

Số: **5516** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **20** tháng **10** năm **2015**

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín,
thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000.
Địa điểm: Huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về Quản lý đầu tư phát triển đô thị;

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

Căn cứ 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 về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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

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

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về

việc Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3241/QĐ-UBND ngày 18/7/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 3765/QĐ-UBND ngày 22/8/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị S5, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 4770/QĐ-UBND ngày 23/10/2012 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị sông Hồng, tỷ lệ 1/5000 (đoạn từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở);

Căn cứ Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 10/01/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Thường Tín đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 6583/QĐ-UBND ngày 31/10/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch phân khu đô thị GS(A), tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 2295/QĐ-UBND ngày 22/5/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Thường Tín, huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/2000;

Căn cứ Quyết định số 3996/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Phú Xuyên đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 3976/QĐ-UBND ngày 13/8/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị GS, tỷ lệ 1/5.000;

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 4459/TTr-QHKT (P10-P7) ngày 02/10/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000.

Địa điểm: Huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

2. Phạm vi, ranh giới, thời hạn lập quy hoạch:

2.1. Phạm vi: Gồm toàn bộ diện tích theo địa giới hành chính huyện Thường Tín, khoảng 12.738,64 ha.

2.2. Ranh giới:

- Phía Bắc giáp huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội;
- Phía Nam giáp huyện Phú Xuyên, thành phố Hà Nội;

- Phía Đông giáp sông Hồng và tỉnh Hưng Yên;
- Phía Tây giáp huyện Thanh Oai, thành phố Hà Nội.

2.3. Thời hạn: Định hướng đến năm 2030.

3. Tính chất, mục tiêu:

3.1. Tính chất:

Là huyện ngoại thành phía Nam thành phố Hà Nội với tính chất cơ bản là công nghiệp, thương mại - dịch vụ và nông nghiệp sinh thái năng suất cao.

3.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, tương xứng với vị trí ở vùng đô thị phía Nam Hà Nội, hỗ trợ tích cực cho sự phát triển đô thị trung tâm Hà Nội.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư liên quan. Nghiên cứu đề xuất giải pháp đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt hoặc đang triển khai nghiên cứu.

- Khai thác và phát huy các lợi thế, cơ hội của Huyện, định hướng phát triển không gian các vùng chức năng tổng hợp, chuyên ngành cho toàn Huyện bao gồm công nghiệp, đô thị, trung tâm chuyên ngành, đầu mối hạ tầng, nông nghiệp, du lịch, sinh thái, bảo tồn trên nền tảng điều kiện hiện trạng, tiềm năng phát triển của Huyện đảm bảo phát triển bền vững, năng động, hiệu quả.

- Xác định các chỉ tiêu đất đai, quy mô dân số các vùng phát triển, đô thị, nông thôn và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và các công trình kỹ thuật đầu mối.

- Làm cơ sở để chức lập các quy hoạch và dự án đầu tư; xác các dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện; kiểm soát phát triển và quản lý xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, làm cơ sở lập quy hoạch, dự án đầu tư và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

4. Các chỉ tiêu phát triển huyện Thường Tín:

4.1. Quy mô dân số:

Dự báo dân số tối đa huyện Thường Tín đến năm 2030 khoảng 287.000 người, trong đó:

- Dân số đô thị: khoảng 117.000 người.
- Dân số nông thôn: khoảng 170.000 người.

4.2. Quy mô đất đai:

Tổng diện tích đất trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch (toàn bộ địa giới hành chính của huyện Thường Tín) khoảng 12.738,64 ha, trong đó:

- Đất khu vực đô thị (thị trấn Thường Tín, một phần của các phân khu đô thị S5, GS, GS(A), sông Hồng và một phần Đô thị vệ tinh Phú Xuyên) khoảng 3.599,09 ha, trong đó đất xây dựng đô thị đến năm 2030 khoảng 2.650,14 ha.

- Đất khu vực nông thôn (ngoại thị) khoảng 9.139,55 ha, trong đó đất làng xóm đến năm 2030 khoảng 1.027,26 ha, đất xây dựng cơ sở kinh tế kỹ thuật tạo thị đến năm 2030 khoảng 1.953,17 ha.

Bảng tổng hợp cơ cấu quy hoạch sử dụng đất huyện Thường Tín đến năm 2030

TT	Danh mục sử dụng đất	Quy hoạch năm 2030		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)
	Tổng cộng đất toàn huyện Thường Tín	12.738,64		
A	Đất đô thị	3.599,09		
A1	Đất xây dựng đô thị	2.650,14		226,51
A1.1	Đất dân dụng	1.198,23	45,21	102,41
1	Đất các đơn vị ở	843,42	31,83	72,09
2	Đất công trình công cộng	59,04	2,23	4,97
3	Đất cây xanh - công viên - TDTT	90,77	3,43	7,76
4	Đất giao thông	205,00	7,74	17,52
A1.2	Đất khác trong phạm vi khu dân dụng	719,04	27,13	61,46
A1.3	Đất ngoài khu dân dụng	732,87	27,65	62,64
A2	Đất khác	948,95		
B	Đất khu vực nông thôn (ngoại thị)	9.139,55		
1	Đất làng xóm ngoại thị	1.027,26	11,24	60,43
2	Đất xây dựng cơ sở kinh tế kỹ thuật tạo thị	1.953,17	21,37	114,89
2.1	Đất công trình công cộng	149,91	1,64	8,82
	Đất trường học (mầm non, tiểu học, THCS)	52,90	0,58	3,11
	Đất trường PTTH	11,33	0,12	0,67
	Đất công trình văn hóa	3,52	0,04	0,21
	Đất công trình y tế	10,48	0,11	0,62
	Đất công trình công cộng khác	71,68	0,78	4,22
2.2	Đất cây xanh - TDTT nông thôn	68,01	0,74	4,00
2.3	Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp	19,98		
2.4	Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp	912,27		
	- Đất cụm công nghiệp - TTCN	564,67		
	- Đất cụm sản xuất TTCN nghề	68,18		
	- Đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khác	279,42		
2.5	Đất an ninh , quốc phòng	47,05		
2.6	Đất di tích, tôn giáo, tín ngưỡng	71,44		
2.7	Đất giao thông	684,51		
3	Đất cây xanh sinh thái, mặt nước	515,25		
4	Đất nghĩa trang, nghĩa địa	109,73		
5	Đất công trình đầu mối HKT	50,52		

TT	Danh mục sử dụng đất	Quy hoạch năm 2030		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² / người)
6	Đất xử lý chôn lấp chất thải	25,69		
7	Đất dự trữ phát triển	153,87		
8	Đất nông nghiệp, thủy sản...	5.304,06		

Ghi chú:

- Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của đồ án là chỉ tiêu gộp nhằm kiểm soát phát triển chung.

