

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: **4097/QĐ-UBND**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày **04 tháng 8 năm 2014**

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CÔNG VĂN ĐỀN

Số: **7.125/0**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI ngày: **06/08/2014**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Nghị định 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 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 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 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 tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 2511/QĐ-UBND ngày 07/6/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đến năm 2030;

Căn cứ công văn số 3860/BNN-TCTL ngày 29/10/2013 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tham gia ý kiến về đề án Quy hoạch chung huyện Mỹ Đức;

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2008/BXD ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng, các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 2436/TTr-QHKT-P4-P7 ngày 25/6/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 do Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia lập với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000.

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

Thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức nằm ở phía Tây Nam đô thị trung tâm Thủ đô Hà Nội. Phạm vi ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch bao gồm toàn bộ địa giới hành chính của thị trấn Đại Nghĩa, với diện tích khoảng 495,06ha.

3. Tính chất, mục tiêu:

3.1. Tính chất:

Là trung tâm đầu não chính trị, hành chính của huyện Mỹ Đức, đô thị loại V; là trung tâm văn hóa - xã hội, giáo dục đào tạo, khoa học kỹ thuật, kinh tế, thương mại, dịch vụ quan trọng của huyện Mỹ Đức; là một trong chuỗi đô thị thị trấn của Thành phố Hà Nội.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hà Nội đến năm 2020 định hướng đến năm 2030 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Mỹ Đức đến năm 2020 đã được UBND thành phố phê duyệt, các quy hoạch chuyên ngành, yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế- xã hội huyện Mỹ Đức.

- Xây dựng thị trấn Đại Nghĩa là đô thị sinh thái mật độ thấp, phát triển bền vững, có hệ thống cơ sở hạ tầng xã hội và kỹ thuật đồng bộ, phát triển hài hòa giữa văn hóa, bảo tồn di sản, di tích lịch sử, với phát triển kinh tế, trong đó chú trọng kinh tế tri thức và bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng an ninh theo hướng liên kết vùng. Thị trấn Đại Nghĩa sẽ trở thành đô thị “Truyền thống - Sinh thái - Văn Minh”, đô thị khai thác trên cơ sở các giá trị xã hội, cảnh quan quy hoạch kiến trúc đặc trưng (sông Đáy, làng xóm hiện hữu), phát triển hiệu quả, hài hòa; có môi trường sống, làm việc tốt, sinh hoạt giải trí chất lượng và có cơ hội đầu tư thuận lợi.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai tổ chức nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, thiết kế đô thị các khu vực, dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn thị trấn Đại Nghĩa và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy mô dân số, đất đai:

a) Quy mô dân số dự báo tối đa đến năm 2030 khoảng 12.000 người.

b) Quy mô đất đai:

- Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch (toàn bộ địa giới hành chính của thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức) khoảng 495,06ha, trong đó:

+ Đất xây dựng đô thị khoảng 239,5ha (chiếm khoảng 48,38% diện tích đất tự nhiên).

+ Đất ngoài phạm vi xây dựng đô thị có diện tích đất khoảng 255,56ha (chiếm khoảng 51,62% diện tích đất tự nhiên).

4.2. Định hướng phát triển không gian đô thị:

Chuyển đổi từ mô hình đô thị lấy giao thông đối ngoại làm trung tâm thành mô hình đô thị lấy không gian cây xanh, mặt nước làm trung tâm; phát triển không gian đô thị có tính truyền thống, thân thiện, ấm cúng, có sức thu hút và lưu giữ khách du lịch.

* Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan ven sông Đáy làm mặt tiền đô thị:

- Hướng các hoạt động chính của đô thị hiện hữu đang bám dọc theo các tuyến đường đối ngoại - sang tập trung tại các khu vực có giá trị cảnh quan mặt nước, tạo dựng cảnh quan ven sông Đáy thành không gian mặt tiền mới của đô thị, tạo điểm nhấn về không gian cho các dịch vụ ven sông Đáy: Khuyến khích các hộ dân ven sông phát triển dịch vụ và cải tạo chỉnh trang hay xây mới mặt tiền công trình; Tạo một số điểm quảng trường công cộng dễ dàng tiếp cận với cảnh đẹp và mặt nước của sông Đáy; Mở rộng vỉa hè về phía tiếp giáp với khu đất xây dựng công trình và khuyến khích các hộ thuận lợi về diện tích có thể mở rộng khoảng lùi để có thêm không gian cho dịch vụ và đảm bảo mặt tiền sinh động hơn, không bị trải dài đơn điệu; Xây dựng một số bến thuyền phục vụ du lịch.

