

Số: ~~5340~~/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày ~~16~~ tháng ~~10~~ năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng, tỷ lệ 1/5000.

Địa điểm: Thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vi, Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc cảnh quan đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-CP 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 và tầm nhìn đến năm 2050;

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc 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 về việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 894/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của huyện Ba Vi đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 4829/QĐ-UBND ngày 24/10/2012 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng, tỷ lệ 1/5000;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố tại Tờ trình số ~~3578~~/TTr- QHKT ngày ~~14~~ tháng ~~9~~ năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng, tỷ lệ 1/5000 với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án :

Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng, tỷ lệ 1/5000.

Địa điểm: thị trấn Tây Đằng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu quy hoạch :

2.1. Vị trí:

Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng nằm phía Tây Bắc Thủ đô Hà Nội, trên trục Quốc lộ 32, thuộc địa bàn thị trấn Tây Đằng huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

2.2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:

Phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch được xác định trên cơ sở ranh giới quản lý hành chính hiện nay của thị trấn Tây Đằng, giới hạn như sau:

- + Phía Đông Bắc giáp tỉnh Vĩnh Phúc.
- + Phía Tây giáp xã Vật Lại.
- + Phía Đông giáp xã Chu Minh.
- + Phía Nam giáp xã Tiên Phong và xã Thụy An.

2.3. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 1217,47 ha.
- Tổng dân số toàn thị trấn Tây Đằng dự báo đến năm 2030 khoảng 18.000 người, cụ thể :

+ Đến năm 2020: khoảng 16.800 người, trong đó:

Dân số khu vực phát triển đô thị: khoảng 12.800 người.

Dân số khu vực ngoài phạm vi phát triển đô thị: khoảng 4.000 người.

+ Đến năm 2030 khoảng 18.000 người, trong đó:

Dân số khu vực phát triển đô thị: khoảng 14.000 người.

Dân số khu vực ngoài phạm vi phát triển đô thị: khoảng 4.000 người.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển đô thị.

- Phát triển không gian đô thị trên cơ sở điều kiện tự nhiên, hiện trạng, tiềm năng phát triển đô thị đảm bảo đô thị phát triển bền vững, năng động, hiệu quả và hướng tới các mục tiêu phát triển đô thị chiến lược.

- Định hướng phát triển không gian đô thị phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Ba Vì nói chung và thị trấn Tây Đằng nói riêng.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

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

- Sử dụng hợp lý quỹ đất xây dựng, tạo lập môi trường sống văn minh, hiện đại phù hợp với truyền thống, văn hóa dân tộc.

- 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.

4. Nội dung quy hoạch :

4.1. Định hướng quy hoạch:

a. Quy hoạch khu vực phát triển đô thị:

- Xây dựng một trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế, văn hóa, du lịch của huyện Ba Vì là một đô thị ở cửa ngõ phía Tây Bắc Thủ đô Hà Nội theo hướng đô thị sinh thái và phát triển bền vững.

- Phát triển cơ cấu kinh tế: Thương mại, dịch vụ, du lịch, nông nghiệp.

- Khai thác tiềm năng về điều kiện tự nhiên và lợi thế về giao thông đường thủy, đường bộ để phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là phát triển du lịch.

- Phát triển trục không gian chính trị - thương mại - văn hóa trên quốc lộ 32, kết nối với trung tâm Hà Nội, thị xã Sơn Tây và các tỉnh phía Tây Bắc. Phát triển trục không gian kinh tế - du lịch theo tuyến đường tỉnh lộ 412 nối từ cảng sông Hồng đến hồ Suối Hai. Hình thành trung tâm hành chính huyện và thị trấn tại khu vực nút giao giữa tuyến đường quốc lộ 32 với đường tỉnh lộ 412.

- Bổ sung hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đầu mối như giao thông đối ngoại, bến xe khách, cảng sông... đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

- Cải tạo, chỉnh trang các khu vực dân cư làng xóm hiện hữu, bảo tồn các di tích lịch sử văn hóa tôn giáo tín ngưỡng.

- Phát triển xây dựng mới trung tâm dịch vụ và khu đô thị sinh thái theo tuyến tỉnh lộ 412 về phía Nam thị trấn Tây Đằng.

b. Quy hoạch khu vực ngoài vùng phát triển đô thị:

- Phát triển hệ thống giao thông đô thị kết nối đến các điểm dân cư làng xóm hiện hữu.

