



VIỆN QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ (UAI)

Số 55 đường Giải Phóng, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

Điện thoại: (024) 3628 4230 - Email: uai.dhxd@gmail.com

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ PHÍA TÂY VÀNH
ĐAI 4 - PHÂN ĐOẠN 4 (TỪ TUYẾN ĐƯỜNG NGỌC
HỘI - PHÚ XUYỀN ĐẾN ĐÊ SÔNG HỒNG) TẠI
HUYỆN THƯỜNG TÍN, TỶ LỆ 1/2.000

Địa điểm: các xã Khánh Hà, Nhị Khê, Duyên Thái, Ninh Sở, Hiền Giang, Hoà Bình, Tiền Phong, Văn Phú, Hà Hồi, Văn Bình, Liên Phương, Vân Tảo, Hồng Vân, Chương Dương, Quất Động, Nguyễn Trãi, Thắng Lợi, Lê Lợi và thị trấn Thường Tín - huyện Thường Tín - thành phố Hà Nội.

Hà Nội, năm 2025

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ
QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ PHÍA TÂY VÀNH ĐAI 4 -
PHÂN ĐOẠN 4 (TỪ TUYẾN ĐƯỜNG NGỌC HỒI - PHÚ
XUYỀN ĐẾN ĐÊ SÔNG HỒNG) TẠI HUYỆN THƯỜNG TÍN,
TỶ LỆ 1/2.000

Địa điểm: các xã Khánh Hà, Nhị Khê, Duyên Thái, Ninh Sở, Hiền Giang, Hoà Bình, Văn Phú, Văn Bình, Liên Phương, Vân Tảo, Hồng Vân, Chương Dương, Quất Động, Nguyễn Trãi, Thăng Lợi, Lê Lợi và thị trấn Thường Tín - huyện Thường Tín - Thành phố Hà Nội

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
SỞ QUY HOẠCH – KIẾN TRÚC

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC
LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH
BAN QUẢN LÝ ĐỒ ÁN
QUY HOẠCH KIẾN TRÚC

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH
VIỆN QUY HOẠCH
VÀ KIẾN TRÚC ĐÔ THỊ

Hà Nội, năm 2025

MỤC LỤC

1.	PHẦN MỞ ĐẦU	1
1.1.	Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	1
1.2.	Mục tiêu, yêu cầu lập quy hoạch	2
1.3.	Các căn cứ lập quy hoạch	3
1.3.1.	Cơ sở pháp lý	3
1.3.2.	Cơ sở tài liệu, số liệu, bản đồ	4
1.4.	Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch	4
1.5.	Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch phân khu .	5
2.	KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP HOẠCH PHÂN KHU.....	5
2.1.	Điều kiện tự nhiên.....	5
2.2.	Sơ bộ tình hình hiện trạng của khu vực nghiên cứu	7
3.	CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐÔ HÀ NỘI	9
3.1.	Tính chất chính	9
3.2.	Chức năng.....	9
4.	NỘI DUNG NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ.....	10
4.1.	Các vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch và yêu cầu về việc cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đã được phê duyệt	10
4.2.	Dự kiến quy mô dân số.....	10
4.3.	Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản.....	10
4.4.	Các yêu cầu cơ bản đối với việc nghiên cứu lập quy hoạch.....	11
4.4.1.	Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng.....	12
4.4.2.	Đề xuất giải pháp quy hoạch phân khu đô thị	14
5.	YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU	16
5.1.	Nguyên tắc phân khu	16
5.2.	Các yêu cầu về kinh tế xây dựng và phân kỳ đầu tư	16
5.3.	Các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất.....	17
5.3.1.	Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức quy hoạch sử dụng đất.....	17
5.4.	Các yêu cầu đối với việc kết nối hạ tầng kỹ thuật:	18
5.4.1.	Yêu cầu về quy hoạch hệ thống công trình giao thông.....	19
5.4.2.	Yêu cầu về quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng	19
5.4.3.	Yêu cầu về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền, thoát nước mưa)	20
5.4.4.	Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động.....	20
5.4.5.	Yêu cầu về quy hoạch cấp nước.....	20
5.4.6.	Yêu cầu về quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn.....	21
5.4.7.	Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường	21

5.5.	<i>Các yêu cầu khác</i>	21
5.5.1.	<i>Yêu cầu về thiết kế đô thị</i>	21
5.5.2.	<i>Yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy</i>	21
6.	HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ	22
6.1.	<i>Hồ sơ sản phẩm</i>	22
6.2.	<i>Dự toán kinh phí</i>	23
7.	KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN	23
7.1.	<i>Thời gian lập quy hoạch</i>	23
7.2.	<i>Tổ chức thực hiện</i>	23
7.3.	<i>Nội dung hình thức và đối tượng lấy ý kiến về nhiệm vụ và đề án quy hoạch phân khu</i>	23
8.	KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	24
PHẦN BẢN VẼ		
CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN		

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ PHÍA TÂY VÀNH ĐAI 4 - PHÂN ĐOẠN 4 (TỪ TUYẾN ĐƯỜNG NGỌC HÒI - PHÚ XUYÊN ĐẾN ĐÊ SÔNG HỒNG), TỶ LỆ 1/2.000

Địa điểm: các xã Khánh Hà, Nhị Khê, Duyên Thái, Ninh Sở, Hiền Giang, Hoà Bình, Tiền Phong, Văn Phú, Hà Hồi, Văn Bình, Liên Phương, Vân Tảo, Hồng Vân, Chương Dương, Quất Động, Nguyễn Trãi, Thăng Lợi, Lê Lợi và thị trấn Thường Tín - huyện Thường Tín - Thành phố Hà Nội

1. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Thủ đô Hà Nội là trung tâm văn hóa, chính trị, kinh tế, giáo dục quan trọng của Việt Nam. Tại Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024 đã xác định mục tiêu đến năm 2030 phát triển Thủ đô Hà Nội “Văn hiến - Văn minh - Hiện đại”, xanh, thông minh, nơi hội tụ tinh hoa văn hóa, hội nhập quốc tế sâu rộng, có sức cạnh tranh cao, có trình độ phát triển ngang tầm thủ đô các nước phát triển trong khu vực; là trung tâm động lực thúc đẩy phát triển vùng đồng bằng sông Hồng, là cực tăng trưởng có vai trò dẫn dắt kinh tế của cả nước, có tầm ảnh hưởng trong khu vực; là trung tâm kinh tế tài chính lớn; trung tâm hàng đầu về giáo dục - đào tạo, y tế, khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo; thành phố thanh bình, người dân hạnh phúc.