- Các khu vực thuộc ranh giới quản lý hành chính huyện Thường Tín dự kiến nằm trong ranh giới các Quy hoạch phân khu đô thị: S5, GS, các Quy hoạch chung: thị trấn Thường Tín, đô thị vệ tinh Phú Xuyên đã được phê duyệt; các Quy hoạch phân khu đô thị: GS(A), sông Hồng đang nghiên cứu lập thì thực hiện theo các đồ án kể trên. Riêng đối với các dự án phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các dự án vốn ngân sách nhà nước, các dự án phát triển nông nghiệp, an sinh xã hội, bức xúc dân sinh thì triển khai ngay theo đồ án quy hoạch này.

- Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư liên quan đến khu vực an ninh quốc phòng, trong quá trình triển khai, tổ chức lập quy hoạch, dự án đầu tư cần có ý kiến thoả thuận của Bộ Quốc phòng, Bộ Tư lệnh Thủ đô đảm bảo không chồng lấn với đất an ninh quốc phòng theo công văn số 7312/BQP-TM ngày 15/8/2015 của Bộ Quốc phòng. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất các loại đất khác sang đất an ninh quốc phòng được thực hiện theo quy định của pháp luật. Quy mô diện tích, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch, dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp yêu cầu nhiệm vụ ANQP, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Huyện đã được phê duyệt.

- Các khu đất an ninh quốc phòng được quản lý theo hiện trạng và quy hoạch đất an ninh quốc phòng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, tín ngưỡng, danh lam thắng cảnh đã hoặc chưa được xếp hạng, việc lập dự án đầu tư cải tạo, mở rộng hoặc xây dựng mới phải tuân thủ theo quy định pháp luật, được cấp thẩm quyền phê duyệt; quy mô diện tích, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn tiếp theo khi được cấp có thẩm quyền chấp thuận, đảm bảo phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

- Đối với khu vực ngoài đê sông Hồng: Việc triển khai thực hiện quy hoạch và các dự án đầu tư xây dựng mới, cải tạo, mở rộng và chỉnh trang các khu vực dân cư hiện có sẽ được thực hiện đảm bảo tuân thủ Quy hoạch phòng chống lũ và đê điều, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt, quy định của Luật Đê điều, Luật Phòng chống thiên tai và các văn bản hướng dẫn hiện hành.

- Đối với các cụm sản xuất tiểu thủ công nghiệp nghề (cụm công nghiệp làng nghề): Quy mô, vị trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của Huyện đã được phê duyệt. Đối với các xã có nhu cầu mở rộng sản xuất tiểu thủ công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp làng nghề lớn hơn dự kiến của quy hoạch chuyên ngành đã được duyệt thì tiếp tục nghiên cứu ở các giai đoạn quy hoạch và đầu tư dự án tiếp theo và đề xuất trong điều chỉnh quy hoạch ngành, nhằm bảo đảm nhu

cầu phát triển kinh tế địa phương, ổn định đời sống, an sinh xã hội.

- Đối với các nghĩa trang rải rác hiện có không phù hợp quy hoạch hoặc không đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định, giai đoạn trước mắt được sử dụng để cát táng (tuyệt đối không hung táng), không mở rộng quy mô. Nghiên cứu đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trồng cây xanh cách ly nhằm giảm thiểu tối đa tác động xấu đến vệ sinh môi trường. Từng bước quy tập các ngôi mộ rải rác về nghĩa trang tập trung phù hợp quy hoạch.

- Đối với các tuyến đường quy hoạch đi qua các khu dân cư hiện có chỉ mang tính chất định hướng, quy mô mặt cắt, vị trí hướng tuyến sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, phù hợp với điều kiện hiện trạng, hạn chế ảnh hưởng đến các khu vực dân cư hiện hữu.

- Đối với các tuyến cống, mương (hiện có) phục vụ tưới tiêu, thoát nước chung cho khu vực, khi lập quy hoạch ở tỷ lệ chi tiết hơn hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu thoát này theo các giai đoạn đầu tư xây dựng.

5. Định hướng tổ chức phát triển không gian:

5.1. Định hướng tổ chức không gian đô thị:

Gồm thị trấn huyện lỵ Thường Tín, một phần của các phân khu đô thị là: S5, GS, GS(A), sông Hồng và một phần đô thị vệ tinh Phú Xuyên.

- Thị trấn Thường Tín: Là trung tâm chính trị - hành chính, kinh tế, văn hóa, xã hội của huyện Thường Tín. Thị trấn Thường Tín là đô thị cải tạo kết hợp xây dựng mới, do đó: Khu vực hiện có sẽ cải tạo nâng cấp và bổ sung cơ sở hạ tầng; Khu vực phát triển mới sẽ xây dựng đồng bộ hạ tầng cơ sở theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại. Trục không gian cảnh quan hai bên QL1A bố trí một số không gian cây xanh lớn kết hợp mặt nước điều hoà để xây dựng công viên phục vụ vui chơi giải trí cho đô thị, đồng thời tạo cảnh quan đẹp cho trục đường, bổ sung quỹ đất bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ dân cư địa phương.

- Phần thuộc Phân khu đô thị S5: Phát triển các chức năng dịch vụ đô thị, hình thành các khu nhà ở xây mới, cải tạo nâng cấp gắn với bảo vệ vùng không gian cảnh quan dọc sông Nhuệ. Xây dựng khu đô thị mới đồng bộ, đa dạng có tiêu chuẩn cao; Kiểm soát các khu vực mặt nước hiện hữu để tạo cảnh quan và xây dựng công viên, vườn hoa đô thị; Đảm bảo hành lang an toàn cho các tuyến giao thông trọng yếu...

- Phần thuộc Phân khu đô thị GS: Duy trì và mở rộng hệ thống mặt nước và các vùng cây xanh sinh thái, công viên chuyên đề, vui chơi giải trí, sân bãi TDTT, các dịch vụ công cộng xây dựng mật độ thấp; kiểm soát phát triển về xây dựng, về quy mô dân số có giải pháp khả thi để hạn chế tối đa tăng cơ học đối với làng xóm hiện hữu. Cải tạo nâng cấp, phát triển trường học, nhà trẻ, y tế, văn hóa,... cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

- Phần thuộc Phân khu đô thị GS(A): Là không gian xanh ngăn cách giữa các khu đô thị; công viên, cây xanh, thể dục thể thao, tiện ích công cộng; khu dân cư làng xóm hiện có; các công trình chức năng đô thị; cung cấp các không gian mở và các khu vui chơi giải trí giữa các khu đô thị, làng xóm hiện hữu cải thiện môi trường sống. Phát triển mô hình cụm nông nghiệp công nghệ cao, quy mô khoảng 308 ha.

- Phần thuộc Phân khu đô thị sông Hồng: Là khu vực cấm xây dựng khu dân cư

mới, không bố trí công trình mới, không mở rộng khu dân cư hiện hữu và phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ đề điều, công trình đầu mối phân lũ và an toàn đường thủy. Riêng những công trình, nhà ở (trong hành lang bảo vệ đề) không phù hợp quy hoạch đều phải di dời, trong khi chưa di dời có thể sửa chữa, cải tạo nhưng không được mở rộng mặt bằng. Cải tạo chỉnh trang hạ tầng kỹ thuật và xã hội để phục vụ dân sinh.