- Xây dựng trung tâm công cộng cho các khu vực điểm dân cư nông thôn phục vụ nhu cầu sử dụng.

- Xác định các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối phục vụ đô thị và nông thôn. Bố trí quỹ đất dự trữ phát triển ở phía Tây Bắc thị trấn Tây Đằng phục vụ yêu cầu phát triển mở rộng đô thị trong tương lai.

- Xác định các vùng phát triển sản xuất nông nghiệp (đất trồng lúa, màu, cây ăn quả, nuôi trồng thủy sản).

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo các giai đoạn :

TT	Chức năng sử dụng đất	Đến năm 2020 Dân số dự báo: 16.800 người			Đến năm 2030 Dân số dự báo: 18.000 người		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chi tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chi tiêu (m ² /ng)
A	KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	175,02	14,38	136,73	215,34	17,69	153,81
I	ĐẤT DÂN DỤNG	156,69	12,87	122,41	197,01	16,18	140,72
1	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	18,83	1,55	14,71	22,36	1,84	15,97
2	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ	10,50	0,86	8,20	31,10	2,55	22,21
3	ĐƯỜNG, QUẢNG TRƯỜNG, NHÀ GA VÀ BẾN - BÃI ĐỖ XE ĐÔ THỊ	37,04	3,04	28,94	37,04	3,04	26,46
4	TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG	2,06	0,17	1,61	2,06	0,17	1,47
5	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở, NHÓM Ở	88,26	7,25	68,95	104,45	8,58	74,61
II	ĐẤT DÂN DỤNG KHÁC	7,56	0,62	5,91	7,56	0,62	5,40
6	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO	3,87	0,32		3,87	0,32	
7	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	3,69	0,30		3,69	0,30	
III	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	10,77	0,88		10,77	0,88	
8	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG	4,01	0,33		4,01	0,33	
9	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0,91	0,07		0,91	0,07	
10	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	5,85	0,48		5,85	0,48	
B	KHU VỰC NGOÀI ĐÔ THỊ	1042,45	85,62		1002,13	82,31	
1	ĐẤT ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN	118,96	9,77		118,96	9,77	
2	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO...	1,91	0,16		1,91	0,16	
3	ĐẤT KINH DOANH DỊCH VỤ	0,84	0,07		0,84	0,07	
4	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	0,20	0,02		0,20	0,02	
5	ĐẤT CÔNG NGHIỆP, KHO TÀNG	1,37	0,11		1,37	0,11	
6	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	3,00	0,25		3,00	0,25	
7	ĐẤT NGHĨA TRANG	1,66	0,14		1,66	0,14	
8	ĐẤT GIAO THÔNG	48,76	4,01		48,76	4,01	
9	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN				22,89	1,88	
10	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	684,45	56,22		621,24	51,03	
A	Đất trồng lúa	344,95	28,33		281,74	23,14	
B	Đất trồng màu, cây ăn quả	204,60	16,81		204,60	16,81	
C	Đất trồng cây công nghiệp	118,25	9,71		118,25	9,71	
D	Đất nuôi trồng thủy sản	16,65	1,37		16,65	1,37	
11	ĐẤT NGOÀI BÃI	55,80	4,58		55,80	4,58	
12	SÔNG HỒNG, SÔNG TÍCH	125,50	10,31		125,50	10,31	

TT	Chức năng sử dụng đất	Đến năm 2020			Đến năm 2030		
		Dân số dự báo: 16.800 người			Dân số dự báo: 18.000 người		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	TỔNG CỘNG:	1217,47	100,0		1217,47	100,0	

4.2. Quy hoạch sử dụng đất:

4.1.1. Nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất:

- Cơ bản tuân thủ 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.

- 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. Trong đó chú trọng giải quyết các nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của địa phương.

4.1.2. Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 ::

* Quy hoạch khu vực phát triển đô thị:

Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất công cộng đô thị, đất cây xanh công viên đô thị, đất đường giao thông, bến bãi đỗ xe đô thị, đất trường trung học phổ thông, đất đơn vị ở, nhóm ở, đất cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu, đất di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng, đất an ninh quốc phòng, đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối...

Khu vực phát triển đô thị có diện tích khoảng 215,34 ha, dự báo dân số đến năm 2030 khoảng 14.000 người, phát triển trên cơ sở thị trấn hiện hữu và mở rộng về phía Tây Bắc và Tây Nam, được phân chia thành hai khu quy hoạch (khu A và Khu B), giới hạn bởi Quốc lộ 32 (đường chính đô thị).