Để phù hợp với tiến trình phát triển đô thị trên cơ sở kế thừa và phát triển mô hình đô thị được xác định tại Quy hoạch chung năm 2011, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 tại Quyết định số 1668/QĐ-Ttg ngày 27/12/2024. Theo quy hoạch, Hà Nội được định hướng phát triển theo mô hình vùng đô thị lớn, gắn với cấu trúc vành đai và hướng tâm ở khu vực trung tâm và cấu trúc hành lang, tuyến ở khu vực phía Tây, Nam. Phát triển tập trung theo khu vực, hành lang, hạn chế phát triển lan tỏa, tự phát giữa đô thị và nông thôn. Phát triển vành đai đô thị đồng bộ, hiện đại theo mô hình phát triển đô thị gắn kết với giao thông công cộng tại các khu vực có quy hoạch ga đường sắt đô thị xung quanh nội đô để thu hút nhu cầu phát triển dân số, lao động. Phát triển mở rộng đô thị trung tâm về phía Tây và phía Nam gắn với trục đô thị theo hành lang vành đai 4. Tại các khu vực phát triển đô thị mở rộng, trục đô thị dọc vành đai 4, phát triển mô hình đô thị tập trung gắn với các đầu mối giao thông công cộng, trung tâm dịch vụ, văn hóa thể thao, gắn với các không gian dịch vụ, việc làm và các tiện ích công cộng đô thị.

Trên cơ sở định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô, khu vực phía Bắc huyện Thường Tín (từ tuyến đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên đến đê sông Hồng) nằm trong khu vực đô thị mở rộng phía Tây và Nam, có các nút giao thông

giữa các tuyến đường hướng tâm (Ngọc Hồi - Phú Xuyên; Quốc lộ 1A, Quốc lộ 1B) với đường vành đai 4 thuận lợi để hình thành không gian đô thị, phát huy vai trò cửa ngõ phía Nam, kết nối không gian gắn với trục không gian phía Nam của Thành phố, hình thành Trục phát triển đô thị kết nối đô thị trung tâm và đô thị phía Nam.

Nhằm cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, đáp ứng kịp thời công tác quản lý xây dựng đô thị trên địa bàn; Triển khai thực hiện các chủ trương đầu tư xây dựng, lập quy hoạch chi tiết, các dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch thì việc lập Quy hoạch phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 - Phân đoạn 4 (từ tuyến đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên đến đê sông Hồng) tại huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/2.000 là cần thiết.

1.2. Mục tiêu, yêu cầu lập quy hoạch

- Cụ thể hóa Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, kế thừa có chọn lọc các đồ án quy hoạch đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các quy định của Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô có liên quan đến phân khu đô thị. Xác định cụ thể hoá phạm vi ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các khu vực bảo tồn, cải tạo, chỉnh trang và xây dựng mới phù hợp với Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô, Quy hoạch chuyên ngành, Quy hoạch mạng lưới,... và tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng và tiêu chuẩn thiết kế.

- Rà soát, khớp nối, đề xuất giải pháp đối với các đồ án, dự án đã được phê duyệt, đang thực hiện theo chủ trương của các cấp thẩm quyền.

- Xác định các khu chức năng sử dụng đất, chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật trong các ô quy hoạch.

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan chung của toàn phân khu và các khu chức năng và các không gian đặc trưng tại khu vực lập quy hoạch phân khu.

- Đề xuất Quy định quản lý theo quy hoạch làm cơ sở pháp lý để lập: Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc; các quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư theo quy định để các cơ quan chức năng và chính quyền địa phương quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

1.3. Các căn cứ lập quy hoạch

1.3.1. Cơ sở pháp lý

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- Luật Thủ đô số 39/2024/QH15 ngày 28/6/2024;
- 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;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ quy định về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013;
- Thông tư số 20/2019/TT- BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí Quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;
- Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 của UBND Thành phố ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng và kiến trúc trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 4343/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về Bổ sung danh mục, kế hoạch lập các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn Thành phố;

- Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 06/01/2025 của UBND Thành phố về việc điều chỉnh một số nội dung tại Quyết định số 4343/QĐ-UBND ngày 20/8/2024 của UBND Thành phố;

- Quyết định số 631/QĐ-UBND ngày 07/02/2025 của UBND Thành phố về việc phê duyệt dự toán lập Quy hoạch phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 – Phân đoạn 4 (từ tuyến đường Ngọc Hồi – Phú Xuyên đến đê sông Hồng), tỷ lệ 1/2000.

1.3.2. Cơ sở tài liệu, số liệu, bản đồ

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Hồ sơ đồ án Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Hồ sơ đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;

- Các tài liệu, số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên, sử dụng đất, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các tài liệu chuyên ngành khác liên quan đến khu vực quy hoạch và vùng phụ cận;

- Các quy hoạch ngành, chuyên ngành, đồ án, dự án đầu tư xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt có liên quan.

1.4. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065, Phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 - Phân đoạn 4 (từ tuyến đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên đến đê sông Hồng) tại huyện Thường Tín thuộc khu vực đô thị mở rộng phía Tây và Nam. Cụ thể:

- *Vị trí:* Phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 - Phân đoạn 4 (từ tuyến đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên đến đê sông Hồng) tại huyện Thường Tín thuộc địa giới hành chính các xã Khánh Hà, Nhị Khê, Duyên Thái, Ninh Sở, Hiền Giang, Hoà Bình, Tiền Phong, Văn Phú, Hà Hồi, Văn Bình, Liên Phương, Văn Tảo, Hồng Vân, Chương Dương, Quất Động, Nguyễn Trãi, Thắng Lợi, Lê Lợi và thị trấn Thường Tín. Quy mô diện tích khu đất lập quy hoạch: khoảng 4.797 ha.

- *Phạm vi ranh giới nghiên cứu:*

- + Phía Bắc giáp Vành đai 4.

- + Phía Nam giáp các xã Thắng Lợi, Lê Lợi, Dũng Tiến - huyện Thường Tín.

- + Phía Đông giáp đê sông Hồng.
- + Phía Tây giáp các xã Tiên Phong, Tân Minh - huyện Thường Tín và Thanh Thủy - huyện Thanh Oai.

(Ranh giới, quy mô diện tích lập quy hoạch sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch phân khu, trên cơ sở phù hợp với Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được phê duyệt).