* Bảo tồn, nâng cấp, phát huy các giá trị truyền thống, khai thác tiềm năng khu vực dân cư, làng xóm hiện hữu:

- Khuyến khích các lô đất trong khu vực cải tạo có thể chuyển đổi chức năng sử dụng đất thành các chức năng công cộng như: dịch vụ thương mại, nhà sinh hoạt của thôn, vườn hoa, quảng trường (sân chơi) kèm theo các dịch vụ của các hộ dân hoặc các doanh nghiệp, để tăng thêm sự sống động cho khu vực. Nâng cấp các công trình hạ tầng xã hội, đảm bảo các dịch vụ công cộng cho khu dân cư.

* Phát triển đô thị về phía Tây của tỉnh lộ 419, lấy cấu trúc mặt nước làm trung tâm, chức năng sử dụng đất linh hoạt:

- Cấu trúc tổ chức đô thị mới dựa theo cấu trúc kênh mương, đồng ruộng hiện trạng sẽ tạo thuận lợi cho quá trình triển khai xây dựng, tạo nên không gian đô thị có bề dày, có thể hình thành nên hệ thống trung tâm mới, tách khỏi các tuyến đường đối ngoại, đồng thời đảm bảo duy trì sản xuất nông nghiệp trên các quỹ đất nông nghiệp được giữ lại, mặt khác đảm bảo không gian phát triển mở rộng của đô thị trong tương lai sau năm 2030 có thể tiếp nối cấu trúc và không gian đô thị.

- Khu vực phát triển mới của thị trấn Đại Nghĩa được hoạch định chức năng một số công trình công cộng thiết yếu. Các khu đất nhóm nhà ở xây dựng mới được phát triển theo một số nguyên tắc kiểm soát về môi trường, yêu cầu đan xen các chức năng khác nhau trong mỗi khu vực. Hệ thống không gian mở công cộng được tổ chức trên cơ sở khai thác các giá trị cảnh quan đặc trưng của thị trấn là sông Đáy và hệ thống mặt nước kênh mương, cấu trúc đồng ruộng, cây xanh sinh thái hiện hữu, định dạng nên các không gian xây dựng với các đường biên sắc nét, phong phú.

* Hệ thống công cộng trung tâm:

- Hệ thống các công trình công cộng cơ bản:

+ UBND huyện Mỹ Đức nằm trong khu hành chính mới tại vị trí phía Bắc thị trấn, được quy hoạch phù hợp với không gian hành chính của huyện, đồng thời vẫn sống động bởi những sinh hoạt giao lưu công cộng của người dân thị trấn và mang đậm bản sắc của vùng.

+ Trường học, trường đào tạo mới được bố trí đan xen trong thị trấn, bao gồm: trường phổ thông trung học, trường chất lượng cao, trường bổ túc và trường dạy nghề...

+ Sân thể dục thể thao hiện hữu được nâng cấp và mở rộng sang phần đất nông nghiệp và hợp tác xã Đại Nghĩa hiện có.

+ Khu cây xanh công viên bố trí tại phần đất quân đội và đất ruộng phía Tây đường 419.

+ Các cơ quan chuyên ngành khác được xây dựng mới như: Tòa án, công an, viện kiểm sát nhân dân, đội thi hành án, thuế... được bố trí phía Tây trục đường mới- trục đường trung tâm liên kết với khu hành chính.

* Các trung tâm hỗn hợp: Dịch vụ hoặc ở hoặc ở kết hợp dịch vụ đan xen linh hoạt... của thị trấn được bố trí tại các khu vực thuận lợi về giao thông, có giá trị cao về không gian cảnh quan như: các khu vực ven mặt nước, các tuyến đường chính đô thị và là nơi có khả năng hội tụ các hoạt động giao lưu của người dân cũng như du khách. Khuyến khích xây dựng các khách sạn, nhà hàng tại các khu vực có lợi thế về cảnh quan như: ven sông, ven hồ, trong các khu sinh thái đầm ở phía Tây hoặc khu đồi sinh thái ở phía Nam. Đối với các trung tâm thương mại- siêu thị: tùy theo nhu cầu thị trường, có thể bố trí trong các khu đất công trình hỗn hợp, đất nhóm nhà ở mới.