Mỗi khu quy hoạch được chia thành hai ô quy hoạch, giới hạn bởi đường chính đô thị (đường quốc lộ 32 và tỉnh lộ 412).

Trong mỗi ô quy hoạch, ngoài các chức năng đất cấp đô thị, có đất đơn vị ở, nhóm nhà ở bao gồm các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật như: đất công trình công cộng đơn vị ở, cây xanh, thể dục thể thao đơn vị ở, trường tiểu học và trung học cơ sở, nhà trẻ mẫu giáo, đất ở xây dựng mới và hiện có, bãi đỗ xe, đường giao thông... Các công trình hạ tầng xã hội được bố trí đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ nhu cầu sử dụng hàng ngày của người dân đô thị.

* Quy hoạch khu vực ngoài vùng phát triển đô thị:

Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu, đất di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng, đất đường giao thông, đất xây dựng điểm dân cư nông thôn, đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối, đất kinh doanh dịch vụ, đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản), đất ngoài bãi, mặt nước (sông Hồng, sông Tích)...

Tổng diện tích đất khoảng 1002,13 ha, dân số dự báo đến năm 2030 khoảng 4.000 người.

Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm: đất công trình công cộng, cây xanh, trường tiểu học và trung học cơ sở, nhà trẻ mẫu giáo, đất sản xuất và phục vụ sản xuất, đất ở nông thôn, đất hạ tầng kỹ thuật... được cải tạo, chỉnh trang, ưu tiên bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cộng đồng dân cư.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	
				min	max	min	max
A	KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	215,34	153,81				
I	ĐẤT DÂN DỤNG	197,01	140,72				
1	ĐẤT CÔNG CỘNG ĐÔ THỊ	22,36	15,97	20	40	1	9
2	ĐẤT CÂY XANH ĐÔ THỊ	31,10	22,21		5		1
3	ĐƯỜNG, QUẢNG TRƯỜNG, NHÀ GA VÀ BÊN - BÃI ĐỖ XE ĐÔ THỊ	37,04	26,46				
4	TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG	2,06	1,47	14	35	1	4
5	ĐẤT ĐƠN VỊ Ở, NHÓM Ở (*)	104,45	74,61	20	60	1	5
II	ĐẤT DÂN DỤNG KHÁC	7,56					
6	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO	3,87		20	40	1	5
7	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	3,69					
III	ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	10,77					
8	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG	4,01					
9	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	0,91					
10	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	5,85					
B	KHU VỰC NGOÀI ĐÔ THỊ	1002,13					
1	ĐẤT ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN	118,96		20	50	1	3
2	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO...	1,91		20	40	1	3
3	ĐẤT KINH DOANH DỊCH VỤ	0,84		40	60	1	3
4	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	0,20					
5	ĐẤT CÔNG NGHIỆP, KHO TÀNG	1,37		40	60	1	3
6	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	3,0					
7	ĐẤT NGHĨA TRANG	1,66					
8	ĐẤT GIAO THÔNG	48,76					
9	ĐẤT DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN	22,89					
10	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	621,24					
<i>A</i>	<i>Đất trồng lúa</i>	<i>281,74</i>					
<i>B</i>	<i>Đất trồng màu, cây ăn quả</i>	<i>204,60</i>					
<i>C</i>	<i>Đất trồng cây công nghiệp</i>	<i>118,25</i>					

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	
				min	max	min	max
D	Đất nuôi trồng thủy sản	16,65					
11	ĐẤT NGOÀI BÃI	55,80					
12	SÔNG HỒNG, SÔNG TÍCH	125,50					
	TỔNG CỘNG:	1217,47					

(Chỉ tiêu quy hoạch cụ thể, ký hiệu các khu, ô đất đối chiếu trong hồ sơ bản vẽ quy hoạch, thuyết minh quy hoạch, quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch được công bố do Sở Quy hoạch Kiến trúc xác nhận)

4.3. Định hướng tổ chức không gian và thiết kế đô thị:

Bố cục không gian kiến trúc toàn thị trấn:

- Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức theo trục, tuyến lõi trung tâm cùng với mạng đường giao thông vành đai bao quanh đô thị kết nối với các vùng lân cận và khu vực điểm dân cư ngoài vùng phát triển đô thị. Trong khu vực phát triển đô thị, các tuyến trục chính kết hợp mạng giao thông nhánh liên kết các khu chức năng đô thị.