1.5. Yêu cầu quản lý, đầu tư phát triển đối với khu vực lập quy hoạch phân khu

- Phương án phải phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố Hà Nội; phù hợp với quy hoạch các ngành trên địa bàn. Tuân thủ các văn bản pháp quy hiện hành về quy hoạch xây dựng, về bảo vệ các công trình kỹ thuật, công trình quốc phòng, di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh và bảo vệ môi trường.
- Quy hoạch định hướng phát triển không gian tổng thể cần phù hợp với điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội và hiện trạng của khu vực. Trên cơ sở này để triển khai quy hoạch phân khu.
- Định hướng tổ chức hệ thống các công trình công cộng, công trình văn hóa cần xác định vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc phù hợp với phong tục tập quán. Khi bố trí các hạng mục này cần tránh thay đổi địa hình, địa mạo và hệ thống thoát nước tự nhiên vốn có.
- Định hướng tổ chức hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực phải đảm bảo yêu cầu kết nối các đơn vị ở thông qua hệ thống đường giao thông cũ và mới gắn với trung tâm phường, xã, Thành phố Hà Nội (bao gồm hạ tầng phục vụ sản xuất và phục vụ đời sống).
- Đảm bảo ngày càng nâng cao mức sống vật chất, văn hoá và tinh thần của người dân. Đảm bảo thuận lợi cho sinh hoạt và sản xuất của người dân tạo động lực để cho các ngành sản xuất, kinh tế phát triển.

2. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA KHU VỰC LẬP HOẠCH PHÂN KHU

2.1. Điều kiện tự nhiên

a) Địa hình

- Khu vực nghiên cứu có cao độ nền thấp, thường hay ngập vào mùa mưa. Cao độ trung bình từ 4,5m – 8,6m.

b) Khí hậu

- Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa với đặc trưng: mùa hè nóng ẩm, mưa nhiều và mùa đông khô lạnh, mưa ít.
- Nhiệt độ bình quân hàng năm $23,5^{\circ}\text{C}$, tổng nhiệt lượng cả năm khoảng $8.000 - 8.500^{\circ}\text{C}$.
- Lượng mưa trung bình hàng năm là $1.600-1.700\text{mm}$, chủ yếu tập trung vào các tháng 6,7,8 và 9.
- Độ ẩm không khí trung bình hàng năm là 82%, độ ẩm cao nhất là 92% và độ ẩm thấp nhất là 60%.
- Số giờ nắng trung bình hàng năm là 1.741 giờ, thuộc mức tương đối cao, có điều kiện thích hợp để canh tác nhiều vụ trong năm.
- Khu vực chịu ảnh hưởng của 2 loại gió là gió Đông Bắc xuất hiện vào mùa đông và gió Đông Nam xuất hiện vào mùa hè. Ngoài ra, vào các tháng chuyển tiếp giữa 2 mùa thỉnh thoảng xuất hiện gió Tây Nam và Đông Nam.

c) Địa chất thủy văn, địa chất công trình

- Phía Tây khu vực lập quy hoạch có sông Nhuệ là nguồn cung cấp nước và tiêu thoát nước quan trọng cho sản xuất nông nghiệp. Mực nước sông Nhuệ, là yếu tố ảnh hưởng đến việc quyết định cao độ nền xây dựng của khu vực. Ngoài ra, phía Đông khu vực còn chịu một phần ảnh hưởng của chế độ thủy văn sông Hồng.
- Đặc điểm nền đất trên địa bàn huyện Thường Tín, được hình thành bởi loại đất phù sa cổ không được bồi đắp hàng năm, chủ yếu là đất bùn, sét pha, cát pha sét nền đất yếu cường độ kháng nén kém. Đặc biệt một số khu vực ruộng trũng có lớp bùn dày nền đất rất yếu, khi xây dựng phải đắp nền và gia cố nền công trình.

d) Hệ thống cảnh quan tự nhiên

- Khu vực nghiên cứu kề cận không gian xanh hai bên sông Nhuệ và có nhiều tuyến kênh mương, ao, hồ, mặt nước nối kết, xen lẫn vùng không gian cây xanh nông nghiệp, sẽ đóng vai trò quan trọng để tạo cảnh quan đô thị khu vực chuyển tiếp giữa đô thị và nông thôn.

e) Đánh giá chung

- Nhìn chung khu vực có điều kiện tự nhiên thuận lợi cho việc phát triển đô thị. Cần có giải pháp quy hoạch phù hợp, mang lại hiệu quả, phát huy các thế mạnh của khu vực.

2.2. Sơ bộ tình hình hiện trạng của khu vực nghiên cứu

- Khu vực nghiên cứu có quỹ đất nông nghiệp lớn, thuận lợi để chuyển đổi phát triển đô thị.

- Khu vực Thị trấn Thường Tín nằm trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch là trung tâm chính trị - kinh tế - xã hội của huyện Thường Tín. Hệ thống cơ sở hạ tầng, các khu chức năng đô thị đã dần hoàn thiện. Dịch vụ thương mại tại khu vực này phát triển mạnh đã góp phần quan trọng trong việc tăng giá trị sản xuất của huyện. Các khu nhà trong thị trấn hầu hết đều do nhân dân tự xây dựng bám theo các trục đường chính, đường nội khu... làm cho bộ mặt tuyến phố lộn xộn, đa phong cách, làm ảnh hưởng chung mỹ quan đô thị.

- Khu vực dân cư hiện trạng các xã Hiền Giang, Hoà Bình, Văn Phú, Hà Hồi, Văn Bình, Liên Phương, Vân Tảo, Hồng Vân, Thư Phú,... nằm trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có đặc trưng cấu trúc của làng xã nông thôn mới, trong đó hệ thống trung tâm xã tập trung các công trình hành chính, văn hoá, giáo dục, chợ..., dân cư sinh sống tập trung vào khu vực này, và bám theo các trục đường liên xã.

- Các cụm công nghiệp nằm trong khu vực nghiên cứu như: CCN Quất Động, CCN Hà Bình Phương, CCN Liên Phương,... đang hoạt động cơ bản hoàn thiện các hạng mục cơ sở hạ tầng mang lại nhiều lợi ích cho doanh nghiệp và người lao động, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương.

- Ngoài ra, trong khu vực nghiên cứu có các công trình di tích đã được xếp hạng như chùa Đậu, đền Chương Dương,...

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

- + Giao thông:

- ++ Đường sắt quốc gia: Tuyến đường sắt Quốc Gia Bắc - Nam chạy dọc theo tuyến QL1A, là đường sắt đơn khổ 1000mm. Trong khu vực nghiên cứu có các ga Thường Tín.

- ++ Cao tốc: Cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ có bề rộng 100m (6 làn xe cao tốc và đường gom hai bên), đã được đầu tư xây dựng cơ bản hoàn chỉnh, đang khai thác sử dụng

- ++ Quốc lộ: Đường Quốc lộ 1A: chạy dọc theo hướng Bắc - Nam có bề rộng nền đường từ 13-19m, mặt đường từ 9-10m, một số đoạn đi qua khu vực dân cư có xây dựng vỉa hè rộng từ 4-5m.

- ++ Tỉnh lộ: Tỉnh lộ 427 chạy theo hướng Đông - Tây kết nối với huyện Thanh Oai. Hiện trạng tuyến đường đạt tiêu chuẩn đường cấp IV đồng bằng, nền đường rộng 10-12m, mặt đường rộng 7-9m.

