

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5000.**

**Địa điểm: xã Tân Lĩnh, huyện Ba Vì, 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 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 Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ 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 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 việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Quyết định số 894/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Ba Vì đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 229/QĐ-UBND ngày 11/01/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5000;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố về việc 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;

Theo nội dung Văn bản số 485/BXD-QHKT ngày 16/3/2015 của Bộ Xây dựng về việc góp ý đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch-Kiến trúc tại Tờ trình số 1941/TTr-QHKT

ngày 20/5/2015,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000 với các nội dung chủ yếu sau đây:

### **1. Tên đồ án:**

Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000.

Địa điểm: xã Tân Lĩnh, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

### **2. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:**

**2.1. Vị trí:** khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn thuộc địa bàn xã Tân Lĩnh, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

#### **2.2. Ranh giới và phạm vi nghiên cứu:**

Phạm vi ranh giới nghiên cứu quy hoạch được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp khu vực Hồ Suối Hai (Trạm nghiên cứu và sản xuất tinh đông lạnh Môngcađa).

- Phía Nam giáp chân núi Ba Vì, suối Ao Vua và hồ Tiên Sa.

- Phía Tây giáp ranh giới hành chính xã Ba Trại và Ba Vì.

- Phía Đông giáp đường dân sinh hiện có và khu dân cư xã Tân Lĩnh.

#### **2.3. Quy mô nghiên cứu lập quy hoạch:**

Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 810,20 ha; trong đó diện tích thuộc phạm vi phát triển đô thị khoảng 154,06 ha, diện tích ngoài phạm vi phát triển đô thị khoảng 656,14 ha.

Quy mô dân số dự báo đến năm 2030: khoảng 11.000 người; trong đó dân số trong phạm vi phát triển đô thị khoảng 7.560 người, dân cư ngoài phạm vi phát triển đô thị khoảng 3.440 người.

### **3. Mục tiêu quy hoạch:**

Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 nhằm đáp ứng yêu cầu quản lý và phát triển đô thị.

Định hướng phát triển không gian đô thị dựa trên cơ sở điều kiện tự nhiên, hiện trạng, tiềm năng, hướng tới các mục tiêu phát triển đô thị bền vững, năng động, hiệu quả; đảm bảo phù hợp kinh tế - xã hội, hệ sinh thái đô thị, xã hội học đô thị, cơ cấu kinh tế: dịch vụ, thương mại, du lịch, nông nghiệp, làm tiền đề để hình thành thị trấn miền núi.

Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

Quy hoạch xây dựng mới gắn với việc cải tạo nâng cấp các khu vực hiện có, khớp nối đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, nâng cao điều kiện môi trường sống, cảnh quan chung. Giữ gìn, phát huy các giá trị văn hóa, lịch sử của đô thị; Bảo vệ môi trường thiên nhiên; Kiểm soát và hướng dẫn quản lý cảnh quan kiến trúc đô thị.

Sử dụng hợp lý quỹ đất xây dựng, tạo lập môi trường sống văn minh, hiện đại phù hợp với truyền thống, văn hóa dân tộc.

Xây dựng trung tâm công cộng cho các khu vực điểm dân cư nông thôn phục vụ nhu cầu sử dụng.

Xác định các công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối phục vụ đô thị và nông thôn.

Xác định quỹ đất nông nghiệp, lâm nghiệp, du lịch... phù hợp với điều kiện kinh tế và cơ cấu lao động của dân cư khu vực.

Dự phòng khu vực phát triển mở rộng.

