

Số: **2295** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **21** tháng **5** năm **2015**

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín,
huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/2000

SỞ QUY HOẠCH - KIẾN TRÚC

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Địa điểm: Thị trấn Thường Tín, các xã: Văn Bình, Văn Phú, Hà Hồi -
huyện Thường Tín - thành phố Hà Nội.

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: 338/CC
Ngày: 25/05/2015

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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

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

Căn cứ 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 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn Đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

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

Căn cứ Quyết định số 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 Quyết định số 4759/QĐ-UBND ngày 22/10/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/2000;

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

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 874/TTr-QHKT-P7-P10 ngày 05/3/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/2000.

Địa điểm: thị trấn Thường Tín, các xã: Văn Bình, Văn Phú, Hà Hồi - huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

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

2.1. Vị trí: Thị trấn Thường Tín có vị trí nằm trên trục Quốc lộ 1A, phía Nam đô thị Trung tâm. Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch thuộc toàn bộ địa giới hành chính thị trấn Thường Tín hiện nay và lấy thêm một phần ranh giới của các xã Văn Bình, Văn Phú, Hà Hồi, huyện Thường Tín.

2.2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp: xã Văn Bình.
- Phía Nam giáp: xã Văn Phú, xã Hà Hồi.
- Phía Đông giáp: xã Văn Bình, xã Hà Hồi.
- Phía Tây giáp: xã Văn Phú.

2.3. Quy mô:

Tổng diện tích quy hoạch khoảng: 136,45 ha.

3. Tính chất, mục tiêu của đồ án:

3.1. Tính chất:

Là trung tâm về chính trị - hành chính, kinh tế, văn hóa - xã hội của huyện Thường Tín; Là đô thị loại V nằm trong hệ thống thị trấn, đô thị phụ trợ của đô thị trung tâm và các đô thị vệ tinh thành phố Hà Nội nói chung, đảm nhận vai trò trung tâm kinh tế thương mại - dịch vụ, công cộng, hỗ trợ sản xuất và đầu mối hạ tầng kỹ thuật cho vùng nông thôn huyện Thường Tín nói riêng và khu vực phía Nam thành phố Hà Nội nói chung, bao gồm các chức năng: đầu mối hạ tầng kỹ thuật (cấp điện, cấp nước, giao thông, xử lý môi trường), trung tâm dịch vụ công cộng (hành chính, thương mại, giáo dục, y tế...), trung tâm hỗ trợ sản xuất.

3.2. Mục tiêu:

- Rà soát các dự án và quá trình thực hiện theo đồ án Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín đã được UBND tỉnh Hà Tây phê duyệt năm 1999, sự phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội hiện nay của huyện Thường Tín.

- Cụ thể hóa những định hướng phát triển của đồ án 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; Chiến lược và Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội Thủ đô và huyện Thường Tín, các quy hoạch chuyên ngành, các yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội - văn hóa trên địa bàn huyện Thường Tín.

- Xác định các tiền đề, động lực và dự báo phát triển của Thị trấn, trên cơ sở đó định hướng phát triển không gian đô thị, quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ với quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị, khai thác hiệu quả đất đai đô thị, nông thôn. Tối ưu hóa các nguồn lực đất đai, môi trường sinh thái tự nhiên, lao động, tài chính làm cơ sở để phát triển kinh tế - xã hội bền vững, ổn định chính trị, an ninh quốc phòng phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố, Huyện và đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đã được phê duyệt.

- Đề xuất quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được phê duyệt làm cơ sở pháp lý để chính quyền địa phương và các tổ chức, đơn vị triển khai thực hiện quy hoạch chung, lập dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn Thị trấn và để chính quyền các cấp quản lý đầu tư xây dựng, kiểm soát phát triển theo quy hoạch được duyệt.

4. Nội dung quy hoạch:

4.1. Quy mô dân số:

Dự báo quy mô dân số đến năm 2020 khoảng 7.380 người; đến năm 2030 khoảng 8.000 người.