++ Huyện lộ: Các tuyến Huyện lộ có tính chất kết nối giữa các xã với nhau có bề rộng nền đường từ 6-7m tương ứng với đường cấp IV, cấp V.

++ Đê hiện có: tuyến đê sông Hồng kết hợp làm đường giao thông tương đương là các Tỉnh lộ kết nối với các huyện xung quanh, có bề rộng mặt B=5-6m

+ San nền - thoát nước:

++ Khu vực có cao độ nền thấp, thường hay ngập vào mùa mưa. Khu vực dân cư có cao độ nền: H=4,5m-8,6m. Khu vực đất canh tác nông nghiệp có cao độ nền: H=2,0m-3,0m.

++ Hiện trạng thoát nước mặt: Khu vực dân cư hiện có chủ yếu được thu gom qua hệ thống rãnh dọc đường rồi thoát ra sông Hồng và sông Nhuệ. Sẽ được bơm cưỡng bức khi cao độ mực nước cao. Hệ thống cống, rãnh tiêu thoát cho khu vực dân cư là hệ thống thoát nước chung thu gom thoát nước mưa và nước thải, kích thước nhỏ, chưa đáp ứng tiêu thoát khi có mưa lớn và không đảm bảo vệ sinh môi trường.

+ Cấp nước: Hiện tại khu vực được cấp nguồn từ nhà máy nước sông Đuống và nhà máy nước ngầm Thường Tín.

+ Cấp điện: Trong khu vực hiện có các trạm biến áp 500kV và 110kV cùng với các tuyến điện cao thế 500kV, 220kV, 110kV đi qua.

+ Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, nghĩa trang:

++ Thoát nước thải: Hiện trạng chưa có hệ thống thoát nước thải tập trung và nhà máy xử lý nước thải. Khu vực đang sử dụng hệ thống thoát nước chung giữa nước thải và nước mưa. Nước mưa và nước thải chảy chung theo các tuyến cống, nhưng hiện có, phần còn lại chảy tràn ra các khu vực trũng thoát ra sông Nhuệ.

++ Quản lý chất thải rắn: Toàn bộ rác thải thu gom được Công ty Môi trường Đô thị Xuân Mai đưa về xử lý tại nhà máy xử lý CTR Nam Sơn. Khoảng cách vận chuyển CTR đến khu xử lý lớn, chưa có điểm trung chuyển CTR trên địa bàn huyện Thường Tín. Chưa có kế hoạch phân loại CTR tại nguồn.

++ Nghĩa trang: Khu vực nghiên cứu có các nghĩa trang nhân dân chôn cất theo từng thôn không theo quy hoạch, chưa có nghĩa trang tập trung của huyện. Các nghĩa trang không được quy hoạch. Chủ yếu là hungr táng gây mất vệ sinh môi trường. Một số thôn chôn cất rải rác trên cánh đồng.

3. CÁC ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN THEO ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG THỦ ĐÔ HÀ NỘI

3.1. Tính chất chính

Theo Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 Phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 - Phân đoạn 4 (từ tuyến đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên đến đê sông Hồng) tại huyện Thường Tín thuộc khu vực đô thị mở rộng phía Tây và Nam có tính chất Trung tâm hỗ trợ khu vực nội đô về nhà ở, dịch vụ thương mại, kinh tế, văn hóa, lịch sử, dịch vụ, y tế, đào tạo chất lượng cao.

3.2. Chức năng

Dự kiến các chức năng sử dụng đất chính bao gồm:

- Đất đơn vị ở (hiện trạng, quy hoạch, trong HLX, VDX, NX).
- Đất hỗn hợp (cộng cộng, TMDV, văn phòng, khách sạn, đơn vị ở).
- Đất dịch vụ công cộng cấp đô thị.
- Đất trường trung học phổ thông.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng.
- Đất hạ tầng kỹ thuật khác cấp đô thị.
- Đất khu công nghiệp
- Đất cụm công nghiệp.
- Đất di tích, tôn giáo.
- Đất quốc phòng.
- Sông, suối, kênh, rạch.
- Nghĩa trang, nghĩa địa.
- Đất đường giao thông.
-

(Các chức năng cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch phân khu đô thị trên cơ sở phù hợp với đồ án Điều chỉnh QHC Thủ đô Hà Nội đã được duyệt).

4. NỘI DUNG NHIỆM VỤ QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.1. Các vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch và yêu cầu về việc cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đã được phê duyệt

Với những đặc điểm là khu vực phát triển đô thị giáp vành đai 4, các dự án phát triển đô thị được triển khai để hình thành một đô thị hiện đại mang đặc trưng của khu vực của ngõ phía Nam trung tâm thành phố. Vì vậy, các vấn đề chính cần giải quyết như sau:

- Cụ thể hóa các định hướng của Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được duyệt.
- Phát huy không gian cảnh quan tự nhiên sông Nhuệ và các không gian mở có tính kết nối,... phát triển đô thị bền vững, hài hòa với thiên nhiên, có các giải pháp ứng phó kịp thời, không làm phát sinh các tai biến thiên nhiên như lũ lụt, ngập úng, sạt lở ...
- Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Xác định chức năng sử dụng đất phù hợp với tính chất và định hướng phát triển của khu vực, bao gồm: Trung tâm công cộng, dịch vụ, thương mại; khu đô thị mới hiện đại đồng bộ.
- Xác định các chức năng phù hợp tạo động lực phát triển cho khu vực.

4.2. Dự kiến quy mô dân số

- *Quy mô dân số:*
 - + Dân số hiện trạng trong khu vực nghiên cứu khoảng 105.000 người.
 - + Theo định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội:

Dân số khu D3 khoảng 253.769 người, phần thuộc phạm vi nghiên cứu khoảng 241.000 người.

Dân số khu GS-2 khoảng 8.345 người, phần thuộc phạm vi nghiên cứu khoảng 3.000 người.

Dự báo tổng quy mô dân số của khu vực nghiên cứu đến năm 2045 khoảng 244.000 người.

(Quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch phân khu, trên cơ sở phù hợp với Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được phê duyệt).

4.3. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản

a) Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản

Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
Đất công cộng đô thị	≥ 4	m ² /người

Hạng mục	Chỉ tiêu	Đơn vị
Đất cây xanh sử dụng công cộng đô thị	≥ 7	m ² /người
Đất trường THPT	40	chỗ/1000 người
Đất đơn vị ở	28 – 55m ² /người; các chỉ tiêu sử dụng đất tuân thủ QCVN 01:2021/BXD	

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật cơ bản

Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng (đến đường phân khu vực):	$\geq 18\%$ (Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành)
Mật độ mạng lưới đường (tính đến đường phân khu vực):	$\geq 10-13,3\text{km}^2$ (Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành)
Cấp nước sinh hoạt:	$\geq 200\text{l}/\text{người.ngđ}$
Cấp nước công cộng:	40m ³ /ha.ngđ
Cấp điện sinh hoạt:	0,8 kw/người
Cấp điện công cộng:	25% điện sinh hoạt
Nước thải sinh hoạt:	$\geq 200\text{l}/\text{người.ngđ}$
Chất thải rắn sinh hoạt:	1,3 Kg/người-ngày
Thông tin liên lạc:	1 thuê bao/2 người
Bãi đỗ xe:	Tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành và Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND Thành phố phê duyệt.

