

Số: **6310** /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **16** tháng **11** năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết
Khu trung tâm thị trấn Đại Nghĩa, tỷ lệ 1/500**

Địa điểm: Thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

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 07/4/2010 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 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

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 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 4097/QĐ-UBND ngày 04/8/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000;

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 Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 6565/TT-QLKT-P4-P7 ngày 02/11/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Đại Nghĩa, tỷ lệ 1/500 do Sở Quy hoạch - Kiến trúc thẩm định, trình duyệt với



(Handwritten signature)

các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Đại Nghĩa, tỷ lệ 1/500.

Địa điểm: Thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô:

a) Vị trí:

Khu đất nghiên cứu Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Đại Nghĩa thuộc địa giới hành chính thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội.

b) Ranh giới và phạm vi:

- Phía Bắc giáp xã Phù Lưu Tế và lấy đến hết ranh giới lập Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đến năm 2030 được duyệt;

- Phía Nam giáp xã Đại Hưng và lấy đến hết ranh giới lập Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đến năm 2030 được duyệt;

- Phía Đông giáp sông Đáy và lấy đến hết ranh giới lập Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, thành phố Hà Nội đến năm 2030 được duyệt;

- Phía Tây giáp đất nông nghiệp của Thị trấn Đại Nghĩa.

c) Quy mô:

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch khoảng 179,8ha.

- Dân số dự kiến khoảng 8.800 người.

*(Ranh giới và phạm vi, quy mô, diện tích đất và dân số chính xác sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đảm bảo phù hợp các ô quy hoạch ký hiệu 1, 2, 3, 4, 5 và * thuộc Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa được duyệt, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan).*

3. Mục tiêu, nhiệm vụ:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, huyện Mỹ Đức, Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 4097/QĐ-UBND ngày 04/8/2014.

- Làm cơ sở quy hoạch đô thị và đề xuất giải pháp xây dựng thị trấn Đại Nghĩa hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, khu dân cư lân cận đảm bảo phát triển ổn định, bền vững. Khai thác hiệu quả sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư và nâng cao đời sống nhân dân khu vực.

- Nghiên cứu và đề xuất giải pháp bảo tồn, nâng cấp, phát huy các giá trị truyền thống, khai thác tiềm năng khu vực dân cư, làng xóm hiện hữu, các công

trình di tích lịch sử, văn hóa và tôn giáo. Hướng các hoạt động chính của đô thị hiện hữu đang bám dọc theo các tuyến đường đối ngoại sang tập trung tại các khu vực có giá trị cảnh quan mặt nước, tạo dựng cảnh quan ven sông Đáy thành không gian mặt tiền mới của đô thị, tạo điểm nhấn về không gian cho các dịch vụ ven sông Đáy. Hình thành các khu đô thị thân thiện, hài hòa với môi trường tự nhiên và bổ sung các hạ tầng dịch vụ phục vụ du lịch sinh thái góp phần ổn định - nâng cao đời sống, phù hợp với nguyện vọng của nhân dân trong vùng, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội.

- Đề xuất các Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

4.1. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

- Đất công cộng đô thị (\approx cấp huyện) $\geq 01 \div 80,4\text{m}^2/\text{người}$;
- Đất công cộng đơn vị ở $\geq 01 \div 4,48\text{m}^2/\text{người}$;
- Đất cây xanh, TDTT đô thị (\approx cấp huyện) $\geq 3,66 \div 37,7\text{m}^2/\text{người}$;
- Đất cây xanh, TDTT đơn vị ở $\geq 1,42 \div 20,8\text{m}^2/\text{người}$;
- Đất trường mầm non $\geq 1,43\text{m}^2/\text{người}$, 50 cháu/1000 dân, $\geq 28,7\text{m}^2/\text{cháu}$;
- Đất trường tiểu học + trung học cơ sở $\geq 3,41\text{m}^2/\text{người}$, 65 học sinh/1000 dân (TH), 65 cháu/1000 dân (THCS), $\geq 28,4\text{m}^2/\text{học sinh}$;
- Tầng cao công trình: 01÷07 tầng.

4.2. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Tỷ lệ đất giao thông:	$\geq 18,6$	%
- Cấp nước sinh hoạt:	120	lít/người-ngày,đêm
- Cấp nước công cộng và dịch vụ	3	lít/m ² sàn
- Cấp nước công nghiệp	22	m ³ /ha
- Thoát nước sinh hoạt	120	l/ng-ngđ
- Thoát nước công cộng và dịch vụ	3	lít/m ² sàn
- Thoát nước công nghiệp	22	m ³ /ha
- Rác thải sinh hoạt	0,9	kg/ng-ngđ
- Rác thải công cộng, dịch vụ	15	% CTR sinh hoạt
- Rác thải công nghiệp	0,2	tấn/ha
- Cấp điện sinh hoạt	3÷5	KW/hộ
- Cấp điện cơ quan hành chính, dịch vụ công cộng	20÷40	W/m ² sàn
- Cấp điện công nghiệp	160÷200	KW/ha
- Cấp điện trường học	100	W/học sinh

- Cấp điện trường mầm non	150	W/cháu
- Chiều sáng đường phố	1÷1,2	Cd/m ²
- Thông tin liên lạc	50	Thuê bao/100 người

5. Nội dung nghiên cứu quy hoạch:

5.1. Các yêu cầu chung:

- Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thị trấn Đại Nghĩa, tỷ lệ 1/500 phải đảm bảo phù hợp, cụ thể hóa Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4097/QĐ-UBND ngày 04/8/2014 và các quy định của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

- Nghiên cứu cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch trong tổng thể khu vực nghiên cứu nhằm cụ thể hóa, khớp nối các khu vực chức năng theo các quy hoạch chi tiết đã được duyệt có liên quan, phù hợp với nhu cầu đầu tư trong khu vực và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Xác định các định hướng khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Trong đó lưu ý kết nối hạ tầng giữa các khu phát triển mới và đô thị làng xóm hiện hữu, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và đồ án Quy hoạch chung thị trấn Đại Nghĩa.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với các dự án đầu tư lân cận.