- Phát triển nhà ở đô thị theo chỉ tiêu quy hoạch đô thị. Bình quân khoảng 35-45m²/người. Nhà ở nông thôn của huyện Thường Tín trung bình khoảng 150-300m²/hộ.

5.2. Định hướng tổ chức không gian khu dân cư nông thôn:

Tuân thủ định hướng phát triển nông thôn theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được duyệt. Phát triển theo đặc trưng riêng của nông thôn trong Thủ đô về mọi phương diện; phát triển cân bằng, hài hoà giữa đô thị và nông thôn, hạn chế phân hoá giàu nghèo. Từng bước dịch chuyển nông thôn theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá, sản xuất hàng hoá chất lượng cao, cung ứng sản phẩm cho nhu cầu Thủ đô; Phát triển và bảo tồn các giá trị cảnh quan, lối sống, di sản, di tích trong vùng nông thôn, khắc phục các vấn đề môi trường.

- Mô hình nông thôn huyện Thường Tín chuyển từ cấu trúc làng xã theo địa hình tự nhiên sang cấu trúc “Phát triển có kiểm soát theo các khu vực đặc thù” bảo vệ đất nông nghiệp; cung cấp đủ các hạ tầng thiết yếu và các dịch vụ khác giúp làng xã phát triển linh hoạt trong tương lai.

- Khu vực giữa tuyến Ngọc Hồi - Phú Xuyên và đường gom phía Đông: Không quy hoạch các khu dân cư mới áp sát các khu, cụm công nghiệp theo quy hoạch; Tăng cường trồng cây xanh theo các tuyến giao thông, ao hồ lớn; Cảnh phát triển sản xuất tự phát ngoài quy hoạch; Khuyến khích di chuyển sản xuất ra khu tập trung (Cụm công nghiệp làng nghề); Nâng cấp hạ tầng kỹ thuật trong khu dân cư tiến tới chuẩn mực đô thị; Đảm bảo vùng đệm xanh với khoảng cách tối thiểu 10m giữa khu sản xuất và khu ở; Có thể mở rộng không gian ở tại các khoảng xen kẽ giáp các khu dân cư tập trung.

- Khu vực phía Tây tuyến Ngọc Hồi - Phú Xuyên: Khai thông dòng chảy sông Nhuệ, tăng cường hạ tầng và cảnh quan ven sông kết nối với làng hiện hữu; Hình thành một số cụm đổi mới, ưu tiên phát triển các chức năng dịch vụ - du lịch - giải trí gắn với cảnh quan 2 bên sông; Xóa bỏ các hoạt động sản xuất, khai thác gây ô nhiễm môi trường; Mặt tiền của mỗi làng hướng ra sông góp phần tôn vinh giá trị cảnh quan sông Nhuệ; Xây dựng hệ thống cầu qua sông Nhuệ. Xây dựng đường ven sông, đường ra sông; Khuyến khích đa dạng nông nghiệp sinh thái ven sông.

- Khu vực phía Đông đường gom phía Đông đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ: Kiểm soát và tiến tới chấm dứt tình trạng phát sinh các hộ dân tự phát ngoài khu dân cư, rải rác trên các trục đường; Các cụm làng không được phủ kín dọc sông, cần có khoảng xanh sinh thái nông nghiệp ngăn cách. Khuyến khích đa dạng nông nghiệp sinh thái ven sông; Hạn chế tối đa việc xây dựng nhà ở cao quá 3 tầng, khuyến khích xây dựng nhà ở truyền thống, nhà mái dốc có vật liệu xây dựng địa phương; Cải tạo hạ tầng kỹ thuật trong các làng; Xóa bỏ các hoạt động sản xuất, khai thác gây ô nhiễm môi trường.

- Tổ chức không gian kiến trúc- cảnh quan cụm đổi mới:

+ Xây dựng mô hình thí điểm các cụm dân cư đổi mới gắn với các trung tâm

dịch vụ sản xuất tại các cụm, điểm dân cư trung tâm xã, thúc đẩy phát triển sản xuất ở vùng nông thôn thông qua hỗ trợ về đào tạo nguồn nhân lực, tăng cường khả năng tiếp cận nguồn vốn, công nghệ, tiêu thụ sản phẩm. Được hình thành nhằm thúc đẩy phát triển sản xuất nông nghiệp theo hướng công nghệ cao và hàng hóa chất lượng cao.

+ Quy mô cụm đổi mới từ 15 - 20 ha, với các chức năng chủ yếu sau: Khu quản lý, điều hành; Khu nghiên cứu và chuyển giao công nghệ nông nghiệp; Trung tâm tin dụng nông nghiệp; Khu hội chợ sản phẩm nông nghiệp công nghệ cao; Kho bảo quản; Khu các dịch vụ cơ bản (các cửa hàng, nhà trẻ, y tế, nhà sinh hoạt chung,...).

6. Định hướng kiểm soát các khu vực đặc thù:

6.1. Định hướng phát triển không gian dọc theo các tuyến giao thông chính:

- Cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ:

Không được phép xây dựng mở rộng ra khu vực hành lang bảo vệ tuyến đường; Không được phép đầu nối trực tiếp các công trình, các tuyến đường dân sinh vào đường cao tốc; Khu vực xen giữa 2 hành lang quốc lộ 1A và đường cao tốc Pháp Vân-Cầu Giẽ hạn chế phát triển các khu nhà ở mật độ cao, khuyến khích xây dựng các công trình dịch vụ, cụm công nghiệp, tăng cường trồng cây xanh và mặt nước để giảm tiếng ồn và bụi.

- Quốc lộ 1A:

+ Đoạn ngoài đô thị: Quản lý đảm bảo hành lang an toàn đường bộ, tổ chức đường gom tại các đoạn qua các khu dân cư, cụm công nghiệp, hạn chế tối đa hiện tượng phố hóa quốc lộ.

+ Đoạn qua đô thị: Đối với các đoạn qua khu dân cư, các công trình hiện trạng bám sát mặt đường, khuyến khích tạo ra khoảng lùi dọc hai bên quốc lộ, trên đó tổ chức cây xanh, vườn hoa; Đối với những phần đất dọc tuyến còn lại cần có giải pháp tổ chức đường gom, tạo khoảng lùi, tạo cảnh quan trước khuôn viên công trình; Không xây dựng các kiến trúc quy mô nhỏ liên tục trên tuyến phố. Không xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Vành đai 4 Hà Nội:

Đối với các đoạn qua khu dân cư, các công trình hiện trạng bám sát mặt đường, khuyến khích tạo ra khoảng lùi dọc hai bên quốc lộ, trên đó tổ chức cây xanh, vườn hoa; Đối với những phần đất dọc tuyến còn lại cần có giải pháp tổ chức đường gom, tạo khoảng lùi, tạo cảnh quan trước khuôn viên công trình; Không xây dựng các kiến trúc quy mô nhỏ liên tục trên tuyến phố; Không xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ.

- Đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên:

+ Được phép: Duy trì các khu dân cư hiện hữu; Xây dựng các công trình thương mại, dịch vụ, bãi đỗ xe, công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, tiện ích công cộng khác.

+ Không được phép: Tự ý đầu nối đường dân sinh vào tuyến đường không theo quy hoạch.

6.2. Khu vực ngoài đê sông Hồng:

Là khu vực cấm xây dựng khu dân cư mới, không mở rộng khu dân cư hiện hữu, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về đê điều, công trình đầu mối phân lũ và

an toàn đường thủy.

6.3. Các khu vực thuộc hành lang bảo vệ an toàn đê điều:

Hành lang bảo vệ đê cấp đặc biệt, cấp I, cấp II và cấp III ở những vị trí đê đi qua khu dân cư, khu đô thị và khu du lịch được tính từ chân đê trở ra 5m về phía sông và phía đồng; hành lang bảo vệ đê ở các vị trí khác được tính từ chân đê trở ra 25m về phía đồng, 20m về phía sông đối với đê sông,... Riêng những công trình, nhà ở (trong hành lang bảo vệ đê) không phù hợp quy hoạch đều phải di dời, trong khi chưa di dời có thể sửa chữa, cải tạo nhưng không được mở rộng mặt bằng, tuân thủ quy định của Luật Đê điều.

6.4. Các khu vực sản xuất nông nghiệp:

Nghiêm cấm chuyển đổi quỹ đất nông nghiệp đã được xác định trong đồ án quy hoạch sang đất xây dựng đô thị, những trường hợp đặc biệt phải được cấp thẩm quyền cho phép theo quy định.

7. Định hướng phát triển hạ tầng kinh tế:

7.1. Công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, làng nghề:

Xây dựng 03 Khu công nghiệp với tổng diện tích 603,88 ha (KCN Bắc Thường Tín 112 ha, KCN Phụng Hiệp 174,88 ha, KCN thuộc đô thị vệ tinh Phú Xuyên 317 ha); Xây dựng và hoàn chỉnh 6 cụm công nghiệp với tổng diện tích là 255,50 ha (Duyên Thái 21,20 ha, Hà Bình Phương 57,5 ha, Liên Phương 18,8 ha, HABECO 85 ha, Quất Động 68 ha, Ga Lư Xá 5,0 ha) và 01 Nhà máy Bia Châu Á Thái Bình Dương. Ưu tiên phát triển ngành công nghiệp sinh học phục vụ nông nghiệp (nông nghiệp công nghệ cao), chế biến nông sản công nghệ hiện đại; phát triển công nghiệp dệt may, da giày, cơ khí chế tạo, điện tử tin học..., hỗ trợ công nghiệp làng nghề tại địa phương.

Xây dựng các cụm sản xuất tiểu thủ công nghiệp (TTCN) nghề gắn với các cơ sở sản xuất làng nghề tại các xã nông thôn như sơn mài, điêu khắc, thêu, mộc, tiện gỗ, đan tre,... theo hướng xuất khẩu, gắn với khai thác du lịch. Từng bước di dời toàn bộ các cơ sở sản xuất có nguy cơ gây ô nhiễm trong khu vực dân cư ra các điểm TTCN tập trung để sản xuất.

Phát triển 45 - 50 làng nghề truyền thống và định hướng 95% làng có nghề tại các xã nông thôn phát triển sản xuất gắn với dịch vụ du lịch và xử lý các vấn đề môi trường. Phát triển làng nghề gắn với nhu cầu trong nước, xuất khẩu quốc tế và kết hợp dịch vụ du lịch.

7.2. Du lịch:

Phát triển du lịch sinh thái, du lịch lễ hội. Các khu du lịch vui chơi giải trí, thể thao cao cấp. Phát triển tuyến du lịch văn hóa và tâm linh, tham quan di tích lịch sử văn hóa gắn với các làng nghề truyền thống, làng cổ. Đầu tư điểm du lịch tuyến sông Hồng, tiêu biểu: Đền thờ Chử Đổng Tử, Tiên Dung,... là những lễ hội của người dân địa phương và du khách.

7.3. Thương mại - dịch vụ:

Xây dựng trung tâm tiếp vận (logistic) khoảng 10 ha gắn với ga Phú Xuyên, 01 chợ đầu mối nông sản tổng hợp cấp vùng, quy mô khoảng 30 ha (trong đó phần thuộc huyện Thường Tín khoảng 4-5 ha), 01 trung tâm mua sắm cấp vùng, 01 đại siêu thị tại

đô thị vệ tinh Phú Xuyên.

Đối với hệ thống chợ hiện có, có lộ trình, kế hoạch xóa bỏ chợ cóc, chợ tạm, xây dựng chợ mới, phù hợp quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt.

7.4. Sản xuất nông nghiệp:

Phát triển ngành nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa tập trung, ứng dụng tiến bộ khoa học, đặc biệt là công nghệ sinh học. Đảm bảo an ninh lương thực, tạo nên các sản phẩm nông nghiệp đặc thù, chất lượng cao; Phát triển mô hình trang trại chăn nuôi và trang trại tổng hợp theo hướng công nghiệp (lợn, gia cầm); Tiếp tục thực hiện tốt “đồn điền, đổi thửa” tạo ra những vùng chuyên canh quy mô lớn như lúa, rau an toàn, hoa, cây ăn quả...

8. Định hướng phát triển hạ tầng xã hội:

8.1. Công trình hành chính, trụ sở cơ quan Huyện:

Khu trung tâm hành chính huyện Thường Tín và cơ quan văn phòng được xây dựng, mở rộng và hoàn thiện trên cơ sở khu hành chính hiện hữu (thị trấn Thường Tín), bao gồm các cơ quan của Huyện, thị trấn như: Huyện ủy, HĐND-UBND Huyện, UBND Thị trấn, nhà văn hóa, thư viện, các phòng ban, cơ quan chức năng khác của Huyện, Thị trấn... Tại các xã đều được nâng cấp, cải tạo chỉnh trang trụ sở UBND, Đảng ủy,...

8.2. Công trình văn hóa - thể dục thể thao:

Tại thị trấn Thường Tín: xây dựng hệ thống trung tâm văn hóa - thể dục thể thao hiện đại, đa chức năng phục vụ chung cho toàn Huyện và các vùng phụ cận.

Tại đô thị vệ tinh Phú Xuyên: xây dựng Khu trung tâm TDTT vùng, quy mô khoảng 100 ha.

Nâng cấp, cải tạo hệ thống công trình văn hóa thể dục thể thao tại các xã, bổ sung các trung tâm văn hóa thể dục thể thao tại các trung tâm cụm đổi mới.

Giữ gìn và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống, bản sắc địa phương; khai thác và bảo vệ các công trình di tích văn hóa hiện hữu. Bảo tồn và phát huy di tích lịch sử văn hóa, các hình thức văn hóa phi vật thể như các lễ hội cổ truyền, sỏi vật truyền thống,...

