

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Số: **6660/QĐ-UBND**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày

SỐ QUY HOẠCH-KIẾN TRÚC THÀNH PHỐ HÀ NỘI <b>CÔNG VĂN ĐẾN</b> Số: <u>12129/W</u> Ngày: <u>09/12/2015</u>
--

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai  
đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000.**

Địa điểm: Huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

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

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 497/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

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

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

Căn cứ Quyết định số 2686/QĐ-UBND ngày 18/6/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 6498/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai và Thạch Thất, thành phố Hà Nội, đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000;

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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 5596/TTr-QHKT ngày 30 tháng 11 năm 2015,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000, với những nội dung chính như sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000.

Địa điểm: Huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

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

**2.1. Vị trí:**

Nằm ở phía Tây và cách trung tâm nội đô thành phố Hà Nội khoảng 25km.

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

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch được xác định theo địa giới hành chính huyện Quốc Oai bao gồm: 01 thị trấn Quốc Oai và 20 xã: Cấn Hữu, Cộng Hòa, Đại Thành, Đông Xuân, Đông Yên, Đông Quang, Hòa Thạch, Liệp Tuyết, Nghĩa Hương, Ngọc Mỹ, Ngọc Liệp, Phú Cát, Phú Mãn, Phượng Cách, Tân Hòa, Tân Phú, Thạch Thán, Tuyết Nghĩa, Sài Sơn và Yên Sơn.

Giới hạn nghiên cứu lập quy hoạch được xác định như sau:

+ Phía Đông giáp huyện Hoài Đức và quận Hà Đông;

+ Phía Tây giáp huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình;

+ Phía Nam giáp huyện Chương Mỹ;

+ Phía Bắc giáp huyện Thạch Thất và Phúc Thọ.

- Thời hạn: Định hướng đến năm 2030.

**2.3. Quy mô:**

Đất đai: Tổng diện tích đất tự nhiên là 14.700,62 ha. Trong đó: Diện tích đất phát triển đô thị khoảng 7.382,00 ha; diện tích đất nông thôn khoảng 7.318,62 ha.

Dân số: Dự báo đến năm 2030 khoảng 304.000 người. Trong đó: Dân số đô thị khoảng 180.000 người, dân số nông thôn khoảng 124.000 người.

(Bao gồm một phần diện tích nằm trong ranh giới nghiên cứu Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch tại Quyết định số 497/QĐ-TTg ngày 14/4/2015 và ranh giới Quy hoạch

chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 6498/QĐ-UBND ngày 27/11/2015).

### **3. Tính chất và mục tiêu:**

#### **3.1. Tính chất:**

Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai đến năm 2030 được định hướng gồm 03 khu vực chính: Khu vực đô thị, Khu vực nông thôn và Khu vực Hành lang xanh.

- Khu vực đô thị:

+ Thị trấn sinh thái Quốc Oai: Là đô thị sinh thái, phát triển bền vững, cân bằng giữa các yếu tố văn hóa, lịch sử, môi trường tự nhiên và vùng cảnh quan sông Đáy, sông Tích; phát triển nông nghiệp công nghệ cao, bảo tồn các yếu tố di tích văn hóa đặc trưng, cảnh quan thiên nhiên khu vực.

+ Một phần nằm trong Đô thị Hòa Lạc: Đô thị khoa học công nghệ, nơi tập trung trí tuệ và công nghệ tiên tiến, trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao; là đô thị nghỉ dưỡng, đô thị sinh thái, tiết kiệm năng lượng, trung tâm vùng phía Tây Hà Nội trên cơ sở gắn kết địa hình tự nhiên, với hệ thống không gian, cảnh quan khu vực Ba Vi – Đồng Mô và sông Tích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (quốc lộ 21, đường Hồ Chí Minh).

- Khu vực nông thôn: Gồm các xã nằm ngoài phạm vi phát triển đô thị được định hướng phát triển theo mô hình nông thôn mới đặc thù của Thủ đô Hà Nội, bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và cơ sở sản xuất. Bảo tồn và phát huy các làng nghề truyền thống. Bảo vệ các không gian cảnh quan di tích tôn giáo tín ngưỡng. Khắc phục các vấn đề về môi trường.

- Khu vực Hành lang xanh: Phát triển du lịch, mô hình trang trại, nghiên cứu khoa học phục vụ nông nghiệp; khoanh vùng bảo vệ và bảo tồn các làng nghề truyền thống, các vùng đa dạng sinh thái, vùng nông nghiệp năng suất cao; phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chung cho toàn Huyện, đặc biệt là hệ thống giao thông kết nối liên đô thị.

#### **3.2. Mục tiêu:**

Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011; Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Quốc Oai đến năm 2020, định hướng đến năm 2030; đáp ứng yêu cầu phát triển của Huyện, khai thác và sử dụng hiệu quả nguồn lực đất đai và lao động;

Định hướng phát triển không gian đô thị và nông thôn, gồm: động lực phát triển đô thị, mô hình và hướng phát triển các hệ thống trung tâm, các khu vực dân cư nông thôn, tổ chức không gian kiến trúc cho các vùng cảnh quan. Xác định phạm vi và quy mô các khu chức năng trên địa bàn Huyện;

Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các công trình kỹ thuật đầu mối; Xác định các chỉ tiêu đất đai, quy mô dân số các khu vực phát triển đô thị, nông thôn và hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;

Khai thác và phát huy các lợi thế cạnh tranh của huyện Quốc Oai, đặc biệt tập trung vào phát triển tiềm lực khoa học công nghệ, giáo dục đào tạo, tiêu thủ công

nghiệp kết hợp dịch vụ - du lịch và sản xuất nông nghiệp theo hướng sinh thái góp phần nâng cao hiệu quả phát triển kinh tế của Huyện và phát triển bền vững của thành phố Hà Nội;

Đóng góp phát triển đô thị Hòa Lạc thành đô thị mới hiện đại, đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật có vai trò giảm tải về chức năng và áp lực về dân số cho Đô thị trung tâm; Phát triển Thị trấn sinh thái Quốc Oai theo mô hình đô thị sinh thái để hỗ trợ phát triển vùng nông thôn nằm trong Hành lang xanh;

Làm cơ sở tổ chức lập quy hoạch chi tiết các khu chức năng đô thị, quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch xây dựng các điểm dân cư nông thôn; đề xuất các dự án đầu tư để phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Huyện; Là cơ sở pháp lý để chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch;

Xây dựng Quy định quản lý đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000.

#### **4. Nội dung quy hoạch:**

##### **4.1. Các chỉ tiêu và dự báo phát triển:**

###### **4.1.1. Các tiền đề và động lực phát triển:**

Huyện Quốc Oai nằm ở phía Tây của trung tâm nội đô thành phố Hà Nội, tiếp giáp với quận Hà Đông, các huyện: Hoài Đức, Chương Mỹ, Thạch Thất, Phúc Thọ của thành phố Hà Nội và huyện Lương Sơn của tỉnh Hòa Bình. Trên địa bàn Huyện có các trục giao thông chính: Đại lộ Thăng Long, Quốc lộ 21, đường trục phát triển kinh tế - xã hội Bắc - Nam, trục phát triển Bắc - Nam qua Thị trấn Quốc Oai, tỉnh lộ 421B, 419... kết nối với các huyện, thị lân cận trong khu vực và trung tâm thành phố Hà Nội. Vị trí có mối liên hệ mật thiết với khu vực chuỗi đô thị Vành đai 3 - 4 (Hoài Đức, Đan Phượng, An Khánh, Hà Đông), Đô thị mới Hòa Lạc, các thị trấn Phúc Thọ, Liên Quan, Chúc Sơn; xa hơn là Đô thị vệ tinh Sơn Tây, Đô thị vệ tinh Xuân Mai và khu vực Nội đô Hà Nội. Với lợi thế về vị trí và giao thông chuyển tiếp trong kết nối phát triển kinh tế - xã hội giữa Vùng Tây Bắc và Thủ đô Hà Nội là tiền đề rất thuận lợi tạo nên động lực phát triển kinh tế - xã hội của Huyện.

Khu vực nằm trong Hành lang xanh của Thủ đô Hà Nội gồm vùng nông nghiệp nông thôn, đồi núi, rừng tự nhiên, hệ thống sông, hồ, thủy lợi, có hệ thống sông Đáy và sông Tích chảy từ Bắc xuống Nam. Theo định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, khu vực Hành lang xanh sẽ phát triển du lịch, mô hình trang trại, nghiên cứu khoa học phục vụ nông nghiệp; Khoanh vùng bảo vệ, bảo tồn và phát huy giá trị các làng nghề truyền thống, các vùng đa dạng sinh thái, vùng nông nghiệp năng suất cao.

Có bề dày lịch sử văn hóa lâu đời với nhiều quần thể di tích, danh thắng có giá trị như Chùa Thầy, Động Hoàng Xá và hơn 200 di tích các loại; có 14 làng nghề truyền thống với 04 nhóm nghề chủ yếu: cốt nan (các xã Nghĩa Hương, Tuyết Nghĩa), nón lá (xã Ngọc Mỹ), mây tre giang đan (các xã Liệp Tuyết, Đồng Quang), chế biến nông sản thực phẩm (các xã Tân Hòa, Cộng Hòa); có 57 lễ hội truyền thống với nhiều nét đẹp văn hóa riêng biệt, tiêu biểu là lễ hội Chùa Thầy, hội hát Đò, hát ví Hàm Rồng, hội vật Yên Nội...