(Các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật tại nhiệm vụ là chỉ tiêu sơ bộ đề xuất, chỉ tiêu cụ thể sẽ được xem xét và có thể điều chỉnh phù hợp đối với từng khu vực cụ thể trong giai đoạn nghiên cứu lập đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, trên cơ sở phù hợp với định hướng Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045 và tầm nhìn đến năm 2065, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và các quy định hiện hành liên quan).

4.4. Các yêu cầu cơ bản đối với việc nghiên cứu lập quy hoạch

Tuân thủ các quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn; Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng

về Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013. Trong đó chú trọng các vấn đề sau:

4.4.1. Yêu cầu về công tác điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu, đánh giá hiện trạng đô thị; yêu cầu về cơ sở dữ liệu hiện trạng

a) Phân tích vị trí và vai trò của khu vực lập quy hoạch phân khu

- Lợi thế là khu vực nằm ở cửa ngõ phía Nam của Thành phố Hà Nội, kề cận tuyến đường vành đai 4, là khu vực phát triển mạnh mẽ, đồng bộ cơ sở hạ tầng, đạt chỉ tiêu hình thành đô thị trong tương lai.

- Là khu vực đô thị thuận lợi cho việc phát triển các loại hình nhà ở, dịch vụ hỗ trợ các khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề.

- Có tiềm năng về quỹ đất và hạ tầng, kinh tế - xã hội, có các tuyến giao thông quan trọng của quốc gia và Thành phố đi qua (tuyến đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên, Quốc lộ 1, Cao tốc Pháp Vân - Cầu Giẽ).

b) Đánh giá điều kiện tự nhiên

- Địa hình, địa mạo: Xác định địa hình đặc trưng & đánh giá địa hình địa mạo của khu vực theo các tiêu chí về các mức độ thuận lợi cho xây dựng.

- Khí hậu, thủy văn: Xác định các đặc trưng về khí hậu, các yếu tố thủy văn ảnh hưởng đến khu vực, xác định các ảnh hưởng của chế độ thủy triều, dòng chảy, các lưu vực sông Nhuệ, sông Hồng.

- Địa chất thủy văn, địa chất công trình: Xác định các đặc trưng về địa chất công trình tại các khu ngập úng, khu vực sông Nhuệ.

- Đánh giá điều kiện cảnh quan thiên nhiên: Xác định các đặc thù hiện trạng cảnh quan thiên nhiên của khu vực cảnh quan hai bên sông Nhuệ, các khu vực làng xóm hiện có và khu vực thị trấn Thường Tín.

c) Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, các vấn đề kinh tế - xã hội

- Hiện trạng dân cư: Thu thập số liệu dân cư, nghề nghiệp, các đặc trưng văn hoá làng xã.

- Hiện trạng kinh tế lao động: Hiện trạng ngành nghề của lao động, chỉ số phi nông nghiệp của khu vực.

- Hiện trạng sử dụng đất: Thu thập và đánh giá cơ cấu sử dụng đất hiện nay của khu vực như: Đất ở hiện hữu, đất dịch vụ công cộng,...

- Đánh giá hiện trạng và phân tích hiện trạng hệ thống các công trình hạ tầng xã hội của khu vực lập quy hoạch như: Các công trình nhà ở, cơ quan hành chính, hệ thống trường học, trạm y tế, nhà văn hóa...

- Nhận dạng đặc điểm, động lực phát triển của khu vực.

d) Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- Hiện trạng mạng lưới và các công trình giao thông: Các công trình giao thông đối ngoại có liên quan và các công trình giao thông trong khu vực lập quy hoạch gồm các tuyến đường bộ quy mô theo các quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (đầu nối giao thông, phạm vi hành lang an toàn đường bộ, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi công trình...).

- - Hiện trạng nền xây dựng, cống thoát nước mưa (về mạng lưới, năng lực tiêu thoát...): Đánh giá khả năng tiêu thoát nước, số lượng, chất lượng của các tuyến cống thoát nước mưa.

- Hiện trạng mạng lưới đường ống cấp nước: Xác định mạng lưới, theo từng tuyến và các công trình cấp nước (về công suất, khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của khu vực quy hoạch).

- Hiện trạng nguồn điện, lưới điện từ 0,4kV trở lên và chiếu sáng đô thị: Xác định hướng tuyến, công suất, quy mô của hệ thống đường dây & trạm điện các loại trong khu vực quy hoạch.

- Hiện trạng mạng lưới và các công trình thoát nước thải, điểm thu gom, xử lý chất thải rắn, nghĩa trang, nhà tang lễ: Đánh giá khả năng tiêu thoát nước, số lượng, chất lượng các trạm xử lý nước thải và các điểm thu gom chất thải rắn trong khu vực.

e) Đánh giá các dự án, đồ án trong khu vực đã và đang triển khai

- Xác định các chương trình, dự án đã và đang triển khai, các dự án đã thu hồi.
- Đánh giá và nhận xét chung về các chương trình dự án trong khu vực lập quy hoạch.
- Rà soát, cập nhật, khớp nối các quy hoạch trong phạm vi nghiên cứu đã phê duyệt, điều chỉnh từ trước đến nay cho phù hợp.

f) Đánh giá tổng hợp

- Tổng hợp các vấn đề hiện trạng, phân tích về điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức (SWOT) trong khu vực quy hoạch.
- Đề xuất toàn diện các vấn đề cần giải quyết và các ưu điểm cần phải khai thác làm cơ sở xây dựng phương án phát triển khu vực hài hòa và bền vững.

4.4.2. Đề xuất giải pháp quy hoạch phân khu đô thị

a) Cơ cấu phân khu chức năng

Xác định các nguyên tắc phù hợp định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội, tính chất chức năng cho từng khu vực, sự liên kết các khu chức năng bằng đường bộ hoặc thủy. Xác định các lối vào chính, các hướng bố cục chính của khu vực.

