

Số: 6123/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 21 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn Liên Quan đến năm 2030,
tỷ lệ 1/5000.

Địa điểm: Thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, Hà Nội.

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
CÔNG VĂN ĐẾN
Số: 10897/W

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI 21/11/2014

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND 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-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính Phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 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 4275/QĐ-UBND ngày 26/9/2012 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của huyện Thạch Thất đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2687/QĐ-UBND ngày 18/6/2012 về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố tại Tờ trình số 4050/TTr-QHKT-P5+P7 ngày 30 tháng 9 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000.

- Địa điểm: Thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

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

2.1. Vị trí:

Khu vực lập quy hoạch là thị trấn Liên Quan, huyện Thạch Thất có vị trí cách trung tâm Hà Nội khoảng 30km về phía Tây, cách thị xã Sơn Tây khoảng 13km về phía Đông Nam.

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 Liên Quan và một phần phía Bắc của xã Kim Quan, giới hạn như sau:

- + Phía Bắc giáp xã Phú Kim;
- + Phía Nam và Tây Nam giáp xã Kim Quan;
- + Phía Đông giáp với xã Hương Ngải;
- + Phía Đông Nam giáp xã Chàng Sơn;
- + Phía Tây giáp xã Bình Yên và xã Kim Quan.

2.3. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

Quy mô diện tích:

- Khoảng 326,3ha bao gồm diện tích thị trấn Liên Quan hiện có và một phần diện tích xã Kim Quan, tăng 3,6ha so với Nhiệm vụ quy hoạch đã được duyệt (thuộc xã Kim Quan) do cụ thể hóa hành lang tuyến đường Hồ Tây - Ba Vì theo hướng tuyến xác định tại quy hoạch chung xây dựng Thủ đô.

Quy mô dân số:

- Dân số hiện trạng năm 2011 khoảng 5.800 người.
- Dân số quy hoạch đến năm 2020 khoảng 7.400 người.
- Dân số quy hoạch đến năm 2030 khoảng 9.850 người.

3. Mục tiêu, tính chất của khu vực lập 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.

- Định hướng phát triển không gian đô thị phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Thạch Thất nói chung và thị trấn Liên Quan nói riêng.

- Hình thành trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa của Huyện Thạch Thất để hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội tại vùng nông thôn, đẩy mạnh phát triển các chức năng về công cộng, y tế, giáo dục, thương mại và văn hóa.

- Hình thành và phát triển không gian đô thị, đề xuất các chỉ tiêu kiểm soát phát triển đô thị, đề xuất các phương án sử dụng hợp lý, tạo lập môi trường sống văn minh, hiện đại phù hợp với đặc điểm cảnh quan, môi trường khu vực.

- 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.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.
- Làm cơ sở tổ chức lập quy hoạch chi tiết các khu vực và lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong đô thị.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Khái quát tình hình hiện trạng: theo hồ sơ thuyết minh quy hoạch.

4.2. Định hướng phát triển không gian đô thị:

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

- Định hướng phát triển không gian đô thị phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội huyện Thạch Thất nói chung và thị trấn Liên Quan nói riêng.

- Hình thành trung tâm hành chính, chính trị, văn hóa của Huyện Thạch Thất để hỗ trợ phát triển kinh tế xã hội tại vùng nông thôn, đẩy mạnh phát triển các chức năng về công cộng, y tế, giáo dục, thương mại và văn hóa.

- Hình thành không gian đô thị với các chỉ tiêu kiểm soát phát triển về chức năng đô thị, mật độ xây dựng, chiều cao công trình và hình thái kiến trúc phù hợp với đặc điểm cảnh quan, môi trường trong khu vực hành lang xanh.

- 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 bộ để phát triển kinh tế - xã hội, đặc biệt là phát triển du lịch.

- Nâng cấp, bổ sung quỹ đất bố trí cho các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu phục vụ dân cư 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.

- Cải tạo, nâng cấp hệ thống cơ quan công sở cũ xuống cấp hoặc không đủ diện tích theo quy định, xây dựng trung tâm hành chính mới theo hướng đồng bộ, hiện đại.