###### **4.1.2. Nguyên tắc phát triển:**

Liên kết phát triển với Đô thị trung tâm, chuỗi đô thị vệ tinh Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai, thị trấn Phúc Thọ, Liên Quan, Chúc Sơn và khu vực nông thôn các huyện

lân cận bao gồm cả huyện Lương Sơn của tỉnh Hòa Bình;

Thiết lập sự kết nối giữa Đô thị Hòa Lạc, thị trấn sinh thái Quốc Oai và các trung tâm xã, cụm xã nhằm tạo động lực thúc đẩy phát triển hệ thống đô thị và vùng nông thôn trên địa bàn Huyện;

Hình thành hệ thống các trung tâm hỗ trợ phát triển nông nghiệp, cụm làng nghề, trung tâm nghiên cứu nông nghiệp công nghệ cao, nhằm thúc đẩy phát triển nông nghiệp, nghề truyền thống nông thôn trên toàn Huyện;

Bảo tồn và phát huy giá trị các di tích lịch sử văn hóa, danh thắng và làng nghề truyền thống; Thúc đẩy phát triển du lịch làng nghề kết hợp với du lịch sinh thái, văn hóa lịch sử và tâm linh;

Phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng được nhu cầu phát triển trước mắt và lâu dài;

Giảm thiểu các tác động của ngập lụt, ô nhiễm môi trường, nâng cao chất lượng môi trường cảnh quan.

#### *4.1.3. Dự báo dân số và quy mô đất đai:*

##### *a) Quy mô dân số:*

Dân số dự kiến đến năm 2020 khoảng 217.000 người, trong đó: dân số đô thị khoảng 100.000 người, dân số nông thôn khoảng 117.000 người, tỷ lệ đô thị hóa: khoảng 46,1%.

Dân số dự kiến đến năm 2030 khoảng 304.000 người, trong đó: dân số đô thị khoảng 180.000 người, dân số nông thôn khoảng 124.000 người, tỷ lệ đô thị hóa: khoảng 59,2%.

##### *b) Quy mô đất đai:*

Tổng diện tích đất tự nhiên toàn Huyện: 14.700,62 ha.

- Đất đô thị: khoảng 7.382,00 ha (chiếm 50,2% tổng diện tích toàn Huyện), trong đó:

+ Diện tích đất thuộc Thị trấn sinh thái Quốc Oai khoảng 1.658 ha. Trong đó đất dân dụng khoảng 682,56 ha, chỉ tiêu bình quân khoảng 113,8 m<sup>2</sup>/người.

+ Diện tích đất thuộc Đô thị Hòa Lạc: khoảng 5.724,00 ha. Trong đó đất dân dụng khoảng 1.080,00 ha, chỉ tiêu bình quân khoảng 90m<sup>2</sup>/người.

- Đất nông thôn: khoảng 7.318,62 ha (chiếm 49,8% tổng đất toàn Huyện), trong đó đất xây dựng điểm dân cư nông thôn khoảng 1.565,28 ha, chỉ tiêu bình quân khoảng 126m<sup>2</sup>/người.

#### **4.2. Định hướng quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:**

##### *4.2.1. Các nguyên tắc:*

Cơ bản tuân thủ định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

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 và điểm dân cư nông thôn. Trong đó chú trọng giải quyết các nhu cầu phát triển hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của địa phương.

##### *4.2.2. Quy hoạch sử dụng đất:*

**Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo giai đoạn quy hoạch**

TT	Hạng mục đất	Năm 2020			Năm 2030		
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)
	<b>Đất tự nhiên (A+B)</b>	<b>14.700,62</b>	<b>100,0</b>		<b>14.700,62</b>	<b>100,0</b>	
<b>A</b>	<b>Đất tự nhiên đô thị (A.1+A.2)</b>	<b>7.382,00</b>	<b>50,2</b>		<b>7.382,00</b>	<b>50,2</b>	
<b>A.1</b>	<b>Đất tự nhiên Thị trấn sinh thái Quốc Oai (I+II) (phần thuộc huyện Quốc Oai) (*)</b>	<b>1.658,00</b>	<b>11,3</b>		<b>1.658,00</b>	<b>11,3</b>	
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng thị trấn sinh thái Quốc Oai</b>	<b>743,51</b>	<b>5,1</b>	<b>185,9</b>	<b>1.058,05</b>	<b>7,2</b>	<b>176,3</b>
1	Đất dân dụng	409,32	2,8	102,3	682,56	4,6	113,8
2	Đất khác trong khu dân dụng	67,28	0,5		127,28	0,9	
3	Đất ngoài phạm vi khu dân dụng	266,91	1,8		248,21	1,7	
<b>II</b>	<b>Đất khác trong phạm vi đô thị</b>	<b>914,49</b>	<b>6,2</b>		<b>599,95</b>	<b>4,1</b>	
<b>A.2</b>	<b>Đất tự nhiên Đô thị Hòa Lạc (I+II) (phần thuộc huyện Quốc Oai) (**)</b>	<b>5.724,00</b>	<b>38,9</b>		<b>5.724,00</b>	<b>38,9</b>	
<b>I</b>	<b>Đất dân dụng</b>	<b>510,00</b>	<b>3,5</b>	<b>85,0</b>	<b>1.080,00</b>	<b>7,3</b>	<b>90,0</b>
<b>II</b>	<b>Các loại đất khác trong phạm vi đô thị (bao gồm các chức năng: trường đào tạo, tổ hợp y tế, công cộng đô thị, công nghiệp - công nghệ cao, du lịch, nông - lâm nghiệp, mặt nước,...)</b>	<b>5.214,00</b>	<b>35,5</b>		<b>4.644,00</b>	<b>31,6</b>	
<b>B</b>	<b>Đất tự nhiên nông thôn (B.1+B.2)</b>	<b>7.318,62</b>	<b>49,8</b>		<b>7.318,62</b>	<b>49,8</b>	
<b>B.1</b>	<b>Đất xây dựng nông thôn (I+II)</b>	<b>1.751,99</b>	<b>11,9</b>	<b>149,7</b>	<b>2.069,11</b>	<b>14,1</b>	<b>166,9</b>
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn</b>	<b>1.388,30</b>	<b>9,4</b>	<b>118,7</b>	<b>1.565,28</b>	<b>10,6</b>	<b>126,2</b>
1	Đất khu dân cư nông thôn	1.080,00	7,3	92,0	1.197,14	8,1	96,5
	- Đất làng xóm hiện trạng cải tạo	963,69	6,6	91,8	963,69	6,6	96,4
	- Đất ở mới khu dân cư nông thôn	116,31	0,8	96,9	233,45	1,6	97,3
2	Đất công trình công cộng	70,20	0,5	6,0	83,14	0,6	6,7
3	Đất cây xanh, thể dục thể thao	35,10	0,2	3,0	62,00	0,4	5,0
4	Đất giao thông nông thôn	203,00	1,4	17,4	223,00	1,5	18,0
<b>II</b>	<b>Đất xây dựng nông thôn khác</b>	<b>363,69</b>	<b>2,5</b>	<b>31,1</b>	<b>503,83</b>	<b>3,4</b>	<b>40,6</b>
1	Đất hỗ trợ trung tâm dịch vụ, sản xuất, làng nghề	31,60	0,2		126,38	0,9	
2	Đất sản xuất VLXD	7,92	0,1		7,92	0,1	
3	Đất an ninh, quốc phòng	25,24	0,2		25,24	0,2	
4	Đất tôn giáo, di tích	41,70	0,3		41,70	0,3	
5	Đất đường giao thông đối ngoại, đường liên xã	192,12	1,3		213,47	1,5	
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	4,98	0,0		24,89	0,2	
7	Đất nghĩa địa, nhà tang lễ	60,13	0,4		64,23	0,4	
<b>B.2</b>	<b>Đất chuyên dùng khác (I+II+III)</b>	<b>5.566,63</b>	<b>37,9</b>		<b>5.249,51</b>	<b>35,7</b>	
<b>I</b>	<b>Đất lâm nghiệp</b>	<b>23,50</b>	<b>0,2</b>		<b>23,50</b>	<b>0,2</b>	
<b>II</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>4.913,18</b>	<b>33,4</b>		<b>4.703,40</b>	<b>32,0</b>	
1	Đất trồng lúa	3.447,80	23,5		3.176,93	21,6	
2	Đất trồng cây, nông nghiệp khác (hoa màu, rau an toàn, cây ăn quả, trang trại tập trung, nông nghiệp công nghệ cao,...)	1.277,85	8,7		1.245,18	8,5	
3	Đất nuôi trồng thủy sản	187,53	1,3		281,29	1,9	
<b>III</b>	<b>Mặt nước, kênh mương thủy lợi</b>	<b>629,95</b>	<b>4,3</b>		<b>522,61</b>	<b>3,6</b>	

### Ghi chú:

(\*), (\*\*): Các khu vực thuộc ranh giới Thị trấn sinh thái Quốc Oai sẽ áp dụng theo đồ án Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai, huyện Quốc Oai, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000 được phê duyệt. Đối với các khu vực thuộc ranh giới Đô thị Hòa Lạc sẽ được cập nhật ranh giới, quy mô diện tích, dân số, các chỉ tiêu, thực hiện theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Hòa Lạc, thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Trong khi Quy hoạch chung Đô thị Hòa Lạc chưa được phê duyệt, việc triển khai các dự án về phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, các dự án vốn ngân sách nhà nước, các dự án vốn ngoài ngân sách nhà nước có tính chất cấp bách thúc đẩy kinh tế - xã hội, các dự án phát triển nông, lâm nghiệp, du lịch sinh thái, văn hóa, sẽ được cấp có thẩm quyền xem xét cụ thể.