- Không gian đô thị chủ yếu là các công trình thấp tầng, mật độ xây dựng thấp và dành tối đa quỹ đất cho cây xanh, công viên. Tại khu vực trung tâm đô thị dọc hai bên đường quốc lộ 32 và tỉnh lộ 412 được phép xây dựng công trình cao tầng (7 – 9 tầng), tạo điểm nhấn không gian cho đô thị. Các công trình công cộng, dịch vụ, thương mại xây dựng có kiến trúc đẹp, hiện đại, chủ yếu tập trung trên tuyến quốc lộ 32 và đường tỉnh lộ 412 tạo diện mạo mới cho đô thị. Công trình có chiều cao thấp dần về hai phía, gắn kết với các khu vực dân cư làng xóm và khu vực nông nghiệp ngoài vùng phát triển đô thị. Các công trình trụ sở cơ quan, văn phòng thấp tầng và trung tầng tập trung tại trung tâm hành chính huyện, thị trấn trên quốc lộ 32. Các công trình công cộng văn hóa, giáo dục, thể thao thấp tầng kết hợp với các khu công viên, cây xanh và khu dân cư làng xóm hiện hữu. Xây dựng khu đô thị mới ở phía Tây Bắc và Tây Nam thị trấn hiện hữu theo hướng sinh thái, mật độ xây dựng thấp, công trình thấp tầng, có nhiều cây xanh tạo cảnh quan, môi trường khí hậu.

- Trung tâm các đơn vị ở, nhóm nhà ở xây dựng mới là các công trình công cộng đơn vị ở, cây xanh, thể dục thể thao, trường học, nhà trẻ mẫu giáo. Các khu dân cư làng xóm hiện có được cải tạo chỉnh trang, bổ sung các công trình hạ tầng xã hội còn thiếu. Đối với các điểm dân cư nông thôn cải tạo xây dựng bổ sung hệ thống đường giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, gìn giữ cấu trúc làng xóm truyền thống với mật độ xây dựng thấp, công trình thấp tầng, bảo vệ không gian cây xanh, mặt nước, di tích lịch sử văn hóa, công trình kiến trúc truyền thống địa phương.

Khu vực trung tâm:

- Khu vực trung tâm của đô thị là tổ hợp các công trình công cộng thương mại, dịch vụ cao khoảng 7 - 9 tầng và hành chính, văn hóa, thể thao cao khoảng 4 - 5 tầng trên tuyến đường quốc lộ 32 và tỉnh lộ 412.

Các tuyến trục giao thông chính:

- Các tuyến giao thông chính của đô thị là tuyến đường quốc lộ 32 nối từ trung tâm Hà Nội qua thị xã Sơn Tây, đi Phú Thọ, đường tỉnh lộ 412 nối từ hồ Suối Hai đến đê sông Hồng.

Các điểm nhấn chính:

- Điểm nhấn chính của đô thị tại khu vực trung tâm thị trấn, khu vực xung quanh nút giao giữa đường quốc lộ 32 với tỉnh lộ 412, công trình cao khoảng 7 - 9 tầng.

Điểm nhìn, hướng nhìn quan trọng:

- Trên tuyến đường quốc lộ 32, hướng từ cầu Trung Hà về trung tâm Thành phố và ngược lại.
- Trên tuyến đường tỉnh lộ 412, hướng đi hồ Suối Hai đến đê sông Hồng và ngược lại.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.4.1. Quy hoạch giao thông:

a) Giao thông đối ngoại:

- Quốc lộ 32: kết nối vùng Tây Bắc với khu vực nội đô Thành phố Hà Nội. Đoạn chạy qua thị trấn Tây Đằng dài khoảng 3km, cải tạo theo tiêu chuẩn đường đô thị. Đoạn chạy ngoài thị trấn, tuyến đường được nâng cấp thành đường cấp II đồng bằng (4 làn xe).

- Tỉnh lộ 412: nối quốc lộ 32 với đường tỉnh lộ 413, kết nối thị trấn với khu du lịch hồ Suối Hai, xây dựng, nâng cấp đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng $B = 20,5m$ (4 làn xe).

- Tuyến đường tránh hỗ trợ quốc lộ 32 mới: xây dựng đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng trở lên (4 làn xe). Nối từ quốc lộ 32 tại điểm giao với tuyến đường Tiên Phong - Thụy An đi vòng phía Bắc khu vực phát triển đô thị thị trấn Tây Đằng sau đó đầu nối trở lại tuyến quốc lộ 32.

