

Số: ~~6498~~ /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2015

SỐ QUY HOẠCH, KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 12007/KV

Ngày: 07.12.2015

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai,
huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội,
đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000.**

Địa điểm: Huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

UỶ BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

Căn cứ Nghị định 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;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;

Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về Quản lý cây xanh đô thị;

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

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2844/QĐ-UBND ngày 26/6/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố về việc Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5171/TTr-QHKT-P5+P7 ngày 09/11/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000, với những nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000.

Địa điểm: Huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

2.1. Vị trí: Nằm ở phía Tây và cách trung tâm nội đô thành phố Hà Nội khoảng 25km.

2.2. Phạm vi ranh giới:

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm một phần thị trấn Quốc Oai và các xã: Ngọc Liệp, Ngọc Mỹ, Thạch Thán, Yên Sơn, Phụng Cách, Sài Sơn của huyện Quốc Oai, các xã: Phùng Xá và Bình Phú của huyện Thạch Thất.

Giới hạn nghiên cứu lập quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía Bắc thuộc một phần các xã: Bình Phú, Phùng Xá của huyện Thạch Thất và xã Sài Sơn của huyện Quốc Oai;

+ Phía Nam thuộc một phần các xã: Liệp Tuyết, Ngọc Mỹ, Thạch Thán, Yên Sơn và thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai;

+ Phía Đông thuộc một phần các xã: Sài Sơn, Phụng Cách, Yên Sơn và thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai;

+ Phía Tây thuộc một phần xã Ngọc Liệp của huyện Quốc Oai và xã Bình Phú của huyện Thạch Thất.

2.3. Quy mô:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 1.900 ha.

- Quy mô dân số đến năm 2030: khoảng 69.000 người.

3. Tính chất và mục tiêu:

3.1. Tính chất:

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Thị trấn sinh thái Quốc Oai nằm trong khu vực hành lang xanh phía Tây Thủ đô, là đô thị sinh thái, phát triển bền vững, cân bằng giữa các yếu tố văn hóa, lịch sử, môi trường tự nhiên và vùng cảnh qua sông Đáy, sông Tích; phát triển nông nghiệp công nghệ cao, bảo tồn các yếu tố di tích văn hóa đặc trưng, cảnh quan thiên nhiên khu vực.

3.2. Mục tiêu:

Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011.

Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư liên quan. Nghiên cứu đề xuất giải pháp đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc đang triển khai nghiên cứu có sự thay đổi về ranh giới hoặc kiến nghị thay đổi chức năng cần cập nhật vào đồ án Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000.

Khai thác phát huy các lợi thế, định hướng phát triển, hình thành Thị trấn sinh thái phát triển theo mô hình đô thị sinh thái để hỗ trợ phát triển vùng nông thôn nằm trong Hành lang xanh.

Xây dựng mới khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; xác định các chỉ tiêu đất đai, quy mô dân số, đất phát triển đô thị, đất phát triển không gian xanh, đất sinh thái, nông nghiệp công nghệ cao; sử dụng hợp lý quỹ đất xây dựng, tạo lập môi trường sống văn minh, hiện đại, phù hợp, hài hòa với truyền thống văn hóa dân tộc.

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 cảnh quan, nâng cao điều kiện môi trường sống. Giữ gìn, phát huy các giá trị văn hóa, lịch sử của đô thị; Bảo vệ môi trường thiên nhiên; Kiểm soát và hướng dẫn quản lý cảnh quan kiến trúc đô thị.

Làm cơ sở tổ chức lập các quy hoạch chi tiết; Đề xuất danh mục các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện; kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.

Lập Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Định hướng phát triển không gian đô thị:

Trên cơ sở định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, đánh giá quỹ đất xây dựng và mối liên hệ phát triển với các đô thị xung quanh, phát triển Thị trấn sinh thái Quốc Oai về phía Tây và phía Bắc, nơi có quỹ đất xây dựng và kết nối thuận lợi với Đô thị trung tâm và Đô thị vệ tinh Hòa Lạc; Hạn chế mở rộng đô thị về phía Nam do đây là vùng trũng, phù hợp phát triển nông nghiệp.

4.1.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan

Khu vực phía Nam Đại lộ Thăng Long phát triển từ thị trấn hiện hữu thành trung tâm hành chính, cung cấp các dịch vụ công cộng chất lượng cao (bệnh viện, trường học...) gắn với cải tạo đô thị hiện hữu. Tăng cường các chức năng hỗ trợ phát triển dịch vụ vùng nông thôn, liên kết hài hòa và tạo hành lang đệm với các làng xóm hiện hữu;

Khu vực phía Bắc Đại lộ Thăng Long phát triển các chức năng đô thị chất lượng cao về y tế, thương mại, văn hóa và du lịch;

Hình thành các khu vực phát triển đô thị dựa trên hệ thống đường vành đai nối liền, liên kết các khu vực bị phân chia bởi các tuyến giao thông đối ngoại lớn qua khu vực (Đại lộ Thăng Long, Trục kinh tế Bắc - Nam...);

Các trung tâm đô thị: Trung tâm chính trị - hành chính Huyện được nâng cấp, cải tạo và mở rộng trên cơ sở Trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa - TDTT hiện nay của huyện Quốc Oai (quy hoạch mở rộng về hướng Đông - Nam); 02 trung tâm phát triển mới của đô thị được hình thành xung quanh khu vực 02 ga đường sắt đô thị (theo mô hình TOD);

Các khu cụm công nghiệp hiện hữu khuyến khích thay đổi công nghệ và dây chuyền sản xuất đáp ứng yêu cầu môi trường sinh thái trong Hành lang xanh; được phép dần chuyển đổi sang chức năng đô thị, du lịch, di dời các cơ sở công nghiệp ra các khu công nghiệp tập trung;

Bảo vệ các làng nghề tiêu thủ công nghiệp (làng nghề nón lá thôn Phú Mỹ, làng nghề mộc thôn Ngọc Than...), các di tích lịch sử, vùng cảnh quan sinh thái - văn hóa (động Hoàng Xá, chùa Thầy...) kết hợp khai thác phát triển du lịch;

Tăng cường mạng lưới không gian cây xanh kết hợp với mặt nước để tạo không gian sinh thái cho toàn đô thị; Hệ thống cây xanh - mặt nước được thiết lập bởi sự kết nối không gian từ các tuyến sông, ngòi, kênh (sông Đáy, sông Tích, ngòi Than, kênh Đồng Mô, kênh Phù Sa); Không gian cây xanh - mặt nước chủ đạo được kết nối từ di tích chùa Thầy, Khu sinh thái Tuần Châu - Động Hoàng Xá - khu làng xóm xã Ngọc Mỹ - Bảo tàng thiên nhiên - khu làng xóm xã Ngọc Liệp đến phía sông Tích;

Cải tạo hệ thống kênh, mương hiện có kết hợp với đào mới các kênh, hồ điều hòa để đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước và tạo cảnh quan cho không gian đô thị; Dọc theo các tuyến cây xanh - mặt nước chính, bố trí các công trình dịch vụ như trường học, công trình công cộng, công viên;

Hình thành vùng đệm (đất nông nghiệp công nghệ cao) kiểm soát sự phát triển mở rộng, lan tỏa của Thị trấn sinh thái Quốc Oai.

4.1.2. Phân khu vực theo chức năng chính:

Thị trấn sinh thái Quốc Oai được quy hoạch chia thành 05 khu vực với các chức năng riêng:

Khu 1: Trung tâm thương mại, văn phòng, đất ở mới, công viên chuyên đề, cụm công nghiệp Yên Sơn; nằm trên địa bàn hành chính các xã Sài Sơn, Yên Sơn và Phương Cách của huyện Quốc Oai.

Khu 2: Trung tâm hành chính - chính trị Huyện và Thị trấn, công viên, văn hóa - TDTT, đất ở mới, đất ở đô thị hiện trạng cải tạo, làng xóm đô thị hóa, các khu vực bảo tồn di sản; nằm trên địa bàn hành chính thị trấn Quốc Oai và các xã Thạch Thán, Ngọc Mỹ của huyện Quốc Oai.

Khu 3: Khu công nghiệp Thạch Thất - Quốc Oai, trung tâm nghiên cứu - đào tạo phát triển nông nghiệp công nghệ cao, sản xuất - chế biến các sản phẩm nông nghiệp, giáo dục - đào tạo, triển lãm làng nghề; nằm trên địa bàn hành chính của thị trấn Quốc Oai, các xã Bình Phú, Phùng Xá của huyện Thạch Thất.

Khu 4: Bệnh viện đa khoa khu vực, cơ sở chăm sóc sức khỏe, đất ở sinh thái, cụm công nghiệp Ngọc Liệp; nằm trên địa bàn hành chính các xã Bình Phú, Phùng Xá của huyện Thạch Thất, các xã Ngọc Liệp, Ngọc Mỹ của huyện Quốc Oai.

Khu 5: Đất ở mới, trường học, làng xóm đô thị hóa, công viên chuyên đề, bảo tàng thiên nhiên, chợ đầu mối nông sản tổng hợp, bệnh viện chuyên khoa; nằm trên địa bàn hành chính các xã Ngọc Liệp, Ngọc Mỹ và Liệp Tuyết của huyện Quốc Oai.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

4.2.1. Các nguyên tắc:

Cụ thể hóa Định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Một số nguyên tắc cụ thể: Cập nhật các dự án đã đầu tư xây dựng, đang hoạt động, các đề án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền chấp thuận, bố trí các quỹ đất dự trữ phát triển...

Tuân thủ các điều kiện khống chế về hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật, an ninh - quốc phòng, di tích danh thắng theo quy định.

Cân đối quỹ đất, đảm bảo nhu cầu cho phát triển đô thị. Chú trọng giải quyết các nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của địa phương.

4.2.2. Quy hoạch sử dụng đất:

*** Giai đoạn đến năm 2020:**

- Đất xây dựng đô thị: 903,51 ha (chiếm khoảng 47,6 % so với tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch), trong đó: Đất dân dụng: 509,32 ha (chỉ tiêu bình quân: 113 m²/người); Đất khác trong phạm vi dân dụng: 67,28 ha; Đất ngoài dân dụng: 326,91 ha.

- Đất khác (Đất bảo tàng thiên nhiên, nghĩa trang, cây xanh cách ly, nông nghiệp, mặt nước): 996,49 ha.

*** Giai đoạn đến năm 2030:**

- Đất xây dựng đô thị: 1.300,05 ha (chiếm khoảng 68,4 % so với tổng diện tích đất khu vực lập quy hoạch), trong đó: Đất dân dụng: 844,56 ha (chỉ tiêu bình quân: 122,4 m²/người); Đất khác trong phạm vi dân dụng: 127,28 ha; Đất ngoài dân dụng: 328,21 ha.

- Đất khác (Đất bảo tàng thiên nhiên, nghĩa trang, cây xanh cách ly, nông nghiệp, mặt nước): 599,95 ha.

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Hạng mục đất	Quy hoạch năm 2020			Quy hoạch năm 2030		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	Tổng cộng (A+B)	1.900,0	100,0	422,2	1.900,0	100,0	275,4
A	Đất xây dựng đô thị	903,51	47,6	200,8	1.300,05	68,4	188,4
I	Đất dân dụng	509,32	26,8	113,2	844,56	44,5	122,4
1	Đất đơn vị ở	377,42	19,9	83,9	566,90	29,8	82,2
1.1	Đất nhóm ở	252,49	13,3	56,1	382,28	20,1	55,4
1.1.1	Đất nhóm ở đô thị hiện trạng	63,53	3,3	48,9	63,53	3,3	47,1
1.1.2	Đất làng xóm đô thị hóa	97,03	5,1	51,1	97,03	5,1	53,6
1.1.3	Đất nhóm ở mới	91,93	4,8	24,6	221,72	11,7	59,3
	- Đất nhóm ở sinh thái	50,13	2,6	100,3	104,46	5,5	88,5
	- Đất nhóm ở mới	41,80	2,2	52,3	117,26	6,2	45,8
1.2	Đất dịch vụ hỗn hợp địa phương	19,89	1,0	4,4	36,95	1,9	5,4
1.3	Đất công cộng đơn vị ở	13,21	0,7	2,9	19,51	1,0	2,8
1.4	Đất trường học	23,53	1,2	5,2	29,83	1,6	4,3
1.5	Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	20,46	1,1	4,5	22,66	1,2	3,3
1.6	Đất giao thông đơn vị ở	47,84	2,5	10,6	75,67	4,0	11,0
2	Đất trường THPT	5,34	0,3	1,2	9,35	0,5	1,4
3	Đất công trình công cộng, hỗn hợp	18,13	1,0	4,0	52,41	2,8	7,6
4	Đất cây xanh, TDTT đô thị	19,14	1,0	4,3	92,41	4,9	13,4
5	Đất giao thông đô thị	89,29	4,7	19,8	123,49	6,5	17,9
II	Đất khác trong phạm vi dân dụng	67,28	3,5		127,28	6,7	
1	Đất trụ sở cơ quan	13,57	0,7		13,57	0,7	
2	Đất dịch vụ thương mại, hỗn hợp	17,46	0,9		77,46	4,1	
3	Trường đào tạo	5,60	0,3		5,60	0,3	
4	Bệnh viện chuyên sâu, đa khoa cấp vùng	30,65	1,6		30,65	1,6	
III	Đất ngoài dân dụng	326,91	17,2		328,21	17,3	
1	Đất công nghiệp	175,90	9,3		175,90	9,3	
2	Đất an ninh, quốc phòng	0,37	0,02		0,37	0,02	
3	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	10,18	0,5		10,18	0,5	
4	Đất giao thông đối ngoại, bến xe	135,58	7,1		135,58	7,1	
5	Đất hạ tầng đầu mối kỹ thuật	4,88	0,3		6,18	0,3	
B	Đất khác	996,49	52,4		599,95	31,6	
I	Đất bảo tàng thiên nhiên	37,27	2,0		37,27	2,0	
II	Đất dự trữ phát triển	122,77	6,5		122,77	6,5	
III	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	14,91	0,8		0,00	0,0	
IV	Đất cây xanh cách ly, nông nghiệp và mặt nước	821,54	43,2		439,91	23,2	

* *Chú thích: Ranh giới các ô đất trong Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Quốc Oai được xác định trên cơ sở bản đồ đo đạc hiện trạng tỷ lệ 1/5000; 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 tuân thủ các khống chế và quy định tại đồ án quy hoạch chung; 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.

Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, đã triển khai xây dựng, phù hợp với quy hoạch chung, tiếp tục thực hiện theo nội dung đã được duyệt, đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật khu vực. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, chưa thực hiện đầu tư xây dựng, hoặc đang triển khai thủ tục lập dự án đầu tư, cần được kiểm tra, rà soát, điều chỉnh đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai được phê duyệt, trình cấp thẩm quyền xem xét quyết định.

Đất cây xanh bao gồm công viên, vườn hoa, đất thể dục thể thao, mặt nước.

Đất công cộng, hỗn hợp bao gồm các chức năng chính như: thương mại dịch vụ, y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, trụ sở hành chính, cơ quan, văn phòng, ở...; Đất cơ quan bao gồm chức năng như: trụ sở làm việc, văn phòng, viện nghiên cứu, trường đào tạo...

Đất đơn vị ở, nhóm ở: Chỉ tiêu đất đơn vị ở, nhóm ở bao gồm cả đất nhóm ở đô thị hiện trạng, đất làng xóm đô thị hóa, đất nhóm ở sinh thái và đất nhóm ở mới (chỉ tiêu đất nhóm ở mới $\leq 50 \text{ m}^2/\text{người}$).

Đất dịch vụ hỗn hợp địa phương: Nhằm đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của địa phương như di dân giải phóng mặt bằng; giãn dân trong khu vực (nếu có); các nhu cầu khác của địa phương như chuyển đổi lao động việc làm, bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (nếu cần thiết)... chức năng cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên nguyên tắc hạn chế san lấp ao, hồ, đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế theo các giai đoạn của địa phương và được cấp thẩm quyền chấp thuận. Việc sử dụng quỹ đất này sắp xếp theo thứ tự ưu tiên như sau: hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho địa phương; đất di dân giải phóng mặt bằng tại chỗ cho các dự án đầu tư hạ tầng trong khu vực, đất giãn dân, chuyển đổi lao động việc làm. Đảm bảo sử dụng tiết kiệm, không sử dụng quỹ đất này để bố trí tái định cư cho các dự án ở khu vực khác hoặc bố trí các dự án thương mại.

Việc quản lý, sử dụng đất lúa cần tuân thủ Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

Đất quốc phòng, an ninh thực hiện theo dự án riêng trên cơ sở quỹ đất hiện có và quy hoạch ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt. Khi triển khai các dự án đầu tư trong phạm vi ranh giới Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, cần lấy ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý nhà nước về quốc phòng, an ninh để đảm bảo tránh chồng lấn, ảnh hưởng đến đất an ninh, quốc phòng.

Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, việc lập dự án đầu tư cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng mới phải tuân thủ theo quy định của pháp luật, được cấp thẩm quyền phê duyệt;

quy mô diện tích, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong các giai đoạn tiếp theo khi được cấp thẩm quyền chấp nhận, đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Đất công nghiệp hiện có được tiếp tục tồn tại sử dụng, nhưng phải đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh và không gây ô nhiễm môi trường đến các công trình xung quanh. Khuyến khích sử dụng dây chuyền công nghệ hiện đại, sản xuất công nghiệp sạch di dời đến khu công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp tập trung của huyện và thành phố. Quỹ đất sau khi di dời được chuyển đổi chức sử dụng đất sang chức năng dân dụng.

Đất nghĩa trang, nghĩa địa hiện có dừng các hoạt động chôn cất mới (hung táng) và không quy hoạch thêm các khu nghĩa trang mới. Các khu nghĩa trang nằm trong khu vực phát triển đô thị hoặc không đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường phải di dời ngay, các khu nghĩa trang còn lại cần có kế hoạch từng bước di dời đến khu nghĩa trang tập trung của Huyện và Thành phố theo quy định. Việc an táng nhân dân trong Thị trấn sinh thái Quốc Oai khi qua đời được chôn cất tại nghĩa trang tập trung của Huyện và Thành phố.

Các tuyến đường giao thông trong quy hoạch chung có tính định hướng.

Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

4.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị:

- Phân vùng kiểm soát:

Phân vùng kiểm soát theo 05 khu vực chức năng chính của Thị trấn sinh thái Quốc Oai; Các khu vực cửa ngõ chính, dọc các tuyến giao thông đối ngoại như Đại lộ Thăng Long, trục kinh tế Bắc - Nam, tỉnh lộ 419, 421...; Các không gian trung tâm đô thị, không gian quảng trường, các khu vực di tích và danh lam thắng cảnh, các khu vực cảnh quan ven hồ và dọc theo các tuyến kênh.

- Cửa ngõ chính đô thị, điểm nhấn, điểm nhìn quan trọng:

Tại các khu trung tâm của Thị trấn sinh thái Quốc Oai thiết lập các điểm nhấn chính bằng những công trình cao tầng mang phong cách kiến trúc hiện đại, văn minh và thân thiện với môi trường sinh thái. Các điểm nhấn khác phụ trợ như quảng trường tại các khu ở, các khu công viên chuyên đề, khu thể dục thể thao.

- Các trục không gian, tuyến phố chính:

Gồm các trục chính đặc trưng khu vực đô thị, các khu vực dọc các tuyến giao thông đối ngoại như Đại lộ Thăng Long, trục kinh tế Bắc - Nam, tỉnh lộ 419, 421...; Các khu vực ven hồ, dọc theo các kênh... theo nguyên tắc đảm bảo sự chuyển tiếp về hình ảnh kiến trúc đô thị đã phát triển qua các giai đoạn, tăng mật độ cây xanh, ứng dụng các giải pháp công nghệ mới thân thiện môi trường (kiến trúc xanh). Kiến trúc mặt phố đa dạng, thống nhất, có nhịp điệu. Cây xanh đường phố được lựa chọn phù hợp tính chất đường phố, khí hậu và thổ nhưỡng.

- Không gian đô thị:

Không gian đô thị cũ: Cải tạo, chỉnh trang theo hướng văn minh, hiện đại, kết hợp giữ gìn các không gian mang nét đặc trưng về văn hóa, lịch sử như động Hoàng Xá, các đình - chùa - miếu... Quản lý kiến trúc, khống chế chiều cao tối đa các công trình đảm bảo không ảnh hưởng đến các di tích.

Không gian đô thị mới: Thiết lập không gian đô thị theo hướng hiện đại, sinh thái, gắn kết với thiên nhiên. Tạo các điểm nhấn trong không gian đặc biệt về khối, chiều cao, hình thái, vị trí cũng như kiểu dáng công trình nhất là ở trong các khu vực trung tâm.

- Không gian quảng trường:

Thiết lập quảng trường, vườn hoa trung tâm đô thị tại Khu chính trị - hành chính, Khu liên hợp văn hóa thể thao huyện Quốc Oai.

Hình thành hệ thống quảng trường tại các điểm liên kết các khu vực đa chức năng có cường độ hoạt động cao như phía trước sân vận động, trung tâm thể dục thể thao, các trung tâm thương mại, nhà ga đường sắt đô thị để đảm bảo khả năng tập trung và thoát người.

- Mật độ xây dựng và tầng cao:

Mật độ xây dựng và tầng cao phù hợp với tính chất, chức năng từng khu vực và ý tưởng tổ chức không gian toàn đô thị theo hướng sinh thái.

Dần từng bước cải tạo mật độ xây dựng hiện có tại khu vực Thị trấn hiện hữu và các khu vực làng xóm nằm trong phạm vi phát triển của đô thị sinh thái. Xây dựng mật độ xây dựng thấp và trung bình tại các khu vực phát triển mới.

Tầng cao khu vực các công trình dân dụng và trong đơn vị ở kiểm soát tầng cao theo hướng giảm dần từ các trục giao thông chính về các lõi đơn vị ở.

Khu vực làng xóm hiện hữu và các khu chức năng phát triển theo hướng thấp tầng. Phát triển công trình cao tầng có chọn lọc theo hình thái kiến trúc xanh, mật độ xây dựng thấp, tăng tỷ lệ cây xanh, tại khu vực nút giao Đại lộ Thăng Long - đường trục Bắc - Nam, dọc trục trung tâm mới và trung tâm của các khu vực chức năng, tạo điểm nhấn kiến trúc cho đô thị.

- Không gian cây xanh - mặt nước, không gian mở:

Trục không gian xanh kết hợp mặt nước từ di tích chùa Thầy - khu sinh thái Tuần Châu - Động Hoàng Xá - khu làng xóm xã Ngọc Mỹ - Bảo tàng thiên nhiên - khu làng xóm xã Ngọc Liệp đến phía sông Tích là trục không gian chủ đạo. Không gian công viên cây xanh, mặt nước được tổ chức liên kết thành hệ thống, tạo các không gian mở, thiết kế sinh động, gắn kết với địa hình, địa mạo đạt được hiệu quả tạo cảnh quan, phục vụ các hoạt động đô thị và nghỉ ngơi của nhân dân.

Hệ thống công viên, vườn hoa, cây xanh cảnh quan sinh thái ven sông, các kênh nước... liên tục gắn bó chặt chẽ với các không gian công cộng, công trình kiến trúc, đường phố, đường dạo, thể hiện đặc thù của đô thị sinh thái hài hòa với thiên nhiên. Tại mỗi công viên cây xanh bố trí các hồ điều hòa nhằm đảm bảo cảnh quan và vi khí hậu phục vụ cho cộng đồng dân cư trong khu vực.

Tỷ lệ diện tích cây xanh chung và khoảng cách ly tại các khu, cụm công nghiệp đảm bảo theo quy định.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.4.1. Giao thông:

a) Các tuyến đường bộ đối ngoại:

- Đại lộ Thăng Long: mặt cắt ngang điển hình rộng $B=140m$ (6 làn xe cao tốc và đường gom đô thị hai bên). Có nghiên cứu xây dựng bổ sung các điểm tách nhập hợp lý giữa thành phần đường gom và đường cao tốc.

- Đường trục phát triển kinh tế Bắc - Nam: đoạn qua đô thị Quốc Oai thiết kế xây dựng mới theo tiêu chuẩn đường chính đô thị, bề rộng mặt cắt ngang $B=60m$ (6 làn xe chạy chính và đường gom đô thị hai bên).

- Tỉnh lộ 419: đoạn ngoài đô thị, nâng cấp, mở rộng đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng. Đoạn qua trung tâm đô thị Quốc Oai xây dựng theo tiêu chuẩn đường đô thị $B=24m \div 40m$ (4÷6 làn xe).

- Tỉnh lộ 421B: đoạn ngoài đô thị, nâng cấp, mở rộng đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng. Đoạn qua đô thị được nắn chỉnh tuyến về phía Đông Nam, xây dựng theo tiêu chuẩn đường đô thị $B=42m$ (6 làn xe) kết nối lên phía Bắc.

- Tỉnh lộ 421: được cải tạo nâng cấp thành đường cấp V (2 làn xe) trên cơ sở tuyến đê hiện có.

b) Mạng lưới đường giao thông nội thị:

- Đường cấp đô thị:

+ Xây dựng các tuyến đường chính đô thị có tính chất vành đai kết nối các khu chức năng với khu vực trung tâm của đô thị, chiều rộng mặt cắt ngang điển hình $B=42m$ (6 làn xe).

+ Các tuyến đường liên khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình $B=30m \div 42m$ (4÷6 làn xe).

- Đường cấp khu vực: các tuyến đường chính khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình $B=24m \div 30m$ (4 làn xe); các tuyến đường khu vực có chiều rộng mặt cắt ngang điển hình $B=16m$ (2 làn xe).

(Một số đoạn tuyến đường qua khu dân cư hiện có, khu vực đã xây dựng, khó khăn về mặt bằng cho phép xem xét điều chỉnh giảm cục bộ chiều rộng hè đường, dải phân cách nhưng vẫn phải đảm bảo số làn xe theo yêu cầu)

- Giao thông nội bộ: cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới hệ thống đường nội bộ trong khu vực dân cư hiện có đảm bảo quy mô 2 làn xe. Các tuyến đường nội bộ trong khu dân cư, các khu xây dựng mới sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Nút giao thông: xây dựng nút giao khác mức liên thông tại nút giao cắt giữa trục kinh tế Bắc - Nam với Đại lộ Thăng Long. Xây dựng một số nút giao trục thông giữa các tuyến cấp đô thị giao với Đại lộ Thăng Long. Xây dựng một số điểm kết nối giữa thành phần cao tốc của Đại lộ Thăng Long với các tuyến đường

gom để tạo điều kiện thuận lợi cho giao thông của khu vực. Các nút giao còn lại chủ yếu là các nút giao bằng.

c) Giao thông tĩnh:

- Bến xe: xây dựng bến xe khách quy mô khoảng 4,0ha tại khu vực phía Nam khu đô thị, tiếp giáp với tuyến đường trục phát triển kinh tế Bắc - Nam và tuyến đường trục chính đô thị, kết hợp với khu vực chợ đầu mối nông sản vùng. Giai đoạn đầu có thể sử dụng kết hợp bến bãi đỗ xe trung chuyển ở phía Đông khu vực trung tâm hành chính Thị trấn mới với quy mô 1,0ha.

- Các bãi đỗ xe công cộng tập trung:

+ Nguyên tắc quy hoạch bố trí bãi đỗ xe tập trung: Bán kính phục vụ trong phạm vi từ 400m÷500m; Tiếp giáp với khu vực làng xóm hiện có, khu vực đông dân cư, những khu vực không tự đảm bảo được khả năng đỗ xe trong bản thân đất xây dựng công trình. Tại các vị trí này có thể xây dựng thành các bãi đỗ nhiều tầng để nâng cao sức chứa và tiết kiệm đất đai. Các khu vực xây dựng mới nhà ở cao tầng, thấp tầng và công cộng chủ yếu tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên, tầng một, tầng hầm các công trình này.

+ Chỉ tiêu tính toán điểm đỗ xe công cộng nội thị: 3÷3,5m² đất đỗ xe/người dân đô thị, dành 2÷4% đất dân dụng đô thị để xây dựng hệ thống bãi đỗ xe.

+ Giải pháp bố trí: bố trí khoảng 48 bãi đỗ xe tập trung (diện tích mỗi bãi đỗ xe khoảng 0,2÷1,0ha) nằm trong các đơn vị ở với tổng diện tích khoảng 22,85ha. Vị trí và quy mô cụ thể các bãi đỗ xe tập trung này sẽ được xác định chính xác trong các đồ án quy hoạch ở giai đoạn tiếp sau.

d) Giao thông công cộng:

- Đường sắt: Tuyến đường sắt ngoại ô Nam Hồ Tây - Ngọc Khánh - Láng - Hòa Lạc - Ba Vì (tuyến số 5) đoạn qua đô thị Quốc Oai dự kiến đi nổi tại dải phân cách giữa Đại lộ Thăng Long. Trong phạm vi nghiên cứu xây dựng 02 Ga, khoảng cách giữa các Ga khoảng 3,0km. Các Ga được bố trí gần các trung tâm dịch vụ công cộng nhằm tạo thuận lợi kết nối giữa nhà Ga và các công trình.

- Các tuyến xe buýt công cộng: Các tuyến xe buýt đảm bảo vận tải hành khách trong phạm vi ngắn trong đô thị cũng như gom hành khách đến các ga tàu điện. Vị trí trạm đầu cuối của tuyến có thể kết hợp với: Bến xe đối ngoại, đầu mối giao thông đối ngoại. Vị trí điểm dừng cho xe buýt: khoảng cách giữa hai trạm khoảng 400m÷500m (khu vực trung tâm), khu vực ngoại thành khoảng 700m÷800m.

e) Các chỉ tiêu giao thông chính đạt được:

- Diện tích giao thông: 334,7ha, chiếm 25,75% đất xây dựng đô thị, trong đó:

+ Giao thông đối ngoại: 135,6ha, chiếm 10,43%.

+ Giao thông đô thị: 199,1ha, chiếm 15,32%.

- Diện tích bãi đỗ xe tập trung: 22,85ha chiếm 2,7% đất xây dựng dân dụng (chiếm 3,9% đất đơn vị ở).

- Chiều dài mạng lưới đường: 85,95km.

- Mật độ mạng lưới đường: 6,61km/km².

g) Chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

- Tìm đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tìm đường được xác định sơ bộ để làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông trong phạm vi lập đồ án, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ chi tiết hơn hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường. Các tuyến đường giao thông sẽ được từng bước tổ chức lập hồ sơ cắm mốc giới và tổ chức cắm mốc giới theo quy định tại số Quyết định 82/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND Thành phố.

4.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch phòng chống lũ:

Tuyến thoát lũ sông Đáy: Tuân thủ theo Quy hoạch phòng, chống lũ và đề điều hệ thống sông Đáy đã được phê duyệt tại Quyết định số 1821/2014/QĐ-TTg ngày 07/10/2014.

b) Nền xây dựng:

Đối với các khu vực dân dụng xây dựng mới, khu công nghiệp, các công trình an ninh, quốc phòng khi xây dựng tôn nền cần vượt trên mực nước tính toán từ 0,3 ÷ 0,5m.

Giữ nguyên nền hiện trạng của khu vực dân cư hiện hữu, chỉ thực hiện san nền cục bộ những khu vực thấp trũng khó tiêu thoát và không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước chung khu vực. Khi có nhu cầu cải tạo công trình cần đảm bảo phù hợp với các công trình ở xung quanh, không gây úng ngập cục bộ.

Cao độ nền xây dựng của khu vực được chia là 2 khu vực chính, cụ thể:

- Khu vực phía Đông kênh tưới Phù Sa: Bao gồm trung tâm thị trấn Quốc Oai và khu công nghiệp Thạch Thất - Quốc Oai, cao độ khống chế khu vực xây dựng mới $H_{xd} \geq 8,0m$ ($H_{xd} = H_{ruộng} + 1,5m$).

- Khu vực phía Tây kênh tưới Phù Sa bao gồm các xã Ngọc Liệp, Ngọc Mỹ, Thạch Thán, Bình Phú, chọn cao độ khống chế công trình xây dựng mới $H_{xd} > 6,5m$ ($H_{xd} = H_{ruộng} + 1,5m$).

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

Theo Quy hoạch phát triển thủy lợi thành phố Hà Nội đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4673/QĐ-UBND ngày 18/10/2012, hướng thoát nước của Thị trấn sinh thái Quốc Oai chia thành hai lưu vực chính:

- Lưu vực phía Đông của kênh tưới Phù Sa: nước mặt sau khi thu gom tập trung về kênh tiêu Yên Sơn sau đó thoát ra sông Đáy. Dự kiến xây dựng mới trạm bơm tiêu Yên Sơn, công suất yêu cầu 4x20.000m³/h (Phương án, vị trí, thông số

chính xác sẽ được tính toán cụ thể trong quy hoạch chuyên ngành), bơm nước từ kênh tiêu Yên Sơn ra sông Đáy.

- Lưu vực phía Tây kênh tưới Phù Sa: định hướng thoát nước ra sông Tích qua trạm bơm Thông Đạt, công suất $6 \times 4.000 \text{ m}^3/\text{h}$.

Trạm bơm: để cân bằng mực nước trong khu vực, phù hợp với cao độ khu vực đã xây dựng ổn định, khu dân cư làng xóm hiện hữu, giảm thiểu úng ngập, cao độ mực nước lớn nhất tại trạm bơm Yên Sơn đề xuất là +6,5m; cao độ mực nước lớn nhất tại trạm bơm Thông Đạt là +5,5m.

Tiến hành cải tạo các kênh tiêu hiện trạng, đồng thời xây dựng mới một số tuyến kênh nhằm đảm bảo tiêu thoát nước cho Thị trấn.

Hệ thống thoát nước mưa: Xây dựng hệ thống thoát nước mưa độc lập, riêng rẽ với hệ thống thoát nước thải sinh hoạt. Mạng lưới đường cống được tính toán theo phương pháp cường độ giới hạn, đảm bảo nguyên tắc: chiều dài tuyến cống ngắn, thu nước nhanh, không chảy vòng gây úng ngập.

Kết cấu cống: Khu vực xây dựng mới sử dụng hệ thống cống bê tông cốt thép đi ngầm: D600, D800, D1000 (mm), các tuyến đường khu ở, đường nội bộ sử dụng mương nắp đan B x H: 600x600(mm x mm).

Các đoạn kênh đi qua đô thị, hồ điều hòa cần được kè tạo cảnh quan cho đô thị đồng thời đáp ứng được nhu cầu tiêu thoát nước của Thị trấn.

4.4.3. Cấp điện:

Nguồn điện: Khu quy hoạch được cấp nguồn từ các trạm biến áp 110kV Phùng Xá (công suất dự kiến $2 \times 63 \text{ MVA}$) và trạm 110kV nối cấp Quốc Oai (công suất dự kiến $2 \times 25 \text{ MVA}$).

Mạng lưới cấp điện:

- Tuyến điện 110kV đấu nối TBA 110kV Phùng Xá hiện có sẽ được di chuyển, hạ ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch.

- Lưới điện trung thế: Các tuyến điện trung thế 10kV, 35kV hiện có từng bước được cải tạo chuyển đổi cấp điện áp thành 22kV và hạ ngầm trong khu vực phát triển đô thị. Xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV.

- Trạm biến áp phân phối: Xây dựng các trạm biến áp phân phối kiểu kín để cấp điện đến các công trình. Các trạm biến áp hiện có 10/0,4kV, 35/0,4kV sẽ từng bước cải tạo thành 22/0,4kV.

Chiếu sáng công cộng: dọc các tuyến đường bố trí mạng lưới cáp hạ thế chiếu sáng, chi tiết được nghiên cứu trong các quy hoạch giai đoạn sau.

4.4.4. Thông tin liên lạc:

Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ Trạm vệ tinh Quốc Oai hiện có (dự kiến nâng dung lượng thành 15.000 lines và Trạm vệ tinh Quốc Oai 2 (công suất 5.000 lines).

Mạng lưới thông tin:

- Xây dựng mới các trạm vệ tinh cung cấp thuê bao cho các khu vực tập trung dân cư với dung lượng từ 1.000 lines đến 2.000 lines.

- Xây dựng các tuyến cáp quang truyền dẫn chính và phân phối dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nguồn đến các khu quy hoạch.

4.4.5 Cấp nước:

Nguồn nước: Khu vực được cấp nước từ Nhà máy nước sông Đà thông qua tuyến ống truyền dẫn D1600mm hiện có và D2000mm trên Đại lộ Thăng Long.

Mạng lưới cấp nước:

- Xây dựng Trạm bơm tăng áp Quốc Oai (công suất đến năm 2030: 30.000 m³/ngđ) được đặt tại phía Nam Đại lộ Thăng Long để cấp nước từ nguồn cấp đến khu quy hoạch.

- Xây dựng các tuyến ống truyền dẫn tiết diện D300-D500mm để đấu nối từ trạm bơm cấp nước cho mạng lưới phân phối.

- Xây dựng các tuyến ống phân phối tiết diện D150-D200m quanh các đơn vị ở để cấp nước đến các ô quy hoạch.

Cấp nước chữa cháy: Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ D100mm trở lên sẽ đặt một số họng cứu hoả, khoảng cách giữa các họng cứu hoả theo quy định, quy phạm hiện hành. Các họng cứu hoả có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của khu vực. Đối với các công trình cao tầng cần có hệ thống chữa cháy riêng cho từng công trình.

4.4.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

a) Thoát nước thải:

Nguyên tắc thiết kế:

- Đảm bảo thu gom hết các loại nước thải đô thị.

- Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tại vị trí đầu nối tuyến công bao với tuyến thoát nước thải sẽ xây dựng các ga tách nước thải. Nước thải được tách về các các tuyến công 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 công riêng hoàn toàn với thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các công trình được thu gom vào các tuyến công bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, tập trung về trạm xử lý. Nước thải tại trạm 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, làng nghề sản xuất... 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.

- Các nhà máy xử lý nước thải, trạm bơm chuyên bậc phải sử dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại, ít ảnh hưởng đến môi trường, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định.

- Mạng lưới thoát nước được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, tránh đào đắp nhiều, tránh đặt nhiều trạm bơm gây lãng phí.