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho phân khu đô thị: Quy mô dân số, diện tích đất, mật độ xây dựng tối đa, tối thiểu) và tầng cao công trình (tối đa, tối thiểu) đối với từng ô phố (xác định bởi đường phân khu vực). Quy định chỉ giới xây dựng, khoảng lùi cho các công trình, tuyến phố.

c) Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan

Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với khu vực phát triển đô thị mới, làng xóm đô thị hóa, dọc các trục đường chính, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn để đảm bảo nét đặc trưng của khu vực theo định hướng của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung thủ đô Hà Nội.

d) Thiết kế đô thị

Các công trình cần được thiết kế theo hướng hiện đại, áp dụng các công nghệ mới trong thiết kế công trình, tiết kiệm năng lượng... xác định hoặc quy định khoảng lùi công trình đối với các trục đường, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành. Nội dung và hồ sơ thiết kế đô thị tuân thủ quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

e) Không gian ngầm đô thị

Đề xuất vị trí các khu vực xây dựng ngầm, các công trình công cộng ngầm (nếu có).

f) Xác định nguyên tắc phân bổ quỹ đất, quỹ nhà ở dành cho phát triển nhà ở xã hội

Theo quy định tại Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

g) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông đến cấp đường phân khu vực, mặt cắt ngang đường; chỉ giới đường đỏ và quy định chỉ giới xây dựng. Cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, mặt đất, ngầm); vị trí các điểm trung chuyển hành khách công cộng, các điểm dừng đỗ xe buýt (nghiên cứu bố trí một số điểm trung chuyển dành cho xe buýt công cộng, taxi nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc kết nối các phương thức vận tải hành khách) đảm bảo các yếu tố kỹ thuật theo quy hoạch và Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam; tuyến và ga tàu điện ngầm (nếu có).

- Cao độ nền và thoát nước mặt: Đánh giá về địa hình, địa chất; lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung; các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật; thiết kế san nền (đường đồng mức thiết kế) và tính toán khối lượng đào đắp; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước, hệ thống đường cống thoát nước mặt, vị trí các công trình xử lý nước mưa (nếu có); Xác định hệ thống thoát nước và hồ điều hòa trong phạm vi nghiên cứu quy hoạch.

- Cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước cho từng ô phố và nguồn cấp nước; Vị trí, quy mô, mạng lưới đường ống cấp nước, cấp nước chữa cháy và các thông số kỹ thuật.

- Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Xác định tổng lượng nước thải cho từng ô phố và rác thải; mạng lưới thoát nước; Vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn, nhà tang lễ (nếu có); Xác định giải pháp quy hoạch nghĩa trang.

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng cho từng ô phố và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, các trạm hạ thế và hệ thống chiếu sáng đô thị; Xác định quy mô, địa điểm các cửa hàng xăng dầu.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu thông tin liên lạc từng ô phố, tổng nhu cầu và mạng lưới.

h) Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn...; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên; phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch; đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên

nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị. Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

j) Kinh tế đô thị

Xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

k) Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu được duyệt

- Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ khổ A3 kèm theo.

5. YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUY HOẠCH PHÂN KHU

5.1. Nguyên tắc phân khu

- Đảm bảo phù hợp với các quy hoạch được phê duyệt, đang nghiên cứu và với các dự án đã đang triển khai thực hiện có liên quan;

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan đặc thù của khu vực, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển;

- Xác định tích chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế;

- Quy hoạch sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí quy mô các công trình ngầm (nếu có);

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khai thác triệt để lợi thế cảnh quan thiên nhiên của khu vực; đảm bảo tính hài hòa với các khu vực lân cận;

- Xác định mạng lưới đường giao thông và hệ thống các công trình HTKT hiện đại, đồng bộ; Đấu nối hạ tầng kỹ thuật với quy hoạch chung đã được phê duyệt và các khu vực xung quanh; Cập nhật quy mô, hướng tuyến các công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi lập quy hoạch để đề xuất phương án khớp nối phù hợp; Đánh giá tác động môi trường đô thị và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng.

5.2. Các yêu cầu về kinh tế xây dựng và phân kỳ đầu tư

- Khái toán kinh phí đầu tư xây dựng hạng mục công trình kiến trúc, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật và đền bù giải phóng mặt bằng theo các giải pháp quy hoạch đã đề xuất;

- Phân tích và đề xuất lộ trình và các giai đoạn đầu tư phát triển khu vực theo giai đoạn.

5.3. Các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất

- Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan
- Khái quát các ý tưởng tổ chức không gian trên cơ sở tuân thủ theo định hướng đã được phê duyệt từ quy hoạch chung, điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung và các phân tích hiện trạng cũng như tiềm năng phát triển khu vực. Phân tích các phát triển mới theo hướng cụ thể hóa, phù hợp với tính chất chức năng và địa hình để xác lập phương án chọn.
- Đề xuất giải pháp tổ chức không gian tổng thể phù hợp định hướng của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung và phù hợp với đặc điểm cảnh quan tự nhiên sinh thái. Xác định kết nối liên thông cho các khu vực chức năng để đảm bảo hoạt động được liên tục;
- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo từng khu vực, với chức năng hoạt động và đảm bảo sự thống nhất trong không gian tổng thể. Tổ chức không gian các khu vực với các giải pháp về mật độ xây dựng, hình khối công trình, chiều cao xây dựng, không gian mở.....
- Nghiên cứu mô hình tổ hợp khối kiến trúc công trình phù hợp với công năng sử dụng, khí hậu địa phương và tiết kiệm năng lượng. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo các trục không gian, cho các khu trung tâm, các quảng trường lớn, các không gian mở như không gian cây xanh, mặt nước, hồ cảnh quan và điểm nhấn... Các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực.
- Tổ chức, bố trí các công trình công cộng, dịch vụ theo tầng bậc, theo phân cấp, đảm bảo khả năng tiếp cận của người dân, bán kính phục vụ thuận lợi và tăng cường các tiện ích công cộng.

5.3.1. Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức quy hoạch sử dụng đất

- Đảm bảo phù hợp với các quy hoạch được phê duyệt, đang nghiên cứu và với các dự án đã đang triển khai thực hiện có liên quan;
- Quy hoạch sử dụng đất cần xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đối với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực lập quy hoạch theo quy định hiện hành; khoảng lùi công trình đối với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô công trình ngầm (nếu có). Xác định các nhóm nhà ở; vị trí, quy mô của hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở (nếu có) trong khu vực và thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000.

- Đề xuất quy hoạch sử dụng đất cho từng khu chức năng theo cơ cấu được xác định. Tính toán và xác định các chỉ tiêu quy hoạch, quy mô sử dụng cho từng lô đất nhằm phục vụ công tác quản lý, kiểm soát phát triển;
- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất chính bao gồm quy mô phục vụ, diện tích đất, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao xây dựng, tỷ lệ cây xanh, diện tích sân ... cho các lô đất xây dựng theo các khu chức năng;
- Lập các bảng biểu chỉ tiêu, bảng cân bằng sử dụng đất và xác định hệ thống số liệu sử dụng đất;
- Đề xuất quy định quản lý sử dụng đất nhằm đảm bảo khai thác hiệu quả đầu tư và đáp ứng các nhu cầu phát triển trong tương lai.

5.4. Các yêu cầu đối với việc kết nối hạ tầng kỹ thuật:

- Đảm bảo tuân thủ định hướng phát triển theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065.
- Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm công trình giao thông, thông tin - liên lạc, cấp điện, chiếu sáng công cộng, san nền, cấp thoát nước, xử lý các chất thải và các công trình khác) được xác định theo quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật được xác định phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt, trong đó:

❖ Cấp năng lượng và chiếu sáng:

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng cấp điện;
- Dự báo nhu cầu điện năng cho toàn khu theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng;
- Xác định nguồn điện và quy mô, vị trí, công suất các nguồn cấp điện;
- Xác định mạng lưới truyền tải điện cho các công trình trong khu vực nghiên cứu;
- Điện chiếu sáng cho các hạng mục.

❖ San nền - thoát nước:

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng đất xây dựng, thoát nước trong khu vực;
- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng, đồng thời, xác định cốt xây dựng khống chế của từng khu vực và toàn khu;
- San nền để tạo mặt bằng xây dựng cân tôn trọng địa hình tự nhiên và được thực hiện cho từng cụm độc lập. Hướng thoát nước tùy theo địa hình cụ thể để có giải pháp phù hợp với từng khu vực.

❖ Cấp nước:

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng cấp nước;

- Dự báo nhu cầu tiêu thụ nước cho sinh hoạt theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng;
- Xác định nguồn nước đạt tiêu chuẩn, giải pháp, quy mô, vị trí, công suất các công trình đầu mối;
- Xác định mạng lưới cấp nước;
- Xác định các biện pháp bảo vệ nguồn nước và sử dụng tài nguyên nước hợp lý, hiệu quả.

❖ **Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:**

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng thoát nước bản và vệ sinh môi trường;
- Dự báo lượng nước thải, chất thải rắn sinh hoạt theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng;
- Xác định biện pháp thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn;
- Xác định các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn.

5.4.1. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống công trình giao thông

- Đảm bảo tuân thủ định hướng phát triển theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065;
- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng giao thông;
- Dự báo nhu cầu giao thông, lưu lượng và phương tiện trên các tuyến đường trong khu vực lập quy hoạch;
- Xác lập, kết nối mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đối nội, giao thông tỉnh, bãi đỗ xe cho khu vực lập quy hoạch;
- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cốt không chế xây dựng cho các trục giao thông chính;
- Cần nghiên cứu, đề xuất, luận chứng xác định các tuyến đường kết nối liên khu vực;
- Nghiên cứu, đề xuất các phương án khớp nối tại các nút giao thông giữa các tuyến đường trong đồ án quy hoạch phân khu và các tuyến đường ngoài quy hoạch;
- Hệ thống giao thông đường bộ đảm bảo phục vụ chữa cháy.

5.4.2. Yêu cầu về quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng

- Tuân thủ định hướng quy hoạch cấp trên, mạng lưới điện cao thế, trung thế tại khu vực lập quy hoạch. Giải pháp mạng lưới điện trung thế, cao thế đi qua khu vực, đảm bảo hành lang an toàn điện;
- Xác định nguồn cấp điện, tiêu chuẩn sử dụng điện;

- Giải pháp thiết kế mới, cải tạo mạng lưới cấp điện hiện trạng (nguồn điện, lưới điện cao áp, trung áp, hạ áp);
- Bố trí trạm biếp áp phụ tải đảm bảo công suất và bán kính phục vụ;
- Xác định chỉ tiêu chiếu sáng;
- Tính toán nhu cầu sử dụng điện chiếu sáng;
- Đề xuất các giải pháp thiết kế chiếu sáng về nguồn cấp, lưới điện,... cho các công trình giao thông; các công trình công cộng,...

5.4.3. Yêu cầu về quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật (san nền, thoát nước mưa)

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng đất xây dựng, thoát nước trong khu vực;
- Rà soát, cập nhật các công trình hạ tầng về thoát nước mưa, san nền xây dựng;
- Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch cấp trên;
- Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Ta luy, tường chắn, ổn định công trình, phòng chống ngập úng cục bộ;
- Thiết kế san nền, tính khối lượng đào đắp, nạo vét, xác định cao độ xây dựng của các lô đất, các nút giao nhau;
- Tính toán mạng lưới thoát nước mưa, quy mô và các yêu cầu kỹ thuật đối với các công trình: Kè, tường chắn, ta luy, giếng thu, giếng thăm;
- Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

5.4.4. Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng viễn thông thụ động

- Xác định chỉ tiêu về viễn thông thụ động;
- Tính toán nhu cầu sử dụng;
- Đề xuất các giải pháp thiết kế, bố trí mạng lưới;
- Lập bảng tính khối lượng các hạng mục hạ tầng viễn thông thụ động.

5.4.5. Yêu cầu về quy hoạch cấp nước

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng cấp nước;
- Dự báo nhu cầu tiêu thụ nước cho sinh hoạt theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng;
- Xác định nguồn nước đạt tiêu chuẩn, giải pháp, quy mô, vị trí, công suất các công trình đầu mối;
- Xác định mạng lưới cấp nước;
- Hệ thống mạng lưới cung cấp nước đảm bảo cho cả phục vụ PCCC;

- Xác định các biện pháp bảo vệ nguồn nước và sử dụng tài nguyên nước hợp lý, hiệu quả.

5.4.6. Yêu cầu về quy hoạch thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng thoát nước bản và vệ sinh môi trường;
- Dự báo lượng nước thải, chất thải rắn sinh hoạt theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng;
- Xác định biện pháp thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn;
- Xác định các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn.

5.4.7. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá môi trường khi thực hiện dự án quy hoạch, ước tính những tác động tích cực, tiêu cực đến môi trường của khu vực quy hoạch;
- Xác định mức độ của tác động môi trường đến tài nguyên thiên nhiên, hệ sinh thái, chất lượng môi trường sống, môi trường xã hội, sức khỏe cộng đồng tại khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận;
- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động đến môi trường: Đề xuất các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường có thể xảy ra trong thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng.

5.5. Các yêu cầu khác

5.5.1. Yêu cầu về thiết kế đô thị

- Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp thiết kế đô thị; Lập khung thiết kế đô thị tổng thể; Xác định các khu vực phải khống chế và kiểm soát xây dựng; Xác định các tuyến trục không gian và yêu cầu kiểm soát phát triển; Xác định các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong khu vực Quy hoạch;
- Lựa chọn không gian chủ đạo (Khu đô thị dịch vụ trung tâm, khu dịch vụ thương mại, không gian mở, các cửa ngõ, các trục không gian, điểm nhìn đẹp...), lựa chọn các điểm nhấn của khu vực. Đề xuất các quy định về quản lý quy hoạch kiến trúc đối với các khu vực không gian chủ đạo, điểm nhấn;
- Đề xuất các quy định quản lý về chỉ giới xây dựng, khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ; tầng cao công trình, hình khối kiến trúc, màu sắc, ánh sáng, kiến trúc mái... và các quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan cho toàn bộ khu vực lập Quy hoạch.

5.5.2. Yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy

- Địa điểm xây dựng công trình, cụm công trình, bố trí các khu đất, các lô nhà phải bảo đảm chống cháy lan, giảm đến tối thiểu tác hại của nhiệt, khói bụi, khí độc do đám cháy sinh ra đối với các khu vực dân cư và công trình xung quanh.

- Hệ thống giao thông, khoảng trống phải đủ kích thước và tải trọng bảo đảm cho phương tiện chữa cháy cơ giới triển khai các hoạt động chữa cháy.
- Phải có nguồn nước chữa cháy; hệ thống thông tin liên lạc, cung cấp điện bảo đảm phục vụ các hoạt động chữa cháy, thông tin báo cháy.

6. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

6.1. Hồ sơ sản phẩm

Thành phần hồ sơ và nội dung đồ án thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn. Cụ thể:

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
A	Phần bản vẽ		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH-01	1/10.000-1/25.000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan.	QH-02	1/2000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.	QH-03	1/2000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	QH-04	1/2000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	QH-05	1/2000
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.	QH-06	1/2000
7	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	QH-07	1/2000
8	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH-08	1/2000
9	Bản đồ quy hoạch cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị.	QH-09	1/2000
10	Bản đồ quy hoạch hạ tầng viễn thông thụ động	QH-10	1/2000
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn	QH-11	1/2000
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH-12	1/2000
13	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	QH-13	Tỉ lệ thích hợp
14	Các bản vẽ thiết kế đô thị	QH-14	Tỉ lệ thích hợp
B	Phần thuyết minh		
15	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo các văn bản pháp lý, các bản vẽ thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp)		

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu	Tỷ lệ
16	Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt đồ án		
17	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.		

6.2. Dự toán kinh phí

- Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT- BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí Quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Kinh phí đo đạc theo dự toán được cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt.

7. KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

7.1. Thời gian lập quy hoạch

- Thực hiện từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định gồm: các văn bản, giấy tờ có liên quan, bản đồ đo đạc hiện trạng đủ điều kiện, tỷ lệ 1/2.000 và Nhiệm vụ quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Thời gian hoàn thành: Không quá 09 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng với đơn vị tư vấn lập quy hoạch *(không kể thời gian lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan và thời gian trình các cấp thẩm quyền thẩm định, phê duyệt)*.

7.2. Tổ chức thực hiện

Quy hoạch phân khu được tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành, được lập, thẩm định và phê duyệt bởi các cơ quan, tổ chức sau:

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc.
- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch: Viện Quy hoạch và Kiến trúc đô thị.
- Cơ quan thẩm định và trình duyệt: Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội.
- Cơ quan phê duyệt: UBND Thành phố Hà Nội.
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Đơn vị tư vấn có năng lực phù hợp, được lựa chọn theo các quy định pháp luật hiện hành.

7.3. Nội dung hình thức và đối tượng lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu

* Nội dung:

- Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc có trách nhiệm lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch phân khu.

- UBND các xã Khánh Hà, Nhị Khê, Duyên Thái, Ninh Sở, Hiền Giang, Hoà Bình, Tiền Phong, Văn Phú, Hà Hồi, Văn Bình, Liên Phương, Vân Tảo, Hồng Vân, Chương Dương, Quất Động, Nguyễn Trãi, Thắng Lợi, Lê Lợi và thị trấn Thường Tín - huyện Thường Tín cùng đơn vị tư vấn có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý đồ án quy hoạch kiến trúc trong việc lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan về nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch phân khu.

- Trong quá trình lập quy hoạch, các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, có giải trình, tiếp thu và báo cáo bằng văn bản với cấp có thẩm quyền xem xét trước khi trình phê duyệt.

**** Hình thức lấy ý kiến:***

- Việc lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan được thực hiện bằng 1 trong 2 hình thức: Gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Các cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản;

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch phân khu được thực hiện thông qua lấy ý kiến của đại diện cộng đồng dân cư bằng hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch. Đại diện cộng đồng dân cư có trách nhiệm tổng hợp các phiếu ý kiến của cộng đồng dân cư theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở cơ sở;

- Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 15 ngày đối với cơ quan, 30 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

**** Đối tượng lấy ý kiến:***

Đối tượng lấy ý kiến dự kiến bao gồm: UBND huyện Thường Tín và các xã có liên quan; đại diện cộng đồng dân cư trên địa bàn các xã Khánh Hà, Nhị Khê, Duyên Thái, Ninh Sở, Hiền Giang, Hoà Bình, Tiền Phong, Văn Phú, Hà Hồi, Văn Bình, Liên Phương, Vân Tảo, Hồng Vân, Chương Dương, Quất Động, Nguyễn Trãi, Thắng Lợi, Lê Lợi và thị trấn Thường Tín - huyện Thường Tín.

8. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Lập Nhiệm vụ “Quy hoạch phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 - Phân đoạn 4 (từ tuyến đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên đến đê sông Hồng) tại huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/2.000 sẽ cụ thể hóa các định hướng cũng như yêu cầu của đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 được phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg ngày 27/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ. Đảm bảo các căn cứ pháp lý và cơ sở khoa học cũng như các điều kiện nhu cầu thực tiễn phát triển của khu vực; Đồng thời đáp ứng được nhiệm vụ và chủ trương phát triển kinh tế xã hội của Thủ đô, làm cơ sở để thu hút các nhà đầu

tư lập các dự án đầu tư góp phần phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn. Đồng thời là cơ sở pháp lý để quản lý, kiểm soát phát triển không gian khu vực phía Nam trung tâm thành phố Hà Nội.

Kính trình UBND Thành phố Hà Nội, Hội đồng thẩm định, Sở Quy hoạch - Kiến trúc xem xét, thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ “Quy hoạch phân khu đô thị phía Tây Vành đai 4 - Phân đoạn 4 (từ tuyến đường Ngọc Hồi - Phú Xuyên đến đê sông Hồng) tại huyện Thường Tín, tỷ lệ 1/2.000” làm cơ sở pháp lý để sớm triển khai công tác lập đồ án quy hoạch phân khu theo quy định./.

PHẦN BẢN VẼ

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ CÓ LIÊN QUAN