- Tuyến đường đê hữu sông Hồng: cải tạo, nâng cấp đạt tiêu chuẩn đường cấp IV, có bề rộng lòng đường 7m (2 làn xe).

- Đường sông: Nâng cấp, cải tạo hệ thống giao thông đường thủy và hạ tầng kỹ thuật phụ trợ dọc sông Hồng. Xây dựng cảng Tây Đằng thành cảng hàng hóa phục vụ nhu cầu vận tải, khai thác vật liệu xây dựng tại địa phương.

b) Giao thông đô thị:

** Các tuyến đường chính của thị trấn:*

- Trong khu vực phát triển đô thị các tuyến đường quốc lộ 32, tỉnh lộ 412 được xây dựng theo tiêu chuẩn đường đô thị.

+ Quốc lộ 32 là tuyến đường chính đô thị: mặt cắt ngang $B = 35\text{m}$, gồm 2 lòng đường xe chạy mỗi bên rộng $10,5\text{m}$, dải phân cách giữa rộng 2m , hè mỗi bên rộng $6\text{m} \times 2$.

+ Tuyến đường chính của thị trấn một phần trên cơ sở tuyến đường tỉnh lộ 412 qua trung tâm thị trấn nối ra cảng Tây Đằng, chạy theo hướng Tây Nam - Đông Bắc: mặt cắt ngang tuyến đường $B = 25\text{m}$, gồm lòng đường xe chạy rộng 15m (4 làn xe), hè mỗi bên rộng $5\text{m} \times 2$ (tương đương đường chính khu vực áp dụng đối với đô thị loại I).

** Các tuyến đường cấp khu vực:*

- Xây dựng hệ thống đường giao thông chính khu vực dạng vành đai, trên cơ sở tuyến đường tránh quốc lộ 32 cũ, một phần đường tỉnh lộ 412, đoạn tuyến qua khu vực chùa Cao và trung tâm hành chính, văn hóa, thể thao thị trấn Tây Đằng: mặt cắt ngang đường rộng $B = 23\text{m}$, gồm lòng đường xe chạy rộng 11m , hè mỗi bên rộng $6\text{m} \times 2$.

- Các tuyến đường khu vực được thiết kế dạng ô cò, lòng đường xe chạy từ $2 \div 3$ làn xe, chiều rộng mặt cắt ngang đường $B = 17\text{m} \div 23\text{m}$.

** Nút giao:*

- Nút giao giữa 2 tuyến đường chính của thị trấn (Quốc lộ 32 và đường trục xuyên tâm thị trấn ra cảng Tây Đằng) và nút giao giữa đường tránh Quốc lộ 32 mới với đường chính đô thị ra cảng Tây Đằng là nút giao trục thông có bố trí cầu vượt (thực hiện theo dự án riêng).

- Các nút giao giữa các tuyến đường khác được xác định là nút giao bằng.

** Giao thông công cộng:* sử dụng hệ thống giao thông công cộng chung (hệ thống xe buýt) của thành phố, bến xe khách kết hợp làm điểm đầu cuối xe buýt ngoại thị.

** Công trình đầu mối, bến bãi đỗ xe:*

- Xây dựng bến xe khách cấp huyện kết hợp trạm trung chuyển hàng hóa tại khu vực cửa ngõ phía Tây Bắc thị trấn (tiếp cận với tuyến đường tránh quốc lộ 32), quy mô khoảng $1,4$ ha.

- Bãi đỗ xe: chỉ tiêu đỗ xe công cộng nội thị đạt $3,0 \div 3,5\text{m}^2$ đất đỗ xe/người, dành khoảng $2,5 \div 3\%$ đất xây dựng đô thị để xây dựng hệ thống điểm đỗ xe. Các bãi đỗ xe công cộng chủ yếu phục vụ khách vãng lai và khu vực làng xóm hiện có, đảm bảo bán kính phục vụ khoảng $400 \div 500\text{m}$.

c) Giao thông ngoại thị:

- Hệ thống huyện lộ: cải tạo nâng cấp, xây mới hệ thống đường huyện (đường cấp IV, 2 làn xe, bề rộng $9 \div 12\text{m}$) trên cơ sở hệ thống huyện lộ hiện có kết hợp với hệ thống đường tỉnh, huyện xung quanh tạo thành khung giao thông chính trong khu vực.