Chức năng sử dụng đất, vị trí và ranh giới các khu đất có tính chất định hướng. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của đồ án là chỉ tiêu gộp nhằm kiểm soát phát triển chung. Chức năng sử dụng đất, vị trí, ranh giới, quy mô diện tích và dân số, các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của các lô đất, đất đơn vị ở, nhóm ở sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư. Quá trình lập các đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai... phù hợp định hướng và chỉ tiêu quy hoạch chung, quy hoạch chuyên ngành, Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Chỉ tiêu đất xây dựng điểm dân cư nông thôn cần tuân thủ Quy chuẩn xây dựng, các Tiêu chuẩn, Thông tư có liên quan. Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn được cải tạo, chỉnh trang theo nguyên tắc: giữ gìn, bảo vệ cảnh quan tự nhiên, không gian kiến trúc truyền thống, hạn chế gia tăng mật độ xây dựng, không xây dựng công trình cao tầng, không san lấp hồ ao có giá trị cảnh quan, ưu tiên bổ sung các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phục vụ cộng đồng dân cư.

Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, đang nghiên cứu hoặc đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng, cần được nghiên cứu xem xét điều chỉnh để phù hợp với đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai đến năm 2030 và tuân thủ các quy định hiện hành. Đối với các dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch thì được tiếp tục thực hiện.

Các khu vực đất an ninh - quốc phòng được quản lý theo quy hoạch đất an ninh - quốc phòng được cấp thẩm quyền phê duyệt và thực tiễn sử dụng. Việc quản lý, sử dụng đất an ninh - quốc phòng, đất lúa tuân thủ Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về Quản lý, sử dụng đất trồng lúa, Quyết định số 2147/QĐ-UBND ngày 22/4/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) huyện Quốc Oai.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất các loại đất khác sang đất an ninh - quốc phòng được thực hiện theo quy định của pháp luật. Quy mô diện tích, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch, dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp yêu cầu nhiệm vụ an ninh - quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Huyện đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Đối với các khu đất dự trữ phát triển, khi triển khai cần tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Đê điều... phù hợp định hướng quy hoạch chung, quy hoạch chuyên ngành được duyệt, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và phải được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

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

Đối với các cụm sản xuất tiểu thủ công nghiệp (cụm công nghiệp làng nghề): Quy mô, vị trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của Huyện đã được phê duyệt. Khuyến khích sử dụng dây chuyền công nghệ hiện đại, sản xuất công nghiệp sạch, di dời đến khu công nghiệp, cụm tiểu thủ công nghiệp tập trung của Huyện và Thành phố. Quỹ đất sau khi di dời được chuyển đổi chức sử dụng đất sang chức năng dân dụng. Đối với các xã có nhu cầu mở rộng đất sản xuất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề so với quy hoạch chuyên ngành đã được duyệt thì nghiên cứu ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư, đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế địa phương, ổn định đời sống an sinh xã hội.

Đối với các nghĩa trang rải rác hiện có không phù hợp quy hoạch hoặc không đảm bảo khoảng cách ly vệ sinh môi trường theo quy định, trước mắt quy tập về khu tập trung tại các xã, cải tạo thành công viên, trồng cây xanh cách ly, từng bước di dời về nghĩa trang tập trung của Huyện và Thành phố.

Khu vực trong đê (đất bãi sông Đáy, sông Tích) thực hiện theo quy định của Luật Đê điều, tuân thủ quy hoạch phòng chống lũ, quy hoạch đê điều, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Khu dân cư, các công trình hiện có nằm trong chỉ giới thoát lũ phải có kế hoạch di dời đảm bảo hành lang thoát lũ theo quy định.

Các tuyến đường quy hoạch đi qua các khu dân cư hiện có chỉ mang tính chất định hướng, quy mô mặt cắt, vị trí hướng tuyến sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, phù hợp với điều kiện hiện trạng, hạn chế ảnh hưởng đến các khu vực dân cư hiện hữu.

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

Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, tuân thủ Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và các quy định hiện hành.

### **4.3. Định hướng phát triển không gian:**

#### **4.3.1. Định hướng chung:**

Cấu trúc không gian toàn Huyện được thiết lập trên cơ sở liên kết các khu vực đô thị với khu vực nông thôn và Hành lang xanh thông qua các trục tuyến giao thông theo tầng bậc và hệ thống sông Đáy, sông Tích.

Khung cấu trúc giao thông chính theo các trục dọc (Đường Hồ Chí Minh, QL 21A, trục Bắc Nam qua Thị trấn, trục phát triển kinh tế - xã hội Bắc - Nam, Tỉnh lộ



419,...) và các trục ngang (Đại lộ Thăng Long, Tỉnh lộ 421B và các đường huyện được nâng cấp).

Thị trấn sinh thái Quốc Oai và một phần Đô thị Hòa Lạc được liên kết với nhau thông qua Đại lộ Thăng Long, ngoài ra được hỗ trợ kết nối bởi tuyến đường huyện lộ hướng Đông - Tây nâng cấp cải tạo nối với Tỉnh lộ 446.

Các chức năng trong khu vực nông thôn, đặc biệt là các trung tâm xã, cụm xã, trung tâm hỗ trợ phát triển nông nghiệp và cụm làng nghề được liên kết bởi các tuyến đường liên xã, huyện lộ, tỉnh lộ.

Hệ thống các tuyến sông, kênh mương, mặt nước thuộc hệ thống sông Đáy, sông Tích và hệ thống đồi núi phía Tây là khung không gian xanh, cảnh quan toàn Huyện.

#### 4.3.2. Phân vùng phát triển:

Trên cơ sở phân vùng địa hình và phân vùng phát triển kinh tế - xã hội, xác định phân vùng phát triển không gian gồm 04 vùng. Trong đó, Vùng 1 và 2 là các vùng phát triển đô thị; Vùng 3 và 4 là các vùng phát triển nông thôn theo những đặc thù riêng về loại hình sản xuất nông nghiệp, đặc điểm địa hình tự nhiên và được giới hạn bởi các tuyến giao thông đối ngoại, tuyến sông và tuyến đê. Cụ thể:

- Vùng 1: Gồm phần lớn Thị trấn sinh thái Quốc Oai: Đô thị sinh thái, phát triển bền vững, cân bằng giữa các yếu tố văn hóa, lịch sử, môi trường tự nhiên và vùng cảnh qua sông Đáy, sông Tích; phát triển nông nghiệp công nghệ cao, bảo tồn các yếu tố di tích văn hóa đặc trưng, cảnh quan thiên nhiên khu vực.

- Vùng 2: Thuộc một phần Đô thị Hòa Lạc: Đô thị khoa học công nghệ, nơi tập trung trí tuệ và công nghệ tiên tiến, trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao; là đô thị nghỉ dưỡng, đô thị sinh thái, tiết kiệm năng lượng; là trung tâm nghiên cứu nông nghiệp công nghệ cao, du lịch sinh thái và tâm linh; hỗ trợ phát triển cho khu vực nông thôn nằm trong Hành lang xanh.

- Vùng 3: Vùng đồng bằng nội đồng, phát triển lúa năng suất cao, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản và làng nghề truyền thống.

- Vùng 4: Vùng ven bãi, phát triển rau sạch, rau an toàn và cây ăn quả.

**Bảng: Tổng hợp phân vùng**

TT	Phân vùng	Tính chất	Diện tích (ha)	Dân số 2014 (người)	Dân số 2020 (người)	Dân số 2030 (người)
	<b>Tổng</b>		<b>14.700,62</b>	<b>175.835</b>	<b>217.000</b>	<b>304.000</b>
1	Vùng 1 (gồm phần lớn Thị trấn sinh thái Quốc Oai)	Đô thị sinh thái, phát triển bền vững, cân bằng giữa các yếu tố văn hóa, lịch sử, môi trường tự nhiên và vùng cảnh qua sông Đáy, sông Tích; phát triển nông nghiệp công nghệ cao, bảo tồn các yếu tố di tích văn hóa đặc trưng, cảnh quan thiên nhiên khu vực.	1.658,00	33.190	40.000	60.000

TT	Phân vùng	Tính chất	Diện tích (ha)	Dân số 2014 (người)	Dân số 2020 (người)	Dân số 2030 (người)
2	Vùng 2 (thuộc một phần Đô thị Hòa Lạc)	Đô thị khoa học công nghệ, nơi tập trung trí tuệ và công nghệ tiên tiến, trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao; là đô thị nghỉ dưỡng, đô thị sinh thái, tiết kiệm năng lượng; là trung tâm nghiên cứu nông nghiệp công nghệ cao, du lịch sinh thái và tâm linh; hỗ trợ phát triển cho khu vực nông thôn nằm trong hành lang xanh.	5.724,00	32.160	60.000	120.000
3	Vùng 3 (vùng đồng bằng nội đồng)	Phát triển lúa năng suất cao, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản và làng nghề truyền thống.	4.936,00	62.016	66.000	70.000
4	Vùng 4 (vùng ven bãi)	Phát triển rau sạch, rau an toàn và cây ăn quả.	2.382,62	48.469	51.000	54.000

#### **4.4. Định hướng phát triển không gian khu vực đô thị:**

##### **4.4.1. Thị trấn sinh thái Quốc Oai:**

###### **a) Chọn hướng phát triển đô thị:**

Trên cơ sở định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, đánh giá quỹ đất xây dựng và mối liên hệ phát triển với các đô thị xung quanh, phát triển Thị trấn sinh thái Quốc Oai về phía Tây và phía Bắc, nơi có quỹ đất xây dựng và kết nối thuận lợi với Đô thị trung tâm và Đô thị mới Hòa Lạc; hạn chế mở rộng đô thị về phía Nam do đây là vùng trũng, phù hợp phát triển nông nghiệp.