4.2. Quy mô đất đai:

Tổng diện đất tự nhiên trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch Thị trấn Thường Tín khoảng 136,45ha. Trong đó:

- Đến năm 2020: quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 111,9ha (chỉ tiêu bình quân khoảng 151,6m²/người), bao gồm:

- + Đất dân dụng khoảng 70,98ha (chỉ tiêu bình quân khoảng 96,18m²/người);
- + Đất khác trong phạm vi dân dụng khoảng 25,02ha;
- + Đất ngoài dân dụng khoảng 15,90ha.

- Đến năm 2030: quy mô đất xây dựng đô thị khoảng 136,45 ha (chỉ tiêu bình quân khoảng 170,57m²/người), bao gồm:

- + Đất dân dụng khoảng 87,47ha (chỉ tiêu bình quân khoảng 109,33m²/người);
- + Đất khác trong phạm vi dân dụng khoảng 30,64ha;
- + Đất ngoài dân dụng khoảng 18,35ha.

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

Thị trấn Thường Tín được mở rộng các chức năng đô thị từ khu vực trung tâm hiện có (chủ yếu về phía Bắc và Tây Bắc giáp xã Văn Bình và xã Văn Phú với định hướng trung tâm Huyện và Thị trấn tại khu vực lõi Thị trấn trên cơ sở giáp các tuyến đường giao thông (đường 427, đường trục Bắc Nam theo quy hoạch) và đan xen với các không gian mở, cây xanh quy mô lớn kết hợp với không gian mặt nước hiện có. Với đặc thù thị trấn Thường Tín có tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam chạy dọc, song song với trục Quốc lộ 1A nên khu vực dự kiến phát triển sẽ được xác định tại khu vực này với định hướng đô thị được phát triển, tránh ảnh hưởng của tuyến đường sắt trên cơ sở tạo hành lang xanh lớn dọc tuyến, đảm bảo các yêu cầu về an toàn, vệ sinh môi trường.

Bảng tổng hợp Quy hoạch sử dụng đất

TT	Chức năng đất	Giai đoạn ngắn hạn (đến năm 2020)			Giai đoạn dài hạn (đến năm 2030)		
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch (A+B)	136,45	100,00		136,45	100,00	
	Quy mô dân số	7.380 người			8.000 người		
A	Đất xây dựng đô thị (I+II+III)	111,90	82,00	151,62	136,45	100,00	170,57
I	Đất dân dụng	70,98	52,02	96,18	87,47	64,10	109,33
1	Đất công cộng đô thị (≈ cấp huyện)	3,79	2,77	5,13	3,79	2,77	4,73
2	Đất trường THPT	0,92	0,68	1,25	0,92	0,68	1,16
3	Đất cây xanh, TĐTT đô thị (≈ cấp huyện)	6,28	4,60	8,51	6,28	4,60	7,85
4	Đất giao thông đô thị (≈ cấp huyện)	2,76	2,02	3,74	2,76	2,02	3,45
5	Đất đơn vị ở (≈ cấp thị trấn)	57,23	41,94	77,55	73,72	54,03	92,15
5.1	Đất công cộng	5,21	3,82	7,07	5,67	4,15	7,08
5.2	Đất cây xanh, TĐTT	5,55	4,06	7,51	6,74	4,94	8,42
5.3	Đất trường học (Tiểu học và Trung học cơ sở)	1,35	0,99	1,83	1,35	0,99	1,69
5.4	Đất trường mầm non	0,81	0,60	1,10	0,81	0,60	1,02
5.5	Đất ở	28,43	20,83	38,52	38,15	27,96	47,69
5.6	Đất giao thông	15,88	11,64	21,52	21,00	15,39	26,25
II	Đất khác trong phạm vi khu dân dụng	25,02	18,33	33,9	30,64	22,45	38,3
1	Đất cơ quan (≈ cấp huyện)	6,99	5,12		8,70	6,37	
2	Đất trường đào tạo, dạy nghề	17,49	12,81		17,49	12,81	
3	Đất hỗn hợp	0,54	0,40		0,64	0,47	
4	Đất dự trữ phát triển	0,00	0,00		3,82	2,80	
III	Đất ngoài phạm vi dân dụng	15,90	11,65	21,54	18,35	13,44	22,94
1	Đất giao thông đối ngoại	5,46	4,00		6,69	4,90	
2	Đất cây xanh cách ly	6,80	4,98		8,02	5,88	
3	Đất công trình đầu mối HTKT	0,77	0,56		0,77	0,56	
4	Đất an ninh, quốc phòng	0,37	0,27		0,37	0,27	
5	Đất chuyên dùng khác (thủy lợi và mặt nước chuyên dùng, sản xuất phi nông nghiệp...)	2,51	1,84		2,51	1,84	