- Ngoài chợ huyện đã được xác định trong Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, trong các giai đoạn quy hoạch và xây dựng tiếp theo, cần bố trí thêm các điểm chợ khu vực phù hợp với bán kính phục vụ theo quy chuẩn tại các khu đất công trình hỗn hợp, đất nhóm nhà ở xây dựng mới.

4.3. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

* *Khu vực ngoài phạm vi phát triển đô thị*: Bao gồm đất nằm trong khu vực hành lang thoát lũ sông Đáy có diện tích khoảng 16,5ha [thực hiện theo Luật Đê điều và các quy định hiện hành có liên quan (ô *)] và đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, giết mổ tập trung, dịch vụ, nghĩa trang, đất nông nghiệp... có tổng diện tích khoảng 239,06ha (các dự án đầu tư trong khu vực này cần tuân thủ chức năng sử dụng đất theo quy hoạch, quy mô sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt).

* *Khu vực phát triển đô thị*: Phân khu chức năng thuộc cấp đô thị (\approx cấp huyện), đơn vị ở (\approx cấp thị trấn), cụ thể như sau:

- Khu vực phát triển đô thị được chia thành 05 ô quy hoạch, mỗi ô quy hoạch này tương đương một nhóm nhà ở. Chức năng sử dụng đất chính trong các ô quy hoạch là đất công cộng, cây xanh thể dục thể thao, trường học, đường giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật... và đất ở. Các công trình công cộng, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cấp đơn vị ở được bố trí đảm bảo bán kính phục vụ với quy mô diện tích phù hợp phục vụ sinh hoạt hàng ngày cho người dân.

- Đối với đất nhóm nhà ở xây dựng mới phải được nghiên cứu xây dựng đồng bộ, hiện đại, đảm bảo các yêu cầu về kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo hướng sinh thái; Tổ chức không gian cảnh quan kết nối hài hòa với khu vực ở hiện có, ưu tiên, khai thác chọn lọc các hình thức kiến trúc truyền thống, gìn giữ giá trị văn hóa đặc trưng. Nhà ở được phát triển đa dạng với nhiều loại hình phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực. Đối với phần đất xây dựng mới cần ưu tiên bố trí quỹ đất để giải quyết nhà ở và dịch vụ của địa phương theo thứ tự: quỹ đất tái định cư, giãn dân, di dân giải phóng mặt bằng, nhà ở xã hội, nhà ở thương mại...

- Đất trường học:

+ Trường trung học phổ thông: Được bố trí tại trung tâm thị trấn đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho thị trấn và các xã thuộc huyện Mỹ Đức.

+ Trường tiểu học, trung học cơ sở: Được bố trí tại trung tâm đơn vị ở đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ cho đơn vị ở.

+ Trường mầm non: Được bố trí tại trung tâm nhóm ở gần với cây xanh, sân vườn, nhóm nhà ở đảm bảo quy mô phục vụ trong nhóm ở, đơn vị ở.

- Đất an ninh quốc phòng thực hiện theo dự án riêng do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đất công trình di tích, tôn giáo, danh thắng cảnh quan hiện có đã hoặc chưa được xếp hạng, ranh giới, quy mô và hành lang bảo vệ sẽ được xác định chính xác trong quy hoạch tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quyết định hoặc ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước có liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo Luật Di sản Văn hóa và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và khu mộ hiện có tại khu vực không phù hợp quy hoạch, được di dời quy tập mộ đến các khu vực nghĩa trang tập trung của thành phố:

+ Trong giai đoạn quá độ, khi thành phố chưa có quỹ đất để quy tập mộ, các ngôi mộ hiện có được tập kết vào nghĩa trang tập trung hiện có (vị trí các nghĩa trang này trong quy hoạch được xác định là đất dự trữ phát triển). Các nghĩa trang tập kết tạm này phải được tổ chức thành khu khang trang, sạch sẽ, tiết kiệm đất và phải có hành lang cây xanh cách ly, hệ thống xử lý kỹ thuật đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường (tuyệt đối không được hung táng mới).

+ Về lâu dài, khi có quỹ đất dành cho các khu nghĩa trang tập trung của thành phố, nghĩa trang hiện có và các khu vực tập kết tạm các ngôi mộ trong các khu đất nêu trên sẽ di chuyển phù hợp với quy hoạch nghĩa trang của thành phố và phần đất này ưu tiên sử dụng các dịch vụ tiện ích của đô thị.