**Bảng cơ cấu sử dụng đất**

TRONG PHẠM VI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ		Dân số: 7.560 người		
STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>154,06</b>	<b>19,02</b>	<b>203,78</b>
1	Đất dân dụng	142,98	17,65	189,13
1.1	Đất công cộng	8,12	1,00	10,74
1.2	Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao	17,48	2,16	23,12
1.3	Đường, quảng trường	17,38	2,15	22,99
1.4	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập	100,00	12,34	132,28
2	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	8,88	1,10	
2.1	Đất cơ quan, văn phòng, viện nghiên cứu.	1,71	0,21	
2.2	Đất chợ đầu mối.	7,17	0,88	
3	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	2,20	0,27	
3.1	Đất nghĩa trang (Nghĩa trang liệt sỹ)	0,16	0,02	
3.2	Đất cây xanh cách ly	2,04	0,25	
NGOÀI PHẠM VI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ		Dân số: 3.440 người		
STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>656,14</b>	<b>80,98</b>	
1	Đất phi nông nghiệp	323,86	39,97	
1.1	Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn	218,20	26,93	
1.2	Đất cơ quan, văn phòng, viện nghiên cứu.	0,58	0,07	
1.3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	0,08	0,01	
1.4	Đất du lịch	10,92	1,35	
1.5	Đất nghĩa trang nhân dân	0,95	0,12	
1.6	Đất giao thông	91,78	11,33	
1.7	Đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối	1,35	0,17	
2	Đất nông nghiệp	262,23	32,37	
2.1	Đất trồng lúa	181,57	22,41	
2.2	Đất trồng cây hoa màu	71,61	8,84	
2.3	Đất nông nghiệp khác	9,05	1,12	

3	Đất lâm nghiệp	37,57	4,64	
3.1	Đất rừng đặc dụng	21,11	2,61	
3.2	Đất rừng sản xuất	16,46	2,03	
4	Đất sông suối, mặt nước chuyên dùng	32,48	4,01	
TỔNG CỘNG:		<b>810,20</b>	<b>100</b>	
		<b>Dân số: 11.000 người</b>		

## **4.2. Quy hoạch sử dụng đất:**

### **a. Các nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất:**

Tuân thủ các điều kiện khống chế về hành lang bảo vệ các công trình kỹ thuật, an ninh quốc phòng, di tích danh thắng theo quy định.

Cân đối quỹ đất, đảm bảo nhu cầu cho phát triển đô thị. Trong đó, chú trọng giải quyết các nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của địa phương.

### **b. Quy hoạch sử dụng đất:**

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

Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất công cộng, đất cây xanh công viên, thể dục thể thao, đất đường, quảng trường, đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập, đất cơ quan, viện nghiên cứu, đất chợ đầu mối, đất nghĩa trang liệt sỹ, cây xanh cách ly...

Khu vực phát triển đô thị có diện tích khoảng 154,06ha, dự báo dân số đến năm 2030 khoảng 7.560 người; là khu vực nằm giữa tuyến đường tỉnh lộ 414 và tuyến đường cao tốc Hồ Chí Minh (dự kiến đi qua), đây là khu vực có vị trí thuận lợi, là cửa ngõ phía Nam huyện Ba Vì, liên kết trực tiếp với đô thị vệ tinh Sơn Tây và đường cao tốc Hòa Lạc qua tuyến đường tỉnh lộ 414.

Khu vực phát triển đô thị được phân chia thành các ô quy hoạch, giới hạn bởi các trục đường khu vực. Các công trình hạ tầng xã hội được bố trí đảm bảo quy mô và bán kính phục vụ nhu cầu sử dụng hàng ngày của người dân đô thị.

#### **\* Quy hoạch khu vực ngoài phạm vi phát triển đô thị:**

Bao gồm các chức năng sử dụng đất chính: đất xây dựng điểm dân cư nông thôn, đất cơ quan, viện nghiên cứu, đất di tích, tôn giáo tín ngưỡng, đất du lịch, đất nghĩa trang nhân dân, đất đường giao thông, đất hạ tầng kỹ thuật đầu mối, đất nông nghiệp (đất trồng lúa, trồng cây hoa màu, đất nông nghiệp khác,...), đất lâm nghiệp (đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất), đất sông suối, mặt nước chuyên dùng...

Tổng diện tích đất khu vực ngoài phạm vi phát triển đô thị khoảng 656,14ha, dân số dự báo đến năm 2030 khoảng 3.440 người.

Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn bao gồm: đất công trình công cộng, cây xanh, trường tiểu học và trung học cơ sở, nhà trẻ mẫu giáo, đất sản xuất và phục vụ sản xuất, đất ở nông thôn, đất hạ tầng kỹ thuật... được cải tạo, chỉnh trang, ưu tiên bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cộng đồng dân cư.

