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư được duyệt.

- Đối với hệ thống thoát nước mưa có đường kính ống từ $D > 800\text{mm}$ trở lên, hệ thống cống bản, hệ thống thoát nước bản, đường ống cấp nước truyền dẫn xây dựng ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

4.5.2. Không gian công cộng ngầm:

- Không gian ngầm công cộng định hướng xây dựng dưới các khu đất công cộng thành phố và khu ở, bố trí các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe ...

- Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng, cần được nghiên cứu xem xét điều chỉnh theo quy định hiện hành để phù hợp quy hoạch phân khu.

- Đối với đất ở, nghiên cứu xây dựng không gian ngầm để đỗ xe và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

- Đối với bãi đỗ xe: khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố, khu ở và đơn vị ở nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực.

- Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

- Quy hoạch không gian công cộng ngầm chỉ có tính minh họa, nhằm thể hiện ý đồ tổ chức không gian ngầm và mối liên hệ giữa các không gian ngầm công cộng với nhau. Vị trí, quy mô cụ thể các không gian công cộng ngầm sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ quy hoạch chung được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.

4.5.3. Nguyên tắc, yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm:

- Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống.
- Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm.
- Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với công trình nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý và được cụ thể hóa ở giai đoạn sau.

4.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ sông hồ. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn nước.

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, trạm xử lý nước thải, các khu công nghiệp tập trung, các tuyến đường giao thông lớn...

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa.

- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

- Khi triển khai lập dự án đầu tư trong phạm vi phân khu đô thị, Chủ đầu tư phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14,... Các phương án bảo vệ môi trường đối với Dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

4.7. Các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

* Các dự án chiến lược:

- Dự án phát triển hệ thống hạ tầng khung: Xây dựng tỉnh lộ 429 và các tuyến đường chính đô thị; nâng cấp mở rộng tuyến QL1A, đường Đỗ Xá - Quan Sơn làm động lực phát triển đô thị và thu hút đầu tư.

- Dự án nâng cấp cải tạo kênh mương kết hợp xây dựng các kênh thoát nước và cải tạo hệ thống hồ chứa nhằm hạn chế ngập lụt khi xây dựng phát triển của đô thị.

- Dự án bảo vệ các khu vực cảnh quan đặc thù, bảo tồn, cải tạo chỉnh trang các khu vực làng xóm hiện hữu.

** Các dự án ưu tiên đầu tư trong giai đoạn đầu:*

- Nâng cấp tuyến QL1A, tuyến trục trung tâm đô thị nối từ ga đường sắt Phú Xuyên (mới) đến ga đường sắt cao tốc dự kiến, tuyến trục trung tâm đô thị đường Đỗ Xá - Quan Sơn kết nối các đô thị phía Nam Hà Nội.

- Xây dựng dự án tái định cư phục vụ nhu cầu giải phóng mặt bằng xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Xây dựng mạng lưới đường đô thị trong các khu vực được hoạch định phát triển trong giai đoạn đầu.

** Nguồn lực thực hiện:* Để thu hút dân cư, sớm hình thành đô thị theo quy hoạch cần tập trung phát triển động lực chính của đô thị là đô thị dịch vụ, cũng như khuyến khích các doanh nghiệp, các nhà đầu tư tập trung nguồn lực. Vì thế để một doanh nghiệp đang được hưởng những điều kiện gần như lý tưởng trong một môi trường sôi động và khá tự do ở Hà Nội, chuyển đến một nơi cách xa trung tâm thành phố 30km và có vị trí khá biệt lập cần đảm bảo:

+ Chương trình phát triển đô thị phải thực hiện bởi cơ quan Chính phủ và được chỉ đạo quyết liệt.

+ Hợp tác với các Chủ đầu tư có tiềm lực kinh tế lớn, độ tin cậy cao ngay từ giai đoạn đầu. Kêu gọi và khai thác hiệu quả nguồn vốn xã hội hóa nhưng cần tập trung.

+ Phân kỳ đầu tư, tập trung xây dựng khu đại học, các trung tâm nghiên cứu, hỗ trợ doanh nghiệp khởi nghiệp trong các lĩnh vực then chốt.

+ Ưu đãi các doanh nghiệp về thủ tục, đất đai, tài chính...

+ Huy động nguồn lực đầu tư trong nước và nước ngoài theo quy định pháp luật.

4.8. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1), tỷ lệ 1/2000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định tại Luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy trình, quy định của Pháp luật.

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

- Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về chất lượng đồ án và tính chính xác về số liệu trong hồ sơ đồ án (bao gồm đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch).

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1), tỷ lệ 1/2000 và ban hành Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu quy định phù hợp với nội dung Quyết định này; Chủ trì phối hợp với UBND huyện Phú Xuyên, UBND huyện Thường Tín tổ chức

công khai Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1), tỷ lệ 1/2000 được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Sở Quy hoạch – Kiến trúc lập Kế hoạch cắm mốc giới theo đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt, trình UBND Thành phố ban hành để tổ chức triển khai thực hiện cắm mốc theo quy định tại Thông tư 10/2016/TT-BXD ngày 15/03/2016 của Bộ Xây dựng và quy định hiện hành của Thành phố.

- Chủ tịch UBND huyện Phú Xuyên, UBND huyện Thường Tín có trách nhiệm: Tổ chức lập các quy hoạch chi tiết (cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị được duyệt); kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Đối với các nội dung đề xuất nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị được duyệt và trên cơ sở cập nhật hiện trạng: Quá trình triển khai quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư cần rà soát kỹ cơ sở pháp lý về quản lý đất đai, nghiên cứu đề xuất giải pháp cho phù hợp, xác định cụ thể về: các khu đất sử dụng hỗn hợp (thể hiện tỷ lệ đất cho mỗi chức năng); các lô đất có công trình hỗn hợp (thể hiện tỷ lệ diện tích sàn sử dụng cho mỗi loại chức năng); các công trình hỗn hợp có yếu tố ở bao gồm cả dịch vụ lưu trú (xác định quy mô dân số để tính toán nhu cầu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và khả năng dung nạp về dân số) theo quy định tại Mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD; đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường theo Quy chuẩn QCVN 01:2021/BXD và các quy định hiện hành. Đồng thời, cần lấy ý kiến, đánh giá kỹ hiện trạng quản lý sử dụng đất đai, xác định rõ lý do và cơ sở đề xuất, nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, báo cáo cấp thẩm quyền xem xét theo quy định.

- Trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 1), tỷ lệ 1/2000, trường hợp tại các đồ án quy hoạch chung hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trước đây có nội dung không phù hợp thì thực hiện theo quyết định này (thay thế quyết định phê duyệt ở giai đoạn trước đây).

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Thông tin và Truyền thông; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng; Chủ tịch UBND các huyện: Thường Tín, Phú Xuyên; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố (để b/c);
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND Thành phố;
- Bộ Xây dựng;
- VPUBNDTP: các PCVP,
- các phòng: TH, ĐT;
- Lưu VT, ĐT

(63064+63082) tr

9

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN²

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Đức Tuấn

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI