

Số: ~~4790~~ /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 3), tỷ lệ 1/2000

(Địa điểm: Huyện Thường Tín (5 xã): xã Tô Hiệu, xã Thống Nhất, xã Văn Tự, xã Vạn Diêm, xã Minh Cường; Huyện Phú Xuyên (2 thị trấn, 3 xã): xã Nam Tiến, xã Nam Triều, xã Nam Phong, thị trấn Phú Xuyên, thị trấn Phú Minh)

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 5451/QĐ-UBND ngày 30/09/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị vệ tinh Phú Xuyên (khu 3), tỷ lệ 1/2.000 tại các huyện Thường Tín, Phú Xuyên, Hà Nội;

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 5186/TTr-QHKT ngày 23/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3), tỷ lệ 1/2000 do Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội lập (tháng 12/2020), với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3), 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 3), tỷ lệ 1/2000 thuộc địa giới hành chính huyện Thường Tín (5 xã): Tô Hiệu; Thống Nhất; Văn Tự; Vạn Diêm; Minh Cường và huyện Phú Xuyên (2 thị trấn, 3 xã): xã Nam Tiến, xã Nam Triều, xã Nam Phong, thị trấn Phú Xuyên, thị trấn Phú Minh.

b) *Ranh giới:*

- Phía Bắc giáp trục đường tỉnh lộ 429/73.
- Phía Nam giáp cao tốc 5B (quy hoạch).
- Phía Đông giáp sông Hồng tỉnh Hưng Yên.
- Phía Tây giáp QL1A và cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ.

c) *Quy mô:*

- Quy mô diện tích nghiên cứu khoảng: 1.925,5 ha.
- Dân số đến năm 2030: 61.730 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, Quy hoạch chung xây dựng huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 và 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 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 có liên quan.

- Xây dựng định hướng cải tạo chỉnh trang các làng xóm hiện hữu theo hướng kế thừa các giá trị văn hóa, cảnh quan, cấu trúc đô thị và 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 cây xanh mặt nước liên thông kết hợp các kênh thoát lũ. Hình thành khu đô thị thân thiện, hài hòa với môi trường tự nhiên và bổ sung các hạ tầng dịch 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.

- Xây dựng cơ sở kinh tế phát triển về công nghiệp và dịch vụ thương mại của ngõ phía Nam Hà Nội, trở thành trung tâm phát triển hỗn hợp của ngõ nhằm giảm sức ép về phát triển trong đô thị trung tâm, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và đô thị hóa vùng ngoại thành; Xây dựng hệ thống hạ tầng dịch vụ xã hội như nhà ở, y tế, giáo dục, vui chơi giải trí, thể dục thể thao nhằm thu hút và cung cấp nguồn nhân lực tại chỗ và các vùng hoạt động kinh tế lân cận.

- 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:

Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3) là một trong ba phân khu đô thị của Đô thị vệ tinh Phú Xuyên, có vai trò là cơ sở kinh tế về công nghiệp, y tế, giáo dục và dịch vụ thương mại của ngõ phía Nam Hà Nội, trở thành trung tâm phát triển hỗn hợp của ngõ nhằm giảm sức ép về phát triển trong đô thị trung tâm, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và đô thị hoá vùng ngoại thành và được xác với các chức năng chính như sau:

- Là trung tâm chính để phát triển đô thị vệ tinh Phú Xuyên, là vùng không gian sinh thái chuyển tiếp, giới hạn sự phát triển của khu vực đô thị và bảo vệ cảnh quan dọc sông Hồng.

- Là khu vực đô thị phát triển mới và cải tạo làng xóm hiện hữu, bao gồm các chức năng: ở, thương mại, trung tâm dịch vụ công nghiệp, hành chính, y tế.

- Là trung tâm thương mại, dịch vụ của huyện, có vai trò là trung tâm dịch vụ, công nghiệp của đô thị Phú Xuyên (thị trấn Phú Minh).

- Là trung tâm tiếp vận gắn với Cảng Phú Xuyên có tính chất quan trọng của đô thị vệ tinh, có vai trò phân phối, lưu giữ và trung chuyển giữa Hà Nội và vùng xung quanh.

- Là khu vực công nghiệp tập trung đáp ứng một phần nhu cầu di chuyển các khu công nghiệp hiện có trong khu vực đô thị trung tâm, hình thành trung tâm nghiên cứu và ứng dụng công nghiệp công nghệ cao.

- Không gian xanh (công viên, mặt nước, cây xanh, nông nghiệp sinh thái,...).

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 TRƯỖ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	TỔNG DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
		DIỆN TÍCH (HA)	CHỈ TIÊU (M ² /NGƯỜI)	DIỆN TÍCH (HA)		
A	ĐẤT DÂN DỤNG	488,94	79,21	323,84	812,78	42,21
A.1	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	31,40	5,09	1,04	32,44	1,68
A.2	ĐẤT CÂY XANH, TDTT ĐÔ THỊ	59,97	9,71	8,15	68,12	3,54
A.3	ĐƯỜNG GIAO THÔNG ĐÔ THỊ	57,87		69,70	127,57	6,63
A.4	TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG	4,08	0,66	0,00	4,08	0,21
A.5	ĐƯỜNG GIAO THÔNG KHU VỰC	60,92		31,00	91,92	4,77
A.6	ĐƠN VỊ Ở	274,70	44,50	213,95	488,65	25,38
A.6.1	ĐẤT CÔNG CỘNG DVO	13,37	2,17	13,85	27,22	
A.6.2	ĐẤT CÂY XANH DVO	22,14	3,59	16,93	39,07	
A.6.3	TRƯỜNG TRUNG HỌC CƠ SỞ	5,14	0,83	4,16	9,30	
A.6.4	TRƯỜNG TIỂU HỌC	4,89	0,79	4,73	9,62	
A.6.5	TRƯỜNG MẦM NON	7,82	1,27	5,54	13,36	
A.6.6	ĐẤT NHÓM Ở BAO GỒM CẢ ĐƯỜNG NỘI BỘ (A+B)	178,65	28,94	146,07	324,72	
	ĐẤT Ở LÀNG XÓM (A)	134,52		120,82	255,34	
	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở (B)	44,13		25,25	69,38	
A.6.7	BÃI ĐỖ XE	14,66		5,75	20,41	
A.6.8	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	28,03		16,92	44,95	
B	CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	66,40		10,85	77,25	4,01
B1	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO...	0,00		1,63	1,63	0,08
B2	ĐẤT TÔN GIÁO, DI TÍCH	10,62		6,12	16,74	0,87
B3	ĐẤT HỖN HỢP	55,78		3,10	58,88	3,06
C	ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG	636,56		398,91	1.035,47	53,78
C.1	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG	11,48		2,52	14,00	0,73

TT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ		KHU VỰC DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	TỔNG DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
		DIỆN TÍCH (HA)	CHỈ TIÊU (M2/NGƯỜI)	DIỆN TÍCH (HA)		
C.2	ĐẤT CÔNG TRÌNH ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	20,15		1,50	21,65	1,12
C.2.1	Đất công trình đầu mối HTKT	8,51		1,50	10,01	0,52
C.2.2	Đất trung tâm tiếp vận	11,64		0,00	11,64	0,60
C.3	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	179,39		43,50	222,89	11,58
C.3.1	Bến xe đối ngoại	10,13		5,00	15,13	0,79
C.3.2	Cảng, hậu cần cảng	50,33		0,00	50,33	2,61
C.3.3	Đất đường giao thông đối ngoại	118,93		38,50	157,43	8,18
C.4	ĐẤT NÔNG NGHIỆP ĐÔ THỊ	22,86		259,42	282,28	14,66
C.5	ĐẤT CÔNG NGHIỆP	363,23		0,00	363,23	18,86
C.6	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	0,00		59,27	59,27	3,08
C.7	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY VỆ SINH; ĐẤT CÂY XANH CẢNH QUAN SÔNG, MƯƠNG; HÀNH LANG BẢO VỆ ĐÊ	39,45		32,70	72,15	3,59
	TỔNG CỘNG	1.191,90		733,60	1.925,50	100,00

- Dự báo quy mô dân số tối đa đến năm 2030: 61.730 người, bao gồm:

+ Dân số khu vực đô thị: 57.230 người

+ Dân số khu vực đất ở mới trong các Khu công nghiệp: 4.500 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,...) theo hướng tiết kiệm và hiệu quả, phù hợp với đặc điểm tự nhiên, kinh tế và môi trường sinh thái tại khu vực.

Trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư (giai đoạn sau), đất ở xây dựng mới cần xác định cụ thể hóa các quỹ đất theo thứ tự ưu tiên: quỹ đất ở tái định cư phục vụ nhu cầu di dân giải phóng mặt bằng trong khu vực và đô thị; quỹ đất và nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp và các mục đích khác,...theo chủ trương của UBND Thành phố và quy định pháp luật 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 trồng (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, qua các khu vực đơn vị, làng xóm và nhà ở,...(hiện có) sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, phù hợp với điều kiện hiện trạng và pháp lý về đất đai.

- 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 nước theo các giai đoạn đầu tư xây dựng.

- Đất 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.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong khu vực công nghiệp được tính toán và cân đối trên cơ sở quy mô và dự án riêng của khu vực và theo quy định hiện hành.

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc trong đơn vị ở được tính toán và cân đối khi nghiên cứu quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư xây dựng, đảm bảo đồng bộ.

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

Phân khu đô thị vệ tinh Phú Xuyên (khu 3) được chia làm 02 khu quy hoạch (Khu C và Khu D), bao gồm:

- Khu C:

Khu quy hoạch C có tổng diện tích khoảng 990,02ha. Tổng dân số đô thị: 28.766 người (số dân thuộc Khu công Nghiệp phía Bắc khoảng 2.500 người), được chia thành 11 ô quy hoạch có ký hiệu C1, C2 ...C10, C11.

Các ô quy hoạch C2; C3; C6; C7; C9; C10; C11 thuộc Khu vực phát triển đô thị; Các ô quy hoạch C1(*); C4(*); C5(*); C8(*) thuộc Khu vực dự trữ phát triển đô thị.

- Khu D:

Khu quy hoạch D có tổng diện tích khoảng 935,48ha, dân số đô thị 32.964 người (số dân thuộc Khu công Nghiệp phía Nam khoảng 2.000 người), được chia thành 10 ô quy hoạch có ký hiệu D1, D2 ...D9, D10.

Các ô quy hoạch D1; D3; D5; D6; D7; D10 thuộc Khu vực phát triển đô thị; Các ô quy hoạch D2(*); D4(*); D8(*); C9(*) thuộc Khu vực dự trữ phát triển đô thị.

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 TDTT...) 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.

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

- + Vị trí, ranh giới các lô đất trong Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3) 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 C2, D5).

- 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 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 tại các khu dân cư tập trung hiện có tại 5 xã (thuộc huyện Thường Tín) và 02 thị trấn, 4 xã (thuộc huyện Phú Xuyên), như Tiểu khu Mỹ Lâm, Tiểu khu Đông Đoài – Thị trấn Phú Xuyên; khu vực thôn Cổ Châu, thôn Nam Quất đến thôn Phong triều xã Nam Phong,...: 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 - TDDT,...) 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 cơ sở kinh tế về công nghiệp, y tế, giáo dục và dịch vụ thương mại và trở thành trung tâm phát triển hỗn hợp tại khu vực cửa ngõ phía Nam Hà Nội; là vùng không gian sinh thái chuyển tiếp, giới hạn sự phát triển của khu vực đô thị và bảo vệ cảnh quan dọc sông Hồng; là không gian xanh (công viên, mặt nước, cây xanh, nông nghiệp sinh thái,...) đóng vai trò là các không gian mở - sinh thái và cảnh quan đô thị vệ tinh Phú Xuyên, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan chủ đạo của Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3) 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, lõi 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 trên cơ sở của trung tâm thị trấn Phú Xuyên. 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 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 3) 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:

* Giao thông thủy: Xây dựng cảng Vạn Điểm – Phú Xuyên trên sông Hồng tuân thủ theo Quy hoạch mạng lưới đường thủy nội địa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn 2050 và Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

* Giao thông đường bộ:

- Đường cao tốc đô thị Pháp Vân – Cầu Giẽ quy mô 6 làn xe cao tốc và đường gom đô thị song hành hai bên.

- Đường quy hoạch Tây Bắc - Quốc lộ 5 phía Nam quy mô 6 làn xe và đường gom song hành hai bên.

- 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 kéo dài, quy mô mặt cắt ngang điển hình $B = 62m$ (8 làn xe cơ giới là 4 làn đường gom địa phương hai bên).

- 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 $B = 21 - 30m$ (3-4 làn xe). Đường khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng $B = 17 - 22,5m$ (2-3 làn xe).

- Mạng lưới đường 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 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 thông khác cốt liên thông bố trí tại giao cắt giữa tuyến cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ với đường quy hoạch Tây Bắc - Quốc lộ 5B và đường Đỗ Xá - Quan Sơn.

- Các nút giao khác cốt trực thông bố trí tại giao cắt giữa tuyến cao tốc Pháp Vân – Ninh Bình với các đường chính đô thị phía Bắc khu quy hoạch, các tuyến đường liên khu vực hướng Đông – Tây và tại nút giao đường Đỗ Xá – Quan Sơn với đường liên khu vực dọc đê Sông Hồng. Ngoài các nút giao khác mức trên, 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.

- Các nút giao còn lại là giao bằng.

* Giao thông công cộng: Các trạm xe buýt thông thường được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và đường chính khu vực, khoảng cách giữa các trạm

khoảng 300-500m và không quá 800m. Cụ thể được thực hiện theo quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố.

* Giao thông tĩnh:

- Xây dựng 01 bến xe tải tại vị trí phía Đông Nam nút giao giữa đường Pháp Vân – Cầu Giẽ với đường chính đô thị phía Bắc phân khu 3.

- Xây dựng bến xe khách quy mô khoảng 5ha tại khu đất phía Bắc tuyến đường liên khu vực B = 40m kết nối Quan Sơn đến cụm cảng Vạn Điểm – Phú Xuyên.

- Xây dựng khu logistics (trung tâm tiếp vận, hậu cần cảng ...) giáp cụm cảng Vạn Điểm – Phú Xuyên.

- 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 trong phạm vi phân khu:

+ 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 20,93ha đất bãi đỗ xe công cộng (khoảng 2,89m²/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 (không quá 30% tổng diện tích sàn xây dựng công trình)... 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 tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

* Các chỉ tiêu đạt được: Đất đường giao thông (tính đến đường khu vực): 376,92 ha (đạt tỷ trọng 19,58 %, mật độ 13,96 km/km²).

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:

Khu quy hoạch được thoát nước ra sông Hồng ở phía Đông và sông Nhuệ ở phía Tây. Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải bao gồm các tuyến cống kích thước BXH=(1,0x1,0)m- (3,0-3,0)m 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 Nhuệ, 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 $\Phi 100\text{mm} \div \Phi 200\text{mm}$ 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 nối 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 mưa riêng, tại vị trí đầu nối 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 $D300\text{mm} \div D600\text{mm}$ và các trạm bơm chuyển bậc để dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung Phú Xuyên (ở phía Tây khu quy hoạch), công suất 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 chuyển bậc trong đồ án chỉ là sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể chính xác theo dự án riêng.

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 nằm ngoài 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 04 trạm biến áp 110KV gồm: Trạm Tía (công suất hiện trạng 40+63MVA, dự kiến đến năm 2030: 2x63MVA); trạm Phú Xuyên 2 (2x63MVA); trạm Phú Xuyên (2x63MVA) và trạm Phú Xuyên 3 (2x63MVA).

* Mạng lưới điện:

- Các tuyến đường dây cao thế gồm: tuyến 220kV Thường Tín đi trạm 220kV Phú Xuyên, các tuyến 110KV từ trạm Tía đi trạm Phú Xuyên 3 nằm phía Tây khu quy hoạch. Tuyến 110KV từ trạm Tía đi Vân Đình nằm phía Tây Bắc khu quy hoạch. Các tuyến điện cao thế, trước mắt đi nổi, lâu dài sẽ được thay thế bằng cáp ngầm.

- Các tuyến điện trung thế: cấp trực 22KV được thiết kế theo mạng mạch vòng vận hành hở, bố trí đi trong hào cáp hoặc tuy nèn kỹ thuật hai bên hè đường quy hoạch.

- 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 sẽ được di chuyển hoặc thay thế bằng các trạm mới theo quy hoạch.

- Đối với các trạm xây mới, bán kính phục vụ không quá 300m, bố trí trong các khu đất có chức năng sử dụng đất như: bãi đỗ xe, đất công cộng, đất hỗn hợp, đất công nghiệp, kho tàng, đất đơn vị ở, đất nhóm ở, đất làng xóm hiện có, đất dự trữ phát triển địa phương, nhóm nhà ở hiện có cải tạo chỉnh trang... đảm bảo 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 các ô đất chức năng 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.

* Chiều 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: Khu đất lập quy hoạch được cấp nguồn từ trạm HOST Phú Xuyên, tổng đài vệ tinh TVT Phú Xuyên, TVT Tía, TVT Hồng Minh và TVT Vạn Điểm.

* Mạng cáp quang:

- Xây dựng các tuyến cáp trực dọc theo các tuyến đường quy hoạch đầu nổi 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: nhu cầu bố trí cửa hàng xăng dầu sẽ 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, 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 trong phạm vi phân khu:

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. Các khu vực xây dựng công trình 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 đường Đỗ Xá - Quan Sơn; xây dựng tuyến cao tốc Tây Bắc – Quốc lộ 5B 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 đô thị.

- Dự án phát triển nông nghiệp sinh thái gắn với 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:

- Hoàn chỉnh khu Công nghiệp phía Bắc, Khu công nghiệp phía Nam.

- Xây dựng tuyến cao tốc Tây Bắc – Quốc lộ 5B, tuyến trục trung tâm đô thị đường Đỗ Xá - Quan Sơn kết nối các đô thị phía Nam Hà Nội.

- Xây dựng dự án nhà ở công nhân phục vụ nhu cầu phát triển của các Khu công nghiệp.

- 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 công nghiệp – dịch vụ, cũng như khuyến khích các doanh nghiệp, các nhà đầu tư tập trung nguồn lực. Do vậy, 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 3), 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 3), 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 3), 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.

- Giao UBND huyện Phú Xuyên chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội, UBND huyện Thường Tín tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- Giao UBND huyện Thường Tín và 5 xã: xã Tô Hiệu, xã Thống Nhất, xã Văn Tự, xã Vạn Điểm, xã Minh Cường; UBND huyện Phú Xuyên và 3 xã, 2 thị trấn: xã Nam Tiến, xã Nam Triều, xã Nam Phong, thị trấn Phú Xuyên, Phú Minh; Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch.

- Đối với các nội dung đề xuất 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.

- Các đồ án quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/5000 (hoặc 1/2000) được cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 có hiệu lực thi hành (ngày 01/01/2010) nay bị thay thế bởi đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Phú Xuyên (khu 3), tỷ lệ 1/2000 này.

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, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thể thao, Công thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Công an Thành phố; Khoa học và Công nghệ; Lao động Thương binh và Xã hội; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các huyện: Thường Tín, Phú Xuyên; Chủ tịch UBND các xã: Tô Hiệu, Thống Nhất, Văn Tự, Vạn Điểm, Minh Cường, Nam Tiến, Nam Triều, Nam Phong; Chủ tịch UBND các thị trấn: Phú Xuyên, Phú Minh; 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

(63083+63082)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Dương Đức Tuấn