- Quy hoạch hệ thống hạ tầng dịch vụ xã hội như nhà ở, y tế, giáo dục, vui chơi giải trí, thể dục thể thao nhằm thu hút và cung cấp nguồn nhân lực tại chỗ và các vùng hoạt động kinh tế lân cận.

5.2. Các yêu cầu cụ thể:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư hiện trạng, xã hội, kiến trúc cảnh quan, các công trình di tích lịch sử văn hóa, hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch phân khu đô thị có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Trên cơ sở cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn, đề xuất giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian; Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô

đất: Diện tích, mật độ xây dựng, chiều cao tầng, dân số (đối với ô đất ở).

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị: Nội dung tập trung theo các không gian mở (quảng trường nhỏ, nút giao thông, vườn dạo) và theo từng các khu vực chức năng đặc trưng:

+ Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; tầng cao xây dựng công trình cho từng ô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trong từng ô đất; Lưu ý: Cần liên kết với các dự án, khu vực dân cư đã và đang đầu tư xây dựng xung quanh để tạo nên một khu vực hoàn chỉnh của đô thị...

+ Nghiên cứu đề xuất giải pháp quy hoạch kiến trúc kiểm soát việc xây dựng thông qua thiết kế đô thị và các quy định quản lý đối với các khu vực dân cư hiện hữu nhằm tạo lập các khu đô thị trật tự, văn minh và hiện đại.

+ Nghiên cứu hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, xác định cốt đường, cốt vỉa hè, cốt nền công trình, chiều cao không chế công trình trong từng ô đất.

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm: Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng trên nền đường, cốt xây dựng vỉa hè trong từng ô đất; Quy định chiều cao công trình và chiều cao tầng một của công trình; Quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình; Quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình; Các quy định về công trình tiện ích đô thị, tượng đài, biển quảng cáo, các bảng chỉ dẫn, cây xanh, sân vườn, hàng rào, lối đi cho người tàn tật, vỉa hè và quy định kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên cơ sở kế thừa, cải tạo nâng cấp mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng, trong đó đặc biệt chú ý việc khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án đã và đang đầu tư xây dựng có liên quan tại khu vực lân cận:

+ Giao thông: Các giải pháp thiết kế mới hoặc cải tạo mạng lưới các công trình giao thông; Tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của mạng lưới, các tuyến và các công trình giao thông.

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với khu vực và các dự án đang đầu tư xây dựng có liên quan; Đề xuất các giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước mưa phù hợp với điều kiện tự nhiên và yêu cầu về tưới tiêu của toàn lưu vực; Thiết kế san nền và tính toán khối lượng đào đắp; Tính toán khối lượng các hạng mục thoát nước mưa và san nền.

+ Cấp nước: Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước; Thiết kế mạng lưới cấp nước và các quy mô các công trình cấp nước.

+ Cấp điện: Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng điện; Thiết kế mới (hoặc cải tạo) mạng lưới cấp điện.

+ Thông tin liên lạc: Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc. Thiết kế mạng lưới thông tin - bưu điện.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, chất thải rắn; Thiết kế mới hệ thống thu gom và xử lý nước thải; Xác định quy mô điểm tập kết chất thải rắn.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Dự báo, đánh giá tác động xấu đối với môi trường của phương án quy hoạch; Các vấn đề môi trường đã và chưa giải quyết trong đồ án; Đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án; Đề xuất biện pháp quản lý và giám sát môi trường khu vực.

- Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

6. Nội dung thành phần hồ sơ:

Thực hiện theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; 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 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và các quy định hiện hành có liên quan.

7. Dự toán kinh phí:

Kinh phí lập quy hoạch thực hiện theo Thông tư 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

8. Thời gian lập thiết kế đô thị: Không quá 06 tháng kể từ ngày ký quyết định này.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

- Đơn vị tổ chức nghiên cứu quy hoạch: UBND huyện Mỹ Đức.

- Cơ quan thẩm định, trình duyệt: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.

- Cơ quan phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết: UBND Thành phố Hà Nội.

- UBND huyện Mỹ Đức chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố về quản lý đầu tư và xây dựng; Phối hợp chặt chẽ với các Sở, Ngành có liên quan; Các cơ quan quản lý các công trình hạ tầng kỹ thuật (ngầm, nổi) trong khu vực; UBND huyện Mỹ Đức, UBND thị trấn Đại Nghĩa và cộng đồng dân cư khu vực để tiến hành nghiên cứu, triển khai theo các quy định hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Giáo dục và Đào tạo, Cảnh sát Phòng cháy và Chữa cháy; Chủ tịch UBND huyện Mỹ Đức, Chủ tịch UBND thị trấn Đại Nghĩa; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Bí thư Thành ủy HN (để b/cáo);
- Đ/c Chủ tịch UBND TP;
- PCT UBND TP Nguyễn Thế Hùng;
- VPUBTP: CVP, PCVP Phạm Văn Chiến, các phòng: TH, ĐT, TKBT;
- Lưu: VT (22 bản), ĐTr, M

CVD: 44303



www.LuatVietnam.vn