###### **b) Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan:**

Khu vực phía Nam Đại lộ Thăng Long phát triển từ thị trấn hiện hữu thành trung tâm hành chính, cung cấp các dịch vụ công cộng chất lượng cao (bệnh viện, trường học...) gắn với cải tạo đô thị hiện hữu. Tăng cường các chức năng hỗ trợ phát triển dịch vụ vùng nông thôn, liên kết hài hòa và tạo hành lang đệm với các làng xóm hiện hữu;

Khu vực phía Bắc Đại lộ Thăng Long phát triển các chức năng đô thị chất lượng cao về y tế, thương mại, văn hóa và du lịch;

Hình thành các khu vực phát triển đô thị dựa trên hệ thống đường vành đai nối liền, liên kết các khu vực bị phân chia bởi các tuyến giao thông đối ngoại lớn qua khu vực (Đại lộ Thăng Long, Trục kinh tế Bắc - Nam...);

Các trung tâm đô thị: Trung tâm chính trị - hành chính Huyện được nâng cấp, cải tạo và mở rộng trên cơ sở Trung tâm chính trị - hành chính, văn hóa - TDTT hiện nay của huyện Quốc Oai (quy hoạch mở rộng về hướng Đông - Nam); 02 trung tâm phát triển mới của đô thị được hình thành xung quanh khu vực 02 ga đường sắt đô thị (theo mô hình TOD).

Các khu cụm công nghiệp hiện hữu khuyến khích thay đổi công nghệ và dây chuyền sản xuất đáp ứng yêu cầu môi trường sinh thái trong hành lang xanh; được phép dân chuyển

đổi sang chức năng đô thị, du lịch, di dời các cơ sở công nghiệp ra các khu công nghiệp tập trung.

Bảo vệ các làng nghề tiêu thủ công nghiệp (làng nghề nón lá thôn Phú Mỹ, làng nghề mộc thôn Ngọc Than...), các di tích lịch sử, vùng cảnh quan sinh thái - văn hóa (động Hoàng Xá, chùa Thầy...) kết hợp khai thác phát triển du lịch;

Tăng cường mạng lưới không gian cây xanh kết hợp với mặt nước để tạo không gian sinh thái cho toàn đô thị; Hệ thống cây xanh - mặt nước được thiết lập bởi sự kết nối không gian từ các tuyến sông, ngòi, kênh (sông Đáy, sông Tích, ngòi Than, kênh Đồng Mô, kênh Phù Sa); Không gian cây xanh - mặt nước chủ đạo được kết nối từ di tích Chùa Thầy, khu sinh thái Tuần Châu - Động Hoàng Xá - khu làng xóm xã Ngọc Mỹ - Bảo tàng thiên nhiên - khu làng xóm xã Ngọc Liệp đến phía sông Tích;

Cải tạo hệ thống kênh mương hiện có kết hợp với đào mới các kênh, hồ điều hòa để đáp ứng yêu cầu tiêu thoát nước và tạo cảnh quan cho không gian đô thị; Dọc theo các tuyến cây xanh - mặt nước chính, bố trí các công trình dịch vụ như trường học, công trình công cộng, công viên;

Hình thành vùng đệm (đất nông nghiệp công nghệ cao) kiểm soát sự phát triển mở rộng, lan tỏa của thị trấn sinh thái Quốc Oai.

#### 4.4.2. Đô thị Hòa Lạc:

Xây dựng Hòa Lạc thành một đô thị “thông minh”, đô thị khoa học công nghệ, nơi tập trung trí tuệ và công nghệ tiên tiến, trung tâm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao; là đô thị nghỉ dưỡng, đô thị sinh thái, tiết kiệm năng lượng, trung tâm vùng phía Tây Hà Nội trên cơ sở gắn kết địa hình tự nhiên, với hệ thống không gian, cảnh quan khu vực Ba Vi – Đồng Mô và sông Tích; hệ thống hạ tầng kỹ thuật (quốc lộ 21, đường Hồ Chí Minh).

Xây dựng đô thị Hòa Lạc theo mô hình đô thị hiện đại, chất lượng cao, phát triển nhà cao tầng tại khu vực trung tâm và các khu vực đầu mối giao thông.

Hình thành 04 cụm không gian chức năng chuyên biệt (gồm: Khu Đại học quốc gia Hà Nội; Khu công nghệ cao Hòa Lạc; Khu trung tâm y tế tập trung; Khu đô thị sinh thái).

Đô thị sinh thái, tiết kiệm năng lượng, phát triển gắn kết với địa hình đồi núi và hệ thống hồ nước hiện có của khu vực.

Khu Công nghệ cao Hòa Lạc với quy mô khoảng 150 ha bao gồm các chức năng nghiên cứu, sản xuất công nghệ, đào tạo và chuyển giao công nghệ.

Trung tâm y tế tập trung với quy mô khoảng 200 ha bao gồm tổ hợp các chức năng chuyên sâu về y tế như khám chữa bệnh, điều dưỡng, nghiên cứu đào tạo y dược, sản xuất trang thiết bị y tế và các dịch vụ y tế đồng bộ khác.

#### 4.4.3. Định hướng phát triển không gian khu vực nông thôn:

Các làng xã phát triển theo mô hình nông thôn mới gắn với các đặc thù của Thủ đô trên cơ sở bổ sung hoàn thiện hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và cơ sở sản xuất; chuyển hướng sản xuất hàng hóa nông nghiệp công nghệ cao, năng suất cao.

Hình thành các trung tâm dịch vụ, sản xuất, làng nghề tại các xã để hỗ trợ các dịch vụ phát triển sản xuất nông nghiệp và làng nghề.

Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối khu vực làng xóm với các khu vực đô thị và trung tâm dịch vụ.

Bảo vệ các không gian kiến trúc cảnh quan sinh thái, di tích tôn giáo tín ngưỡng và các không gian có giá trị trong vùng nông thôn.

Cải tạo môi trường, khắc phục triệt để các vấn đề ô nhiễm môi trường từ các

làng nghề và phế phụ phẩm trong sản xuất nông nghiệp.

#### **4.4.4. Định hướng phát triển không gian xanh:**

Hệ thống không gian xanh được tổ chức gắn với khung cấu trúc của hệ thống đồi núi và mặt nước như sông, kênh mương nội đồng, các hồ ao trên địa bàn; Được phân theo 03 loại hình: Không gian xanh tự nhiên, không gian xanh sản xuất và không gian xanh tiện ích (tại các khu vực đô thị và điểm dân cư nông thôn).

#### **4.5. Định hướng hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội**

##### **4.5.1. Hạ tầng kinh tế:**

###### **a) Công nghiệp, làng nghề:**

Chú trọng đẩy nhanh việc triển khai thực hiện quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của huyện gắn với quy hoạch các ngành, các lĩnh vực. Chỉ đạo việc triển khai xây dựng đối với các dự án đã được Thành phố phê duyệt.

Triển khai lập đầy Khu công nghệ cao Hòa Lạc, chuyển đổi loại hình công nghiệp tại Khu công nghiệp Thạch Thất - Quốc Oai trở thành khu phức hợp sinh thái (chức năng: trung tâm nghiên cứu và phát triển nông nghiệp công nghệ cao, bảo tàng thiên nhiên, triển lãm làng nghề và đào tạo), tổng diện tích đất khu, cụm công nghiệp đến năm 2030 khoảng 225 ha (Một phần Khu công nghệ cao Hòa Lạc khoảng 150 ha, một phần Khu công nghiệp Thạch Thất - Quốc Oai khoảng 70 ha). Xây dựng cụm công nghiệp làng nghề xã Nghĩa Hương, hoàn thiện phát triển các cụm công nghiệp Tuyết Nghĩa, Thạch Thán, Liệp Tuyết, Sài Sơn, Ngọc Mỹ... theo chủ trương của các cấp có thẩm quyền.

Phát huy tiềm năng của 14 làng nghề và các ngành sản xuất hiện có. Đa dạng hoá các hình thức dạy nghề, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động, lao động học nghề và xuất khẩu lao động. Thúc đẩy học nghề lao động nông nghiệp, nông thôn, tăng cường lao động trẻ trong vùng chuyển đổi mục đích sử dụng đất nhằm tạo cơ hội việc làm và chuyển đổi cơ cấu lao động.

###### **b) Dịch vụ, thương mại và du lịch:**

###### **\* Dịch vụ:**

Phát triển dịch vụ dẫn trở thành hoạt động kinh tế chính trong cơ cấu kinh tế trên địa bàn Huyện theo hướng phát triển kinh tế dịch vụ đô thị chất lượng cao, đa dạng dịch vụ, bao gồm: đào tạo; tài chính, ngân hàng và bảo hiểm; thương mại và dịch vụ đô thị; các hoạt động dịch vụ du lịch vui chơi giải trí, du lịch sinh thái gắn với làng nghề, di tích lịch sử và nông nghiệp đô thị sinh thái của vùng đệm và vành đai xanh ven sông Đáy.