8.3. Công trình giáo dục - đào tạo:

Hệ thống đào tạo và dạy nghề: Quy hoạch 01 trường trung cấp hướng nghiệp tại xã Duyên Thái, 02 trung tâm dạy nghề tại các xã Quất Động và Dũng Tiến.

Hệ thống giáo dục phổ thông: Trường trung học phổ thông: Nâng cấp 05 trường (hiện hữu), xây mới 02 trường, quy mô khoảng 12 ha; Trường trung học cơ sở: quy mô khoảng 19 ha; Trường tiểu học: quy mô khoảng 22 ha; Trường mầm non: Quy mô khoảng 22 ha.

Hệ thống giáo dục thường xuyên: xây dựng 01 Trung tâm giáo dục thường xuyên tại thị trấn Thường Tín.

Hệ thống giáo dục chuyên nghiệp: Thu hút phát triển các trường Trung cấp chuyên nghiệp để phục vụ đào tạo lao động trên địa bàn Huyện và vùng phụ cận.

8.4. Công trình y tế:

Đến năm 2030, dự kiến phát triển khoảng 1.150 giường bệnh (4 giường/1000 dân) với diện tích đất khoảng 11,5 ha.

Tại đô thị vệ tinh Phú Xuyên xây dựng Khu tổ hợp y tế Vùng, quy mô khoảng 80 ha (Thực hiện theo dự án riêng): Cung cấp các dịch vụ nghiên cứu, ứng dụng, khám chữa bệnh, trường đại học y tế cấp vùng, Viện nghiên cứu về các lĩnh vực y học, dược phẩm, dinh dưỡng và gen.

Cơ sở y tế cấp Huyện: Cải tạo nâng cấp bệnh viện đa khoa Huyện, trung tâm y tế Huyện và 28 trung tâm y tế xã. Thu hút, khuyến khích phát triển các bệnh viện, phòng khám tư nhân. Xây dựng mới trạm xá có khả năng về quỹ đất phù hợp với quy hoạch, đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh của nhân dân.

9. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:

Khu vực thị trấn Thường Tín, phân khu đô thị S5, GS, GS(A), sông Hồng và đô thị vệ tinh Phú Xuyên, các dự án, đồ án quy hoạch chi tiết thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

9.1. Giao thông:

a) Mạng lưới giao thông Quốc gia và Thành phố:

- Đường sắt: Nâng cấp tuyến đường sắt Bắc-Nam thành đường đôi khổ 1435mm. Xây dựng mới ga Thường Tín và ga Phú Xuyên trên tuyến, chức năng là các ga trung gian lập tàu hàng; Xây dựng mới đường sắt tốc độ cao Bắc-Nam trên cầu cạn, đi song song về phía Tây tuyến đường sắt Bắc-Nam; Xây dựng mới đường sắt vành đai đi dọc theo đường Vành đai 4.

Các tuyến đường sắt Quốc gia và các ga trên tuyến sẽ được xác định theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đường thủy:

+ Cải tạo luồng lạch, nâng cấp sông Hồng thành tuyến vận tải thủy cấp I. Nâng cấp cảng Hồng Vân đạt công suất đến năm 2020: 300.000 tấn/năm (năm 2050: 800.000 tấn/năm), cỡ tàu 800T; Cảng Phú Xuyên đạt công suất đến năm 2020: 1.500.000 tấn/năm (năm 2050: 2.500.000 tấn/năm), cỡ tàu 800T.

+ Cải tạo sông Nhuệ phục vụ mục đích du lịch, tiêu thoát nước và tưới tiêu thủy lợi.

- Đường bộ:

+ Đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ: Thực hiện theo Quy hoạch chi tiết đường bộ cao tốc Bắc-Nam phía Đông đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 140/QĐ-TTg ngày 21/01/2010, cấp hạng là đường cao tốc loại A, quy mô B = 71,5-115m (6 làn xe cao tốc và đường gom song hành hai bên).

+ Quốc lộ 1A: Thực hiện theo dự án đầu tư nâng cấp, cải tạo mở rộng Quốc lộ đang triển khai: Đoạn tuyến trong phạm vi đô thị trung tâm (từ Vành đai 4 trở vào) là đường trục chính trong đô thị, chiều rộng mặt cắt ngang điển hình B = 46m (6-8 làn xe chính và 02 dải đường xe thô sơ); Các đoạn tuyến qua phạm vi thị trấn Thường Tín, đô thị vệ tinh Phú Xuyên xây dựng theo tiêu chuẩn đường đô thị, chiều rộng mặt cắt ngang điển hình B = 30-36m (4 làn xe chính và 02 làn hỗn hợp).

+ Đường Vành đai 4: Thực hiện theo Quy hoạch chi tiết đường Vành đai 4 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1287/QĐ-TTg ngày 29/7/2011, cấp hạng là đường cao tốc loại A, quy mô B = 120m (6 làn xe cao tốc và đường gom song hành hai bên).

+ Đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên: Xây dựng mới tuyến theo hướng Bắc-Nam, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 40m (4-6 làn xe).

+ Đường tỉnh 427: nâng cấp đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng, bề rộng B = 22,5m (4 làn xe). Đoạn tuyến qua phạm vi thị trấn Thường Tín thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Thường Tín, tỷ lệ 1/2000 được duyệt, quy mô mặt cắt ngang điển hình rộng B = 24m (4 làn xe), cấp hạng là đường chính khu vực.

+ Đường tỉnh 429 (đường Đỗ Xá - Quan Sơn): nâng cấp đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng, bề rộng B = 20m (4 làn xe). Đoạn qua đô thị vệ tinh Phú Xuyên xây dựng theo tiêu chuẩn đường trục chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 62m (6 làn xe và đường gom hai bên).

b) Hệ thống đường đô thị:

Mạng lưới đường đô thị và các bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng tập trung trong phạm vi Quy hoạch phân khu đô thị S5; thị trấn Thường Tín và đô thị vệ tinh Phú Xuyên được xác định cụ thể trong các đồ án tương ứng được cấp thẩm quyền phê duyệt. Các tuyến đường trục chính đô thị kết nối trực tiếp với đường đối ngoại cấp Thành phố, cấp Quốc gia tạo thành các cửa ngõ chính ra, vào đô thị. Đối với đường đối ngoại đi xuyên qua đô thị sẽ xây dựng đường gom để phân tách luồng giao thông đối ngoại, đô thị.

c) Các tuyến đường cấp huyện, xã:

- Đường cấp huyện: nâng cấp, mở rộng mạng lưới đường huyện đạt tiêu chuẩn đường cấp III - cấp IV đồng bằng; Xây dựng tuyến đường gom phía Đông đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ theo dự án đầu tư được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 633/QĐ-UBND ngày 28/01/2013. Các đoạn tuyến qua khu vực đô thị, khu vực dân cư sinh sống tập trung xây dựng hoàn chỉnh via hè theo tiêu chuẩn đường đô thị.