- Di dời toàn bộ trụ sở của UBND thị trấn ra ngoài khu vực dân cư hiện có về khu vực tập trung các công trình công cộng hành chính được quy hoạch đồng bộ, hiện đại về kiến trúc cảnh quan góp phần tạo sự hài hòa với không gian xung quanh, dành quỹ đất sau khu di dời bổ sung các công trình hạ tầng công cộng phục vụ người dân trong khu vực dân cư hiện hữu.

** 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.

- Dự kiến bổ sung quỹ đất xây dựng khu vực công cộng cho các điểm dân cư nông thôn và xây dựng các khu vực dân cư tập trung mới phục vụ giãn dân trong khu vực dân cư hiện có đồng thời đáp ứng nhu cầu về nhà ở trong giai đoạn quy hoạch.

- Xác định các vùng phát triển sản xuất nông nghiệp .

4.3. Quy hoạch sử dụng đất:

4.3.1/ Các 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.

4.3.2/ Quy hoạch sử dụng đất:

Quy hoạch chung thị trấn Liên Quan có tổng diện tích nghiên cứu khoảng 326,3 ha được chia làm 03 khu để kiểm soát phát triển. Quy mô dân số khoảng 9.850 người.

- Khu 1: Khu vực đô thị hiện hữu bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất dân cư hiện có, đất công cộng đô thị, đất giáo dục đào tạo, đất tôn giáo tín ngưỡng, đất nông nghiệp...

+ Quy mô dân số khoảng 6.050 người.

+ Diện tích khoảng 60ha.

- Khu 2: Khu vực đô thị phía Đông Bắc bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất công cộng, đất cơ quan hành chính, y tế, đất nhóm ở mới, đất hỗn hợp, du lịch, đất phát triển kinh tế, thương mại dịch vụ, bến bãi đỗ xe đô thị, đất cây xanh công viên thể dục thể thao, đất cây xanh cách ly...

+ Quy mô dân số khoảng 2.100 người.

+ Diện tích khoảng 53ha.

- Khu 3: Khu vực cửa ngõ phía Nam bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất phát triển kinh tế, thương mại dịch vụ, đất công cộng, đất nhóm ở mới, đất an ninh quốc phòng, di lịch, đất dự trữ phát triển, bến bãi đỗ xe đô thị ...

+ Quy mô dân số khoảng 1.700 người.

+ Diện tích khoảng 35ha.

Khu vực còn lại là các khu vực đất nông nghiệp, đất dự trữ phát triển ở sau giai đoạn quy hoạch 2030 (trước mắt được sử dụng để phát triển nông nghiệp) đất ao hồ, mặt nước phục vụ nông nghiệp và các chức năng khác ngoài đất dân dụng.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất

STT	Hạng mục đất	Năm 2020			Năm 2030		
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Tỷ lệ (%)
	Đất tự nhiên (A+B)	326.3			326.3		
A	Đất khu vực đô thị	292.8			292.8		
A.1	Đất xây dựng đô thị	94.9	128.2	100.0	148.5	150.7	100.0