- Cây xanh sinh thái, thể dục thể thao gồm 2 cấp:

+ Cấp đô thị: Hình thành các khu cây xanh, công viên sinh thái, thể dục thể thao trên cơ sở quy hoạch các hồ điều hòa, sinh thái kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước sông Đáy, kênh mương tạo thành hệ thống liên hoàn.

+ Cấp đơn vị ở: Các vườn hoa, sân bãi thể dục thể thao cấp đơn vị ở được bố trí tại trung tâm đơn vị ở.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch đi qua khu dân cư hiện có sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn quy hoạch chi tiết, phù hợp với điều kiện hiện trạng.

Cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² / người, hs)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
	Tổng diện tích đất nghiên cứu quy hoạch	495,06		100	
A	ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ (I+II+III)	239,50	199,58	48,38	
I	Đất dân dụng	198,11	165,09	40,02	
1	Đất công cộng đô thị (≈ cấp huyện)	18,70	15,58	3,78	
	Đất trường Trung học phổ thông (cấp 3)	6,40	5,33	1,29	2.560 học sinh ≈ 25m ² đất/học sinh

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² / người, hs)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
2	Đất cây xanh, TDTT đô thị (≈ cấp huyện)	22,68	18,90	4,58	Bao gồm cả diện tích hồ điều hòa, mương thoát nước.
3	Đất giao thông đô thị (≈ cấp huyện)	9,64	8,03	1,95	
4	Đất đơn vị ở (≈ cấp thị trấn)	140,69	117,2	28,42	
4.1	- Đất cộng đồng đơn vị ở	3,23	2,69	0,65	
4.2	- Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở	8,17	6,80	1,65	Bao gồm cả diện tích hồ điều hòa, mương thoát nước.
4.3	- Đất trường Tiểu học, Trung học cơ sở (cấp 1, 2)	4,09	3,41	0,83	1.440 học sinh (TH: 780 học sinh, THCS: 660 học sinh) ≈ 28,4m ² đất/học sinh
4.4	- Đất trường mầm non	1,72	1,43	0,35	600 cháu ≈ 28,7m ² đất/cháu
4.5	- Đất ở	88,66	73,88	17,91	
4.6	- Đất giao thông đơn vị ở	34,83	29,02	7,03	
II	Các loại đất khác trong phạm vi dân dụng	27,83		5,62	
1	Đất hỗn hợp	14,00		2,83	
2	Đất trường đào tạo	2,35		0,47	
3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	3,60		0,73	
4	Đất dự trữ phát triển	7,88		1,59	
III	Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng	13,56		2,74	
1	Đất an ninh, quốc phòng	3,53		0,71	
2	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3,43		0,69	
3	Đất công nghiệp	2,97		0,60	
4	Đất kè	1,27		0,26	
5	Đất trồng cây lâu năm	2,36		0,48	
B	ĐẤT NGOÀI PHẠM VI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ (Bao gồm đất nằm trong khu vực hành lang thoát lũ sông Đáy, đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, giết mổ tập trung, dịch vụ, nghĩa trang, nông nghiệp...)	255,56		51,62	Các dự án đầu tư trong khu vực này cần tuân thủ chức năng sử dụng đất theo quy hoạch, quy mô sử dụng đất và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tuân thủ quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đồ án quy hoạch chung thị trấn được tính toán đến mạng lưới đường khu vực, đề xuất việc tính toán các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản theo ô các quy hoạch. Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ có tính chất định hướng. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định chính xác ở bước sau khi lập quy hoạch chi tiết, trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch chung này. Quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư cần tuân thủ các của định của Luật Thủ đô, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật đất đai... lấy ý kiến của các cơ quan quản lý chuyên ngành có liên quan và các quy định hiện hành.

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là các chỉ tiêu “gộp” của đơn vị ở nhằm kiểm soát phát triển chung. Trong quá trình triển khai lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư ở giai đoạn sau có thể xem xét cụ thể hóa cho phù hợp với điều kiện thực tế, có thể áp dụng các tiêu chuẩn tiên tiến của nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

- Phân bổ quỹ đất đô thị: Được chia thành 05 ô quy hoạch để kiểm soát phát triển, cụ thể:

Chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật cơ bản các phân ô quy hoạch:

TT	Ô quy hoạch	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Dân số (người)
1	Ô quy hoạch 1	27,6	10-70	01-07	884
2	Ô quy hoạch 2	20,7	10-70	01-07	1.904
3	Ô quy hoạch 3	106,2	10-70	01-07	4.810
4	Ô quy hoạch 4	50,76	10-70	01-07	3.906
5	Ô quy hoạch 5	24,6	10-70	01-07	496

4.4. Thiết kế đô thị đối với các cấu trúc đặc trưng:

a) Không gian ven sông Đáy:

- Tổ chức đường, quảng trường ven sông với khả năng tiếp cận mặt nước sông ở những cao độ khác nhau;

- Xây dựng bến thuyền kết nối với quảng trường ven sông;

- Hạn chế đèn bù giải tỏa, khuyến khích phát triển dịch vụ du lịch, thương mại trên các tuyến phố ven sông;

- Nâng cấp và hoàn thiện mạng lưới đường hướng sông hiện có để nhấn mạnh cấu trúc đô thị hướng sông, làm tăng khả năng hội tụ các hoạt động giao lưu.

b) Khu vực dân cư làng xóm hiện hữu ven sông Đáy:

- Cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, mở rộng các tuyến giao thông hiện hữu;

- Bổ sung sân chơi, không gian công cộng, nhà sinh hoạt văn hóa cộng đồng;

- Khuyến khích xây dựng mật độ cao và phát triển dịch vụ tại các khu vực có giá trị cao về cảnh quan, xung quanh các không gian mở công cộng;

- Khu vực xây dựng đô thị hiện hữu nằm trong phạm vi 500m tính từ đê tả sông Đáy được tạm thời xác định là hành lang thoát lũ của sông Đáy theo công văn số 3860/BNN-TCTL của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ngày 29/10/2013. Trong khu vực này không được xây dựng công trình mới, trừ các công trình phụ trợ và công trình đặc biệt theo quy định của Luật Đê điều. Khi hành lang thoát lũ được xác định chính xác hơn, trong các giai đoạn tiếp theo của Dự án rà soát quy hoạch phòng chống lũ và đê điều hệ thống Sông Đáy, các công trình trong các phạm vi có liên quan sẽ được điều chỉnh phù hợp.

c) Khu đô thị mới phía Tây tính lộ 419:

- Lấy cấu trúc mặt nước làm trung tâm, chức năng sử dụng đất linh hoạt: Trên cơ sở cấu trúc kênh mương hiện hữu, tổ chức cấu trúc mặt nước đô thị với điểm nhấn là các hồ mới hình thành nên trục lõi đô thị mới gắn kết các khu đô thị dịch vụ khuyến khích mật độ cao, liên kết bởi các quảng trường công cộng - nơi hội tụ các hoạt động giao lưu và dịch vụ đô thị.

- Trên cơ sở khung cấu trúc không gian chính là hệ thống mặt nước và không gian công cộng, các chức năng đô thị được dần dần hình thành theo thời gian, đảm bảo tính linh hoạt, năng động cho đô thị. Khả năng mở rộng về phía Tây đảm bảo đáp ứng các quy mô khác nhau trong thực tế.

- Trong không gian đô thị mới phát triển về phía Tây đường 419, bố trí quỹ đất phát triển một số khu chức năng đáp ứng nhu cầu của đô thị như: trung tâm hành chính mới của huyện, các cơ quan, trường đào tạo mới, không gian vui chơi giải trí công cộng, khu trung tâm đô thị mới, các khu dân cư đô thị mới và tái định cư...

- Chỉ khẳng định chức năng của các công trình công cộng thiết yếu, còn lại là đất đa chức năng. Khuyến khích sự đa dạng trên mỗi tuyến phố.

4.5. Quy hoạch mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật:

4.5.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

* Đường bộ:

- Tỉnh lộ 424: nối từ Quốc lộ 21B đi khu du lịch Hồ Quan Sơn (qua thị trấn Đại Nghĩa) có chiều rộng mặt cắt ngang đường 24m÷32m: Đoạn từ cầu Tế Tiêu đến ngã 5 Tế Tiêu rộng 24m; Đoạn từ ngã 5 Tế Tiêu đi khu du lịch Hồ Quan Sơn rộng 32m.

- Tỉnh lộ 419: từ trung tâm thị trấn đi khu du lịch Chùa Hương có chiều rộng mặt cắt ngang đường 25m.

Các tuyến đường này vừa có chức năng giao thông đối ngoại vừa là đường giao thông nội thị- đường chính thị trấn.

