

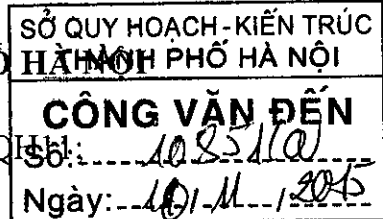
Số: ~~5514~~./QĐ-UBND

Hà Nội, ngày ~~20~~ tháng 10 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Quy hoạch chung Thị xã Sơn Tây  
(lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000**  
Địa điểm: Thị xã Sơn Tây và xã Cam Thượng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**



Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH12;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13;

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

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

Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ 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 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 việc 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 và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Theo các Quyết định số 5631/QĐ-UBND ngày 02/12/2011 và số 5377/QĐ-UBND ngày 20/10/2014 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 3356/QĐ-UBND ngày 28/5/2013 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thị xã Sơn Tây đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 7968/QĐ-UBND ngày 30/12/2013 UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 5 năm kỳ đầu (2011-2015) thị xã Sơn Tây;

Trên cơ sở các văn bản số 1653/BXD-KTQH ngày 28/7/2015 của Bộ Xây dựng; số 5269/BQP-TM ngày 20/6/2015 của Bộ Quốc phòng và số 5402/BNN-KH ngày 07/7/2015 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn góp ý cho đồ án Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch-Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 4610/TTr-QHKT ngày 12/10/2015,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 với các nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000.

- Địa điểm: Thị xã Sơn Tây và xã Cam Thượng, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

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

**2.1. Vị trí, phạm vi ranh giới:**

- Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm ở phía Tây Bắc thành phố Hà Nội. Bao gồm: Toàn bộ địa giới hành chính thị xã Sơn Tây, gồm 09 phường: Lê Lợi, Phú Thịnh, Ngô Quyền, Quang Trung, Sơn Lộc, Xuân Khanh, Viên Sơn, Trung Hưng, Trung Sơn Trầm và 06 xã: Đường Lâm, Xuân Sơn, Thanh Mỹ, Kim Sơn, Sơn Đông, Cổ Đông; xã Cam Thượng, huyện Ba Vì.

- Phạm vi ranh giới như sau:

+ Phía Bắc giáp sông Hồng.

+ Phía Đông giáp ranh giới hành chính huyện Phúc Thọ.

+ Phía Đông Nam và Nam giáp ranh giới hành chính huyện Thạch Thất.

+ Phía Tây và Tây Nam giáp ranh giới hành chính huyện Ba Vì.

**2.2. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:**

- Quy mô đất đai: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 12.185,22ha (gồm: toàn bộ thị xã Sơn Tây diện tích khoảng 11.353,22ha và xã Cam Thượng, huyện Ba Vì diện tích khoảng 832ha).

- Quy mô dân số: Dân số dự kiến đến năm 2030 khoảng 239.800 người (gồm: dân số thuộc thị xã Sơn Tây khoảng 230.300 người và dân số thuộc xã Cam Thượng, huyện Ba Vì khoảng 9.500 người).

**3. Tính chất và mục tiêu lập quy hoạch:**

**3.1. Tính chất:**

Theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, thị xã Sơn Tây có định hướng chính như sau:

- Là thị xã ngoại thành, là trung tâm kinh tế, văn hóa, khoa học - kỹ thuật phía Tây Bắc của Thủ đô Hà Nội; có tính chất cơ bản là phát triển các chức năng về dịch vụ thương mại, y tế, giáo dục đào tạo cấp vùng, du lịch văn hóa lịch sử, sinh thái, gắn với những giá trị lịch sử truyền thống của địa phương, công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp và sản xuất nông nghiệp, hàng hóa chất lượng cao để hỗ trợ cho nhu cầu của đô thị trung tâm.

- Đô thị vệ tinh Sơn Tây (là 01 trong 05 đô thị vệ tinh của Thủ đô) có tính chất:

+ Là đô thị văn hóa lịch sử: Phát triển đô thị văn hóa đặc trưng cửa ngõ phía Tây Bắc của Thủ đô trên cơ sở bảo tồn di sản văn hóa truyền thống (Thành cổ Sơn Tây, làng cổ Đường Lâm và các di tích lịch sử văn hóa khác), bảo tồn và phát triển tiểu thủ công nghiệp phục vụ du lịch.

+ Là đô thị du lịch nghỉ dưỡng: Tăng cường đa dạng môi trường tự nhiên và tính chất sinh học của vùng, phát triển trung tâm kỹ thuật sinh học hỗ trợ cho du lịch, phát triển nông nghiệp sinh thái trên cơ sở khai thác lợi thế ưu đãi về cảnh quan đa dạng vùng sông Hồng, sông Tích, Ba Vì - Suối Hai.

**3.2. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- 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.

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

- Phát triển thị xã Sơn Tây phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, tương xứng với vị trí ở vùng đô thị phía Tây Bắc thành phố Hà Nội, hỗ trợ tích cực cho sự phát triển đô thị trung tâm Hà Nội.

- Khai thác và phát huy các tiềm năng về điều kiện tự nhiên, văn hóa xã hội, lịch sử truyền thống và nguồn lực con người của thị xã Sơn Tây cho việc phát triển kinh tế xã hội nói chung và hoạt động xây dựng đô thị, nông thôn nói riêng.

- Định hướng phát triển không gian đô thị và nông thôn: xác định 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, phạm vi và quy mô các khu chức năng trên địa bàn Thị xã.

- 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 và các công trình kỹ thuật đầu mối.

- Làm cơ sở pháp lý để tổ chức lập các quy hoạch và dự án đầu tư; Quản lý sử dụng đất đai; Kiểm soát phát triển và quản lý đô thị; Cập nhật, hướng dẫn, kiến nghị hướng giải quyết các đồ án, dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Làm cơ sở đề xuất các dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) làm cơ sở lập quy hoạch, dự án đầu tư và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương tổ chức quản lý theo quy hoạch được duyệt và quy định của pháp luật.

#### **4. 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:**

- Về vị trí: là đầu mối giao thông và giao lưu thương mại ở cửa ngõ phía Tây Thành phố, có kết nối thuận lợi với đô thị trung tâm.

- Về tài nguyên đất đai, cảnh quan: có quỹ đất rất lớn, có thể khai thác sử dụng cho các mục tiêu phát triển. Có cảnh quan thiên nhiên đa dạng phong phú, địa hình bán sơn địa thuận lợi cho phát triển du lịch của Thủ đô.

- Về giá trị văn hóa lịch sử truyền thống: Là một đô thị cổ với rất nhiều giá trị văn hóa vật thể, phi vật thể tạo nên nét đặc trưng cho thị xã, cũng như có thể khai thác dịch vụ du lịch văn hóa.

- Định hướng phát triển theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội: Phát triển khu vực thị xã Sơn Tây thành một đô thị vệ tinh, có vai trò trung tâm kinh tế, văn hóa-xã hội ở khu vực phía Tây Hà Nội. Có hệ thống các tuyến hạ tầng kỹ thuật quan trọng, các cơ sở dịch vụ đô thị lớn: khu giáo dục đào tạo, tổ hợp y tế, khu thương mại... là động lực thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội của Thị xã trong tương lai.

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

- Phát triển thị xã Sơn Tây theo hướng bền vững, có môi trường và chất lượng sống tốt. Khai thác tiềm năng, lợi thế tự nhiên, phát huy nguồn lực về con người, phát triển kinh tế-xã hội Thị xã, trong đó chú trọng phát triển dịch vụ, du lịch sinh thái, giáo dục đào tạo, y tế...

- Nông nghiệp phát triển theo hướng sản xuất hàng hóa chất lượng cao, thân thiện với môi trường và bền vững. Phát triển văn hóa - xã hội tương xứng với nhịp độ phát triển kinh tế, nâng cao đời sống người dân, đảm bảo quốc phòng an ninh, trật tự an toàn xã hội.

- Tổ chức không gian lãnh thổ vùng, phát triển đô thị vệ tinh Sơn Tây và các điểm dân cư nông thôn phù hợp với điều kiện địa hình, phân bố dân cư đạt hiệu quả.