- Hệ thống đường trục xã: nâng cấp, cải tạo trên hệ thống đường xã hiện có và xây dựng mới một số tuyến, đảm bảo đạt tiêu chuẩn đường cấp V, cấp VI với quy mô 2 làn xe.

- Đường trục thôn, đường làng xóm và giao thông nội đồng: cải tạo mở rộng và bê tông hóa trên hệ thống đường hiện trạng, hạn chế phá vỡ cấu trúc dân cư hiện trạng.

(Vị trí, quy mô, công suất, phạm vi xây dựng cảng Tây Đằng, bến xe khách cấp huyện, các bãi đỗ xe công cộng sẽ được xác định cụ thể trong quá trình triển khai dự án được cấp thẩm quyền phê duyệt).

4.4.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

* Giải pháp chống ngập lũ và tiêu thoát lũ:

- Tuân thủ theo “Quy hoạch phòng chống lũ các tuyến sông có đê trên địa bàn Thành phố Hà Nội”.

- Sông Tích có một đoạn (khoảng 2km đê, mỗi bên bờ sông khoảng 1km) chảy qua phía Nam khu vực quy hoạch, hiện đang triển khai thực hiện Dự án đầu tư tiếp nước, cải tạo khôi phục Sông Tích từ Lương Phú, xã Thuận Mỹ, huyện Ba Vì (giai đoạn I), làm nhiệm vụ tiêu thoát nước, phòng chống lũ cho khu vực, cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng.

* Định hướng nền:

- Các khu vực dân cư hiện hữu, giữ nguyên nền hiện trạng của khu vực, chỉ thực hiện san nền cục bộ những khu vực thấp trũng, khó tiêu thoát và không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước của khu vực.

- Cao độ san nền khu vực đô thị: Cao độ nền không chế khoảng từ 9,7m - 13,5m. Cao độ các khu vực đã xây dựng ổn định giữ nguyên theo hiện trạng.

* Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa của khu vực được sử dụng là hệ thống thoát nước hỗn hợp cụ thể như sau:

+ Đối với khu vực đô thị xây dựng hệ thống thoát nước riêng.

+ Đối với khu vực làng xóm xây dựng hệ thống thoát nước chung.

- Hướng thoát nước mưa chính: theo các trục thoát nước chính thoát ra sông Tích.

- Lưu vực thoát nước: khu vực nghiên cứu chia thành 03 lưu vực thoát nước chính như sau:

+ Lưu vực 1: Nằm ở phía Nam sông Tích, thoát nước tự chảy ra sông Tích.

+ Lưu vực 2: Nằm ở phía Bắc sông Tích thoát bằng động lực ra sông Tích qua trạm bơm đầu mối dự kiến tại khu vực giao giữa kênh Cổ Đô – Vạn Thắng với sông Tích.

+ Lưu vực 3: Nằm khu vực ngoài đê sông Hồng, đây là khu vực thoát lũ sông Hồng, nước mưa được thoát trực tiếp ra sông Hồng.

- Xây dựng mạng lưới đường cống thoát nước mưa dọc đường quy hoạch (từ đường khu vực trở lên) thoát ra các trục thoát nước chính của khu vực. Mạng lưới đường cống thoát nước mưa thiết kế có tiết diện từ D1000 - D1750 và cống hộp B x H = 2,5m x 2,5m.

- Xây dựng các hồ điều hòa với tổng diện tích khoảng 10,5 ha làm nhiệm vụ điều tiết, giảm tải cho hệ thống thoát nước của khu vực, mực nước điều tiết khoảng 1,0 m.

- Dọc quốc lộ 32 và một số tuyến đường hiện có trong khu vực phát triển đô thị: ngoài hệ thống rãnh nắp đan hiện có làm nhiệm vụ thoát nước cho tuyến đường, dự kiến xây dựng mới một số tuyến cống đầu nối với hệ thống làm nhiệm vụ thoát nước cho khu vực.

- Ngoài khu vực phát triển đô thị: Tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới của khu vực.

4.4.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ nhà máy nước Sơn Tây 1 (công suất 10.000m³/ngày đêm) và Sơn Tây 2 (công suất 20.000m³/ ngày đêm) thông qua trạm tăng áp Tây Đằng hiện có. Ngoài ra khu vực dự kiến sẽ được bổ sung nguồn cấp từ nhà máy nước sông Đà thông qua tuyến ống D800 trên quốc lộ 21.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Xây dựng: tuyến ống truyền dẫn tiết diện D400mm dọc quốc lộ 32 và D300mm dọc tỉnh lộ 412 để đầu nối từ nguồn cấp về trạm tăng áp Tây Đằng và cấp nước cho khu vực lân cận.