TT	Chức năng đất	Giai đoạn ngắn hạn (đến năm 2020)			Giai đoạn dài hạn (đến năm 2030)		
		Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
B	Đất ngoài phạm vi phát triển đô thị	24,56	18,00		0,00	0,00	
1	Đất nông nghiệp	24,56	18,00		0,00	0,00	

- Đồ án Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín được tính toán đến mạng lưới đường khu vực, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản được tính toán theo các khu 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 tại bước lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trên cơ sở quỹ đất cụ thể tại khu vực, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín. Quá trình lập các đồ án Quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định của Luật Thủ đô, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật Đất đai,... lấy ý kiến các của các cơ quan quản lý chuyên ngành có liên quan, tuân thủ 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” 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 xây dựng: Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 được phân chia thành 04 khu vực (các ô quy hoạch) trên cơ sở các tuyến đường giao thông chính (Quốc lộ 1A, đường tỉnh lộ 427, đường chính khu vực), với tổng quy mô 136,45ha. Cụ thể như sau:

TT	Ô quy hoạch	Diện tích (ha)	Mật độ xây dựng chung (%)	Tầng cao (tầng)	Dân số (người)
1	Khu quy hoạch K1	33,90	5 ÷ 80	01 ÷ 11	1.600
2	Khu quy hoạch K2	52,59	5 ÷ 80	01 ÷ 09	3.000
3	Khu quy hoạch K3	32,42	5 ÷ 80	01 ÷ 09	1.800
4	Khu quy hoạch K4	17,54	5 ÷ 80	01 ÷ 05	1.600

4.4. Định hướng phát triển không gian, thiết kế đô thị:

4.4.1. Định hướng chung:

Dựa trên cơ cấu nghiên cứu quy hoạch khu vực, hiện trạng sử dụng đất và định hướng phát triển chung huyện Thường Tín, định hướng phát triển không gian Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín được xác định:

- Về phía Bắc: Phát triển xây dựng các khu dân cư mới, các công trình công cộng, cơ quan, trường học, cây xanh. Khu vực này hiện chủ yếu là đất nông nghiệp, địa hình bằng phẳng, một số khu vực làng xóm hiện có, cảnh quan đẹp, thuận lợi xây dựng.

Ngoài ra còn hình thành trên trục chính đô thị chuỗi cơ quan, hành chính tạo mối liên kết giữa khu vực trung tâm cũ với khu vực mở rộng có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, hệ thống hạ tầng xã hội đồng bộ. Ngoài ra, bố trí một phần đất dự trữ phát triển cho giai đoạn tiếp theo.

- Về phía Nam: Mở rộng ranh giới đô thị, tổ chức thêm khu vực dân cư mới về phía Nam đường Tỉnh lộ 427. Cải tạo và xen cây đất ở mới vào khu dân cư cũ. Bố trí quỹ đất mở rộng phát triển một số khu chức năng đáp ứng nhu cầu tái định cư, hạ tầng kỹ thuật đầu môi, vườn hoa, công trình công cộng. Tại khu vực này, hiện nay đang tập trung các khu vực hành chính, chính trị và thương mại - dịch vụ hiện có.

- Về phía Tây: Mở rộng đô thị về phía Tây nhằm tổ chức thêm khu vực dân cư mới, công trình công cộng, cây xanh. Hành lang cây xanh cách cách ly tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam dự kiến được kết hợp với cây xanh trong đô thị tạo không gian xanh chuyên tiếp khu trung tâm cũ và khu vực mở rộng.

Với dự kiến mở rộng phát triển đô thị theo các hướng trên, không gian Thị trấn được phát triển tập trung, khai thác quỹ đất hợp lý, tạo sự phát triển đồng bộ giữa khu trung tâm cũ và phần mở rộng. Tuy nhiên cần có giải pháp đảm bảo an toàn giao thông để giao lưu thuận tiện giữa các khu vực dân cư mới phát triển với Thị trấn trung tâm hiện tại.