- Bảo tồn bản sắc nông thôn, văn hóa bản địa, giá trị thiên nhiên, giá trị văn hóa, di tích lịch sử vốn có. Xây dựng đồng bộ các cơ sở kinh tế, cơ sở hạ tầng trong khu vực Đô thị vệ tinh Sơn Tây, kiểm soát phát triển theo các giai đoạn và ngưỡng phát triển tối đa của đô thị, để khai thác hiệu quả quỹ đất trong các giai đoạn.

- Tạo điều kiện để có sự liên kết hợp tác phát triển giữa tất cả các đơn vị dân cư trong và ngoài Thị xã, giữa các ngành và lĩnh vực kinh doanh đầu tư xây dựng trên địa bàn Thị xã.

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

##### a) Quy mô dân số:

- Dự kiến đến năm 2020: Dân số toàn thị xã Sơn Tây khoảng 165.500 người, trong đó: dân số thuộc Đô thị vệ tinh Sơn Tây khoảng 105.000 người, dân số khu vực nông thôn khoảng 60.500 người; dân số xã Cam Thượng, huyện Ba Vì khoảng 7.200 người.

- Dự kiến đến năm 2030: Dân số toàn thị xã Sơn Tây khoảng 230.300 người, trong đó: dân số đô thị thuộc Đô thị vệ tinh Sơn Tây khoảng 202.700 người (bao gồm 09 phường và các xã Đường Lâm, Xuân Sơn và một phần xã Thanh Mỹ), dân số khu vực nông thôn khoảng 53.100 người; dân số xã Cam Thượng, huyện Ba Vì khoảng 9.500 người.

##### b) Quy mô đất đai:

- Đất phát triển đô thị (Đô thị vệ tinh Sơn Tây) khoảng: 4.409,26ha (gồm: đất thuộc thị xã Sơn Tây khoảng 3.841,63ha và xã Cam Thượng, huyện Ba Vì khoảng 567,63ha). Trong đó: Đất xây dựng đô thị khoảng 3.542,88ha (gồm: đất thuộc thị xã Sơn Tây khoảng 3231,81ha và thuộc xã Cam Thượng, huyện Ba Vì khoảng 311,07ha). Đất dân dụng khoảng 2.416,58ha (gồm: đất thuộc thị xã Sơn Tây khoảng 2.148,02ha và thuộc xã Cam Thượng, huyện Ba Vì khoảng 268,56ha), chỉ tiêu khoảng 129,4m<sup>2</sup>/người.

- Đất khu vực nông thôn khoảng 7.775,96ha (gồm: đất thuộc thị xã Sơn Tây khoảng 7.511,59ha và thuộc xã Cam Thượng, huyện Ba Vì khoảng 264,37ha). Trong đó: đất xây dựng điểm dân cư nông thôn khoảng 1.370,09ha (gồm: đất thuộc thị xã Sơn Tây khoảng 1.334,75ha và thuộc xã Cam Thượng, huyện Ba Vì khoảng 35,34ha), chỉ tiêu khoảng 258,02m<sup>2</sup>/người.

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

##### 4.2.1. Các nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất:

- 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 quy định khống chế về hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, đô thị, an ninh quốc phòng, di tích lịch sử 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 thị xã Sơn Tây theo giai đoạn quy hoạch

STT	GIẢI ĐOẠN QUY HOẠCH	KHU VỰC THỊ XÃ SƠN TÂY ĐẾN NĂM 2020	KHU VỰC THỊ XÃ SƠN TÂY ĐẾN NĂM 2030
-----	---------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

		Dân số	105.000	Người	Dân số	179.000	Người
		ĐT:			ĐT:		
		Dân số	60.500		Dân số	51.300	
		NT:			NT:		
		DS Toàn khu	165.500			DS Toàn khu:	230.300
		Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.353,22</b>		<b>100,0</b>	<b>11.353,22</b>		<b>100,0</b>
<b>ĐẤT KHU VỰC NỘI THỊ</b>		<b>2.307,56</b>		<b>20,3</b>	<b>3.841,63</b>		<b>33,8</b>
<b>ĐẤT KHU VỰC NÔNG THÔN (NGOẠI THỊ)</b>		<b>9.045,66</b>		<b>79,7</b>	<b>7.511,59</b>		<b>66,2</b>
<b>A</b>	<b>ĐẤT KHU VỰC NỘI THỊ</b>	<b>2.307,56</b>		<b>20,3</b>	<b>3.841,63</b>		<b>33,8</b>
<b>A.1</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	<b>1.677,91</b>		<b>14,8</b>	<b>3.231,81</b>		<b>28,5</b>
<b>AI.1</b>	<b>ĐẤT DẪN DỤNG</b>	<b>1.042,21</b>	<b>99,26</b>	<b>9,2</b>	<b>2.148,02</b>	<b>120,00</b>	<b>18,9</b>
1	ĐẤT CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ VÀ THỊ XÃ	26,79	2,55	0,2	45,63	2,55	0,4
2	ĐẤT CÂY XANH, TDTT THÀNH PHỐ	154,71	14,73	1,4	219,50	12,26	1,9
3	ĐƯỜNG, QUẢNG TRƯỜNG, NHÀ GA VÀ BÊN - BÃI ĐỖ XE THÀNH PHỐ	19,55	1,86	0,2	51,87	2,90	0,5
4	ĐẤT KHU Ở	841,16	80,11	7,4	1.831,02	102,29	16,1
	- Đất công cộng khu ở	26,00	2,48	0,2	73,34	4,10	0,6
	- Trường trung học phổ thông (Cấp 3)	6,00	0,57		18,00	1,0	0,2
	- Đất cây xanh, TDTT khu ở	76,24	7,26	0,7	103,36	5,77	0,9
	- Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	59,12	5,63	0,5	138,20	7,72	1,2
	- Đất đơn vị ở	679,80	64,74	6,0	1.516,12	84,70	13,4
	Đất công cộng đơn vị ở	13,80	1,31	0,1	36,87	2,06	0,3
	Đất cây xanh TDTT đơn vị ở	36,22	3,45	0,3	63,53	3,55	0,6
	Đất trường THCS, Tiểu học và Nhà trẻ mẫu giáo	25,50	2,43	0,2	58,42	3,26	0,5
	Đất ở đô thị (đất ở mới, làng xóm đô thị hóa, làng xóm trong nêm xanh, đất giãn dân, tái định cư...)	554,59	52,82	4,9	1.218,54	68,07	10,7
	Đất giao thông đơn vị ở	49,69	4,73	0,4	138,76	7,75	1,2
<b>AI.2</b>	<b>CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI KHU DẪN DỤNG</b>	<b>263,39</b>		<b>2,3</b>	<b>491,37</b>		<b>4,4</b>
1	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO...	86,17		0,8	87,09		0,8
2	ĐẤT CỤM TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƠN TÂY	103,13		0,9	300,15		2,6
3	ĐẤT DI TÍCH, TÒN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	58,51		0,5	58,51		0,5
4	ĐẤT KHU TỔ HỢP Y TẾ CẤP VÙNG	15,58		0,1	45,62		0,4
<b>AI.3</b>	<b>ĐẤT NGOẠI PHẠM VI KHU DẪN DỤNG</b>	<b>372,31</b>		<b>3,3</b>	<b>592,42</b>		<b>5,2</b>
1	ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH, TIÊU THỦ CÔNG NGHIỆP	2,90		0,03	4,80		0,0
2	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG	129,76		1,1	148,97		1,3
3	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	23,02		0,2	41,74		0,4
4	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	108,30		1,0	146,65		1,3
5	ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA	8,05		0,1	38,56		0,3
6	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY VỆ SINH, CÂY XANH VƯỜN ƯƠM	6,30		0,1	17,36		0,2
7	ĐẤT MẶT NƯỚC (Sông, hồ, mương...)	93,98		0,8	194,34		1,7
<b>A.2</b>	<b>KHU VỰC DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN</b>	<b>629,65</b>		<b>5,5</b>	<b>609,82</b>		<b>5,4</b>
	Đất nông nghiệp	629,65		5,5	609,82		5,4
	- Đất trồng lúa chất lượng cao	412,31		3,6	502,15		4,4
	- Đất trồng rau, cây ăn quả và hoa màu	217,34		1,9	107,67		0,9
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHU VỰC NGOẠI THỊ (*)</b>	<b>9.045,66</b>		<b>79,7</b>	<b>7.511,59</b>		<b>66,2</b>
<b>B.1</b>	<b>ĐẤT KHÁC TRONG KHU VỰC NGOẠI THỊ</b>	<b>3.792,19</b>		<b>33,4</b>	<b>4.443,20</b>		<b>39,1</b>