* Đường sông:

- Cảng Tế Tiêu: nâng cấp đạt tiêu chuẩn cảng chuyên dùng cấp IV, năng lực bốc xếp đến năm 2020 công suất 200.000T/năm, giai đoạn 2030-2050 công suất 300.000T/năm, cỡ tàu lớn nhất 300T. Nâng cấp, xây mới hệ thống hạ tầng phục vụ giao thông đường sông, cải tạo luồng lạch tuyến trên sông Đáy.

- Xây dựng mới 02 bến thuyền dự kiến ở phía Bắc và phía Nam cầu Tế Tiêu phục vụ cho tuyến du lịch Đại Nghĩa- Chùa Hương.

b) Giao thông đô thị:

* Mạng lưới đường:

- Các tuyến đường khu vực có quy mô chiều rộng mặt cắt ngang đường 18m÷20m, gồm lòng đường xe chạy rộng 9m÷12m, hè đường mỗi bên rộng 4,5m (một số tuyến theo điều kiện hiện trạng, dự án đang triển khai có chiều rộng hè 3m÷3,5m).

- Các tuyến đường phân khu vực có quy mô chiều rộng mặt cắt ngang đường 13m÷16m, gồm lòng đường xe chạy rộng 7m÷9m, hè đường mỗi bên rộng 3m÷3,5m.

- Mở rộng, nâng cấp hệ thống các đường trong khu vực dân cư hiện hữu đảm bảo cho nhu cầu giao thông thuận tiện cho người dân, quy mô chiều rộng từ 5m÷12m, đảm bảo yêu cầu cứu hỏa và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật.

** Các công trình phục vụ giao thông:*

- Bến xe: Nâng cấp, cải tạo bến xe Tế Tiêu đạt tiêu chuẩn loại 4 (trung tâm điều hành giao thông, trạm trung chuyển giao thông công cộng) với diện tích khoảng 3.500m². Giai đoạn dài hạn xây dựng mới bến xe nằm phía Đông Nam thị trấn, giáp tỉnh lộ 419, đạt tiêu chuẩn bến xe loại 3 với quy mô khoảng 2ha.

- Bãi đỗ xe: Bố trí các bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe công cộng và khu vực làng xóm hiện có, đảm bảo chỉ tiêu khoảng 3÷4m²/người, bán kính phục vụ khoảng 400m÷500m. Các bãi đỗ xe nằm trong thành phần đất công cộng, cây xanh sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế, không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất.

c) Các tuyến đường ngoài khu vực xây dựng đô thị:

- Nâng cấp mở rộng tuyến đường Đại Thanh từ trung tâm thị trấn đi xã An Phú, quy mô mặt cắt ngang đường 18m, gồm lòng đường xe chạy rộng 9m; hè (lề) đường mỗi bên rộng 4,5m.

- Xây dựng đường trục phát triển thị trấn Đại Nghĩa từ TL419 đi xã An Tiến (đoạn đi ngoài khu vực xây dựng đô thị) với quy mô mặt cắt ngang đường 18m.

- Nâng cấp, cải tạo các tuyến đường nội đồng đảm bảo kết nối thuận tiện với mạng đường của khu vực.

d) Chỉ giới đường đỏ:

- Chỉ giới đường đỏ và tọa độ tim đường các tuyến đường chính của thị trấn được xác định sơ bộ làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông của khu vực, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc khi triển khai các dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

4.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Hệ thống cống thoát nước mưa bao gồm các tuyến cống bản có kích thước BxH=(0,6mx0,6m) ÷ (1,5mx2,0m) được xây dựng dọc theo các tuyến đường quy hoạch kết hợp hệ thống kênh hở (Bmặt= 9m-14m) phục vụ thoát nước cho khu quy hoạch

- Khu vực xây dựng mới có cao độ nền trung bình $\geq 5,5$ m. Đối với các khu vực đã xây dựng, khu vực làng xóm cũ cao độ nền cơ bản được giữ nguyên, chỉ san gạt cục bộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và phân lưu thoát nước. Đối với các khu vực công viên cây xanh, hồ điều hòa sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

- Chỉ giới thoát lũ sông Đáy sẽ được xác định chính xác theo “Quy hoạch phòng chống lũ và đề điều hệ thống sông Đáy” được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và dự án riêng.