STT	Hạng mục đất	Năm 2020			Năm 2030		
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ lệ (%)
	(I+II)						
I	Đất dân dụng	76.8	103.7	80.9	94.9	96.34	63.9
1	Đất đơn vị ở (*)	44.95	60.7	47.4	48.95	49.7	33.0
	+ Nhóm nhà ở hiện trạng cải tạo	32.80	56.55	34.6	32.83	56.6	22.1
	+ Đất đơn vị ở mới	6.22	38.87	6.6	9.63	23.77	6.48
	- Công cộng ĐV ở	1.50	2.02	1.6	1.50	1.52	1
	- Trường học (THCS, Tiểu học, mầm non)	3.02	4.08	3.2	3.02	3.06	2.03
	- Cây xanh đơn vị ở	1.41	1.9	1.5	1.97	1.93	1.32
2	Đất công cộng đô thị	8.64	11.67	9.1	8.64	8.77	5.8
3	Đất cây xanh công viên, vườn hoa và TDTT	6.97	9.41	7.34	11.15	11.31	7.5
4	Đất giao thông đô thị	15.38	20.78	16.2	23.50	23.85	15.8
5	Đất bãi đỗ xe đô thị	0.87			2.61		
II	Đất ngoài dân dụng	18.05		100.0	53.67		100.0
1	Đất trung tâm cấp Huyện (cơ quan, TT văn hóa, TC kinh tế...)	2.34		13.0	10.73		20.0
2	Đất giáo dục đào tạo (trường dạy nghề, giáo dục thường xuyên)	2.19		12.1	2.19		4.1
3	Đất phát triển kinh tế thương mại, dịch vụ	6.13		34.0	10.01		18.7
4	Đất hỗn hợp	-		0.0	3.79		7.1
5	Đất quốc phòng, an ninh	0.74		4.1	0.74		1.4
6	Đất tôn giáo, tín ngưỡng	0.49		2.7	0.49		0.9
7	Đất giao thông đối ngoại (cấp thành phố và cấp đô thị)	0.13		0.7	19.69		36.7
8	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3.03		16.8	3.03		5.6
9	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	3.00		16.6	3.00		5.6
A.2	Đất khác	197.94		100.0	144.28		100.0
I	Đất dự trữ phát triển	-		0.0	42.11		29.2
II	Đất cây xanh cách ly, lề sông	3.26		1.6	12.07		8.4
III	Đất du lịch, dự trữ phát triển	9.16		4.6	9.16		6.3
IV	Đất nông nghiệp	174.87		88.3	59.93		41.5
V	Mặt nước	10.65		5.4	21.01		14.6
B	Đất khu vực nông thôn	33.50		100.00	33.50		100.00
1	Đất khu ở	1.13		3.4	1.13		3.4
2	Công trình công cộng, trường học	4.37		13.0	4.37		13.0

STT	Hạng mục đất	Năm 2020			Năm 2030		
		Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m2/ng)	Tỷ lệ (%)
3	Đất quốc phòng, an ninh	1.57			1.57		
4	Đất giao thông	0.65		1.9	4.15		12.4
5	Đất bãi đỗ xe				0.60		
6	Đất du lịch, dự trữ phát triển	2.50		7.5	6.50		19.4
7	Đất nông nghiệp	21.52		64.2			
8	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	-					
9	Đất dự trữ phát triển	-		-	12.70		37.9
10	Cây xanh cách ly	-		-	0.72		2.1
11	Mặt nước	1.76		5.3	1.76		5.3

Ghi chú:

- *Chỉ tiêu đất đơn vị ở, nhóm ở bao gồm cả đất dân cư làng xóm hiện có và đất đơn vị ở mới.*

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

- *Đất đơn vị ở, nhóm ở bao gồm: 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... sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đồng bộ hệ thống hệ thống xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Khi lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư khu đô thị mới, khu nhà ở, phải xác định quỹ nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn và quy định của Thành phố.*

- *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 theo nguyên tắc: giữ gìn, bảo vệ cảnh quan tự nhiên, không gian kiến trúc truyền thống, hạn chế gia tăng mật độ xây dựng, không xây dựng công trình cao tầng, không san lấp hồ ao có giá trị cảnh quan, ưu tiên bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cộng đồng dân cư.*

- *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 Liên Quan, 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.*

- *Đất di tích lịch sử văn hóa, tôn giáo tín ngưỡng đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và vùng bảo vệ sẽ được xác định chính xác khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư, biên bản khoanh vùng bảo vệ được cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, tuân thủ quy định của Luật Di sản văn hóa.*

- *Đất công nghiệp xí nghiệp hiện có nằm ngoài khu vực phát triển đô thị 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 thị trấn Liên Quan 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, chi giới đường đỏ sẽ được xác định chính xác ở tỷ lệ 1/500.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể ở 1/500, tuân thủ Tiêu chuẩn, Quy chuẩn Xây dựng.