STT	GIAI ĐOẠN QUY HOẠCH  CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	KHU VỰC THỊ XÃ SƠN TÂY ĐẾN NĂM 2020			KHU VỰC THỊ XÃ SƠN TÂY ĐẾN NĂM 2030		
		Dân số ĐT:	105.000	Người	Dân số ĐT:	179.000	Người
		Dân số NT:	60.500		Dân số NT:	51.300	
		DS Toàn khu:	165.500		DS Toàn khu:	230.300	
		Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ, KHU VỰC	10,50		0,1	27,79		0,24
2	ĐẤT TRƯỜNG THPT (CẤP 3)				6,59		
3	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO...	50,85		0,4	51,78		0,46
4	ĐẤT CÂY XANH TDTT, VUI CHƠI	87,25		0,8	186,35		1,6
5	ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH, TIÊU THỤ CÔNG NGHIỆP	88,94		0,8	64,96		0,6
6	ĐẤT DU LỊCH	835,21		7,4	1.056,39		9,3
7	ĐẤT CÔNG NGHIỆP, KHO TÀNG	21,58		0,2	74,98		0,7
8	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG	1.146,92		10,1	1.145,30		10,1
9	ĐẤT DI TÍCH, TÒN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	12,79		0,1	12,79		0,1
10	ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA	119,91		1,1	31,93		0,3
11	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY VỆ SINH, CÂY XANH VƯỜN ƯƠM	12,80		0,1	39,30		0,3
12	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT	11,54		0,1	18,05		0,2
13	ĐẤT MẶT NƯỚC (Sông, hồ, muông...)	1.287,68		11,3	1.432,20		12,6
14	ĐƯỜNG, QUẢNG TRƯỜNG, NHÀ GA VÀ BÊN - BÃI ĐỖ XE THÀNH PHỐ, KHU VỰC	56,22		0,5	92,69		0,8
15	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI, CẢNG SÔNG	50,00		0,4	202,10		1,8
<b>B.2</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN</b>	<b>2.661,88</b>	<b>439,98</b>	<b>23,4</b>	<b>1.334,75</b>	<b>260,19</b>	<b>11,8</b>
	- Đất công cộng	12,78	2,11	0,1	13,15	2,56	0,1
	- Đất cây xanh TDTT	28,50	4,71	0,3	53,28	10,39	0,5
	- Đất trường THCS, Tiểu học và Nhà trẻ mẫu giáo	7,86	1,30	0,1	21,50	4,19	0,2
	- Đất ở nông thôn (làng xóm, đất phục vụ di dân, giãn dân, tái định cư, đầu giá...)	2.537,62	419,44	22,4	1.145,22	223,24	10,1
	- Đất giao thông	75,12	12,42	0,7	101,60	19,8	0,9
<b>B.3</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP- LÂM NGHIỆP</b>	<b>2.591,59</b>		<b>22,8</b>	<b>1.733,64</b>		<b>15,3</b>
	- Đất trồng lúa	1.435,45		12,6	901,96		7,9
	- Đất trồng rau, cây ăn quả và hoa màu	497,08		4,4	388,25		3,4
	- Đất chăn nuôi, khu giết mổ tập trung	17,40		0,2	19,74		0,2
	- Đất lâm nghiệp, đất rừng sản xuất	489,32		4,3	273,16		2,4
	- Đất nuôi trồng thủy sản	152,34		1,3	150,53		1,3

**Bảng tổng hợp sử dụng đất đai toàn khu vực quy hoạch**

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	XÃ CAM THƯỢNG, HUYỆN BA VÌ			THỊ XÃ SƠN TÂY			TỔNG CỘNG		
		Dân số ĐT:	7.700	Người	Dân số ĐT:	179.000	Người	Dân số ĐT:	186.700	Người
		Dân số NT:	1.800		Dân số NT:	51.300		Dân số NT:	53.100	
		Toàn khu:	9.500		Toàn khu:	230.300		Toàn khu:	239.800	
		Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>832,00</b>		<b>100,0</b>	<b>11.353,22</b>		<b>100,0</b>	<b>12.185,22</b>		<b>100,0</b>

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	XÃ CAM THƯỢNG, HUYỆN BA VÌ			THỊ XÃ SƠN TÂY			TỔNG CỘNG		
		Dân số ĐT:	7.700	Người	Dân số ĐT:	179.000	Người	Dân số ĐT:	186.700	Người
		Dân số NT:	1.800		Dân số NT:	51.300		Dân số NT:	53.100	
		Toàn khu:	9.500		Toàn khu:	230.300		Toàn khu:	239.800	
Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)		
	<b>ĐẤT KHU VỰC NỘI THỊ</b>	567,63		68,2	3.841,63		33,8	4.409,26		36,2
	<b>ĐẤT KHU VỰC NÔNG THÔN (NGOẠI THỊ)</b>	264,37		31,8	7.511,59		66,2	7.775,96		63,8
<b>A</b>	<b>ĐẤT KHU VỰC NỘI THỊ</b>	567,63		68,2	3.841,63		33,8	4.409,26		36,2
<b>A.1</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ</b>	311,07		37,4	3.231,81		28,5	3.542,88		29,1
<b>A1.1</b>	<b>ĐẤT DÂN DỤNG</b>	268,56	348,78	32,3	2.148,02	120,00	18,9	2.416,58	129,4	19,8
1	ĐẤT CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ VÀ THỊ XÃ	31,31	40,66	3,8	45,63	2,55	0,4	76,94	4,1	0,6
2	ĐẤT CÂY XANH, TĐTT THÀNH PHỐ	27,42	35,6	3,3	219,50	12,26	1,9	246,92	13,23	2,0
3	ĐƯỜNG, QUẢNG TRƯỜNG, NHÀ GA VÀ BẾN - BÃI ĐỖ XE THÀNH PHỐ	5,79	7,52	0,7	51,87	2,90	0,5	57,66	3,1	0,5
4	ĐẤT KHU Ở	204,04	264,99	24,5	1.831,02	102,29	16,1	2.035,06	109,0	16,7
	- Đất công cộng khu ở	14,49	18,82	1,7	73,34	4,10	0,6	87,83	4,7	0,7
	Trường trung học phổ thông (Cấp 3)		0,00		18,00	1,0	0,2	18,00	1,0	0,1
	- Đất cây xanh, TĐTT khu ở	13,37	17,36	1,6	103,36	5,77	0,9	116,73	6,25	1,0
	- Đường phố, điểm đỗ - dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	41,40	53,77	5,0	138,20	7,72	1,2	179,60	9,6	1,5
	- Đất đơn vị ở	134,78	175,04	16,2	1.516,12	84,70	13,4	1.650,90	88,4	13,5
	Đất công cộng đơn vị ở	3,16	4,10	0,4	36,87	2,06	0,3	40,03	2,1	0,3
	Đất cây xanh TĐTT đơn vị ở	6,25	8,12	0,8	63,53	3,55	0,6	69,78	3,74	0,6
	Đất trường THCS, Tiểu học và Nhà trẻ mẫu giáo	3,95	5,13	0,5	58,42	3,26	0,5	62,37	3,3	0,5
	Đất ở đô thị (đất ở mới, làng xóm đô thị hóa, làng xóm trong nêm xanh, đất giãn dân, tái định cư...)	112,86	146,57	13,6	1.218,54	68,07	10,7	1.331,40	71,3	10,9
	Đất giao thông đơn vị ở	8,56	11,12	1,0	138,76	7,75	1,2	147,32	7,9	1,2
<b>A1.2</b>	<b>CÁC LOẠI ĐẤT KHÁC TRONG PHẠM VI KHU DÂN DỤNG</b>	8,80		1,1	491,37		4,3	500,17		4,1
1	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO...				87,09		0,8	87,09		0,7
2	ĐẤT CỤM TRƯỜNG ĐẠI HỌC SƠN TÂY				300,15		2,6	300,15		2,5
3	ĐẤT DI TÍCH, TÒN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	0,30			58,51		0,5	58,81		0,5
4	ĐẤT KHU TỔ HỢP Y TẾ CẤP VÙNG	8,50		1,0	45,62		0,4	54,12		0,4
<b>A1.3</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG NGOÀI PHẠM VI KHU DÂN DỤNG</b>	33,71		4,1	592,42		5,2	626,13		5,1
1	ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH, TIÊU THỦ CÔNG NGHIỆP				4,80		0,0	4,80		0,04
2	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG				148,97		1,3	148,97		1,2
3	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT				41,74		0,4	41,74		0,3
4	ĐẤT GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI	11,86		1,4	146,65		1,3	158,51		1,3

STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	XÃ CAM THƯỢNG, HUYỆN BA VÌ			THỊ XÃ SƠN TÂY			TỔNG CỘNG		
		Dân số ĐT:	7.700	Người	Dân số ĐT:	179.000	Người	Dân số ĐT:	186.700	Người
		Dân số NT:	1.800		Dân số NT:	51.300		Dân số NT:	53.100	
		Toàn khu:	9.500	Toàn khu:	230.300	Toàn khu:	239.800			
		Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)
5	ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA	0,60		0,1	38,56		0,3	39,16		0,3
6	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY VỆ SINH, CÂY XANH VƯỜN ƯƠM				17,36		0,2	17,36		0,1
7	ĐẤT MẶT NƯỚC (Sông, hồ, mương...)	21,25		2,6	194,34		1,7	215,59		1,8
<b>A.2</b>	<b>KHU VỰC DỰ TRỮ PHÁT TRIỂN, ĐẤT KHÁC</b>	<b>256,56</b>		<b>30,8</b>	<b>609,82</b>		<b>5,4</b>	<b>866,38</b>		<b>7,1</b>
	Đất nông nghiệp- lâm nghiệp	256,56		30,8	609,82		5,4	866,38		7,1
	- Đất trồng lúa chất lượng cao	218,66		26,3	502,15		4,4	720,81		5,9
	- Đất trồng rau, cây ăn quả và hoa màu	20,40		2,5	107,67		0,9	128,07		1,1
	- Đất lâm nghiệp, đất rừng	15,70		1,9				15,70		0,1
	- Đất chăn nuôi	1,80		0,2			0,0	1,80		0,2
<b>B</b>	<b>ĐẤT KHU VỰC NGOẠI THỊ (*)</b>	<b>264,37</b>		<b>31,8</b>	<b>7.511,59</b>		<b>66,2</b>	<b>7.775,96</b>		<b>63,8</b>
<b>B.1</b>	<b>ĐẤT KHÁC TRONG KHU VỰC NGOẠI THỊ</b>	<b>131,84</b>		<b>15,8</b>	<b>4.443,20</b>		<b>39,1</b>	<b>4.575,04</b>		<b>37,5</b>
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG THÀNH PHỐ, KHU VỰC	0,00		0,0	27,79		0,24	27,79		0,23
2	ĐẤT TRƯỜNG TRUNG HỌC PHỔ THÔNG (CẤP 3)				6,59			6,59		
3	ĐẤT CƠ QUAN, VIỆN NGHIÊN CỨU, TRƯỜNG ĐÀO TẠO...				51,78		0,46	51,78		0,42
4	ĐẤT CÂY XANH THỂ DỤC THỂ THAO, VCGT	8,75		1,1	186,35		1,6	195,10		1,6
5	ĐẤT SẢN XUẤT KINH DOANH, TIÊU THỦ CÔNG NGHIỆP				64,96		0,6	64,96		0,5
6	ĐẤT DU LỊCH	26,85		3,2	1.056,39		9,3	1.083,24		8,9
7	ĐẤT CÔNG NGHIỆP, KHO TÀNG	15			74,98		0,7	89,98		0,7
8	ĐẤT AN NINH, QUỐC PHÒNG				1.145,30		10,1	1.145,30		9,4
9	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO - TÍN NGƯỠNG	0,39		0,05	12,79		0,1	13,18		0,1
10	ĐẤT NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA	2,57		0,3	31,93		0,3	34,50		0,3
11	ĐẤT CÂY XANH CÁCH LY VỆ SINH, CÂY XANH VƯỜN ƯƠM				39,30		0,3	39,30		0,3
12	ĐẤT ĐẦU MỐI HẠ TẦNG KỸ THUẬT				18,05		0,2	18,05		0,1
13	ĐẤT MẶT NƯỚC (Sông, hồ, mương...)	78,28		9,4	1.432,20		12,6	1.510,48		12,4
14	ĐƯỜNG, QUẢNG TRƯỜNG, NHÀ GA VÀ BẾN - BÃI ĐỖ XE THÀNH PHỐ, KHU VỰC				92,69		0,8	92,69		0,8
15	GIAO THÔNG ĐỐI NGOẠI, CẢNG SÔNG				202,10		1,8	202,10		1,7



STT	CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	XÃ CAM THƯỢNG, HUYỆN BA VÌ			THỊ XÃ SƠN TÂY			TỔNG CỘNG		
		Dân số ĐT:	7.700	Người	Dân số ĐT:	179.000	Người	Dân số ĐT:	186.700	Người
		Dân số NT:	1.800		Dân số NT:	51.300		Dân số NT:	53.100	
		Toàn khu:	9.500		Toàn khu:	230.300		Toàn khu:	239.800	
Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Chi tiêu (m <sup>2</sup> /ng)	Tỷ lệ (%)		
<b>B.2</b>	<b>ĐẤT XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN</b>	<b>35,34</b>	<b>196,33</b>	<b>4,2</b>	<b>1.334,75</b>	<b>260,19</b>	<b>11,8</b>	<b>1.370,09</b>	<b>258,02</b>	<b>11,2</b>
	- Đất công cộng	1,80	10,00	0,2	13,15	2,56	0,1	14,95	2,82	0,1
	- Đất cây xanh TĐTT				53,28	10,39	0,5	53,28	10,03	0,4
	- Đất trường THCS, Tiểu học và Nhà trẻ mẫu giáo				21,50	4,19	0,2	21,50	4,05	0,2
	- Đất ở nông thôn ( <i>làng xóm, đất phục vụ di dân, giãn dân, tái định cư, đầu giá...</i> )	20,33	112,94	2,4	1.145,22	223,24	10,1	1.165,55	219,50	9,6
	- Đất giao thông	13,21	73,4	1,6	101,60	19,8	0,9	114,81	21,62	0,9
<b>B.3</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP- LÂM NGHIỆP</b>	<b>97,19</b>		<b>11,7</b>	<b>1.733,64</b>		<b>15,3</b>	<b>1.830,83</b>		<b>15,0</b>
	- Đất trồng lúa	89,59		10,8	901,96		7,9	991,55		8,1
	- Đất trồng rau, cây ăn quả và hoa màu				388,25		3,4	388,25		3,2
	- Đất chăn nuôi, khu giết mổ tập trung	7,60		0,9	19,74		0,2	27,34		0,2
	- Đất lâm nghiệp, đất rừng sản xuất				273,16		2,4	273,16		2,2
	- Đất nuôi trồng thủy sản				150,53		1,3	150,53		1,2

**Ghi chú:**

- (\*) Bao gồm cả đất ngoại thị của khu đô thị vệ tinh Sơn Tây (Khu 10, 12, 13, 14, 15, 16,18).