- Đường cấp xã, thôn: nâng cấp, cải tạo hệ thống đường liên xã trên cơ sở đường hiện có và xây dựng mới một số tuyến đạt tiêu chuẩn tối thiểu đường cấp V, VI hoặc cấp đường A giao thông nông thôn.

d) Hệ thống bến xe, trung tâm tiếp vận:

Xây dựng 01 trung tâm tiếp vận tại khu đất giáp ga Phú Xuyên trên tuyến đường sắt Bắc-Nam (trong phạm vi lập Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Phú Xuyên), quy mô diện tích khoảng 10 ha.

Xây dựng 03 bến xe khách gồm: bến xe khách tại xã Duyên Thái (quy mô khoảng 6,6 ha, thực hiện theo Quy hoạch phân khu đô thị S5), bến xe khách tại xã Nguyễn Trãi (quy mô dự kiến 5,0 ha), bến xe khách tại khu vực ga Phú Xuyên mới (thuộc phạm vi đô thị vệ tinh Phú Xuyên, quy mô dự kiến 5,0 ha).

Xây dựng 03 bến xe tải tại các khu công nghiệp tập trung, đầu mối vận tải hàng hóa quan trọng gồm: bến xe tải tại khu vực cảng Hồng Vân (quy mô dự kiến 4,0 ha), bến xe tải trong khu công nghiệp Phụng Hiệp (quy mô dự kiến 5,0 ha) và bến xe tải

trong khu công nghiệp tại xã Thống Nhất (thuộc phạm vi đô thị vệ tinh Phú Xuyên, quy mô khoảng 10 ha).

e) Các nút giao thông:

Xây dựng 02 nút giao thông khác mức liên thông trên tuyến đường Vành đai 4 tại vị trí giao cắt với đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ và đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên.

Xây dựng nút giao thông khác mức trực thông tại các vị trí Quốc lộ 1A và đường cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ giao với các tuyến tỉnh lộ 427, 429, đường Đỗ Xá - Quan Sơn, đường huyện Đào Xá - An Cảnh và các tuyến đường cấp đô thị trong phạm vi đô thị vệ tinh Phú Xuyên.

Các nút giao còn lại cơ bản áp dụng hình thức giao bằng. Chỉ cho phép giao nhập giữa các tuyến đường cấp khu vực trở xuống, các tuyến đường huyện, đường giao thông nông thôn vào hệ thống đường gom của các tuyến đường đối ngoại, đường cấp đô thị.

f) Cầu qua sông:

Xây dựng cầu Mễ Sở trên đường Vành đai 4 bắc qua sông Hồng. Cụ thể được xác định theo dự án đầu tư xây dựng đường Vành đai 4 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Đọc theo sông Nhuệ, xây dựng các cầu dân sinh trên các tuyến đường huyện, đường liên thôn phục vụ nhu cầu đi lại của người dân.

g) Chi giới đường đỏ:

- Chi giới đường đỏ: được xác định trên cơ sở tìm đường, bề 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 với các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

Chi 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 ở tỉ lệ chi tiết hơn hoặc khi triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

h) Các chỉ tiêu giao thông chính:

Tổng diện tích đất giao thông đường bộ	: 1.008,51 ha. Trong đó:
- Đất giao thông đối ngoại	: 684,51 ha.
- Đất giao thông đô thị	: 205 ha.
- Đất giao thông nông thôn (tính đến đường xã)	: 119 ha.

9.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Giải pháp chống ngập lụt: Sử dụng hệ thống đê bao. Việc tiêu, thoát nước sẽ được sử dụng hỗn hợp cả tiêu tự chảy và tiêu cưỡng bức ra các sông.

- Định hướng nền xây dựng:

+ Khu vực trong bãi: Cao độ nền không chế các khu vực xây dựng dân dụng mới $\geq +4,5m$; Cao độ nền không chế các khu vực xây dựng công nghiệp $\geq +5,0m$, nền công trình $\geq +5,5m$; Các khu vực dân cư hiện hữu, giữ nguyên hiện trạng. Khi xây dựng xen cây, cần tôn nền $\geq +4,5m$.

+ Khu vực ngoài bãi: Giữ nguyên cao độ nền hiện trạng, di dời các khu vực trong phạm vi cải tạo lòng dẫn và khu vực có nguy cơ sạt lở. Khi xây dựng xen cây, tôn nền công trình $\geq +9,3m$, nền sân vườn có thể giữ nguyên và không làm ảnh hưởng đến việc thoát nước của khu vực.

- Định hướng thoát nước mưa: Nước mưa theo hệ thống cống thoát nước thoát vào hệ thống kênh mương thủy lợi nội đồng và sau đó theo các kênh thoát nước chính thoát ra sông Tô Lịch, sông Nhuệ, sông Hồng bằng hệ thống bơm tiêu. Việc vận hành hệ thống trạm bơm cần tuân theo "Quy trình vận hành hệ thống công trình thủy lợi sông Nhuệ" theo Quyết định số 105/2002/QĐ-BNN ngày 19/11/2002 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.

9.3. Cấp nước:

a) Nguồn cấp:

Khu vực đô thị (trong Vành đai 4, thị trấn Thường Tín, đô thị vệ tinh Phú Xuyên) và khu vực nông thôn liền kề sử dụng nguồn từ nhà máy nước Nam Dư, nhà máy nước sông Đà, lâu đài bổ sung nguồn từ nhà máy nước mặt sông Đuống thông qua hệ thống mạng lưới cấp nước của Thành phố.

Khu vực nông thôn ngoại thị được cấp nguồn từ các trạm cấp nước: Tự Nhiên (công suất đến năm 2020 là $1.500m^3/ngđ$, đến năm 2030 là $2.000m^3/ngđ$); Hồng Vân (công suất đến năm 2020 là $5.500m^3/ngđ$, đến năm 2030 là $8.000m^3/ngđ$); Nguyễn Trãi (công suất đến năm 2020 là $8.500m^3/ngđ$, đến năm 2030 là $10.500m^3/ngđ$).

Trong giai đoạn trước mắt tiếp tục sử dụng các trạm cấp nước hiện có như: Trạm cấp nước thị trấn Thường Tín; Trạm cấp nước Trường cao đẳng Sư phạm; Trạm cấp nước Bệnh viện Tâm thần;

Xây dựng Trạm bơm tăng áp Phú Xuyên công suất đến năm 2020 là $60.000m^3/ngđ$, đến năm 2030 là $90.000m^3/ngđ$ (vị trí, quy mô xây dựng Trạm bơm tăng áp sẽ xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng).

b) Mạng lưới cấp nước:

Xây dựng mạng lưới cấp nước dẫn D300mm đến D800mm dọc Quốc lộ 1A và dọc các tuyến đường quy hoạch.

Mạng lưới cấp nước trong khu vực phát triển đô thị thực hiện theo đồ án được duyệt như: Quy hoạch phân khu đô thị S5, GS, Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Phú Xuyên, thị trấn Thường Tín đã được phê duyệt.