4.4. Thiết kế đô thị:

a. Xác định đặc trưng, bản sắc đô thị:

- 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

- Khai thác yếu tố địa hình là nhiều ao hồ, có nền địa hình thấp trũng tạo nên các hồ nước, kênh cảnh quan là hình ảnh đặc trưng của đô thị.

- Bảo vệ phương thức xây dựng công trình bằng vật liệu địa phương tạo nên hình ảnh đặc trưng cho các công trình trong khu vực.

- 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 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.

b. Phân vùng kiểm soát:

- Phân vùng khu vực kiểm soát gắn với 3 khu vực chức năng chính của thị trấn Liên Quan.

- Khu 1 - Khu vực đô thị hiện hữu đã xây dựng: Cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực.

- Khu 2 - Khu vực đô thị phía Đông Bắc: Hình thành khu phát triển mới kết hợp chỉnh trang hệ thống công sở cũ dọc trục đường tỉnh lộ 419.

- Khu 3 - Khu vực cửa ngõ phía Nam: Hình thành khu phát triển mới kết hợp khu dân cũ dọc trục đường tỉnh lộ 419.

- Các khu vực dọc các tuyến giao thông đối ngoại như tỉnh lộ 419, trục kinh tế Bắc Nam, trục trung tâm Liên Quan và khu vực ven sông Đáy được kiểm soát cảnh quan thống nhất.

- Các khu vực ven hồ, dọc theo các kênh cảnh quan và cạnh biên phát triển đô thị cũng được kiểm soát về hình ảnh kiến trúc cảnh quan riêng.

c. Định hướng tầng cao:

- Định hướng phát triển đô thị theo hướng trung tầng và thấp tầng.

- Dọc theo hai trục chính là trục mới hình thành và trục tỉnh lộ 419 cho phép phát triển cao tầng, tạo nên điểm nhấn kiến trúc cho đô thị tại một số khu vực.

- Khu vực dân cư hiện hữu và nhà ở mới, khu giáo dục và thể thao phát triển thấp tầng.

- Khu vực thương mại, dịch vụ, hành chính phát triển trung tầng, kiểm soát tầng cao đồng đều theo từng khu vực.

- Tầng cao công trình được sẽ quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị cụ thể ở giai đoạn tiếp theo.

d. Định hướng mật độ xây dựng:

- Mật độ nén, tập trung cao theo từng khu vực chức năng và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

- Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng.

- Khu vực đô thị hiện hữu: Thực hiện kiểm soát mật độ xây dựng trung bình, phù hợp với thực trạng xây dựng hiện nay, kiểm soát sự gia tăng mật độ làm phá vỡ cấu trúc chung của đô thị sinh thái.

- Các khu vực phát triển mới được kiểm soát theo hướng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh.

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.5.1. Quy hoạch Giao thông:

a. Các tuyến giao thông đối ngoại của Quốc gia, Thành phố và đường tỉnh:

- Đường bộ:

+ Đường Hồ Tây - Ba Vì: có hướng tuyến Đông - Tây, kết nối đô thị trung tâm với Thạch Thất - Hòa Lạc - Ba Vì, mặt cắt ngang điển hình rộng 50m (8 làn xe).

+ Đường trục phát triển kinh tế Bắc Nam: Có hướng tuyến Bắc - Nam, đoạn tuyến ngoài phạm vi phát triển đô thị có cấp hạng là đường cấp I đồng bằng, bề rộng mặt cắt ngang $B = 42m$ (6 làn xe); đoạn trong đô thị bề rộng mặt cắt ngang $B = 60m$ (6 làn xe chạy chính và đường gom đô thị hai bên).