Giải pháp thiết kế: Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm÷D600mm và các trạm bơm chuyển bậc để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung Bắc Quốc Oai bố trí phía Bắc của Thị trấn, công suất khoảng 6.500m³/ngđ (diện tích khoảng 0,6ha) và trạm xử lý nước thải tập trung Nam Quốc Oai bố trí phía Nam của Thị trấn, công suất khoảng 12.000m³/ngđ (diện tích khoảng 1,2ha). Công suất, quy mô các trạm xử lý, trạm bơm chuyển bậc nước thải sẽ được xác định cụ thể theo dự án riêng.

b) Quản lý chất thải rắn:

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

- Rác thải sinh hoạt: phân loại rác ngay từ nguồn thải, được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố (khu xử lý Núi Thoong, Đồng Ké). Dự kiến xây dựng trạm trung chuyển chất thải rắn, quy mô khoảng 1,5ha ở phía Bắc Thị trấn tại xã Phùng Xá, huyện Thạch Thất. Đối với các đô thị cần xây dựng tối thiểu 01 điểm tập trung chất thải đảm bảo phạm vi, bán kính khu vực thu gom chất thải rắn.

c) Nhà vệ sinh công cộng:

Trên các trục đường chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị. Nước thải và chất thải của các nhà vệ sinh công cộng phải được thu gom và xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định.

d) Nghĩa trang:

- Không bố trí nghĩa trang trong khu vực phát triển đô thị. Nhu cầu an táng mới của nhân dân trong Thị trấn được đáp ứng tại nghĩa trang tập trung của Huyện xây dựng tại xã Yên Sơn. Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu vực phát triển đô thị từng bước có kế hoạch dừng các hoạt động táng, đóng cửa, trồng cây xanh cách ly đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Khi có nhu cầu sử dụng đất, di chuyển đến nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

- Dự kiến xây dựng 01 nhà tang lễ phía Đông Nam Thị trấn tại xã Yên Sơn, quy mô khoảng 1,0ha phục vụ nhu cầu an táng của nhân dân Thị trấn và các xã khu vực xung quanh.

4.4.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

Chi cục Bảo vệ môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường đã có công văn số 1573/CCMT-TĐ ngày 03/12/2013 góp ý nội dung đánh giá môi trường chiến lược của đề án. Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường được đề xuất trong đề án quy hoạch, cụ thể như sau:

- 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.

- 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.

- Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Thị trấn phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

5. Phân đợt đầu tư và các dự án ưu tiên:

Tập trung triển khai đầu tư của các dự án đã có và các yêu cầu bức thiết về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội. Xây dựng các dự án hạ tầng khung, công trình đầu mối phục vụ cho yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội trong dài hạn và yêu cầu phát triển cơ sở hạ tầng chung của Thủ đô trong giai đoạn ngắn hạn. Tạo tiền đề để thu hút các dự án trọng điểm, dự án thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực. Cụ thể hóa các định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Thị trấn sinh thái Quốc Oai trong giai đoạn đầu.

a) Các chương trình ưu tiên đầu tư:

- Chương trình phát triển hệ thống hạ tầng khung gắn với mạng lưới hạ tầng chung của Thủ đô Hà Nội.

- Chương trình phát triển đô thị gắn với việc chuẩn bị các tiền đề hỗ trợ hình thành Thị trấn sinh thái Quốc Oai.

- Chương trình cải tạo chất lượng môi trường đô thị.

- Chương trình bảo vệ và phát huy các giá trị cảnh quan, công trình di tích văn hóa lịch sử, văn hóa dân gian tại địa phương, văn hóa cộng đồng.

b) Các dự án ưu tiên: Xây dựng hệ thống các quy hoạch, quy chế, quy định kiểm soát phát triển và chương trình phát triển Thị trấn sinh thái Quốc Oai theo các giai đoạn.

c) Nguồn lực thực hiện: nguồn vốn ngân sách và các nguồn vốn khác.

6. Quy định quản lý:

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định trong Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000, ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt và hồ sơ đồ án quy hoạch này, ngoài ra cần tuân thủ theo các quy định của pháp luật, các quy định của Nhà nước và thành phố Hà Nội, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng 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

1. Sở Quy hoạch-Kiến trúc:

Chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt có liên quan của đồ án Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000; Kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000, theo đúng quy định và phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án Quy hoạch theo quy định;

Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện Quốc Oai, Thạch Thất, Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia tổ chức công bố công khai nội dung đồ án Quy hoạch được duyệt để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết, thực hiện.

Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND các huyện Quốc Oai, Thạch Thất, UBND các xã có liên quan, kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000 theo quy định; Triển khai chương trình phát triển đô thị;

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, các sở, ngành liên quan và UBND các huyện Quốc Oai, Thạch Thất xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện theo Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai được duyệt theo Chương trình phát triển đô thị, đảm bảo tiến độ và trình tự ưu tiên theo từng giai đoạn, chịu trách nhiệm đảm bảo kế hoạch triển khai những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì phối hợp với UBND các huyện Quốc Oai, Thạch Thất, rà soát lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai được duyệt; triển khai thực hiện các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động, thực hiện kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

4. Sở Xây dựng: Chủ trì lập kế hoạch thanh tra, kiểm tra công tác quản lý xây dựng đô thị trên địa bàn Thị trấn; tham gia quản lý xây dựng đô thị đảm bảo tuân thủ quy hoạch theo phân cấp và các quy định hiện hành.

5. UBND các huyện Quốc Oai, Thạch Thất: Phối hợp với Sở Xây dựng trong việc chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo Quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định này; xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; Xác định quy mô, vị trí quỹ nhà xã hội, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn; Phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, các chủ đầu tư dự án lập kế hoạch triển khai các Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu vực chức năng đô thị theo phân cấp để phục vụ quản lý, cấp phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định.

6. Các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, lĩnh vực, quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng trên cơ sở Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Quốc Oai được duyệt đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

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, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi Trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Công thương, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND các huyện Quốc Oai, Thạch Thất; Chủ tịch UBND các xã, thị trấn có liên quan; Viện trưởng Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT Thành ủy, TT HĐND TP (để b/cáo);
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBIP: CVP, các PCVP, các phòng CV;
- Lưu VT, QH_{N, AI}

35307(48) *[Handwritten mark]*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH *[Handwritten signature]*



[Handwritten signature]
Nguyễn Thế Thảo