4.4.2. Một số quy định cụ thể:

Trục không gian cảnh quan hai bên trục chính đô thị: tổ chức các trục dẫn hướng, dải cây xanh đường phố tạo điểm nhấn cho không gian đô thị, kết nối với các trục giao thông dẫn hướng vào khu vực trung tâm, đồng thời tạo hành lang thông thoáng trồng cây xanh thảm cỏ và các lớp cây xanh bóng mát, tránh tác động tới môi trường và góp phần làm tăng giá trị cảnh quan cho đô thị.

- Công trình hành chính, thương mại dịch vụ, văn hoá lớn bố trí trên trục đường chính đô thị kéo dài từ đường Bắc xuống Nam đến Tỉnh lộ 427. Trên trục đường này bố trí các công trình cao tầng, kiến trúc đẹp và hiện đại, có quảng trường rộng, cây xanh, mặt nước, tạo sự sầm uất, văn minh cho đô thị. Hệ thống công trình công cộng cấp thị trấn sẽ được phân trên cơ sở quy mô và bán kính phục vụ, đảm bảo sự thuận tiện cho người dân khu vực.

- Xây dựng chỉnh trang khu trung tâm Thị trấn hiện nay. Di dời một số công trình trụ sở cơ quan đang thiếu diện tích đất sang khu vực mới phía Bắc.

- Trung tâm thể thao lớn cấp Huyện và Vùng với quy mô sân bãi đạt tiêu chuẩn Quốc gia để có thể trở thành điểm thi đấu của toàn Huyện khi diễn ra các hoạt động TDTT quan trọng.

- Không gian cây xanh lớn kết hợp mặt nước: hạn chế tối đa việc san lấp các hồ ao lớn tại các khu dân cư hiện hữu. Tạo các không gian cây xanh trên cơ sở kết nối các khu vực cây xanh hiện có (Khu trung tâm TDTT Huyện). Tăng cường các không gian cây xanh dọc Quốc lộ 1A và dọc tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam. Kết nối các mảng không gian mở này là hệ thống cây xanh dọc các trục đường tạo thành một hệ thống liên hoàn.

- Các khu vực an ninh quốc phòng: cơ bản giữ nguyên quỹ đất hiện trạng. Quy hoạch an ninh quốc phòng được thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành do cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Mật độ xây dựng:

+ Khu vực xây dựng mật độ cao: Tập trung tại khu vực trung tâm, phía Bắc đô thị thuộc khu phố mới (phía Tây Quốc lộ 1A) nằm dọc theo trục chính Thị trấn. Khu vực này gồm các công trình thương mại, dịch vụ, công cộng thị trấn. Ngoài ra còn tập trung dọc theo Quốc lộ 1A trên cơ sở khu vực dân cư Thị trấn hiện trạng, kết hợp kinh doanh thương mại.

+ Khu vực có mật độ xây dựng thấp: Bao gồm khu vực xây dựng mới phía Tây Bắc với các loại nhà thấp tầng có sân vườn và các khu vực điểm dân cư hiện có thuộc Thị trấn với yêu cầu đảm bảo cấu trúc làng xóm.

- Tầng cao công trình: Các khu vực dân cư tập trung trên các trục đường lớn đều xây dựng với chiều cao tối đa 5 tầng. Các khu vực nhà hành chính, cơ quan chiều cao tối đa 7 tầng, các khu vực dân cư mới có thể xây nhà ở dạng chung cư với chiều cao tối đa 9 tầng. Đối với khu vực làm điểm nhấn quan trọng của đô thị là công trình hỗn hợp tại khu trung tâm thương mại phía Tây Bắc của đô thị được xác định với tầng cao tối đa 11 tầng. Đối với khu vực dân cư cũ cần được quản lý chặt chẽ về hoạt động xây dựng, nhà ở phát triển đa dạng với loại hình phù hợp với đặc trưng phát triển đô thị tại từng khu vực, ưu tiên các hình thức kiến trúc truyền thống, giữ gìn giá trị văn hóa đặc trưng. Các công trình công cộng: như trụ sở cơ quan hành chính, trường học, có chiều cao khoảng 2-3 tầng, tăng cường hệ thống cây xanh, thảm cỏ, vườn hoa.