Mạng lưới cấp nước ngoài khu vực phát triển đô thị: Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối chính trên các tuyến đường tỉnh lộ, huyện lộ đảm bảo cấp nước tới các khu vực dân cư trong Huyện.

c) Cấp nước chữa cháy:

Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước cho sinh hoạt và chữa cháy. Các trụ cứu hỏa được đầu nối với mạng lưới cấp nước có đường kính từ D100mm trở lên, 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 và phải được Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy thành phố Hà Nội thẩm định phê duyệt trước khi triển khai đầu tư xây dựng.

9.4. Cấp điện:

a) Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho Huyện từ các trạm sau: Trạm 500/220KV Thường Tín; trạm 220/110KV Thường Tín; Trạm 110KV Quất Động; Trạm Tia; Trạm Phú Xuyên 1.

b) Lưới điện cao thế:

Xây dựng lưới điện 500KV từ trạm 500KV Thường Tín kết nối với các trạm 500KV Quốc Oai, Nho Quan, Quảng Ninh.

Lưới điện 220KV từ trạm 220KV Thường Tín kết nối với các trạm 220KV Mai Động, Phố Nối, Kim Động, Phú Xuyên.

Xây dựng các tuyến 110KV kết nối các trạm 110KV trong khu vực.

Các tuyến điện cao thế xây dựng mới sử dụng cáp ngầm trong khu vực phát triển đô thị; ngoài khu vực phát triển đô thị sử dụng đường dây nổi.

Cải tạo nâng cấp tuyến đường dây hiện có. Đoạn nằm trong khu vực phát triển đô thị sẽ di chuyển hạ ngầm. Đoạn ngoài khu vực phát triển đô thị, tùy theo từng trường hợp cụ thể có thể nâng cột, sử dụng cột trụ đảm bảo mỹ quan.

c) Lưới điện trung thế:

Trong khu vực phát triển đô thị tiếp tục sử dụng các tuyến đường dây nổi hiện có, trong lai sẽ được lập dự án hạ ngầm. Các tuyến đường dây xây dựng mới sử dụng cáp ngầm.

Khu vực ngoại thị, các xã nông thôn sử dụng đường dây nổi. Các tuyến đường dây 35KV, 10KV hiện có sẽ cải tạo để vận hành ở điện áp chuẩn 22KV.

d) Trạm biến áp phân phối:

Trong khu vực phát triển đô thị, đối với các trạm xây dựng mới sử dụng loại trạm kín kiểu Kiốt hoặc trạm xây. Đối với các trạm hiện có tiếp tục sử dụng, tương lai sẽ cải tạo thành trạm kín.

Khu vực ngoại thị, xã nông thôn: Trạm biến áp phân phối dùng trạm hở kiểu trạm treo. Vị trí, quy mô công suất các trạm phân phối sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

Các trạm biến áp phân phối hiện có sử dụng cấp điện áp 35(10)/0,4KV sẽ được cải tạo thay thế về cấp điện áp 22/0,4KV.

Số lượng, vị trí, công suất các trạm biến áp, tuyến cáp ngầm cao thế có thể được điều chỉnh, bổ sung theo các yêu cầu về chuyên ngành cấp điện và được điều chỉnh theo quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

9.5. Thông tin liên lạc:

Nguồn thông tin liên lạc: Nguồn cấp cho Huyện từ các trạm vệ tinh: Trạm Thường Tín công suất 20.000lines; Trạm Tia công suất 10.000lines; Trạm Host Phú Xuyên 20.000lines; Trạm Vạn Điểm hiện có 4.000lines nâng công suất lên 10.000lines; Trạm Hồng Minh hiện có nâng công suất lên 5.000lines. Vị trí trạm vệ tinh xây mới sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư xây dựng.

Các tổng đài vệ tinh liên kết với tổng đài điều khiển bằng các tuyến cáp trực xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.

Xây dựng các tuyến cáp từ Tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao (vị trí, số lượng và dung lượng các tủ cáp trong các ô đất sẽ được xác định theo dự án xây dựng mạng lưới thông tin liên lạc cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt).

9.6. Thoát nước thải và Vệ sinh môi trường:

a) Nước thải sinh hoạt:

Khu vực phát triển đô thị (thị trấn Thường Tín, phân khu đô thị S5, GS, GS(A), sông Hồng và đô thị vệ tinh Phú Xuyên) thực hiện theo quy hoạch được duyệt.

Trung tâm các xã, cụm dân cư tập trung và khu vực nông thôn dùng hệ thống thoát nước chung (nước mưa và nước thải); xây dựng nhà vệ sinh, hệ thống bể tự hoại hợp quy cách có đường cống thoát nước ra ngoài. Tận dụng các kênh mương nội đồng, ao hồ có sẵn trong khu vực làng xã, ngoài đồng ruộng để xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên. Tái sử dụng nước thải sau xử lý để phục vụ nông nghiệp.

Các khu vực chăn nuôi gia súc, gia cầm có tính chất tập trung, yêu cầu xây dựng cách xa nhà ở, xa giếng nước để đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường. Những chất thải từ khu vực chăn nuôi xây hầm biogas để thu khí đốt phục vụ trong sinh hoạt, còn chất thải sau bể Biogas sử dụng làm phân bón nông nghiệp.

b) Nước thải công nghiệp, làng nghề:

Tại các khu, cụm công nghiệp sẽ được xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải riêng, nước thải được xử lý đảm bảo vệ sinh môi trường trước khi xả vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

Nước thải từ các làng nghề tùy theo quy mô, sản phẩm đầu ra sẽ được xác định tính chất và mức độ ô nhiễm để có công nghệ xử lý nước thải phù hợp, đạt yêu cầu môi trường và điều kiện xả thải trước khi thoát vào hệ thống thoát nước chung.

Nước thải y tế: cần được thu gom và xử lý triệt để trong khuôn viên bệnh viện, trạm y tế trước khi xả ra hệ thống thoát nước bên ngoài.

c) Chất thải rắn:

Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh trên địa bàn cần được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và đổ rác đúng nơi quy định. Mỗi khu vực thị trấn, xã xây dựng 1÷2 điểm trung chuyển chất thải rắn có diện tích 500 ÷ 1000m², có thể kết hợp các đô thị liền kề nhau xây dựng 1 điểm tập trung chất thải.

Chất thải rắn y tế, công nghiệp thông thường: Sẽ được thu gom xử lý chung với chất thải rắn sinh hoạt.

Chất thải rắn y tế, công nghiệp nguy hại: Sẽ xử lý bằng lò đốt mà các bệnh viện tuyến huyện phải đầu tư hoặc dùng xe chuyên dụng hợp đồng chở đến các nơi có lò đốt chất thải rắn nguy hại của Thành phố để xử lý.

Chất thải rắn thu gom trên địa bàn sẽ được hợp đồng với các đơn vị chuyên trách theo các cấp chuyển về khu xử lý chất thải rắn tập trung của khu vực để xử lý.

d) Nghĩa trang:

Theo Quy hoạch nghĩa trang Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Xây dựng nghĩa trang tập trung cấp huyện quy mô khoảng 35 ha tại xã Nghiêm Xuyên để phục vụ cho đáp ứng nhu cầu an táng của nhân dân huyện Thường Tín, đáp ứng tiêu chuẩn nghĩa trang hiện đại, đảm bảo vệ sinh môi trường theo quy định.