- Diện tích đất xây dựng đô thị bao gồm cả đất đường giao thông đối ngoại (A1.3-3); Diện tích các khu vực cây xanh bao gồm hồ điều hòa, mương thoát nước trong khu đất (nếu có); Diện tích trường đại học được tính toán bao gồm đường giao thông, cây xanh cảnh quan và khu vực cộng đồng cụm trường;

- Chức năng sử dụng đất, vị trí và ranh giới các khu đất có tính chất định hướng. Chi tiêu quy hoạch sử dụng đất của đồ án là chỉ tiêu gộp cho các khu quy hoạch 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 sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập các quy hoạch chung xã nông thôn (thuộc khu vực hành lang xanh, vùng nông thôn), quy hoạch phân khu xã-phường (thuộc khu vực phát triển đô thị), quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư cần tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai,... đảm bảo phù hợp định hướng và các chỉ tiêu của Quy hoạch chung, quy hoạch ngành, quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực được phê duyệt, tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và phải được cơ quan cấp thẩm quyền chấp thuận.

- Đối với các dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với Quy hoạch chung Thị xã, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt và cần đảm bảo khớp nối đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật khu vực. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng, cần được kiểm tra, rà soát, nghiên cứu xem xét điều chỉnh để phù hợp Quy hoạch chung Thị xã và tuân thủ các quy định hiện hành. Đối với các đồ án quy hoạch, quy hoạch tổng mặt bằng, dự án đang nghiên cứu mà chưa được

cấp thẩm quyền phê duyệt, hoặc đã được cấp thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cần được nghiên cứu lại để phù hợp với quy hoạch chung này. Khu vực làng cổ Đường Lâm thực hiện theo Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích làng cổ Đường Lâm, tỷ lệ 1/2000 (minh họa vùng bảo vệ I, tỷ lệ 1/500) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6634/QĐ-UBND ngày 31/10/2013.

- Đất công cộng Thành phố, Thị xã và khu ở bao gồm các chức năng chính như: thương mại dịch vụ, y tế, văn hóa, giáo dục, thể dục thể thao, trụ sở hành chính, cơ quan, văn phòng, công cộng hỗn hợp...; Đất cơ quan bao gồm chức năng như: trụ sở làm việc, văn phòng, viện nghiên cứu, trường đào tạo...

- Đất đơn vị ở, nhóm ở tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Khi lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư khu đô thị mới, khu nhà ở, phải xác định quỹ nhà ở xã hội theo quy định của Luật Nhà ở, các Nghị định, Thông tư hướng dẫn và quy định của Thành phố.

- Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn cần tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam. 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.

- Đất quốc phòng, an ninh thực hiện theo dự án riêng trên cơ sở quỹ đất hiện có và quy hoạch ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt. Khi triển khai các dự án đầu tư trong phạm vi ranh giới Quy hoạch chung Thị xã, cần lấy ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý nhà nước về quốc phòng, an ninh để đảm bảo tránh chồng lấn, ảnh hưởng đến đất an ninh, quốc phòng. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất các loại đất khác sang đất an ninh, quốc phòng được thực hiện theo quy định của pháp luật. Quy mô diện tích, vị trí cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch, dự án đầu tư, đảm bảo phù hợp yêu cầu nhiệm vụ an ninh-quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của Thị xã đã được phê duyệt.

- Việc quản lý, sử dụng đất lúa cần tuân thủ Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa.

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

- Đất du lịch và phục vụ du lịch bao gồm đất công trình công cộng, dịch vụ, nghỉ dưỡng, lưu trú ngắn ngày, cây xanh, công viên, mặt nước, vui chơi giải trí...phục vụ du lịch; Cần tuân thủ nguyên tắc không san lấp hồ ao, đồi núi, phá vỡ cảnh quan; giữ gìn, bảo vệ cảnh quan tự nhiên, phát triển theo hướng thân thiện với môi trường và bền vững.

- Các cụm sản xuất công nghiệp, 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 Thị xã đã được phê duyệt. Đối với các xã có nhu cầu mở rộng đất sản xuất tiểu thủ công nghiệp, làng nghề lớn hơn so với quy hoạch chuyên ngành đã được duyệt thì tiếp tục nghiên cứu ở các giai đoạn quy hoạch và đầu tư dự án tiếp theo và đề xuất trong điều chỉnh quy hoạch ngành nhằm đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế địa phương nhằm ổn định đời sống, an sinh xã hội. Đất công nghiệp, xí nghiệp hiện có không phù hợp quy hoạch, trước mắt được tiếp tục tồn tại sử dụng, nhưng phải đảm bảo

khoảng cách ly vệ sinh, an toàn phòng cháy chữa cháy và không gây ô nhiễm môi trường đến các công trình xung quanh. 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 Thị xã và Thành phố. Quỹ đất sau khi di dời được chuyển đổi sang chức năng dân dụng.

- Khu vực trong đê (đất bãi sông Hồng, 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 cấp thẩm quyền phê duyệt. Chỉ giới thoát lũ được xác định chính xác theo quy hoạch phòng chống lũ được 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.

- Đối với các nghĩa trang rải rác hiện có nằm trong khu vực phát triển đô thị phải dừng các hoạt động táng và có kế hoạch chuyển về nghĩa trang tập trung theo quy hoạch. Các nghĩa trang khu vực nông thôn nghiên cứu, đầu tư xây dựng cây xanh cách ly, hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác nhằm đảm bảo giảm thiểu tối đa tác động xấu đến vệ sinh môi trường; có kế hoạch đóng cửa, di dời các nghĩa trang không phù hợp quy hoạch và không đảm bảo yêu cầu vệ sinh môi trường.

- Các tuyến đường trong Quy hoạch chung chỉ mang tính chất định hướng, quy mô mặt cắt, vị trí hướng tuyến sẽ được xác định cụ thể ở các giai đoạn quy hoạch ở tỷ lệ chi tiết hơn và dự án đầu tư, phù hợp với điều kiện thực tế.

- 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, Quy chuẩn Xây dựng và quy định hiện hành.

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

#### **4.3.1. Định hướng chung:**

Định hướng tổ chức phát triển không gian bao gồm 02 khu vực chính:

- Khu vực phát triển đô thị (thuộc Đô thị vệ tinh Sơn Tây): Khu vực phía Bắc của thị xã Sơn Tây, là đầu mối giao thông của các tuyến đường kết nối với trung tâm thành phố Hà Nội và các tỉnh, huyện lân cận, gồm: Quốc lộ 32, Quốc lộ 21, đường tránh Quốc lộ 32, đường Vành đai 5 và cũng là đầu mối giao thông đường thủy với cảng sông Hồng. Định hướng phát triển không gian của đô thị vệ tinh lấy khu đô thị hiện hữu của Thị xã, khu thành cổ, phố cũ là hạt nhân, phát triển mở rộng đô thị mới về phía Tây, hướng khu vực hồ Xuân Khanh và xã Cam Thượng, huyện Ba Vì.

- Khu vực ngoại thị (nông thôn) và khu vực du lịch sinh thái: Nằm ở phía Nam Thị xã, gần với các vùng sản xuất nông nghiệp, khu cảnh quan thiên nhiên: hồ Đồng Mô, hồ Xuân Khanh. Tạo nên một vùng hành lang xanh nông nghiệp, sinh thái, mật độ xây dựng thấp gần với các sông ngòi kênh mương thoát nước. Các trục giao thông huyện lộ, tỉnh lộ, quốc lộ tạo mối liên kết về không gian và chức năng giữa các vùng, đồng thời là hệ thống hạ tầng để thúc đẩy phát triển kinh tế.

#### **4.3.2. Định hướng phát triển không gian đô thị:**

Khu vực phát triển đô thị được tổ chức thành 3 vùng không gian chính: Khu bảo tồn, hạn chế phát triển; Khu phát triển đô thị mới; Khu tổ hợp y tế, trường đại học.

\* Khu bảo tồn, hạn chế phát triển:

- Khu thành cổ, phố cũ với hệ thống trung tâm hành chính, thương mại hiện hữu. Chủ yếu tổ chức không gian thấp tầng. Kiểm soát về chức năng sử dụng đất, tầng cao công trình, hình thức kiến trúc, giữ được nét đặc trưng của khu phố cũ, thành cổ.

- Hạn chế phát triển khu trung tâm hiện nay để bảo tồn và bảo vệ các di sản văn hóa (thành cổ, di tích). Có quy định kiểm soát chặt chẽ về tầng cao, khoảng cách ly, chức

năng... để bảo tồn các khu di tích, giữ gìn đặc trưng, giá trị văn hóa vật thể, phi vật thể của Thị xã. Khu trung tâm cũ của Thị xã là các phường Lê Lợi, Ngô Quyền quanh thành cổ Sơn Tây sẽ được chỉnh trang, hoàn thiện các trung tâm văn hoá – thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ, du lịch. Cải tạo không gian trọng điểm là khu vực thành cổ Sơn Tây; Các trung tâm giáo dục, đào tạo dạy nghề giữ nguyên theo quy hoạch cũ (Dạy nghề cơ khí, công nghiệp, máy móc, lái xe nằm tại phường Xuân Khanh, Trung Sơn Trầm).

\* Khu phát triển đô thị mới:

- Lấy khu vực Thành cổ làm không gian trọng tâm để phát triển đô thị về hướng Tây, đến khu vực hồ Xuân Khanh. Phát triển đô thị mới về bờ Tây sông Tích để bảo tồn, tôn tạo khu phố cũ ở bờ Đông sông Tích, đồng thời tạo các liên kết về trục không gian, giao thông giữa khu cũ bảo tồn và khu phát triển mới.

- Tổ chức trung tâm công cộng đô thị (hành chính, thương mại, văn hóa, thể thao, tài chính,...) kết hợp không gian quảng trường và bám theo các trục chính kết nối với Thành phố trung tâm theo Quốc lộ 32, Quốc lộ 21. Phát triển một số điểm nhân cao tầng tại khu trung tâm và các không gian chính. Cơ bản phát triển thấp tầng tại các khu vực khác và tại khu vực tiếp cận với không gian hành lang xanh.

- Phát huy ưu thế cảnh quan, cây xanh, sông nước trong đô thị để kết nối với sông Hồng. Hình thành hệ thống công viên gắn với hành lang xanh dọc sông Tích, sông Hồng và vùng cảnh quan Ba Vi - Suối Hai. Khoanh vùng bảo tồn vùng di tích, cảnh quan như: sông Tích, hồ Xuân Khanh, làng cổ,...

- Xây dựng các khu nhà ở phát triển mới theo hướng sinh thái với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Tổ chức các khu chức năng đô thị khác như: cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh thể thao, dịch vụ đô thị... bảo tồn di tích. Các khu ở hiện trạng cải tạo, kiểm soát về kiến trúc theo thiết kế đô thị và bổ sung đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Kiểm soát vị trí, quy mô, tính chất và bán kính phục vụ của các công trình hạ tầng xã hội theo quy mô dân số và phân khu quy hoạch.

- Xây dựng mật độ cao dọc trục trung tâm. Xây dựng mật độ thấp tại các khu xây dựng mới và khu đại học, tổ hợp y tế tập trung.

- Xây dựng hệ thống giao thông đô thị kết nối giữa khu phát triển mới và khu cũ, đặc biệt là khu vực Thành cổ Sơn Tây, làng cổ Đường Lâm. Khai thác lợi thế giao thông đường thủy trên sông Hồng để phát triển kinh tế - xã hội. Xây dựng đồng bộ mạng lưới đường đô thị, kết nối với mạng giao thông đối ngoại đảm bảo an toàn và thuận lợi giao thông. Đảm bảo hành lang xây dựng và hành lang an toàn các tuyến đường, công trình giao thông theo quy định.

- Xây dựng dự án trên cơ sở nền địa hình tự nhiên, hạn chế san nền, đào đắp phá vỡ địa hình tự nhiên.

- Di dời các nguồn gây ô nhiễm ra khỏi khu vực xây dựng đô thị tập trung.

\* Khu tổ hợp y tế, trường đại học:

- Nằm về phía Tây, dựa trên đặc điểm địa hình, cảnh quan tự nhiên gắn với vùng du lịch hồ Xuân Khanh.

- Khu đại học tập trung quy mô lớn khoảng 301ha, ưu tiên các ngành nghề đào tạo về văn hóa, nghệ thuật, xã hội, quân sự,...

- Khu tổ hợp y tế có quy mô: 54,12ha là tổ hợp y tế phục vụ cho thành phố Hà Nội và khu vực vùng lân cận. Tính chất bao gồm: khu khám chữa bệnh, khu nghiên cứu đào tạo, sản xuất dược phẩm và trang thiết bị y tế.

- Tạo các hành lang xanh, nêm xanh ngăn cách giữa khu y tế, trường đại học với khu vực phát triển đô thị mới, đảm bảo an toàn về môi trường cũng như giảm áp lực hạ tầng

giao thông đô thị.

#### 4.3.3. Định hướng phát triển không gian nông thôn:

- Thay đổi cơ cấu cây trồng vật nuôi, chuyển hướng sản xuất hàng hóa nông nghiệp kỹ thuật cao, năng suất cao, giảm số lượng lao động nông nghiệp.

- Phát triển du lịch kết hợp với nông nghiệp sinh thái. Khai thác lợi thế về các vùng cảnh quan thiên nhiên, công trình di tích như khu vực hồ Đồng Mô, hồ Xuân Khanh, đầm Đuọc, tạo thành các khu vực dịch vụ, du lịch cao cấp thúc đẩy phát triển kinh tế cho khu vực nông thôn nói riêng, Thị xã nói chung. Đặc biệt hình thành khu du lịch, dịch vụ vui chơi giải trí cao cấp tại khu vực hồ Đồng Mô, đây sẽ là điểm du lịch thu hút lượng khách lớn trong và ngoài nước.

- Phát triển giao thông kết nối thuận lợi từ các làng xóm tới các khu vực đô thị và trung tâm dịch vụ. Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cơ sở sản xuất và dịch vụ thương mại, trao đổi hàng hóa vật tư nông sản, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trong vùng nông thôn. Phát triển làng nghề, tổ chức cụm công nghiệp tập trung tạo động lực phát triển kinh tế, đồng thời giải quyết chuyển đổi lao động, việc làm khu vực nông thôn. Khắc phục triệt để các vấn đề gây ô nhiễm môi trường.

- Hình thành các cụm đổi mới đồng thời là khu trung tâm các xã: Đường Lâm, Xuân Sơn, Kim Sơn, Thanh Mỹ, Sơn Đông, Cổ Đông để hỗ trợ về sản xuất đổi với làng nghề, chăn nuôi, trồng trọt, phát triển hạ tầng xã hội. Mô hình tổ chức cụm trung tâm gồm: Làng nghề thủ công nghiệp sạch, vườn cây ăn quả, cây cảnh, vườn hoa kết hợp du lịch, dịch vụ thương mại trao đổi, quảng bá giới thiệu hàng hóa nông sản. Xây dựng hệ thống công cộng hành chính hạ tầng xã hội văn hóa, y tế, giáo dục phục vụ cấp xã. Tổ chức một số khu vực đào tạo nghề.

- Các làng xã phát triển theo mô hình nông thôn mới gắn với các đặc thù, tiêu chí riêng của Thủ đô. Trong các khu đất ở nông thôn, quy hoạch mới được phép phát triển các dự án nhà ở (đất giãn dân, đất phục vụ đầu giá quyền sử dụng đất, đất tái định cư...). Bổ sung hoàn chỉnh các công trình hạ tầng xã hội thiết yếu (như trường học, trạm y tế, chợ, bưu điện, nhà văn hóa...) theo các chỉ tiêu chung phù hợp Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Tại các cụm xã phát triển trường phổ thông trung học, các trung tâm về văn hóa, các trung tâm chuyển giao công nghệ. Khuyến khích xã hội hóa phát triển mạng lưới hạ tầng xã hội.

- Khuyến khích bảo tồn không gian kiến trúc truyền thống, gìn giữ và phát huy các giá trị văn hóa truyền thống. Hướng dẫn thiết kế mẫu nhà ở nông thôn điển hình, xây dựng với mật độ thấp, đáp ứng tiện nghi và sinh hoạt hiện đại, mang đặc trưng kiến trúc địa phương, sử dụng vật liệu địa phương phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội mỗi khu vực.

- Bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng; đảm bảo an toàn hành lang cách ly các công trình hạ tầng kỹ thuật, đê điều, thủy lợi...

#### 4.3.4. Định hướng phát triển hạ tầng kinh tế:

##### a) Công nghiệp, làng nghề:

- Hình thành Cụm công nghiệp Sơn Đông làm động lực thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương, giải quyết chuyển đổi lao động việc làm. Cụm công nghiệp Sơn Đông có tính chất là công nghiệp sạch, sản xuất sản phẩm công nghệ, vật liệu xây dựng cao cấp, các ngành chế biến nông sản.

- Xác định vị trí, quy mô các cơ sở sản xuất và làng nghề theo hướng hình thành các khu tiểu thủ công nghiệp tập trung, giữ gìn và phát triển các nghề truyền thống: đồ thêu ren, thủ công mỹ nghệ, chế biến nông sản, làm bánh kẹo... gắn với các tuyến du lịch. Cải tạo chuyên đổi hoặc di chuyển các điểm công nghiệp nhỏ lẻ hiệu quả thấp, gây ô nhiễm môi trường.

*b) Thương mại, dịch vụ:*

- Phát triển thương mại, dịch vụ và du lịch trở thành ngành kinh tế chủ lực theo hướng đa dạng hóa, chất lượng cao, kết hợp dịch vụ đào tạo đại học, dịch vụ y tế, tài chính ngân hàng, bảo hiểm. Hình thành mạng lưới chợ, trung tâm thương mại, siêu thị tại các khu vực phát triển đô thị, các chợ đầu mối, chợ nông sản và chợ dân sinh tại các trung tâm cụm xã, điểm dân cư nông thôn.

*c) Sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp:*

- Chuyển dịch cơ cấu nông nghiệp theo hướng giảm tỷ trọng trồng trọt, tăng tỷ trọng chăn nuôi. Kết hợp phát triển nông nghiệp đô thị sinh thái với nông nghiệp công nghệ cao theo hướng sản xuất nông sản hàng hóa cao cấp kết hợp kinh doanh du lịch, dịch vụ sinh thái, tạo cảnh quan môi trường.

- Phát triển ngành nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa lớn, ứng dụng tiến bộ khoa học, đặc biệt là công nghệ sinh học để nâng cao hiệu quả sản xuất, giảm sự phụ thuộc vào thiên nhiên.

- Chuyển đổi sản xuất nông nghiệp theo hướng chất lượng cao, công nghệ cao, sạch, gắn với ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại.

*Chăn nuôi:* Phát triển mô hình trang trại chăn nuôi và trang trại tổng hợp. Thực hiện các giải pháp xử lý ô nhiễm môi trường.

*Trồng trọt:* tạo ra những cụm chuyên canh sản xuất hàng hóa tập trung quy mô lớn như lúa, rau an toàn, hoa, cây cảnh cây ăn quả... Đẩy mạnh ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất, công nghiệp hóa nông nghiệp. Gắn sản xuất nông nghiệp với phát triển du lịch. Gắn kết sản xuất nông nghiệp với công nghiệp chế biến và ngành thương mại tiêu thụ sản phẩm.

*Thủy sản:* Quy hoạch và triển khai các dự án nuôi trồng thủy sản ở khu vực hồ Đồng Mô- Ngòi Sơn, hồ Xuân Khanh.

*d) Du lịch:*

- Phát triển du lịch phù hợp với quy hoạch ngành và quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của Thị xã.

- Phát triển du lịch theo hướng tận dụng các lợi thế về tiềm năng du lịch sẵn có về địa hình, điều kiện tự nhiên gắn với việc bảo vệ cảnh quan, môi trường sinh thái và tôn tạo các công trình di tích lịch sử văn hóa,..., đồng thời phát huy bản sắc truyền thống dân tộc.

- Phát triển đa dạng các sản phẩm du lịch và hình thành các tuyến du lịch (với mũi nhọn là du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, du lịch văn hóa tâm linh, du lịch lễ hội, du lịch nghỉ dưỡng kết hợp thể thao cao cấp...).

- Kết nối các điểm du lịch thông qua phát triển mạng lưới giao thông, hình thành các cụm tuyến du lịch theo chủ đề. Hình thành hệ thống các tuyến và điểm du lịch chính, trong đó xác định hạt nhân chính để phát triển du lịch của Thị xã tại các khu vực: hồ Xuân Khanh, hồ Đồng Mô, làng cổ Đường Lâm, thành cổ Sơn Tây và Văn Miếu, Làng văn hóa các dân tộc Việt Nam...

*4.3.5. Định hướng phát triển hạ tầng xã hội:*

*a) Về giáo dục đào tạo:*

- Hệ thống giáo dục phổ thông: Khu vực phát triển đô thị: Xây dựng hoàn chỉnh mạng lưới các trường trên cơ sở tính toán phân bố theo các nhóm ở, đơn vị ở, khu ở phù hợp với quy mô dân số, bán kính sử dụng, đảm bảo chỉ tiêu sử dụng đất theo Quy chuẩn; Khu vực ngoại thị: Mạng lưới trường học được phân bố theo các khu dân cư và địa bàn hành chính, đảm bảo diện tích quy mô trường học các cấp theo quy mô dân số. Phát triển mạng lưới trường học gắn với chương trình xây dựng nông thôn mới.

- Hệ thống giáo dục đào tạo, dạy nghề: Xây dựng tổ hợp khu giáo dục đào tạo, trường đại học cấp vùng quy mô khoảng 300ha thu hút khoảng 4+5 vạn sinh viên của các cơ sở đào tạo từ trong nội đô di dời ra bên ngoài. Đây là nơi cung cấp nguồn nhân lực, tri thức lớn cho Hà Nội cũng như thị xã Sơn Tây.

*b) Về y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng:*

- Định hướng phát triển nâng cao chất lượng chăm sóc sức khỏe nhân dân và công tác dân số, vừa phát triển y tế công cộng vừa khuyến khích và tạo điều kiện mở rộng xã hội hóa công tác chăm sóc sức khỏe nhân dân.

- Xây dựng tổ hợp y tế cấp vùng khoảng 50ha cũng là động lực thúc đẩy sự phát triển kinh tế của thị xã Sơn Tây, là khu vực tập trung các khu khám chữa bệnh, khu nghiên cứu khoa học, đào tạo, sản xuất dược phẩm chất lượng cao.

- Ngoài Bệnh viện Sơn Tây và Viện quân y 105 được cải tạo nâng cấp, cần đảm bảo 100% các phường, xã có trạm y tế (trung tâm y tế) đạt chuẩn quốc gia về y tế. Tiếp tục bổ sung cơ sở vật chất, trang thiết bị đạt tiêu chuẩn quy định.

*c) Công trình thiết chế văn hóa:*

- Tổ chức hệ thống công trình văn hóa, cây xanh thể thao theo cấp phục vụ: từ cấp đô thị, thị xã đến cấp phường, xã.

- Khu vực phát triển đô thị: Xây dựng mới khu trung tâm văn hóa, thể thao của Thị xã kết hợp với các công trình: nhà hát, rạp chiếu phim, nhà văn hóa, thư viện, bảo tàng, sân vận động... Phát triển hệ thống các trung tâm văn hóa thể thao theo cấp khu vực và đơn vị ở.

- Khu vực nông thôn: Tổ chức các khu trung tâm xã, trong đó bố trí tổ hợp cụm các công trình quản lý hành chính, văn hóa, cây xanh, thể thao, giáo dục cấp xã, khu dân cư.