+ Đường tỉnh: Cải tạo hệ thống đường tỉnh lộ 419, 420 tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng với quy mô 2-4 làn xe. Các đoạn tuyến có dự án được duyệt thực hiện theo dự án riêng.

b) Mạng lưới đường đô thị:

- Đường trục cảnh quan đô thị (mặt cắt 1-1): Tuyến chạy theo hướng Đông Tây là đường nối đường tỉnh 419 và 420 từ công chính khu trung tâm hành chính đến thôn Thúy Lai, chia làm 2 đoạn:

+ Đoạn 1: quy mô mặt cắt ngang đường rộng 50m-74m (lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$; vỉa hè: $2 \times 10\text{m} = 20\text{m}$; dải phân cách: 15m-39m)

+ Đoạn 2: quy mô mặt cắt ngang đường rộng 24m (lòng đường $2 \times 7,5\text{m} = 15,0\text{m}$; vỉa hè: $2 \times 3\text{m} = 6,0\text{m}$; dải phân cách: 2m).

- Đường cấp khu vực bao gồm:

+ Đường có mặt cắt 2-2: Nâng cấp dựa trên tuyến tỉnh lộ 419, quy mô rộng 24m (lòng đường: $2 \times 7\text{m} = 14\text{m}$; vỉa hè: $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$; dải phân cách: 2m).

+ Đường có mặt cắt 3-3: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 24,0m (Lòng đường: 14,0m; Vỉa hè: $2 \times 5\text{m} = 10,0\text{m}$)

- Đường cấp nội bộ bao gồm:

+ Đường có mặt cắt 4-4: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 18,5m (lòng đường: 10,5m; vỉa hè: $2 \times 4\text{m} = 8,0\text{m}$)

+ Đường có mặt cắt ngang 5-5: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 16m (lòng đường: 7m, vỉa hè: $2 \times 4\text{m} = 8\text{m}$).

+ Đường có mặt cắt ngang 6-6: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 12m (lòng đường: 6m, vỉa hè: $2 \times 3\text{m} = 6\text{m}$).

- Bãi đỗ xe: Xây dựng các bãi đỗ xe phục vụ nhu cầu đỗ xe của Thị trấn với tổng diện tích khoảng 3,21ha.

- Giao thông công cộng: Sử dụng GTCC chung của Thành phố. Bến xe khách Liên Quan kết hợp làm điểm đầu cuối xe buýt ngoại thị, quy mô khoảng 1ha.

+ Công trình giao thông đối ngoại: Bố trí kết hợp bến xe đối ngoại, xe buýt tại gần giao cắt giữa đường trục chính TL419 và trục Hồ Tây - Ba Vì. Quy mô dự kiến khoảng 1,0ha; Nút giao thông khác mức bố trí tại giao cắt giữa đường trục Hồ Tây - Ba Vì và đường trục kinh tế Bắc Nam, quy mô nút giao khoảng 17 - 18ha.

- Các chỉ tiêu giao thông chính:

+ Diện tích giao thông: 50,55 ha trong đó:

+ Giao thông đối ngoại: 19,69 ha.

+ Giao thông đô thị: 30,86 ha (21,3%).

+ Mật độ mạng lưới đường: 10,5 km/km².

4.5.2. Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

- Phòng, chống lũ lụt: Nạo vét dòng sông kết hợp với kè hai bên bờ sông Tích đoạn qua thị trấn dài khoảng 1,1km.

- Nền xây dựng:

+ Khu vực dân cư hiện có cơ bản cao độ được giữ nguyên. Trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng mới cần san nền phù hợp với cao độ các công trình lân cận tránh gây úng ngập cục bộ.

+ Khu xây dựng mới: Cao độ không chế khoảng 8,3m ÷ 9,0m phù hợp với chế độ hoạt động của trạm bơm tiêu Săn.

- Thoát nước mặt:

+ Đối với khu dân cư hiện có: Xây dựng cải tạo hệ thống cống thoát nước chung hiện có.

+ Đối với khu vực xây dựng mới: Xây dựng hệ thống cống thoát nước riêng.

+ Khu vực bãi ngoài đê thoát nước tự chảy ra sông Tích.

+ Khu vực nội đồng tiêu nước động lực; nước mặt tập trung về kênh tiêu Tây Ninh sau đó thoát ra sông Tích thông qua trạm bơm Săn. Kênh tiêu Tây Ninh cần kè kiên cố hóa hai bờ kênh, nạo vét lòng kênh, bề rộng lòng kênh từ 8m ÷ 10m bằng với lòng kênh hiện trạng.