Đối với nghĩa trang hiện có không đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường cần có kế hoạch đóng cửa, tiến hành trồng cây xanh cách ly đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan.

Mạng lưới nghĩa trang cấp xã được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch nông thôn mới được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Nhà tang lễ: Xây dựng Nhà tang lễ quy mô 1,0 ha trong khuôn viên nghĩa trang vùng huyện ở xã Nghiêm Xuyên. Các Nhà tang lễ trong khu vực phát triển đô thị sẽ được thực hiện theo đồ án quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

10. Đánh giá môi trường chiến lược:

Tuân thủ theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng và ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tại công văn số 633/CCMT-ĐTM ngày 27/7/2015 về việc Đánh giá môi trường chiến lược của đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín. Áp dụng các biện pháp giảm thiểu tối đa ảnh hưởng đến môi trường xung quanh:

- Giám 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.

- Giám 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 ...

- Giám 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.

- Giám 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.

11. Định hướng bảo tồn di sản văn hóa lịch sử và thiên nhiên:

11.1. Kiểm soát bảo vệ di sản, di tích lịch sử văn hóa:

Bảo tồn chính trang cải tạo; nghiên cứu các quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch bảo tồn phát huy giá trị, quy hoạch cải tạo chính trang tái phát triển ở các nghiên cứu chuyên ngành cụ thể hơn, để xác định ranh giới kiểm soát và hành lang bảo vệ, nghiêm cấm các hoạt động ảnh hưởng tới cảnh quan tự nhiên đặc biệt là hoạt động khai thác nguồn nguyên liệu cho hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng (xi măng, gạch...).

Đối với di tích: Bảo tồn không gian kiến trúc trong và ngoài hàng rào công trình, tu tạo, sửa chữa khi công trình có dấu hiệu xuống cấp. Việc bảo tồn, tôn tạo các công trình trong khu vực này cần tuân thủ các quy định pháp luật của Nhà nước về bảo tồn, tôn tạo phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa và các quy định khác có liên quan về đầu tư xây dựng.

Đối với khu vực xung quanh di tích: Khuyến khích các công trình xung quanh xây dựng hài hoà với công trình di tích về khối tích, tầng cao, màu sắc và vật liệu xây dựng. Khuyến khích tạo ra các không gian đi bộ kết nối với không gian xanh trong khu vực và tạo nhiều điểm nhìn đến di tích. Hạn chế xây dựng các công trình cao tầng và màu sắc lấm ắt công trình di tích.

Cần đối giữa việc bảo tồn không gian sinh hoạt truyền thống và đảm bảo sự phát

triển bền vững của làng xã trong quá trình đô thị hóa. Tuyên truyền và lưu lại cho các thế hệ mai sau văn hóa tín ngưỡng truyền thống địa phương mang ý nghĩa là di sản quốc gia mang tầm khu vực và quốc tế.

Giữ nguyên tối đa hệ thống cây xanh mặt nước, đồng thời đảm bảo hệ thống tưới tiêu cho vùng nội đồng.

11.2. Kiểm soát phát triển các vùng cảnh quan tự nhiên:

Giữ gìn và bảo vệ cảnh quan tự nhiên như hệ thống sông, hồ, vùng nông nghiệp sinh thái, công viên cây xanh đường phố để đảm bảo cảnh quan đô thị, môi trường sinh thái và nâng cao chất lượng sống người dân. Khoanh vùng cấm xây dựng; Bảo tồn các cảnh quan nông thôn nguyên gốc.

12. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

12.1. Các chương trình ưu tiên:

- Giai đoạn trước mắt (2015-2020) tập trung vào các dự án cụ thể theo Quy hoạch tổng thể kinh tế - xã hội huyện Thường Tín đến năm 2020, định hướng đến năm 2030, Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) huyện Thường Tín (Quyết định số 7608/QĐ-UBND ngày 16/12/2013 của UBND Thành phố) và các Quy hoạch chuyên ngành, Quy hoạch phát triển ngành, lĩnh vực trên địa bàn thành phố Hà Nội đã được phê duyệt.

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

- Chương trình phát triển nông thôn gắn với nông thôn mới

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

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

12.2. Các dự án ưu tiên:

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

- Các dự án quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

- Các dự án hạ tầng giao thông.

- Các dự án thủy lợi.

- Các dự án hạ tầng kỹ thuật điện, nước.

- Các dự án đầu tư phát triển tại khu vực các Phân khu đô thị, đô thị vệ tinh Phú Xuyên, thị trấn Thường Tín và một số điểm tập trung dân cư.

- Các dự án quy hoạch các khu, cụm tiểu thủ công nghiệp.

- Các dự án ứng dụng công nghệ thông tin.

- Các dự án quy hoạch phát triển nông nghiệp, dự án cụm nông nghiệp công nghệ cao Thường Tín.

- Các dự án phát triển làng nghề.

- 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.

13. Quy định quản lý:

Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra, cần phải tuân thủ quy định của pháp luật, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

Chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt; kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín theo đúng quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này.

Chủ trì phối hợp với UBND huyện Thường Tín, Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia-Bộ Xây dựng tổ chức công bố công khai Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt để 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 và các xã có liên quan, kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 theo quy định.

Phối hợp với UBND huyện Thường Tín và các Sở, ngành có liên quan trong việc lập kế hoạch, triển khai chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, các đồ án quy hoạch ngành, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, thiết kế đô thị, công tác cắm mốc giới, bản đồ xác định các khu vực đặc thù và khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn Huyện.

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 Thường Tín xây dựng cơ chế, chính sách để thực hiện Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín 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.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì phối hợp với UBND huyện Thường Tín lập Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín 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 tổ chức lập Chương trình, Kế hoạch phát triển đô thị, kế hoạch thanh tra, kiểm tra công tác quản lý xây dựng và đô thị trên địa bàn Huyện, cấp Giấy phép xây dựng, tham gia quản lý xây dựng đô thị trên địa bàn Huyện theo phân cấp và các quy định hiện hành.

5. UBND huyện Thường Tín:

Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia-Bộ Xây dựng tổ chức công bố công khai Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 theo quy định.

Chịu trách nhiệm triển khai, thực hiện 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.

Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, các chủ đầu tư dự án lập kế hoạch, triển khai Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết 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.

Chỉ đạo, hướng dẫn và giám sát UBND thị trấn Thường Tín và các xã có liên quan triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến quản lý xây dựng đô thị, đất đai tuân thủ theo nội dung quy định của đồ án quy hoạch này.

6. Giao các Sở, Ban, Ngành có liên quan trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng huyện Thường Tín được duyệt phối hợp với UBND huyện Thường Tín triển khai, rà soát thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương, Văn hóa và Thể thao, Du lịch; Công an Thành phố; Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Viện trưởng Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia-Bộ Xây dựng; Chủ tịch UBND huyện Thường Tín; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUB: Các PCVP, các phòng CV;
- Lưu: VT (4² bản), QHA2.