4.5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: sử dụng nước từ hệ thống cấp nước thành phố thông qua tuyến ống truyền dẫn Ø300mm trên tuyến tỉnh lộ 424 thông qua trạm bơm tăng áp Đại Nghĩa công suất 3000m³/ngđ. Giai đoạn trước mắt sử dụng nước mặt sông Đáy cấp nguồn cho nhà máy nước thị trấn Đại Nghĩa đang xây dựng với công suất 2.000m³/ngđ.

- Mạng lưới đường ống: tổ chức mạng lưới cấp nước dạng mạng vòng để đảm bảo an toàn cấp nước kết hợp một số tuyến ống nhánh có đường kính từ $\varnothing 100\text{mm}$ - $\varnothing 200\text{mm}$.

- Cấp nước chữa cháy: hòng cứu hỏa được bố trí trên các tuyến ống 100mm trở lên, khoảng cách giữa các hòng cứu hỏa theo quy định hiện hành.

4.5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Trước mắt, sử dụng nguồn cấp điện từ trạm biến áp 110/35/10KV Vân Đình (E10.2) có công suất (22+40) MVA nằm tại thị trấn Vân Đình huyện Ứng Hòa. Tương lai, sẽ xây dựng mới trạm 110KV Mỹ Đức – 1x40MVA trên địa bàn huyện và lưới điện thị trấn Đại Nghĩa sẽ được chuyển sang nhận điện từ trạm 110KV này.

- Lưới điện:

- Lưới điện trung thế trong thị trấn Đại Nghĩa sử dụng điện áp 22KV. Tuyến đường dây nổi 35KV, 10KV hiện có từ trạm 110KV Vân Đình đến sẽ được cải tạo nắn tuyến để phù hợp với giao thông và cảnh quan khu vực, và chuyển về sử dụng ở điện áp chuẩn 22KV. Sau khi trạm 110KV Mỹ Đức được xây dựng xong và đưa vào sử dụng sẽ chuyển đầu nối tất cả các tuyến đường dây trung thế trong thị trấn vào trạm 110KV Mỹ Đức

- Lưới hạ thế có cấp điện áp 380/220V, đi ngầm khi cấp cho các công trình cao tầng, chung cư, công trình công cộng đi trong hào cáp sâu 0,7-1m. Khu vực dân cư hiện trạng, khu vực nhà thấp tầng, nhà liền kề lưới điện hạ thế đi nổi trên cột bê tông ly tâm, sử dụng dây cáp vặn xoắn loại ABC.

- Lưới điện chiếu sáng phải đảm bảo mỹ quan đô thị và phải đảm bảo theo tiêu chuẩn 259-2001-TCXD và 333 – 2005- TCXD của Bộ XD.

4.5.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Loại bỏ dần công nghệ cũ để xây dựng hệ thống chuyển mạch mới thế hệ sau sử dụng công nghệ NGN và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng Wimax.

- Trạm chuyển mạch Mỹ Đức tại trung tâm thị trấn sẽ được nâng cấp và mở rộng dung lượng đáp ứng nhu cầu thông tin liên lạc của thị trấn Đại Nghĩa.

- Hạ ngầm các loại cáp tại các khu hành chính, khu thương mại dịch vụ, khu đô thị mới và các đường chính khu vực dân cư hiện hữu.

- Bổ sung thêm trạm thu phát tín hiệu (BTS) tại một số vùng lõm và khu vực tập trung thuê bao.

- Phát triển bưu chính theo hướng nâng cao chất lượng dịch vụ, kết hợp cung cấp các dịch vụ công ích với các dịch vụ thương mại, đa dạng hóa các loại hình dịch vụ đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội.

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

a) Thoát nước thải:

- Khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tại vị trí đầu nối tuyến cống bao với tuyến thoát nước thải sẽ xây dựng các ga tách nước thải.

- 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 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 cơ sở sản xuất công nghiệp, giết mổ gia súc được xử lý bằng các trạm xử lý nước thải cục bộ riêng đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.

- Trạm xử lý nước thải, trạm bơm chuyển 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.

- Tổng lưu lượng nước thải trung bình của thị trấn khoảng 2.100 m³/ng.đ.

- Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm-D400mm và các trạm bơm chuyển bậc để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung của thị trấn dự kiến bố trí phía Nam tỉnh lộ 424, công suất khoảng 2100 m³/ng.đ, diện tích khoảng 0,2 ha để xử lý.

b) Quản lý chất thải rắn:

- Rác thải sinh hoạt: Tổng khối lượng khoảng 12,4 tấn/ngđ, được tiến hành phân loại rác ngay từ nguồn thải để thu hồi tái sử dụng, tái chế, xử lý chôn lấp hoặc tiêu huỷ theo quy định của pháp luật.