+ Xây dựng tuyến ống phân phối chính có tiết diện D160 - D200mm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nước đến các ô quy hoạch.

+ Cấp nước chữa cháy: bố trí các họng cứu hỏa dọc các tuyến ống có tiết diện D ≥ 100mm, khoảng cách các họng cứu hỏa theo quy định hiện hành.

4.4.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ trạm biến áp 110KV Sơn Tây hiện có (công suất đến năm 2020: 2 x 40 MVA, đến năm 2030: 2 x 63 MVA) và trạm biến áp 110KV Ba Vì dự kiến (công suất đến 2030: 2 x 40 MVA).

- Mạng lưới cấp điện:

+ Đối với khu vực trong phạm vi phát triển đô thị: các tuyến điện trung thế 10KV, 35KV hiện có sẽ được di chuyển, hạ ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch; xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22KV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các ô quy hoạch. Sử dụng các trạm biến áp dạng kín (KIOS, một cột, trạm xây...) với bán kính phục vụ từ 300 - 800m.

+ Đối với khu vực ngoài phạm vi phát triển đô thị: các tuyến điện trung thế 10KV được cải tạo, di chuyển dọc các tuyến đường quy hoạch; xây dựng các tuyến điện trung thế đi nối dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện đến các phụ tải. Sử dụng các trạm biến áp dạng treo với bán kính phục vụ ≤ 1000m.

+ Cấp điện chiếu sáng: nguồn chiếu sáng được cấp điện từ các trạm biến áp trong khu vực. Phát triển hệ thống chiếu sáng đô thị kết hợp cải tạo với xây dựng mới, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

4.4.5. Quy hoạch thông tin bưu điện:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ tổng đài điều khiển (HOST) Sơn Tây hiện có (công suất 13.312 lines, dự kiến nâng dung lượng 20.000 lines) thông qua tổng đài vệ tinh Tây Đằng hiện có (công suất hiện trạng 7.104 lines, dự kiến nâng dung lượng 15.000 lines).

- Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Xây dựng tuyến cáp quang truyền dẫn dọc quốc lộ 32 cấp nguồn đến tổng đài vệ tinh Tây Đằng.

+ Xây dựng các tuyến cáp quang phân phối dọc các tuyến đường quy hoạch cấp nguồn thông tin từ tổng đài vệ tinh Tây Đằng đến các ô quy hoạch.

4.4.6. Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường :

a. Thoát nước thải:

* Định hướng thoát nước:

- Đối với khu vực phát triển đô thị xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Đối với khu vực ngoài phạm vi phát triển đô thị, sử dụng hệ thống thoát nước chung.

- Xây dựng trạm xử lý nước thải ở phía Tây Bắc với diện tích khoảng 4000m².

- Đối với bệnh viện, trung tâm y tế và phòng khám đa khoa, nước thải y tế phải được xử lý hoàn toàn trong bản thân công trình, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

- Xây dựng hệ thống thoát nước thải có đường kính từ D300mm đến D400mm với độ dốc $i = 1/D$. Tại những vị trí cống giao nhau, cống thay đổi đường kính, độ dốc bố trí các giếng thăm trên các tuyến cống.

- Trên toàn bộ hệ thống thoát nước thải, dự kiến bố trí 1 trạm bơm chuyên bậc với công suất 1.900 m³/ngày đêm để bơm nâng nước khi cống đặt quá sâu. Trạm bơm chuyên bậc được xây dựng chìm và được tự động hóa hoàn toàn trong việc vận hành.

b. Quản lý chất thải rắn:

- Khu vực phát triển đô thị: Chất thải rắn sinh hoạt sẽ được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và tập kết tại các điểm đúng quy định trước khi chuyển về trạm trung chuyển của khu vực ở phía Nam.

- Khu vực nông thôn: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, tận dụng chất thải rắn hữu cơ để phục vụ cho chăn nuôi, sản xuất nông nghiệp, cung cấp năng lượng cho nhu cầu sinh hoạt (bể biogas...).

- Các cụm công nghiệp, làng nghề, bệnh viện: Chất thải rắn được thu gom, phân loại riêng và được chuyển về khu xử lý tập trung của huyện Ba Vì để xử lý.

- Xây dựng trạm trung chuyển chất thải sinh hoạt và bãi đổ chất thải rắn xây dựng, quy mô khoảng 3,0 ha tại phía Nam thị trấn để tập kết chất thải rắn sinh hoạt cho khu vực phát triển đô thị trước khi chuyển về khu xử lý rác thải tập trung. Các trạm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt và bãi đổ chất thải rắn xây dựng phải đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định.

c. Nghĩa trang:

- Khu vực nông thôn: Các nghĩa trang phân tán, có quy mô nhỏ, không đủ khoảng cách ly vệ sinh, không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, phải có kế hoạch đóng cửa, di chuyển đến nghĩa trang tập trung của huyện và Thành phố theo quy định.

- Đối với khu vực phát triển đô thị: Không bố trí nghĩa trang trong khu vực phát triển đô thị. Nhu cầu an táng mới của nhân dân trong khu vực được đáp ứng tại các nghĩa trang tập trung của huyện và Thành phố. Xây dựng nhà tang lễ ở phía Tây thị trấn, quy mô khoảng 1,0ha. Nhà tang lễ dự kiến được xây dựng nằm ngoài ranh giới thị trấn Tây Đằng.

- Khuyến khích, tuyên truyền vận động nhân dân chuyển dần sang hình thức hỏa táng.

4.4.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Tuân thủ theo 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:

- 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 cụm công nghiệp ...

- 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 huyện phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, đánh giá môi trường chiến lược theo quy định của pháp luật.

4.4.8. Chỉ giới đường đỏ :

- Chỉ giới đường đỏ: được xác định trên cơ sở tìm đường, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp 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 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 lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

4.5. Những hạng mục ưu tiên và nguồn lực thực hiện :

Hạng mục ưu tiên đầu tư:

- Xây dựng hệ thống các quy hoạch, quy chế, quy định kiểm soát phát triển và chương trình phát triển đô thị theo các giai đoạn.

- Các dự án quy hoạch phát triển nông nghiệp; các dự án hạ tầng giao thông, thủy lợi, điện, nước; Các dự án bảo vệ môi trường; các dự án phát triển Thương mại - Dịch vụ - Du lịch; các dự án văn hóa - xã hội.

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

4.6. 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 Tây Đằng, tỷ lệ 1/5000 ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt và hồ sơ quy hoạch này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Quy hoạch Kiến trúc :

- Sở Quy hoạch Kiến trúc và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng, tỷ lệ 1/5.000.

- Có trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng, tỷ lệ 1/5.000 (bao gồm : bản vẽ, thuyết minh và quy định quản lý) đúng nội dung phê duyệt tại Quyết định này;

- Phối hợp với UBND huyện Ba Vì, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết thực hiện;

- Lưu trữ hồ sơ đồ án, cung cấp thông tin quy hoạch, giới thiệu địa điểm theo quy định;

- Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Ba Vì, UBND thị trấn Tây Đằng kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng tỷ lệ 1/5000 và "Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng, tỷ lệ 1/5000" theo quy định .

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc, các Sở, ngành liên quan và UBND huyện Ba Vì xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng, 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 để thực hiện.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Ba Vì lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất

đảm bảo phù hợp với định hướng của đồ án Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng được duyệt, triển khai thực hiện các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và thực hiện kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

4. UBND huyện Ba Vì :

- Chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định;

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát : xây dựng theo quy hoạch, không gian kiến trúc cảnh quan, đô thị trong phạm vi địa giới hành chính thị trấn Tây Đằng 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, khu vực được phân cấp (quy hoạch) để phục vụ quản lý và cấp phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định của Thành phố.

5. Giao các Sở, ban, ngành có liên quan trên cơ sở Quy hoạch chung thị trấn Tây Đằng được duyệt phối hợp với UBND huyện Ba Vì 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 thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giao thông Vận tải, Y tế, Giáo dục, Lao động Thương binh & xã hội, Khoa học Công nghệ, Văn hóa thể thao & du lịch, Công an Thành phố, Cảnh sát PCCC; Bộ tư lệnh quân khu Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Ba Vì; Chủ tịch UBND thị trấn Tây Đằng; Giám đốc, thủ trưởng các sở, ngành, 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;
- VPUB TP: các PCVP, các phòng CV;
- Lưu: VT, QH năng.

mm