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

4.5.1. Quy hoạch giao thông.

a) Các tuyến giao thông đối ngoại:

- Đường sắt: Cải tạo, nâng cấp tuyến đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh hiện có thành đường đôi khổ 1.435mm; Xây dựng mới ga Thường Tín tại vị trí cách ga hiện có khoảng 1km về phía Bắc (ngoài phạm vi Thị trấn), chức năng là ga trung gian lập tàu hàng kết hợp sử dụng chung giữa tuyến đường sắt Vành đai Thủ đô với đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh; Xây dựng mới đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam trên cầu cạn tại dải đất phía Tây Thị trấn (bề rộng khoảng 40m). Cụ thể xác định theo các dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường bộ:

+ Quốc lộ 1A: Xây dựng mở rộng theo tiêu chuẩn đường cấp đô thị, quy mô mặt cắt ngang B=30m (4 làn xe cơ giới, 2 làn thô sơ); Các đoạn tuyến ngoài phạm vi Thị trấn cải tạo, mở rộng đạt tiêu chuẩn tương đương đường cấp II đồng bằng, B=30÷36m (4 làn xe cơ giới, 2 làn thô sơ). Cụ thể được thực hiện theo dự án đầu tư do Sở Giao thông vận tải làm chủ đầu tư.

+ Tỉnh lộ 427: Xây dựng mới đoạn tuyến ở phía Đông Nam Thị trấn đấu nối với nhánh hiện có ở phía Tây tạo thành tuyến kết nối liên tục qua Quốc lộ 1A. Trong phạm vi Thị trấn, tuyến đường được xây dựng theo tiêu chuẩn đường chính khu vực, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=24m (4 làn xe); Tại vị trí giao với đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh và Quốc lộ 1A, mở rộng mặt cắt ngang thành B=38m để bố trí cầu vượt trục thông (bề rộng cầu B=16m).

b) Mạng lưới giao thông nội thị:

- Đường trục chính Thị trấn (hướng tuyến Bắc – Nam đi dọc phía Đông tuyến đường sắt tốc độ cao Bắc – Nam): Xây dựng mới với quy mô mặt cắt ngang điển hình

B=33m gồm: lòng đường rộng 2x10,5m (6 làn xe), vỉa hè rộng 2x5m, dải phân cách giữa rộng 2m.

- Đường khu vực: Xây dựng mới, cải tạo nâng cấp trên cơ sở các tuyến đường hiện có, hình thành mạng lưới đường dạng xương cá, mặt cắt ngang điển hình rộng B=16m÷25m, gồm: lòng đường rộng 10,5m÷14,0m (3÷4 làn xe), vỉa hè hai bên rộng 3m÷5m.

- Đường phân khu vực: Xây dựng mới các tuyến đường phân khu vực quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B=13m÷14m, gồm: lòng đường 7m, vỉa hè hai bên rộng 3m÷3,5m.

- Giao thông nội bộ: cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới hệ thống đường liên thôn, đường làng, ngõ xóm đạt tiêu chuẩn đường vào nhà rộng 6m÷9m (lòng đường rộng 4m÷6m, vỉa hè hai bên rộng 1m÷1,5m) đảm bảo phòng cháy chữa cháy.

- Bãi đỗ xe:

+ Xây dựng 04 bãi đỗ xe tập trung, tổng diện tích khoảng 2,05ha, giải quyết nhu cầu đỗ xe của Thị trấn (đạt chỉ tiêu 2,56m²/người).

+ Các khu đất công cộng, cơ quan, trường học... xây dựng các bãi đỗ xe trong khuôn viên các khu đất đáp ứng nhu cầu bản thân công trình.

- Các nút giao thông: Xây dựng cầu vượt trục thông tại nút giao giữa tỉnh lộ 427 mới với Quốc lộ 1A và đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh. Các nút giao còn lại là nút giao bằng.

c) Các chỉ tiêu giao thông chính: Diện tích đất giao thông: khoảng 34,81ha, trong đó:

- Giao thông đối ngoại: 9,45ha (chiếm 6,92% diện tích xây dựng đô thị).

- Giao thông đô thị: 25,36ha (chiếm 18,59% diện tích xây dựng đô thị, đạt chỉ tiêu 31,7m²/người).

4.5.2. Quy hoạch san nền, thoát nước:

- San nền: Cao độ san nền 5,0m÷5,5m, hướng dốc từ Tây sang Đông phù hợp với cao độ hiện trạng dân cư trong khu vực.