Chú trọng phát triển các ngành dịch vụ hỗ trợ cho nông nghiệp, dịch vụ hỗ trợ cung cấp các sản phẩm tiêu dùng hoặc nguyên liệu sản xuất có chất lượng cao cho các doanh nghiệp hoạt động trong các khu và cụm công nghiệp. Phát triển hệ thống chợ gắn với các điểm dịch vụ cung ứng hàng hóa, vật tư sản xuất phục vụ phát triển nông nghiệp nông thôn. Phát triển hệ thống trung tâm thương mại, siêu thị để đáp ứng phục vụ các loại hàng hóa có chất lượng.

Đầu tư xây dựng các khu du lịch, khu đô thị sinh thái, tăng cường đầu tư cơ sở vật chất, nâng cao năng lực đội ngũ cán bộ ngành thương mại, dịch vụ và du lịch.

###### **\* Thương mại:**

Phát triển ngành thương mại theo hướng tập trung phục vụ các trung tâm đô thị

mới, các đô thị dọc Đại lộ Thăng Long, hành lang Quốc lộ 21A, Thị trấn sinh thái Quốc Oai, các thị tứ, điểm dân cư nông thôn. Phát triển hệ thống chợ xã làm vệ tinh cho các trung tâm thương mại, hình thành các cụm thương mại gắn với chợ ở các trung tâm Huyện và các nút giao thông quan trọng. Các cụm thương mại ở nông thôn thực hiện chức năng cung ứng vật tư hàng hóa tiêu dùng và tiêu thụ hàng hóa nông sản.

Xây mới 08 chợ tại các xã: Cộng Hòa, Đông Yên, Tân Phú, Đại Thành, Ngọc Mỹ, Phú Mãn, Ngọc Liệp, Tuyết Nghĩa. Cải tạo 02 chợ: chợ Cầu Me, xã Nghĩa Hương; chợ Lập Thành, xã Đông Xuân.

Xây dựng thêm các chợ mới ở khu vực dự kiến phát triển đô thị, cụm kinh tế thương mại đô thị Quốc Oai, Ngọc Liệp, khu đô thị Tây Nam Quốc Oai, khu đô thị Đồng Quang.

Xây mới các trung tâm thương mại, cải tạo và nâng cấp một số chợ lớn thành trung tâm mua sắm và xây mới một số siêu thị tổng hợp hạng 3: Trung tâm thương mại Quốc Oai (thị trấn Quốc Oai); Trung tâm mua sắm Chợ Phú; Trung tâm mua sắm Chợ Thầy...

#### *\* Du lịch:*

Xây dựng và phát triển ngành du lịch Quốc Oai với sự đa dạng về các loại hình du lịch giàu bản sắc dân tộc. Gắn du lịch với các khu di tích văn hóa lịch sử danh lam thắng cảnh của Huyện. Tập trung đầu tư xây dựng các trung tâm du lịch, các cụm du lịch: khu du lịch chùa Thầy, khu du lịch quốc tế ở khu vực xã Sài Sơn, khu du lịch động Hoàng Xá, khu du lịch sinh thái ở khu vực Suối Chóc - Vua Bà, khu du lịch ven sông Đáy, sông Tích.

#### *4.5.2. Nông, lâm, ngư nghiệp:*

Phát triển nông nghiệp theo hướng hình thành các vùng chuyên canh nông nghiệp sinh thái, sản xuất hàng hóa có chất lượng và hiệu quả kinh tế cao, thân thiện với môi trường, an toàn vệ sinh thực phẩm; Tạo một vành đai xanh cho Thủ đô góp phần bảo vệ môi trường và phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội.

Trồng trọt: Đảm bảo an ninh lương thực; chuyển dịch cơ cấu cây trồng, vật nuôi, hình thành các vùng sản xuất nông nghiệp tập trung quy mô lớn.

Chăn nuôi: Phát triển ngành chăn nuôi theo hướng tăng vật nuôi có giá trị kinh tế cao và đa dạng hóa vật nuôi. Tăng quy mô và tỷ trọng chăn nuôi trang trại, phát triển chăn nuôi tập trung xa khu dân cư, giảm hộ chăn nuôi nhỏ lẻ.

Thủy sản: Tăng diện tích nuôi trồng thủy sản, hoàn thiện và phát triển dự án nuôi trồng thủy sản tập trung tại xã Hòa Thạch, Đông Yên, Nghĩa Hương, Tân Hữu...

Lâm nghiệp: Bảo vệ rừng phòng hộ, trồng rừng và cải tạo rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng sản xuất nông lâm kết hợp với du lịch. Bảo vệ, tôn tạo, tăng cường khai thác tiềm năng du lịch và điều hòa nước đầu nguồn.

#### *4.5.3. Xây dựng nông thôn mới:*

Phân đầu hoàn thành, phát triển, đáp ứng tiêu chí nông thôn mới cho 08 xã: Đồng Quang, Tân Phú, Sài Sơn, Phương Cách, Ngọc Liệp, Thạch Thán, Phú Cát, và xã làm điểm Nghĩa Hương, giai đoạn đến năm 2015;

Xây dựng phát triển nông thôn mới đối với 12 xã: Yên Sơn, Cộng Hòa, Tân Hòa, Đại Thành, Ngọc Mỹ, Cán Hữu, Liệp Tuyết, Tuyết Nghĩa, Hòa Thạch, Đông Yên, Phú Mãn và Đông Xuân, giai đoạn năm 2016 - 2020.

#### 4.5.4. Hạ tầng xã hội:

##### a) Công sở, trụ sở làm việc:

Tổ chức mạng lưới trung tâm huyện lỵ, trung tâm của đô thị vệ tinh, thị trấn sinh thái, trung tâm thị trấn, trung tâm xã, khu dân cư.

Mở rộng khu Trung tâm hành chính Huyện tại Thị trấn sinh thái Quốc Oai với quy mô khoảng 28 - 30ha theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và nhu cầu phát triển thực tế của địa phương. Khu hành chính sẽ gắn với quảng trường, trung tâm văn hóa - thể thao tạo nên không gian lớn cho các nhu cầu hoạt động, tập trung đông người.

Định hướng bố trí khu Trung tâm hành chính tại đô thị Hòa Lạc để đáp ứng nhu cầu phát triển đô thị.

Hệ thống các trụ sở phường, xã hiện hữu được cải tạo nâng cấp phục vụ cho hoạt động hành chính trong quá trình phát triển.

##### b) Hệ thống đào tạo và dạy nghề:

Hình thành cụm trường đại học tại Đô thị Hòa Lạc và các trường đào tạo nghề trên địa bàn Huyện.

Phát triển các cơ sở đào tạo nghề, hướng nghiệp cho lao động nông thôn tại huyện Quốc Oai thực hiện chuyển đổi ngành nghề và hướng nghiệp cho nhân dân.

##### c) Hệ thống giáo dục:

Trường THPT: Bố trí 10 trường THPT (trong đó có 05 trường hiện hữu), với diện tích khoảng 30 – 35 ha (4-6 ha/trường, 15 – 20m<sup>2</sup>/học sinh), đáp ứng cơ sở vật chất học tập cho khoảng 16.700 học sinh (40 học sinh/1.000 dân). Các trường THPT phải đảm bảo cự ly tiếp cận, gắn với các sân bãi thể thao, xây dựng đầy đủ cơ sở nội trú, thực nghiệm.

Trường THCS: Bố trí khoảng 38 – 40 ha (trong đó có 22 trường hiện hữu), đáp ứng nhu cầu học tập cho khoảng 20.040 học sinh (55 học sinh/1.000 dân). Các cơ sở trường hiện hữu cải tạo nâng cấp cơ sở vật chất, mở rộng diện tích ra các khu vực phụ cận gắn với các quy hoạch nông thôn mới. Đối với các cơ sở trường mới (khoảng 10 - 12 trường, 2,0-3,0 ha/trường ) gắn với Thị trấn sinh thái Quốc Oai, đô thị Hòa Lạc.

Trường Tiểu học: Bố trí khoảng 45 – 48 ha đất (23 trường hiện hữu), đáp ứng nhu cầu học tập khoảng 23.380 học sinh (65 học sinh/1.000 dân). Các cơ sở trường hiện hữu cải tạo nâng cấp cơ sở vật chất và mở rộng diện tích ra các khu vực phụ cận gắn với các quy hoạch nông thôn mới. Đối với các cơ sở trường mới (khoảng 10 - 12 trường, 2,0-3,0ha/trường), gắn với phân bố dân cư. Đảm bảo Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng và đặc điểm cơ sở vật chất.

Trường mầm non: Bố trí khoảng 48 – 50 ha đất (24 trường hiện hữu), đáp ứng nhu cầu học tập khoảng 24.000 – 25.000 cháu (50 cháu/1000 dân). Các cơ sở trường hiện hữu cải tạo nâng cấp cơ sở vật chất và mở rộng diện tích ra các khu vực phụ cận gắn với các quy hoạch nông thôn mới. Đối với các cơ sở trường mới (khoảng 23 - 25 trường, 1,0-1,5ha/trường) gắn với phân bố dân cư. Đảm bảo Tiêu chuẩn thiết kế, Quy chuẩn xây dựng và đặc điểm cơ sở vật chất.