- Rác thải nguy hại: Rác thải nguy hại của bệnh viện, cơ sở sản xuất công nghiệp ... phải được thu gom, xử lý riêng.

- Rác thải sinh hoạt của thị trấn phải được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung của thành phố. Dự kiến xây dựng trạm trung chuyển chất thải rắn, quy mô khoảng 0,05ha và bãi đổ chất thải rắn xây dựng, quy mô khoảng 1,0ha-2,6ha tại phía Tây thị trấn.

c) Nhà vệ sinh công cộng:

- Trên các trục phố chính, khu thương mại, công viên, 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.

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 theo định hướng quy hoạch nghĩa trang của thành phố. Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu vực phát triển đô thị phải dừng hung táng, cải táng, từng bước đóng cửa, trồng cây xanh. Giai đoạn trước mắt, cải tạo nâng cấp 01 nghĩa trang hiện có phía Nam tỉnh lộ 424 với quy mô khoảng 2,2ha phục vụ việc di chuyển các nghĩa trang hiện có trong khu vực phát triển đô thị, tuyệt đối không phục vụ các hình thức táng khác (hung táng, hỏa táng, táng 1 lần...). Lâu dài sẽ di chuyển đến nghĩa trang tập trung của huyện, thành phố.

- Xây dựng 01 nhà tang lễ tại phía Tây thị trấn, quy mô khoảng 1,0ha phục vụ nhu cầu cho thị trấn.

4.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

- 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 cơ sở sản xuất công nghiệp, tuyến đường giao thông lớn...

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất 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 của sóng/từ trường của các trạm BTS phía Tây thị trấn.

- 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.

** Vị trí, quy mô công suất các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật sẽ được xem xét cụ thể và có điều chỉnh phù hợp trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt.*

4.7. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện:

- Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư nhằm thúc đẩy phát triển, hoặc nâng cao, cải thiện chất lượng đô thị:

+ Xây dựng đường và không gian quảng trường công cộng ven sông, kết hợp với bến thuyền du lịch;

+ Cải tạo, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị hiện hữu, đặc biệt ưu tiên các tuyến đường hướng sông;

+ Xây dựng mới khu công viên trung tâm;

+ Xây dựng mới khu trung tâm hành chính huyện và chuyển đổi các khu hành chính cũ thành không gian dịch vụ đô thị hoặc công trình công cộng.

- Nguồn lực để thực hiện: Vốn ngân sách và các nguồn vốn khác.

4.8. Quy định quản lý:

- Việc quản lý thực hiện quy hoạch đô thị được quy định cụ thể trong “*Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000*” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp 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 định của pháp luật.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, tỷ lệ 1/5000.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra: kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch chung đô thị thị trấn Đại Nghĩa, tỷ lệ 1/5000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này; Lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định. Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Mỹ Đức, UBND thị trấn Đại Nghĩa kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa tỷ lệ 1/5000 theo quy định.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư: chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc và các Sở, ngành liên quan và UBND huyện Mỹ Đức xây dựng cơ chế chính sách để thực

hiện Quy hoạch chung thị trấn Mỹ Đức, tỷ lệ 1/5000 được duyệt theo 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.

- Sở Tài nguyên và Môi trường: chủ trì phối hợp với UBND huyện Mỹ Đức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của đồ án Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa 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.

- Chủ tịch UBND huyện Mỹ Đức: Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc, Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia tổ chức công bố công khai Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, tỷ lệ 1/5000 và Quy định quản lý được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện; Chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; Tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu vực dân cư, làng xóm hiện có để phục vụ quản lý, cấp phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định của thành phố.

- Các sở, ban, ngành có liên quan trên cơ sở Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa được duyệt phối hợp với UBND huyện Mỹ Đức triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch; Lao động Thương binh và Xã hội; Công an thành phố; Cảnh sát PCCC; Bộ tư lệnh quân khu Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia; Chủ tịch UBND huyện Mỹ Đức; Chủ tịch UBND thị trấn Đại Nghĩa; Giám đốc, thủ trưởng các sở, ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- TT Thành ủy, TT HĐND TP (để b/c);
- Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các đ/c PCVP, các ph.CV;
- Lưu VT (50 bản), QHTra(01).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo