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất**

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)	Mật độ xây dựng (%)		Tầng cao (tầng)	
				min	max	min	max
A	KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	154,06	203,78	5,00	40,00	1	7
1	Đất dân dụng	142,98	189,13	5,00	40,00	1	7
1.1	Đất công cộng	8,12	10,74	20,00	40,00	1	7
1.2	Đất cây xanh công viên, thể dục thể thao (*)	17,48	23,12		5,00		1
1.3	Đường, quảng trường	17,38	22,99				
1.4	Đất đơn vị ở, nhóm ở độc lập (**)	100,00	132,28	15,00	40,00	1	3
2	Các loại đất khác trong phạm vi khu dân dụng	8,88		20,00	40,00	1	3
2.1	Đất cơ quan, văn phòng, viện nghiên cứu.	1,71		20,00	40,00	1	3
2.2	Đất chợ đầu mối.	7,17					
3	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	2,20					
3.1	Đất nghĩa trang (nghĩa trang liệt sỹ)	0,16					
3.2	Đất cây xanh cách ly	2,04					
B	KHU VỰC NGOÀI ĐÔ THỊ	656,14		14,00	40,00	1	3
1	Đất phi nông nghiệp	323,86		14,00	40,00	1	3
1.1	Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn (***)	218,20		14,00	40,00	1	3
1.2	Đất cơ quan, viện nghiên cứu, trụ sở doanh nghiệp	0,58		20,00	40,00	1	3
1.3	Đất di tích, tôn giáo - tín ngưỡng	0,08					
1.4	Đất du lịch	10,92					
1.5	Đất nghĩa trang nhân dân	0,95					
1.6	Đất giao thông	91,78					
1.7	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1,35					
2	Đất nông nghiệp	262,23					
2.1	Đất trồng lúa	181,57					
2.2	Đất trồng cây hoa màu	71,61					
2.3	Đất nông nghiệp khác	9,05					
3	Đất lâm nghiệp	37,57					
3.1	Đất rừng đặc dụng	21,11					
3.2	Đất rừng sản xuất	16,46					
4	Đất sông suối, mặt nước chuyên dùng	32,48					

Chú thích:

(\*) Bao gồm cả hồ điều hòa, mương thoát nước trong khu đất (nếu có).

(\*\*) Bao gồm các chức năng: Đất công cộng đơn vị ở; đất cây xanh, thể dục thể thao; đất trường trung học cơ sở; đất trường tiểu học; đất trường mầm non, mẫu giáo; đất nhóm nhà ở (đất ở xây dựng mới, nhà ở làng xóm hiện có, đất bãi đỗ xe, đường giao thông đơn vị ở).

(\*\*\*) Bao gồm các chức năng: Đất công trình công cộng; đất cây xanh; đất trường trung học cơ sở; đất trường tiểu học; đất trường mầm non, mẫu giáo; đất công trình sản xuất và phục vụ sản xuất; đất ở nông thôn (đất ở, vườn liên kết, đất nông nghiệp xen kết...).

### **4.3. Định hướng tổ chức không gian và Thiết kế đô thị:**

#### **a. Bố cục không gian kiến trúc:**

Phát triển không gian đô thị theo hướng sinh thái, mật độ xây dựng thấp, công trình thấp tầng, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên khu vực, có nhiều cây xanh tạo cảnh quan, môi trường khí hậu.

Cấu trúc không gian đô thị được tổ chức theo trục, tuyến lõi trung tâm cùng với mạng đường giao thông vành đai bao quanh đô thị kết nối với các vùng lân cận và khu vực điểm dân cư ngoài vùng phát triển đô thị. Trong khu vực phát triển đô thị, các tuyến trục chính kết hợp mạng giao thông nhánh liên kết các khu chức năng đô thị. Hình thành trục không gian kết nối với khu du lịch hồ Suối Hai và các khu vực tại phía Nam hồ Suối Hai.

Không gian đô thị chủ yếu là các công trình thấp tầng, mật độ xây dựng thấp và dành tối đa quỹ đất cho cây xanh, công viên. Tại khu vực trung tâm đô thị được phép xây dựng công trình có chiều cao tối đa 7 tầng tạo điểm nhấn không gian cho đô thị. Công trình có chiều cao thấp dần về các phía, gắn kết với các khu vực dân cư làng xóm và khu vực nông nghiệp ngoài vùng phát triển đô thị. Các công trình công cộng văn hóa, giáo dục, thể thao thấp tầng kết hợp với các khu công viên, cây xanh và khu dân cư làng xóm hiện hữu.

Trung tâm các đơn vị ở, nhóm nhà ở xây dựng mới là các công trình công cộng, cây xanh, thể dục thể thao, trường học, nhà trẻ mẫu giáo. Các khu dân cư làng xóm hiện có được cải tạo chỉnh trang, bổ sung các công trình hạ tầng xã hội còn thiếu. Đối với các điểm dân cư nông thôn cải tạo xây dựng bổ sung hệ thống đường giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, gìn giữ cấu trúc làng xóm truyền thống với mật độ xây dựng thấp, công trình thấp tầng, bảo vệ không gian cây xanh, mặt nước, di tích lịch sử văn hóa, công trình kiến trúc truyền thống địa phương.

#### **b. Khu vực trung tâm đô thị:**

Khu vực trung tâm của đô thị là tổ hợp các công trình công cộng, hành chính, văn hóa, thể thao, thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗ trợ du lịch... cao tối đa 7 tầng, được bố trí tại tuyến trục giao thông lõi của đô thị. Các công trình xây dựng có kiến trúc hài hòa, phù hợp với khí hậu địa phương, tạo diện mạo mới cho đô thị.

#### **c. Các điểm nhấn chính:**

Là cụm công trình công cộng, hành chính, văn hóa, thể thao, thương mại dịch vụ, dịch vụ hỗ trợ du lịch..., được bố trí trên trục chính đô thị.

*d. Điểm nhìn, hướng nhìn quan trọng:*

Trên tuyến trục chính tại khu vực lõi trong khu vực phát triển đô thị.

**4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:**

*a. Giao thông:*

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường Hồ Chí Minh giai đoạn 2: quy mô mặt cắt ngang đạt tiêu chuẩn đường cao tốc cấp 80-100, quy mô 4÷6 làn xe (theo Quy hoạch chi tiết đường Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 194/QĐ-TTg ngày 15/02/2012), chiều dài đoạn đi qua khu vực nghiên cứu khoảng 2,8 km.

+ Tỉnh lộ 414: nối từ Thị xã Sơn Tây đến các xã phía Tây huyện Ba Vì, sang tỉnh Phú Thọ là tuyến giao thông đối ngoại chính, đoạn qua khu vực nghiên cứu có chiều dài khoảng 3,7 km; quy mô mặt cắt ngang đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng, 4 làn xe; đoạn qua khu vực phát triển đô thị bố trí đường gom phục vụ dân cư đô thị quy mô 2 làn xe, hè rộng 3m.

+ Tỉnh lộ 414B: nối khu Đô thị Tân Viên Sơn với cụm đại học thuộc Đô thị vệ tinh Sơn Tây; quy mô mặt cắt ngang đạt tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng, 2 làn xe.

- Giao thông đô thị:

+ Đường trục trung tâm khu đô thị (cấp đường chính khu vực): là trục giao thông chính chạy xuyên suốt toàn khu vực phát triển đô thị, được chia làm 2 đoạn:

Đoạn 1: có bề rộng mặt cắt ngang đường  $B=33m$ , gồm hai dải lòng đường xe chạy rộng  $2x10m$ , dải phân cách giữa rộng 3m, hè mỗi bên rộng  $2x5m$ .

Đoạn 2: có bề rộng mặt cắt ngang đường  $B=44m$ , gồm hai dải lòng đường xe chạy rộng  $2x10m$ , dải phân cách giữa rộng 14m (kết hợp tạo cảnh quan và tầm nhìn cho khu vực quảng trường chính), hè mỗi bên rộng  $2x5m$ .

+ Các tuyến đường khu vực (05 tuyến): Tuyến số 1 chạy song song với đường cao tốc Hồ Chí Minh để kết nối gián tiếp với đường Hồ Chí Minh, quy mô rộng  $15,5m$  (3 làn xe) gồm lòng đường xe chạy rộng  $10,5m$ , hè phía đô thị rộng  $5m$ . Tuyến số 2 và tuyến số 3 được nâng cấp trên cơ sở đường hiện có phía Tây và phía Đông khu đô thị Tân Viên Sơn, bề rộng mặt cắt ngang rộng  $B=18,5m÷20,5m$  (3 làn xe), gồm lòng đường xe chạy rộng  $10,5m$ , hè mỗi bên rộng  $2x4m÷5m$ . Tuyến số 4 và số 5 có bề rộng mặt cắt ngang đường  $B=20,5m÷21,25m$  (3 làn xe), gồm lòng đường xe chạy rộng  $10,5m÷11,25m$ , hè mỗi bên rộng  $2x5m$ .

+ Giao thông công cộng: Tập trung phát triển hệ thống xe buýt đầu nối với các khu vực (khu du lịch, các trung tâm xã, các thị trấn...) và các tuyến xe buýt ngắn đi trung tâm hành chính huyện Ba Vì (khu vực Thị trấn Tây Đằng).

+ Công trình đầu mối:

Xây dựng bến xe khách cấp huyện nằm giáp tỉnh lộ 414, tiêu chuẩn bến xe cấp 3, quy mô 0,5ha (cụ thể quy mô, phạm vi xây dựng sẽ được xác định chính xác trong quá trình triển khai tiếp theo, được thực hiện theo dự án riêng).

+ Bãi đỗ xe:

Đất ngoài đô thị phải tự đảm bảo nhu cầu đỗ xe. Chỉ tiêu đỗ xe công cộng nội thị từ  $3,0 \div 3,5 m^2$  đất đỗ xe/người dân đô thị.

Nhu cầu đỗ xe của các công trình nhà ở và công cộng chủ yếu tự cân đối tại các bãi đỗ xe, gara nằm trong khuôn viên công trình. Xây dựng khoảng 6 bãi đỗ xe tập trung (tổng quy mô khoảng  $2,3 \div 2,7 ha$ ) phục vụ nhu cầu đỗ xe công cộng và khu vực làng xóm hiện có.

+ Nút giao:

Nút giao giữa đường cao tốc Hồ Chí Minh và đường 414 (nút Tản Lĩnh) tổ chức giao cắt trực thông; Các đường cấp liên xã, liên huyện trong khu vực khi giao cắt với đường cao tốc Hồ Chí Minh được tổ chức giao cắt trực thông (hàng chui). Phương án cụ thể sẽ được quyết định và triển khai theo dự án riêng của đường Hồ Chí Minh.

Các nút giao còn lại được xác định là nút giao bằng.

- Giao thông ngoại thị:

+ Các tuyến Huyện lộ: cải tạo, nâng cấp, xây mới trên hướng tuyến đường hiện có và kết hợp, đấu nối với hệ thống đường tỉnh tạo thành mạng lưới giao thông chính trong khu vực và tạo mối liên kết các khu vực nông thôn, làng xóm với các thị trấn, thị tứ... và các khu vực du lịch, dịch vụ. Nâng cấp hệ thống các tuyến đường cấp huyện lộ đạt tiêu chuẩn đường cấp IV với quy mô 2 làn xe.

+ Đường trục xã, liên thôn: tiếp tục được nâng cấp, cải tạo trên hệ thống đường xã hiện có và xây dựng mới một số tuyến đảm bảo đạt tiêu chuẩn đường cấp V với quy mô 2 làn xe.

(Cụ thể vị trí, quy mô, công suất, phạm vi xây dựng bến xe khách cấp huyện, các bãi đỗ xe công cộng, nút giao khác mức sẽ được xác định chính xác trong quá trình triển khai tiếp theo, trong các quy hoạch chi tiết và theo dự án riêng)

*b. Chuẩn bị kỹ thuật:*

- San nền:

Cao độ nền: Khu quy hoạch cơ bản giữ nguyên cao độ hiện trạng. Tập trung san gạt cục bộ tạo mái dốc nền phù hợp với hệ thống thoát nước theo quy hoạch và cao độ dân cư làng xóm hiện có.

Cao độ san nền khu quy hoạch khoảng từ 33m-36m.

- Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước mưa của khu quy hoạch được xây dựng theo 02 nguyên tắc sau:

+ Đối với khu vực đô thị: xây dựng hệ thống thoát nước riêng.

+ Đối với khu vực dân cư, làng xóm hiện có: sử dụng hệ thống thoát nước chung.

Hướng thoát nước mưa chính: Cải tạo, nâng cấp tuyến mương thoát nước hiện có (từ Ao Vua ra hồ suối Hai, sông Tích).

Lưu vực thoát nước: Khu quy hoạch được chia thành 02 lưu vực thoát nước chính theo hướng Nam - Bắc, kết hợp hồ điều hòa cảnh quan, cụ thể như sau:



+ Lưu vực 1: phía Nam đường Hồ Chí Minh chủ yếu là khu vực nông nghiệp, dân cư làng xóm hiện có, tiếp tục duy trì hệ thống hồ, suối, mương để thoát nước cho khu vực và vùng thượng lưu. Xây dựng tuyến rãnh nắp đan từ B0,4m-B0,6m bao quanh khu vực dân cư hiện có sau đó thoát vào các trục tiêu chính của khu vực.

+ Lưu vực 2: phía Bắc đường Hồ Chí Minh là khu vực phát triển đô thị. Xây dựng hệ thống hồ điều hòa quy mô diện tích khoảng 7,7ha kết hợp lạch thoát nước hiện có và hồ Suối Hai ra sông Tích. Mạng lưới đường cống thoát nước mưa được xây dựng có tiết diện từ D600 – D1200 và các rãnh nắp đan từ B0,4m-B0,6m và tuyến cống hộp B x H = 2,0m x 2,0m.

Các tuyến cống thoát nước mưa ngoài việc đảm bảo thoát nước mặt cho khu vực còn đảm bảo tiêu thoát nước cho khu vực lân cận.

#### *c. Cấp nước:*

- Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn từ Nhà máy nước Sơn Tây 1 (công suất 10.000m<sup>3</sup>/ngđ) và Sơn Tây 2 (công suất 20.000m<sup>3</sup>/ngđ) thông qua trạm bơm tăng áp Tân Lĩnh dự kiến xây dựng phía Bắc khu vực phát triển đô thị (công suất 5.800m<sup>3</sup>/ngđ). Trong giai đoạn trước mắt khi các tuyến ống truyền dẫn và hệ thống trạm bơm tăng áp chưa được đầu tư xây dựng, có thể xem xét sử dụng nguồn nước ngầm tại chỗ hoặc nước mặt hồ Suối Hai để xây dựng các trạm cấp nước cục bộ cho khu quy hoạch (đối với khu vực phát triển đô thị, vị trí trạm cấp nước cục bộ nằm tại khu vực trạm bơm tăng áp).

#### *- Mạng lưới cấp nước:*

+ Xây dựng tuyến ống truyền dẫn tiết diện D400mm dọc tỉnh lộ 414 để cấp nước từ trạm bơm tăng áp Sơn Tây đến trạm bơm tăng áp Tân Lĩnh.

+ Xây dựng tuyến ống phân phối có tiết diện D100-D250mm dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp nước đến các ô quy hoạch.

+ Cấp nước chữa cháy: bố trí các họng cứu hỏa dọc các tuyến ống có tiết diện D≥100mm, khoảng cách các họng cứu hỏa theo quy định hiện hành.

#### *d. Cấp điện:*

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ trạm biến áp 110kV Sơn Tây hiện có (công suất đến 2020: 2x40MVA, đến 2030: 2x63MVA) và trạm biến áp 110kV Ba Vì dự kiến (công suất đến 2030: 2x40MVA).

#### *- Mạng lưới cấp điện:*

+ Tuyến điện 220kV, 110kV Hòa Bình - Sóc Sơn hiện có được giữ nguyên, đảm bảo hành lang an toàn điện theo quy định.

+ Cải tạo, chuyển đổi mạng lưới trung thế 10kV, 35kV hiện có thành cấp điện áp 22kV theo quy định hiện hành.

+ Đối với khu vực trong phạm vi phát triển đô thị: các tuyến điện trung thế 10kV, 35kV hiện có sẽ được di chuyển, hạ ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch; xây dựng các tuyến cáp ngầm trung thế 22kV dọc các tuyến đường quy hoạch để cấp điện đến các ô quy hoạch. Sử dụng các trạm biến áp dạng kín (Kios, một cột, trạm xây...) với bán kính phục vụ từ 300-800m.

+ Đối với khu vực ngoài phạm vi phát triển đô thị: các tuyến điện trung thế 35kV, 10kV hiện có được cải tạo, di chuyển dọc các tuyến đường quy hoạch;

xây dựng các tuyến điện trung thế 22kV đi nối dọc các tuyến đường quy hoạch cấp điện đến các phụ tải. Sử dụng các trạm biến áp dạng treo với bán kính phục vụ  $\leq 1000\text{m}$ .

+ Cấp điện chiếu sáng: nguồn chiếu sáng được cấp điện từ các trạm biến áp trong khu vực. Phát triển hệ thống chiếu sáng đô thị kết hợp cải tạo và xây dựng mới, đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực.

*e. Thông tin liên lạc:*

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ tổng đài điều khiển (HOST) Sơn Tây hiện có (công suất 13.312 lines, dự kiến nâng dung lượng 20.000 lines) thông qua tổng đài vệ tinh Tân Lĩnh hiện có (dự kiến nâng dung lượng 15.000lines).

- Mạng lưới thông tin liên lạc: Xây dựng các tuyến cáp quang phân phối dọc các tuyến đường quy hoạch cấp nguồn thông tin từ tổng đài vệ tinh Tân Lĩnh đến các ô quy hoạch.

*f. Thoát nước thải và Vệ sinh môi trường:*

- Thoát nước thải:

Đối với khu vực phát triển đô thị, xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng. Đối với khu vực ngoài phạm vi phát triển đô thị, sử dụng hệ thống thoát nước chung.

Xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung ở phía Bắc với diện tích khoảng  $2.500\text{m}^2$ .

Đối với trung tâm y tế và phòng khám đa khoa, nước thải phải được xử lý hoàn toàn trong bản thân công trình, đảm bảo các yêu cầu về vệ sinh môi trường trước khi xả ra môi trường bên ngoài.

Xây dựng hệ thống thoát nước thải có đường kính từ D300mm, độ dốc  $i = 1/D$ . Tại những vị trí cống giao nhau, cống thay đổi đường kính, độ dốc, bố trí các giếng thăm trên các tuyến cống.

Trên hệ thống thoát nước thải, xây dựng 01 trạm bơm chuyển bậc với công suất  $970\text{m}^3/\text{ngày}$  đêm để bơm nâng nước khi cống đặt quá sâu. Trạm bơm chuyển bậc được xây dựng chìm và được tự động hóa hoàn toàn trong việc vận hành.

- Quản lý chất thải rắn:

Khu vực phát triển đô thị: Chất thải rắn sinh hoạt sẽ được tổ chức thu gom, phân loại tại nguồn và tập kết tại các điểm đúng quy định trước khi chuyển về trạm trung chuyển của khu vực ở phía Bắc.

Khu vực nông thôn: Chất thải rắn được phân loại tại nguồn, tận dụng chất thải rắn hữu cơ để phục vụ cho chăn nuôi, sản xuất nông nghiệp, cung cấp năng lượng cho nhu cầu sinh hoạt (bể biogas...). Xây dựng tối thiểu 01 điểm tập kết chất thải rắn đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định. Vị trí và quy mô sẽ được xác định chính xác trong các đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới.