- Thoát nước: Hướng thoát nước chính của Thị trấn được thoát về kênh hiện trạng nằm phía Tây và một phần nước mưa được thoát vào hệ thống các hồ điều hòa. Thị trấn được chia thành 02 lưu vực chính được ngăn bởi trục đường sắt Hà Nội-Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

+ Lưu vực 1: Nằm phía Tây tuyến đường sắt, hướng thoát nước được thoát vào kênh chạy dọc theo hành lang cây xanh cách ly và thoát về các hồ điều hòa.

+ Lưu vực 2: Nằm phía Đông tuyến đường sắt, hướng thoát nước được thoát vào tuyến cống xây dựng dọc trên Quốc lộ 1A.

Xây dựng mạng lưới thoát nước đường kính D600mm÷D1500mm nằm trên các tuyến đường quy hoạch và thoát vào hệ thống theo định hướng nêu trên.

4.5.3. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước được lấy từ Nhà máy nước sông Đà và sông Đuống thông qua tuyến ống truyền dẫn D800mm xây dựng dọc Quốc lộ 1A. Trước mắt tiếp tục sử dụng nguồn cấp từ Nhà máy nước Thị trấn (công suất 800m³/ngđ).

- Mạng lưới cấp nước: Xây dựng mạng lưới đường ống truyền dẫn và phân phối có đường kính từ D300mm÷D110mm theo mạng vòng ở khu vực trung tâm và mạng cụt trong các khu vực dân cư.

- Cấp nước chữa cháy: Xây dựng hệ thống cấp nước chữa cháy áp lực thấp đầu nối với các tuyến ống có đường kính $D \geq D110\text{mm}$. Vị trí các họng chữa cháy được xây dựng trên các vỉa hè, gần các ngã ba, ngã tư. Khoảng cách 150m/trụ đảm bảo theo quy định.

4.5.4. Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn cấp điện: Khu vực thị trấn Thường Tín sẽ được cấp điện từ trạm 110KV Quất Động (công suất 1x63MVA) theo định hướng Quy hoạch phát triển điện lực thành phố Hà Nội.

- Trạm biến áp: Xây dựng các trạm biến áp (trạm kiốt, hoặc trạm cột) cấp điện cho các khu vực trong Thị trấn. Vị trí xây dựng ở nơi thích hợp đảm bảo điều kiện an toàn và mỹ quan cho khu vực với công suất 100-2000KVA với bán kính phục vụ khoảng 300m.

- Mạng trung thế 22KV: Xây dựng mạng lưới đường dây 22KV đi ngầm cấp điện từ trạm 110KV Quất Động cho các trạm theo quy hoạch. Xây dựng nâng cấp, hoàn thiện, nắn chỉnh, bổ sung mạng lưới điện trung thế đảm bảo cung cấp đầy đủ và liên tục. Từng bước chuyển đổi cấp điện áp các tuyến đường dây 35KV thành 22KV.

- Mạng hạ thế: Xây dựng ngầm trong hào cáp mạng lưới (cấp điện áp 380/220V). Lưới điện hạ thế đi ngầm.

- Xây dựng ngầm hệ thống chiếu sáng dọc các tuyến đường quy hoạch. Hệ thống điện chiếu sáng đường được điều khiển tự động theo thời gian.

4.5.5. Quy hoạch Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Nguồn cấp từ trạm vệ tinh Thường Tín dung lượng 15.500 lines về lâu dài sẽ được nâng cấp và mở rộng.

- Mạng lưới: Phát triển hệ thống thông tin liên lạc theo xu hướng hội tụ. Loại bỏ dần công nghệ cũ để xây dựng hệ thống chuyển mạch mới thế hệ sau (NGN). 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.

- Xây dựng bổ sung thêm trạm thu phát tín hiệu (BTS). Phát triển bưu chính theo hướng nâng cao chất lượng dịch vụ, đa dạng hóa các loại hình dịch vụ.

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

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của Thị trấn là hệ thống thoát nước riêng. Nước thải y tế được xử lý riêng.

- Xây dựng mạng lưới thoát nước thải tiết diện D300mm ÷ D400m, nước thải được thu gom vào các tuyến ống nhánh đến các tuyến ống chính sau đó thoát vào trạm xử lý có công suất 3.000m³/ngđ xây dựng ở phía Nam của Thị trấn.

b) Vệ sinh môi trường:

- Rác thải sinh hoạt: Xây dựng 01 điểm tập trung chất thải rắn ở khu cây xanh – hạ tầng kỹ thuật CX3.1 thuộc ô quy hoạch K3 ở phía Nam Thị trấn. Toàn bộ chất thải rắn

thu gom trên địa bàn Thị trấn được hợp đồng với các đơn vị chuyên trách theo các cấp, chuyển về khu xử lý chất thải rắn Châu Can, huyện Phú Xuyên.

- Chất thải rắn xây dựng: Xây dựng 01 bãi đổ chất thải rắn xây dựng có quy mô 1.000m² giáp điểm trung chuyển chất thải rắn sinh hoạt, sau đó CTR xây dựng sẽ được hợp đồng với các đơn vị chuyên trách theo các cấp, vận chuyển đổ về bãi đổ CTR xây dựng ở xã Thống Nhất.

- Chất thải rắn y tế: Đối với CTR thông thường sẽ thu gom xử lý chung với chất thải rắn sinh hoạt. CTR nguy hại sẽ xử lý bằng lò đốt trong bệnh viện, hoặc dùng xe chuyên dụng hợp đồng chở đến khu xử lý CTR nguy hại ở Châu Can, huyện Phú Xuyên.

4.5.7. Chỉ giới đường đỏ:

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 quy hoạch, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết hoặc khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

4.5.8. 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.

4.6. 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, cải thiện chất lượng đô thị:

+ Cải tạo nâng cấp, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thủy lợi, điện, nước,...) trong khu đô thị hiện hữu, kết hợp hệ thống hạ tầng khung đô thị.

+ Các dự án hạ tầng xã hội.

+ Các dự án phát triển thương mại, dịch vụ và du lịch.

+ Xây dựng và hoàn thiện Khu trung tâm văn hóa thể thao Huyện và các dự án văn hóa xã hội khác.

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

4.7. 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 Thường Tín, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội, tỷ lệ 1/2.000*” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải

tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- 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.

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

- Chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt có liên quan của đồ án Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000; kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ đồ án Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung Thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này;

- Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Thường Tín, Công ty TNHH MTV Quy hoạch, kiến trúc xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung Quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện, lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Thường Tín, UBND thị trấn Thường Tín, UBND các xã: Văn Bình, Văn Phú, Hà Hồi kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 theo quy định; Triển khai chương trình phát triển đô thị.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, các Sở, ngành có liên quan và UBND huyện Thường Tín xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 được duyệt theo Chương trình phát triển đô thị, Kế hoạch phát triển đô thị của Thành phố, chịu trách nhiệm đảm bảo kế hoạch triển khai những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chủ trì phối hợp với UBND huyện Thường Tín rà soát lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của đồ án Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 được duyệt; triển khai thực hiện các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động, thực hiện kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

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

5. UBND huyện Thường Tín:

- Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Công ty TNHH MTV Quy hoạch, kiến trúc xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 theo quy định;

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc 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; Căn cứ 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.

- Phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, các chủ đầu tư dự án lập kế hoạch triển khai các Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và các khu vực chức năng đô thị theo phân cấp để phục vụ quản lý, cấp phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định của Thành phố.

6. UBND thị trấn Thường Tín, UBND các xã: Văn Bình, Văn Phú và Hà Hồi: 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.

7. Các Sở, ban, ngành có liên quan phối hợp với UBND huyện Thường Tín trên cơ sở Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín được duyệt 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.

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Giáo dục và Đào tạo, Công thương, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Chủ tịch UBND huyện Thường Tín, Chủ tịch UBND thị trấn Thường Tín, Chủ tịch UBND các xã: Văn Bình, Văn Phú, Hà Hồi; Giám đốc Công ty TNHH MTV Quy hoạch, kiến trúc xây dựng Hà Nội; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức, cơ quan 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/cáo);
 - Đ/c Chủ tịch UBND TP;
 - Các đ/c PCT UBND TP;
 - VPUBND: CVP, các PCVP, các phòng CV;
 - Lưu: VT (bản), QH_{A2}.
- 6638 (54) *Az*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Thảo