Giai đoạn ngắn hạn xây dựng hoàn chỉnh mạng lưới cơ sở giáo dục phổ thông gắn với các cụm điểm dân cư theo chương trình nông thôn mới. Các cơ giáo dục phải được tính toán thiết kế đạt chuẩn quốc gia và phục vụ nhu cầu đào tạo cấp thiết của Thành phố.

*d) Y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng:*

Đến năm 2030, dự kiến phát triển khoảng 1.300 giường bệnh, chỉ tiêu khoảng 34 - 35 giường/10.000 dân (quy mô giường bệnh chưa kể các bệnh viện chuyên khoa tại Tổ hợp y tế Hòa Lạc và các phòng khám đa khoa và trạm y tế các xã, thị trấn), với diện tích đất khoảng 162ha.

Định hướng Tổ hợp y tế cấp vùng với các chức năng đào tạo, y tế chuyên sâu,... khoảng 150ha tại Đô thị Hòa Lạc; Định hướng quy hoạch bệnh viện Nhi trung ương (cơ sở 2) tại Thị trấn sinh thái Quốc Oai.

Xây dựng mới Bệnh viện nhiệt đới với quy mô 500 giường, cải tạo nâng cấp khu điều trị bệnh Phong khoảng 100 giường và dự kiến bố trí bệnh viện dự trữ quy mô khoảng 500 giường theo chủ trương đầu tư đã được UBND Thành phố chấp thuận (quy mô chính thức sẽ được xác định sau khi quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được các cấp thẩm quyền phê duyệt)

Cải tạo nâng cấp bệnh viện đa khoa huyện Quốc Oai hiện có với quy mô 300 giường, diện tích đất 2,0 ha để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh.

Cải tạo nâng cấp các trạm y tế hiện có tại các xã, thị trấn theo chương trình nông thôn mới để đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh tại địa phương. Xây dựng mới các phòng khám đa khoa khu vực và các trạm y tế tại các khu vực đô thị.

Thu hút, khuyến khích phát triển các bệnh viện, phòng khám tư nhân để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh của nhân dân trong Huyện.

*e) Công trình, thiết chế văn hóa:*

Xây dựng hệ thống thiết kế văn hóa phù hợp với đặc điểm văn hóa tại địa phương, gắn kết, khai thác và bảo vệ các công trình di tích văn hóa hiện hữu. Tại 02 khu vực đô thị phát triển mới xây dựng hệ thống công trình văn hóa hiện đại, đa chức năng phục vụ chung cho toàn Huyện và các vùng phụ cận.

**4.6. Thiết kế đô thị:**

*4.6.1. Khung chỉ dẫn thiết kế đô thị:*

Điểm nhấn: gồm các điểm cao, các khu vực trung tâm, các điểm nút giao thông quan trọng tại Đô thị Hòa Lạc và Thị trấn sinh thái Quốc Oai.

Các tuyến trục không gian gồm các trục giao thông cảnh quan đối ngoại, các tuyến sông, các tuyến đê dọc sông Đáy, sông Tích.

Các diện không gian theo các phân vùng theo từng khu vực cụ thể được quản lý phát triển theo các không gian đặc trưng riêng biệt.

Cảnh quan từng khu vực phải phản ánh được đặc điểm địa hình tự nhiên, hoạt động sinh hoạt sản xuất và gắn kết với mạng lưới cảnh quan chung toàn Huyện.

Khu vực nông thôn được kiểm soát chặt chẽ về quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao công trình phải phù hợp khu vực hiện hữu.

*4.6.2. Xác định bản sắc đặc trưng riêng:*

Yếu tố địa hình đa dạng, tạo nên các hình thái xây dựng khác nhau theo từng khu vực và gắn với đặc thù chức năng khác nhau tạo nên hình thái đặc trưng riêng cho không gian xây dựng của Huyện.

Không gian xây dựng với mật độ thấp, không gian xanh đóng vai trò chủ đạo, các khu xây dựng tương đối tập trung theo từng cụm chức năng, khu vực đô thị, khu vực làng xóm.

Các khu vực dân cư phát triển ven đồi núi, ven đê và các khu vực có địa hình thấp tạo nên các hình thái kiến trúc riêng cho từng khu vực. Các công trình xây dựng mới được thiết kế theo nguyên tắc hạn chế san gạt, tránh làm ảnh hưởng cấu tạo địa hình tại khu vực.

#### **4.6.3. Định hướng tầng cao:**

Định hướng tầng cao chủ yếu là trung tầng và thấp tầng.

Khu vực trung tâm Đô thị Hòa Lạc, Thị trấn sinh thái Quốc Oai và tại các điểm nút giao thông, gắn với các nhà ga đường sắt đô thị cho phép phát triển cao tầng, tạo nên điểm nhấn kiến trúc cho đô thị. Các công trình cao tầng này không cản trở các tầm nhìn từ các điểm cao và hướng nhìn quan trọng. Khu vực làng xóm hiện hữu và nhà ở sinh thái mới phát triển thấp tầng.

Tầng cao công trình được quy định cụ thể trong quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị ở giai đoạn tiếp theo.

#### **4.6.4. Định hướng mật độ xây dựng:**

Mật độ nén, tập trung cao theo từng khu vực chức năng đô thị và mật độ thấp về các khu vực không gian cây xanh mặt nước.

Các khu vực điểm nút giao thông, có nhu cầu hoạt động thương mại cao, khuyến khích hợp khối, liên kết, xây dựng mật độ cao để tăng khả năng cung cấp dịch vụ công cộng, tạo thuận lợi cho người sử dụng.

Khu vực đô thị hiện hữu: thực hiện kiểm soát mật độ xây dựng trung bình, phù hợp với thực trạng xây dựng hiện nay, kiểm soát sự gia tăng mật độ làm phá vỡ cấu trúc chung. Các khu vực phát triển mới như khu đào tạo, khu du lịch, khu nhà ở sinh thái được kiểm soát theo hướng mật độ thấp, tăng cường diện tích cây xanh.

### **4.7. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:**

#### **4.7.1. Giao thông:**

##### **a) Đường sắt:**

Hai tuyến đường sắt ngoại ô (nội vùng) trên địa bàn huyện Quốc Oai được hoạch định theo Quy hoạch Giao thông vận tải Thủ đô:

- Tuyến đường sắt Nam Hồ Tây-Ngọc Khánh-Láng-Hòa Lạc-Ba Vì (tuyến số 5) đi nối dọc theo dải phân cách giữa Đại lộ Thăng Long. Trong phạm vi đồ án bố trí 02 ga đường sắt.

- Tuyến đường sắt Xuân Mai-Hòa Lạc-Sơn Tây kết nối các đô thị vệ tinh, chạy dọc theo hành lang Quốc lộ 21, dự kiến đi trên cao để tránh giao cắt, ảnh hưởng đến giao thông đường bộ.

##### **b) Đường bộ:**

##### **\* Đường cao tốc, Quốc lộ:**

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đang trình Thủ tướng Chính phủ xem xét phê duyệt, mạng lưới giao thông đối ngoại trong phạm vi lập Quy hoạch chung huyện Quốc Oai bao gồm:



- Đại lộ Thăng Long: mặt cắt ngang điển hình rộng B=140m (06 làn xe cao tốc và đường gom đô thị hai bên). Hành lang dải phân cách giữa dọc tuyến dự trữ để bố trí tuyến đường sắt ngoại ô Nam Hồ Tây-Ngọc Khánh-Láng-Hòa Lạc-Ba Vi (tuyến số 5) đi nổi.

- Quốc lộ 21: Kết nối theo hướng Bắc-Nam, là đường trục chính liên đô thị trong chuỗi đô thị Sơn Tây-Hòa Lạc-Xuân Mai, nâng cấp mở rộng lên đường cấp I với 06÷08 làn xe, có hành lang dành cho tuyến đường sắt nội vùng kết nối đô thị Sơn Tây-Hòa Lạc-Xuân Mai.

- Đường Hồ Chí Minh (giai đoạn 2)-Vành đai 5: Quy mô, vị trí hướng tuyến đường xây dựng mới thực hiện theo đồ án Quy hoạch Giao thông vận tải Thủ đô đang hoàn thiện để trình duyệt và Quy hoạch chi tiết đường Hồ Chí Minh, đường Vành đai 5 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại các Quyết định số 194/QĐ-TTg ngày 15/02/2012 và số 561/QĐ-TTg ngày 18/4/2014.

- Đường trục kinh tế Bắc-Nam: Kết nối các đô thị sinh thái và vùng nông thôn nằm trong khu vực hành lang xanh. Quy mô tuyến đoạn qua đô thị rộng B=60m (06 làn xe chạy chính và đường gom đô thị hai bên), đoạn đi ngoài đô thị là đường cấp I đồng bằng, 06 làn xe; giao cắt trên tuyến được kiểm soát đảm bảo an toàn.

\* *Mạng lưới đường tỉnh*: Gồm 06 tuyến tỉnh lộ 419, 421B, 421, 422, 423 và 446 được cải tạo nâng cấp đạt tiêu chuẩn đường cấp III, cấp IV đồng bằng kết hợp với nâng cấp một số tuyến đường huyện, xây dựng mới kết nối liên thông tạo thành mạng lưới giao thông thông suốt, liên kết thuận lợi giữa các đô thị, các trung tâm xã với nhau và với mạng lưới đường cao tốc, quốc lộ.

\* *Mạng lưới đường huyện*: Nâng cấp, xây dựng mạng lưới đường huyện, liên xã đạt tiêu chuẩn đường cấp III-V đồng bằng, kết hợp với các đường quốc lộ, tỉnh lộ, tạo điều kiện đi lại thuận lợi giữa các khu vực. Xây dựng mới một số đoạn để hoàn thiện mạng lưới; các tuyến đường huyện, liên xã khác giữ nguyên hướng tuyến, chỉ nâng cấp hoàn thiện mặt đường.

\* *Mạng lưới đường xã, đường giao thông nông thôn*: Giữ nguyên các tuyến đường hiện có, tập trung cải tạo, nâng cấp đường liên xã, liên thôn, đường làng, ngõ xóm, giao thông nội đồng đạt cấp V, VI hoặc cấp đường A giao thông nông thôn.

\* *Mạng lưới đường đô thị*: Mạng lưới đường đô thị hình thành trên 02 khu vực đô thị chính: Đô thị Hòa Lạc và Thị trấn sinh thái Quốc Oai. Các tuyến đường trục chính đô thị kết nối trực tiếp với đường đối ngoại cấp thành phố, cấp quốc gia tạo thành các cửa ngõ chính vào đô thị. Các đường đối ngoại đi qua đô thị sẽ xây dựng đường gom để phân tách luồng giao thông đối ngoại. Cụ thể mạng lưới đường đô thị được xác định theo các đồ án Quy hoạch chung Đô thị Hòa Lạc và Thị trấn sinh thái Quốc Oai được cấp thẩm quyền phê duyệt.

\* *Bến, bãi đỗ xe*:

Xây dựng bến xe khách quy mô khoảng 4,0ha tại khu vực phía Nam Thị trấn sinh thái Quốc Oai, tiếp giáp với tuyến đường trục phát triển kinh tế Bắc - Nam và tuyến đường trục chính đô thị, kết hợp với khu vực chợ đầu mối nông sản vùng. Giai đoạn đầu có thể sử dụng kết hợp bến bãi đỗ xe trung chuyển ở phía Đông khu vực Trung tâm hành chính Thị trấn Quốc Oai mới quy mô 1,0ha. Cụ thể được xác định theo đồ án Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai được phê duyệt.

Bến xe Tân Hòa (trạm trung chuyển) tại trung tâm xã Tân Hòa có quy mô

khoảng 1,0ha trung chuyển vận tải cho cụm xã Cộng Hòa, Tân Phú, Tân Hòa...

Bến xe Nam Hòa Lạc xây dựng tại xã Hòa Thạch, tiếp giáp QL21, là bến xe khách kết hợp hàng hóa, phục vụ chủ yếu cho khu vực đô thị Hòa Lạc, quy mô bến khoảng 5,0ha.

Bãi đỗ xe: Trong khu vực phát triển đô thị (Đô thị mới Hòa Lạc và Thị trấn sinh thái Quốc Oai), các bãi đỗ xe công cộng tập trung được xác định theo quy hoạch đô thị được phê duyệt. Các trung tâm dân cư khu vực nông thôn, trung tâm hỗ trợ phát triển cụm làng nghề... xây dựng bãi đỗ xe tập trung phục vụ yêu cầu sản xuất và sinh hoạt, được xác định theo các quy hoạch nông thôn mới, các quy hoạch liên quan được cấp thẩm quyền phê duyệt.

*c) Đường thủy:*

Nạo vét sông Tích, cải tạo nắn chỉnh luồng lạch sông Đáy để khai thác hoạt động vận tải thủy theo Quy hoạch phòng chống lũ và đề điều hệ thống sông Đáy đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Xây dựng 01 bến thuyền tại xã Yên Sơn dọc sông Đáy, quy mô bến được xác định theo quy hoạch chuyên ngành.

*4.7.2. Chuẩn bị kỹ thuật:*

*a) Quy hoạch phòng, chống lũ:*

Thực hiện theo “Quy hoạch phòng chống lũ các tuyến sông có đề trên địa bàn thành phố Hà Nội” tại Nghị quyết số 17/2009/NQ-HĐND ngày 11/12/2009 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội và “Quy hoạch phòng, chống lũ và đề điều hệ thống sông Đáy” đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1821/QĐ-TTg ngày 07/10/2014.

Cải tạo, nâng cấp và xây dựng mới hệ thống trạm bơm tiêu cho vùng nội đồng ra sông Đáy và sông Tích theo quy hoạch chuyên ngành. Việc tiêu, thoát nước sẽ được sử dụng hỗn hợp cả tiêu tự chảy và tiêu cưỡng bức ra các sông.

*b) Quy hoạch nền xây dựng:*

Đô thị Hòa Lạc: Cao độ nền không chế  $H_{min} > +10m$  đảm bảo phù hợp với địa hình tự nhiên, cao độ dân cư hiện trạng.

Thị trấn sinh thái Quốc Oai:

- Khu vực phía Đông kênh tưới Phù Sa bao gồm trung tâm thị trấn Quốc Oai và Khu công nghiệp Thạch Thất - Quốc Oai, cao độ nền không chế khu vực xây dựng mới  $H_{xd} \geq 8,0m$  ( $H_{xd} = H_{ruộng} + 1,5m$ ).

- Khu vực phía Tây kênh tưới Phù Sa bao gồm các xã Ngọc Liệp, Ngọc Mỹ, Thạch Thán, Bình Phú chọn cao độ nền không chế công trình xây dựng mới  $H_{xd} > 6,5m$  ( $H_{xd} = H_{ruộng} + 1,5m$ ).

- Khu vực nông thôn, cao độ nền không chế  $H_{xd} > 6,5m$  ( $H_{xd} = H_{ruộng} + 1,5m$ ).

*c) Quy hoạch thoát nước:*

Đô thị mới Hòa Lạc: Hướng thoát nước chính được thoát ra sông Tích. Cụ thể sẽ được xác định theo đồ án Quy hoạch chung Đô thị Hòa Lạc được duyệt.

Đô thị sinh thái Quốc Oai: Hướng thoát nước và giải pháp thoát nước cụ thể sẽ được xác định theo đồ án Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai được duyệt.

Khu vực nông thôn: Thực hiện các phương án thoát nước đã được xác định trong quy hoạch nông thôn mới. Tùy điều kiện thực tế, sử dụng hệ thống thoát nước

mưa riêng với nước thải, thoát nước nửa chung hoặc thoát nước chung. Thoát nước ra hồ tự nhiên, ruộng trồng, kênh tiêu thủy lợi trong từng khu vực.

Các đoạn kênh đi qua đô thị, hồ điều hòa cần được kè để tạo cảnh quan cho đô thị đồng thời đáp ứng được nhu cầu tiêu thoát nước của Thị trấn.

#### 4.7.3. Cấp nước:

Nguồn cấp được cấp nguồn từ Nhà máy nước mặt sông Đà thông qua Trạm bơm tăng áp Quốc Oai (công suất đến 2030 là 30.000m<sup>3</sup>/ngđ) và các tuyến ống truyền dẫn dọc Đại lộ Thăng Long, dọc Quốc lộ 21 và dọc đường trục Bắc - Nam.

Mạng lưới cấp nước truyền dẫn: Tuyến ống cấp nước truyền dẫn D400-D1800-D2000mm xây dựng mới kết hợp tuyến ống D1600mm hiện có dọc Đại lộ Thăng Long; tuyến ống D900mm dọc Quốc lộ 21, tuyến ống D600mm dọc đường trục Bắc - Nam, các tuyến ống D300- D600 dọc các trục đường chính trong Đô thị Hòa Lạc và khu vực Thị trấn sinh thái Quốc Oai.

Mạng lưới cấp nước phân phối: Xây dựng các tuyến ống cấp nước phân phối đường kính D150mm-D200mm dọc các tuyến đường quy hoạch và hiện có để cấp nước đến các khu vực.

Khu vực nông thôn: Việc cấp nước thông qua các trạm bơm tăng áp nông thôn và được bổ sung cấp nước từ mạng lưới cấp nước đô thị. Do khu vực nông thôn sống rải rác không tập trung nên lượng nước cấp cho khu vực nông thôn từ hệ thống cấp nước đô thị được tính 50% dân cư đến năm 2030, 50% dân cư nông thôn còn lại được cấp nước từ các giếng khoan nước ngầm hoặc từ các trạm cấp nước tập trung quy mô nhỏ. Khu vực nông thôn được cấp nước qua 05 trạm bơm tăng áp nông thôn.

#### 4.7.4. Cấp điện:

Nguồn điện: Khu vực được cấp nguồn từ các trạm biến áp 500/220/110kV Quốc Oai (Tây Hà Nội), công suất dự kiến 2x900MVA; trạm 220kV Xuân Mai hiện có công suất dự kiến 2x250MVA; Các trạm biến áp 110kV hiện có và dự kiến: Phú Cát công suất 2x63MVA, nối cấp Xuân Mai công suất 2x40MVA, Đồng Xuân công suất 2x63MVA, Phùng Xá công suất 2x63MVA, Thạch Thất công suất 2x63MVA.

Mạng lưới cấp điện:

+ Lưới điện cao thế: đường dây 500kV Quốc Oai – Thường Tín, 500kV Quốc Oai – Đan Phượng – Sơn Tây, 220kV Quốc Oai – Hà Đông, 220kV Quốc Oai – Hòa Lạc, 220kV Hòa Bình – Quốc Oai, 220kV Hòa Bình – Xuân Mai, 110kV Xuân Mai – Phú Nghĩa, 110kV Xuân Mai – Phú Cát – Thạch Thất, 110kV Hà Đông – Phùng Xá – Sơn Tây, 110kV Xuân Mai – Đồng Xuân – Yên Bình.

+ Lưới điện trung thế: các tuyến điện 35kV, 10kV hiện có từng bước được chuyển đổi cấp điện áp về 22kV theo quy định. Di chuyển các tuyến điện trung thế hiện có dọc các tuyến đường quy hoạch ngoài khu vực phát triển đô thị. Trong khu vực phát triển đô thị thuộc Thị trấn sinh thái Quốc Oai, Đô thị Hòa Lạc, các tuyến điện trung thế được di chuyển, hạ ngầm dọc các tuyến đường quy hoạch.

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

#### 4.7.5. Thông tin liên lạc:

Nguồn cấp: Khu vực được cấp nguồn thông tin từ Host Hòa Lạc (dung lượng

20.000 lines), nằm phía Tây Bắc huyện Quốc Oai.

Mạng lưới thông tin liên lạc:

+ Cải tạo, nâng cấp 03 tổng đài vệ tinh hiện có: Phú Cát (đạt dung lượng 5.000 lines), Quốc Oai (đạt dung lượng 15.000 lines) và Hòa Phú (đạt dung lượng 5.000 lines). Xây dựng mới trạm vệ tinh Quốc Oai 2 (dung lượng 5.000 lines).

+ Xây dựng các tuyến cáp trục dọc theo các tuyến đường quy hoạch để đấu nối từ tổng đài vệ tinh với tổng đài điều khiển (Trạm Host).

+ Xây dựng các tuyến cáp trung kế từ tổng đài vệ tinh đến các tủ cáp thuê bao.

#### 4.7.6. Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

##### a) Quy hoạch thoát nước thải:

Khu vực nông thôn: Nước thải được thoát chung với nước mưa thông qua hệ thống mương xây (có tấm đan), được cải tạo, xây dựng mới dọc theo các tuyến đường, thu nước thải đưa ra xa ngoài phạm vi làng xóm. Tận dụng hệ thống kênh, mương nội đồng; ao, hồ sẵn có ngoài đồng để xử lý sinh học trong điều kiện tự nhiên. Tái sử dụng nước thải sau xử lý để phục vụ nông nghiệp. Khuyến khích các hộ gia đình sử dụng bể tự hoại hợp quy cách. Giải pháp thu gom và xử lý nước thải cụ thể sẽ được xác định chính xác trong các đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới các xã.

Các khu, cụm công nghiệp tập trung; Làng nghề, Bệnh viện: Nước thải được thu gom và xử lý bằng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng của khu đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường theo quy định trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.

Các cụm đổi mới: Tùy theo quy mô, chức năng sử dụng đất... sẽ xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn hoặc nửa riêng. Giải pháp cụ thể sẽ được xác định chi tiết trong các giai đoạn triển khai tiếp theo.

Khu vực đô thị: Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng với nước mưa, dẫn về trạm xử lý tập trung để xử lý đảm bảo điều kiện môi trường. Mạng lưới thu gom; vị trí, công suất, diện tích trạm xử lý... sẽ được xác định cụ thể trong đồ án Quy hoạch chung Thị trấn sinh thái Quốc Oai và Quy hoạch chung Đô thị Hòa Lạc được duyệt.

##### b) Quản lý chất thải rắn:

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...). Mỗi xã xây dựng tối thiểu 01 khu 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 các xã.

Các khu, cụm công nghiệp tập trung; Làng nghề, Bệnh viện: Chất thải rắn được thu gom, phân loại riêng và được chuyển về các khu xử lý tập trung của Thành phố để xử lý.

Bố trí trạm trung chuyển chất thải rắn cho Thị trấn sinh thái Quốc Oai và khu vực phía Nam Đô thị Hòa Lạc để phục vụ nhu cầu phát triển đô thị.

Chất thải rắn sau khi thu gom sẽ được vận chuyển về khu xử lý chất thải tập chung của khu vực theo quy định đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường.

##### c) Nghĩa trang:

Khu vực nông thôn: Trước mắt tiếp tục sử dụng nghĩa trang phân tán (cấp thôn, xã...). Các nghĩa trang phân tán, có quy mô nhỏ, không đủ khoảng cách ly, hoặc nằm

trong quy hoạch sử dụng đất phải có kế hoạch đóng cửa, trồng cây xanh cách ly, khi có nhu cầu sử dụng đất, di chuyển đến nghĩa trang tập trung theo quy hoạch.

Mỗi xã xây dựng từ 01 đến 02 nghĩa trang tập trung cấp xã trên cơ sở các nghĩa trang hiện có (đảm bảo đủ quỹ đất để mở rộng và khoảng cách ly an toàn 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 các xã. Khi có nghĩa trang tập trung xã sẽ từng bước đóng cửa các nghĩa trang nhỏ lẻ.

Khu vực đô thị, cụm đổi mới: 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 Thành phố.

Xây dựng nhà tang lễ Thị trấn sinh thái Quốc Oai và Đô thị Hòa Lạc để phục vụ nhu cầu tang lễ cho khu vực và nhân dân của các khu vực lân cận. Quy mô mỗi nhà tang lễ khoảng 1,0 ha. Xây dựng nghĩa trang huyện Quốc Oai (tại thị trấn Quốc Oai) có quy mô khoảng 1 ha.

Khuyến khích, tuyên truyền vận động nhân dân chuyển dần từ hình thức hung táng sang hình thức hỏa táng để đảm bảo các điều kiện vệ sinh môi trường.

#### **4.8. Đánh giá môi trường chiến lược:**

Các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường được đề xuất trong đồ án quy hoạch, cụ thể như sau:

- 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, ga đường sắt, trạm xử lý nước thải, các khu công nghiệp tập trung...

- 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, cam kết bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

#### **4.9. Các chương trình và dự án ưu tiên đầu tư:**

##### **4.9.1. Các chương trình ưu tiên đầu tư:**

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

Chương trình phát triển đô thị gắn với việc chuẩn bị các tiền đề hỗ trợ hình thành các đô thị Hòa Lạc và Quốc Oai trên địa bàn Huyện.

Chương trình phát triển nông thôn gắn với xây dựng nông thôn mới

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

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

##### **4.9.2. Các dự án ưu tiên:**

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

Các dự án quy hoạch cải tạo các khu vực dân cư, xây dựng nông thôn mới.

Các dự án hạ tầng kỹ thuật: giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật điện, nước.

Các dự án hạ tầng xã hội (nhà trẻ, trường học, trạm y tế, nhà văn hóa, vui chơi trẻ em, công viên thể dục thể thao...)

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

Các dự án ứng dụng công nghệ thông tin.

Các dự án quy hoạch phát triển nông nghiệp.

Các dự án phát triển làng nghề.

Các dự án bảo vệ môi trường.

Các dự án phát triển Thương mại - Dịch vụ - Du lịch.

Các dự án văn hóa - xã hội.

*4.9.3. Nguồn lực thực hiện:*

Nguồn vốn ngân sách và các nguồn vốn khác.

#### **4.10. Quy định quản lý:**

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình cần tuân thủ quy hoạch và “Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định theo Luật pháp và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và chỉ đạo của các cấp có thẩm quyền.

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch phải được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các Tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện.**

##### **1. Sở Quy hoạch-Kiến trúc:**

Chịu trách nhiệm về các số liệu trình duyệt có liên quan của đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000; Kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000, theo đúng quy định và phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án Quy hoạch theo quy định.

Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Quốc Oai, Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia tổ chức công bố công khai nội dung đồ án Quy hoạch được duyệt để các cơ quan, tổ chức và nhân dân được biết, thực hiện.

Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Quốc Oai, UBND các xã có liên quan, kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 theo quy định; Triển khai chương trình phát triển đô thị;

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, các sở ngành liên quan và UBND huyện Quốc Oai xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện theo Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai được duyệt theo Chương trình phát triển đô thị, đảm bảo 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 Quốc Oai, rà soát lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai được duyệt; triển khai thực hiện các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động, thực hiện kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

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

5. UBND huyện Quốc Oai phối hợp với Sở Xây dựng trong việc chỉ đạo, kiểm tra, giám sát xây dựng theo Quy hoạch được phê duyệt tại Quyết định này; xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật; Xác định quy mô, vị trí quỹ nhà xã hội, tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn; Phối hợp với Sở Quy hoạch – Kiến trúc, các chủ đầu tư dự án lập kế hoạch triển khai các Quy hoạch chi tiết các khu vực chức năng đô thị theo phân cấp để phục vụ quản lý, cấp phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định.

6. Các sở, ngành có liên quan triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, lĩnh vực, quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng huyện Quốc Oai được duyệt đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi Trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Văn hóa và Thể thao, Du lịch, Y tế, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Công thương, Cảnh sát Phòng cháy và chữa cháy, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô; Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Quốc Oai; Chủ tịch UBND thị trấn Quốc Oai; Chủ tịch UBND các xã có liên quan; Viện trưởng Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn Quốc gia; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức, cơ quan và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- TT Thành ủy; TT HĐND TP; (để b/c)
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các phòng CV;
- Lưu: VT ( 47 bản), QH<sub>AI</sub>.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH



★ Nguyễn Thế Thảo