Quy mô công suất trạm bơm tiêu và kênh Tiêu Tây Ninh sẽ được xác định trong đồ án Quy hoạch thủy lợi huyện Thạch Thất.

4.5.3. Quy hoạch Cấp nước:

- Tổng nhu cầu cấp nước của Thị trấn khoảng 3.200m³/ngđ.

- Nguồn nước: Thị trấn Liên Quan được định hướng được cấp nước từ nhà máy nước mặt Sông Đà, nhà máy nước Sơn Tây thông qua hệ thống mạng lưới cấp nước truyền dẫn theo định hướng quy hoạch chung xây dựng thủ đô và quy hoạch chuyên ngành cấp nước đã được phê duyệt. Xây dựng trạm bơm tăng áp Liên Quan điều tiết lưu lượng và áp lực từ nhà máy nước Sơn Tây.

- Mạng lưới:

+ Mạng lưới cấp nước truyền dẫn gồm: Tuyến D600 trên đường trục kinh tế Bắc Nam; tuyến D600 từ thị trấn Quốc Oai tới; tuyến D400 trên đường tỉnh lộ 420 nối tuyến cấp nước trên quốc lộ 21A; tuyến D250 trên đường tỉnh lộ 419 nối với tuyến cấp nước trên Quốc lộ 32 từ nhà máy nước Sơn Tây tới đảm bảo cấp nước cho toàn bộ thị trấn Liên Quan.

+ Xây dựng mạng lưới đường ống phân phối D100mm ÷ D250mm bố trí dọc các tuyến đường quy hoạch, được đấu nối mạng lưới truyền dẫn theo dạng mạch vòng đảm bảo cấp nước tới các đối tượng sử dụng.

- Cấp nước chữa cháy:

+ Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng lưới cấp nước có đường kính từ Φ100 trở lên thuận lợi cho công tác phòng cháy, chữa cháy. Khoảng cách các họng cứu hỏa trên mạng lưới được bố trí theo quy định hiện hành. Vị trí của các họng cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập quy hoạch chi tiết và thiết kế mạng lưới cứu hỏa của khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Ngoài các họng cứu hỏa cần bố trí thêm các hố lấy nước mặt phục vụ cứu hỏa tại khu vực các hồ điều hoà, kênh mương theo quy hoạch để tăng cường khả năng phục vụ phòng cháy, chữa cháy cho khu vực.

4.5.4. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị:

- Nguồn điện: khu vực được cấp nguồn từ các TBA 110kV hiện có: 110kV Sơn Tây, 110kV Phùng Xá và 110kV Phúc Thọ. Về lâu dài được bổ sung nguồn từ TBA 110kV Hòa Lạc 1 dự kiến.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Tuyến điện 110kV Phúc Thọ - Phùng Xá hiện có được cải tạo, giữ nguyên hướng tuyến hiện có.

+ Các tuyến điện 35kV, 10kV hiện có được cải tạo, di chuyển, hạ ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch. Từng bước chuyển đổi cấp điện áp về 22kV theo quy định.

+ Trạm biến áp hạ thế: Cải tạo, nâng cấp các trạm biến áp hiện có. Xây dựng mới khoảng 11 trạm biến áp. Trạm hạ thế sử dụng trạm kios, trạm xây, quy mô chiếm đất không quá 25m².

- Chiếu sáng: nguồn điện chiếu sáng được cấp từ các trạm biến áp hạ thế trong khu vực, chi tiết sẽ được nghiên cứu trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết.

4.5.5. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ tổng đài vệ tinh Thạch Thất hiện có (công suất hiện trạng 4352 lines, dự kiến 12.000 lines).

- Nhu cầu thông tin liên lạc đến năm 2020: 5.528 Lines; 2030: 9.395 Lines.

- Mạng lưới thông tin: Xây dựng các tuyến cáp thông tin liên lạc dọc các tuyến đường quy hoạch, cấp nguồn đến các đơn vị tiêu thụ.

4.5.6. Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

4.5.6.1. Thu gom và xử lý nước thải:

- Tiêu chuẩn: Lấy bằng tiêu chuẩn cấp nước. Tỷ lệ thu gom: đợt đầu: 80% khối lượng nước thải; dài hạn: 90% khối lượng nước thải.

- Mạng lưới thoát nước thải: Đối với khu vực xây dựng mới sử dụng công thoát nước thải riêng; khu vực dân cư hiện có tập trung với mật độ cao sử dụng hệ thống nửa riêng và sử dụng giếng tách nước để thoát vào hệ thống thoát thải thoát về trạm xử lý nước thải của thị trấn. Trước mắt XLNT cục bộ tại hộ gia đình. Từng bước xây dựng hệ thống thoát nước chung và công bao, thu gom tập trung về trạm XLNT của thị trấn dự kiến đặt tại khu cây xanh phía đông thị trấn với công suất 2.100 m³/ngđ.

- Nước thải y tế: Phải được xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định của Bộ Y tế trước khi đầu nối vào hệ thống thoát nước chung.

4.5.6.2. Thu gom và quản lý chất thải rắn:

- CTR sinh hoạt: Phân loại sơ cấp tại nguồn thu gom về trạm trung chuyển CTR của Thị trấn Liên Quan tại khu đất hạ tầng phía Đông Bắc Thị trấn sau đó thu gom chuyển về khu xử lý Lại Thượng để xử lý tập trung.

- CTR y tế: Phải được xử lý bằng lò đốt đạt tiêu chuẩn môi trường.

- CTR nguy hại: Chuyển đi xử lý tập trung tại khu xử lý CTR của Thành phố.

4.5.6.3. Quản lý nghĩa trang: Xây dựng nhà tang lễ quy mô 10.000 m² dự kiến tại phía Đông Bắc đô thị, giáp với khu nghĩa địa hiện trạng.

Trong giai đoạn trước mắt, khi nghĩa trang của huyện và Thành phố chưa xây dựng, duy trì và mở rộng khu nghĩa địa hiện trạng phía Tây Bắc đô thị lên 3ha để đáp ứng nhu cầu quy tập, giải phóng mặt bằng phục vụ đầu tư xây dựng các dự án trên địa bàn huyện.

4.5.7. 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 khu vực, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

- Hành lang bảo vệ các tuyến đường, các tuyến hạ tầng kỹ thuật như cấp điện, cấp nước... thực hiện theo Quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định.

5. 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 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.

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

Điều 2.

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Liên Quan, tỷ lệ 1/5000 phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án Quy hoạch theo quy định.

- UBND Thạch Thất chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, UBND thị trấn Liên Quan tổ chức công bố công khai quy hoạch chung được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết thực hiện.

- UBND Thạch Thất, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc 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.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các sở ngành liên quan và UBND huyện Thạch Thất xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện quy hoạch chung thị trấn 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 Thạch Thất lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của quy hoạch chung thị trấn được duyệt.

- UBND Thạch Thất chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc trên cơ sở nhu cầu của địa phương, lập quy hoạch và dự án đầu tư xác định quy mô diện tích, vị trí quỹ nhà ở xã hội, quỹ nhà ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn.

- UBND Thạch Thất tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu vực theo yêu cầu phát triển những khu vực được phân cấp quy hoạch theo quy định, quản lý đô thị và đầu tư xây dựng phục vụ cấp phép xây dựng và lập dự án đầu tư.

- Các sở ngành có liên quan triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, lĩnh vực, quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương trên cơ sở quy hoạch chung thị trấn 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, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Bộ Tư lệnh Thủ đô, Công an Thành phố; Chủ tịch UBND huyện Thạch Thất; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND thị trấn Liên Quan; Thủ trưởng các Sở, Ngành và các tổ chức, 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)
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUB: CVP, các PCVP; các phòng CV;
- Lưu: VT, QHnăng.

30/17- 50. 