Đối với trung tâm y tế: Chất thải rắn được thu gom, phân loại riêng và được chuyển về các khu xử lý tập trung của Huyện và Thành phố để xử lý.

Xây dựng trạm trung chuyển chất thải sinh hoạt, quy mô khoảng  $1.000\text{m}^2$  trong khuôn viên trạm xử lý nước thải để tập kết chất thải rắn sinh hoạt cho khu vực phát triển đô thị trước khi chuyển về khu xử lý rác thải tập trung. Trạm trung

chuyển chất thải rắn sinh hoạt được xây dựng phải đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định.

- Nghĩa trang:

Khu vực nông thôn: Các nghĩa trang phân tán, có quy mô nhỏ, không đủ khoảng cách ly vệ sinh, không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, phải có kế hoạch đóng cửa, di chuyển đến nghĩa trang tập trung của Huyện và Thành phố theo quy định.

Đối với khu vực phát triển đô thị: Không bố trí nghĩa trang trong khu vực phát triển đô thị. Nhu cầu an táng mới của nhân dân trong khu vực được đáp ứng tại các nghĩa trang tập trung của Huyện và Thành phố. Xây dựng nhà tang lễ ở phía Nam đường Hồ Chí Minh, quy mô khoảng 1,0ha.

Khuyến khích, tuyên truyền, vận động nhân dân chuyển dần từ hình thức hung táng sang hình thức hỏa táng.

*g. Đánh giá môi trường chiến lược:*

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

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường nước: Tạo hành lang bảo vệ sông hồ. Cấm mọi hình thức xả thải không qua xử lý trực tiếp ra nguồn.

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí tiếng ồn: Trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, trạm xử lý nước thải, các cụm công nghiệp ...

Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa.

Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

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.

#### ***4.5. Những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:***

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

Các dự án hạ tầng giao thông, thủy lợi, điện, nước; các dự án bảo vệ môi trường; các dự án phát triển thương mại - dịch vụ - du lịch, văn hóa – xã hội, thể dục thể thao, giáo dục; các dự án phát triển nông nghiệp,...

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

#### ***4.6. Quy định quản lý:***

Việc quản lý thực hiện quy hoạch cần tuân thủ Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn và Quy định quản lý của đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ Luật pháp và các quy định hiện hành của pháp luật có liên quan; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

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

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

### **1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt của đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000;

- Có trách nhiệm kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000, Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000 đúng quy định, phù hợp với nội dung phê duyệt tại Quyết định này;

- Lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định;

- Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Ba Vì, UBND xã Tân Lĩnh, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt theo quy định;

- Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Ba Vì, UBND xã Tân Lĩnh kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000 theo quy định.

### **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 Ba Vì xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000 được duyệt đáp ứng 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 Ba Vì lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000 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. UBND huyện Ba Vì:**

- Phối hợp với Sở Quy hoạch-Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung đồ án Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000 được duyệt để cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết, thực hiện;

- Chịu trách nhiệm kiểm tra, quản lý, giám sát, xây dựng theo quy hoạch, quản lý không gian kiến trúc cảnh quan, đô thị trong phạm vi lập quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật;

- Tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 các khu vực dân cư, làng xóm hiện có, khu vực được phân cấp (quy hoạch) để phục vụ quản lý và cấp phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định của Thành phố.

5. Giao các Sở, ban, ngành có liên quan trên cơ sở Quy hoạch chung đô thị Tân Viên Sơn, tỷ lệ 1/5.000 được duyệt phối hợp với UBND huyện Ba Vì triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương, đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Khoa học công nghệ, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương, Lao động Thương binh và Xã hội, Công an Thành phố, Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Ba Vì; Chủ tịch UBND xã Tân Lĩnh; 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;
- TT Thành ủy, TT HĐND TP (để b/c);
- Chủ tịch UBND TP;
- Các đ/c PCT UBND TP;
- VPUB TP: các PCVP; các phòng CV;
- Lưu: VT, QH năng.

*mm*  
14635 (55)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



★ Nguyễn Thế Thảo