#### **4.4. Thiết kế đô thị:**

*a) Khu vực Đô thị vệ tinh Sơn Tây:*

Khu vực trung tâm của đô thị cũ Sơn Tây là khu thành cổ, là điểm nhấn về không gian đô thị lịch sử với các đặc trưng kiến trúc truyền thống. Trung tâm khu vực phát triển đô thị mới nằm ở phía Tây. Giữa trung tâm cũ và trung tâm mới là dòng sông Tích chảy qua, tạo dải xanh cảnh quan tự nhiên trong lòng đô thị.

Khu vực Thành cổ và phố cũ giữ cấu trúc đô thị với tầng cao thấp (dưới 05 tầng với công trình công cộng, dưới 03 tầng với nhà ở riêng lẻ). Khu vực làng cổ Đường Lâm thực hiện theo Quy hoạch bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích làng cổ Đường Lâm, tỷ lệ 1/2000 (minh họa vùng bảo vệ I, tỷ lệ 1/500) đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 6634/QĐ-UBND ngày 31/10/2013. Không xây dựng công trình cao tầng tại các khu vực cần bảo vệ cảnh quan, các khu vực bảo vệ di tích văn hóa.

Khu vực phát triển đô thị mới xây dựng theo hướng vừa hiện đại vừa mang những nét bản sắc riêng của địa phương, với các quảng trường, trục không gian xanh kết nối với công viên cây xanh hai bên sông Tích. Tạo một số công trình công cộng, điểm nhấn cao tầng ở khu vực trục trung tâm, quảng trường đô thị. Khu vực tổ hợp y tế, cụm trường đại học: Phát triển không gian hiện đại, mật độ xây dựng thấp, có thể tổ chức một số công trình điểm nhấn cao tầng với tầng cao từ 15-20 tầng.

Trung tâm các đơn vị ở, nhóm nhà ở xây dựng mới là các công trình công cộng đơn vị ở, 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) *Các tuyến giao thông chính:* Các tuyến giao thông chính của đô thị là Quốc lộ 32 ; đường tránh Quốc lộ 32 ; Quốc lộ 21A; trục Tây Thăng Long; Vành đai 5; đường lối từ Thành cổ đến phía Bắc đền Và; đường nối với khu trung tâm mới và khu tổ hợp các trường đại học, y tế; các đường tỉnh lộ 413, 414, 416, 418...

c) *Các điểm nhấn chính:* Điểm nhấn chính cả khu đô thị tại khu trung tâm mới, tổ hợp công trình y tế, cụm trường đại học Sơn Tây với một số công trình điểm nhấn cao tầng từ 15-20 tầng.

d) *Điểm nhìn quan trọng:* Khu Thành cổ, quảng trường, khu trung tâm mới, trục không gian nối từ thành cổ Sơn Tây đến đền Và, cây xanh hai bên bờ sông Tích,...

#### **4.5. Định hướng phát triển hạ tầng kỹ thuật:**

##### **4.5.1. Giao thông:**

###### **a) Giao thông đối ngoại:**

Mạng lưới giao thông đối ngoại xác định theo Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch Giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội và các quy hoạch khác đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

###### **- Đường sắt ngoại ô:**

+ Tuyến đường sắt Hà Nội - Sơn Tây (tuyến đường sắt đô thị số 3 kéo dài) xây dựng dọc quốc lộ 32.

+ Tuyến đường sắt Xuân Mai - Hòa Lạc - Sơn Tây kết nối chuỗi các đô thị vệ tinh phía Tây Thành phố, xây dựng dọc theo hành lang phía Tây quốc lộ 21A.

Vị trí bố trí tuyến và các nhà ga trên tuyến của các tuyến đường sắt ngoại ô sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

###### **- Đường bộ:**

+ Vành đai 5: Thực hiện theo Quy hoạch chi tiết đường vành đai 5 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 561/QĐ-TTg ngày 18/4/2014, cấp hạng là cao tốc loại A, quy mô mặt cắt ngang B=100-120m (6 làn cao tốc và đường gom song hành hai bên).

+ Quốc lộ 32: Cải tạo, nâng cấp tuyến đạt tiêu chuẩn đường cấp I đồng bằng, bề rộng mặt cắt ngang điển hình B = 35m (6 làn xe). Dọc theo tuyến đường xây dựng tuyến đường sắt ngoại ô Hà Nội - Sơn Tây.

+ Quốc lộ 21A: Cải tạo, nâng cấp thành phần đường bộ đạt tiêu chuẩn đường cấp I đồng bằng và xây dựng mới tuyến đường sắt ngoại ô song hành ở phía Tây tuyến đường, tổng bề rộng mặt cắt ngang B = 80m (6 làn xe).

+ Các tuyến tỉnh lộ: Cải tạo, nâng cấp 4 tuyến tỉnh lộ qua địa phận thị xã Sơn Tây gồm: 413, 414, 416 và 418 đạt tiêu chuẩn tối thiểu đường cấp III đồng bằng, quy mô mặt cắt ngang B = 20-24m (4 làn xe). Xây dựng mới trục Hồ Tây - Ba Vì đi trong hành lang xanh, đóng vai trò tương đương một tuyến đường tỉnh, kết nối liên huyện Ba Vì - Sơn Tây -Phúc Thọ - Hoài Đức với trung tâm Thành phố, quy mô mặt cắt ngang B = 50m (4 làn xe).

###### **- Đường thủy:**

+ Cải tạo luồng lạch sông Hồng thành tuyến vận tải thủy cấp I, đáp ứng cỡ tàu 1000 tấn.

+ Nâng cấp, mở rộng cảng Sơn Tây đạt công suất: Năm 2030 đạt 2,5 triệu tấn/năm; Năm 2050 đạt 3,5 triệu tấn/năm.

###### **b) Giao thông đô thị:**

Các tuyến đường giao thông trong phạm vi đô thị vệ tinh Sơn Tây xây dựng theo tiêu chuẩn đường đô thị (bao gồm cả các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ đi qua khu vực đô thị vệ tinh). Cụ thể gồm:

###### **- Đường cấp đô thị:**

+ Quốc lộ 32: cấp hạng là đường trục chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang điển hình B = 50m, gồm: 6 làn xe chạy chính, đường gom địa phương hai bên 4 làn xe. Dọc theo dải



phân cách giữa đường xây dựng tuyến đường sắt ngoại ô Hà Nội - Sơn Tây.

+ Đường tránh thị xã Sơn Tây (đoạn từ Viện quân y 105 đến quốc lộ 32): cấp hạng là đường trục chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B = 80m$ , gồm: 8 làn xe chính, đường gom địa phương hai bên 4 làn xe.

+ Trục phát triển Đan Phượng - Phúc Thọ - Sơn Tây (trục Tây Thăng Long): cấp hạng là đường liên khu vực, chiều rộng mặt cắt ngang  $B=40m$  (6 làn xe).

+ Tuyến đường từ Thành cổ Sơn Tây đến phía Bắc đền Và: cấp hạng là đường liên khu vực, chiều rộng mặt cắt ngang  $B=32-45m$  (6 làn xe).

- Các tuyến đường cấp khu vực:

+ Tuyến đường đê sông Hồng: cải tạo nâng cấp đạt tiêu chuẩn đường chính khu vực, chiều rộng mặt cắt ngang  $B=30m$  (4 làn xe).

+ Xây dựng các tuyến đường chính khu vực khác với quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B=24-35m$  (4 làn xe).

+ Xây dựng các tuyến đường cấp khu vực 2 đến 3 làn xe, quy mô mặt cắt ngang điển hình  $B = 17-22m$ .

+ Cải tạo, nâng cấp các tuyến đường đô thị trong khu phố cũ của thị xã Sơn Tây trên cơ sở đường hiện có, đảm bảo đủ quy mô số làn xe và vỉa hè cho người đi bộ theo quy định (thực hiện theo Quyết định số 953/2006/QĐ-UBND ngày 11/9/2006 của UBND thị xã Sơn Tây về việc ban hành “Chỉ giới xây dựng, hệ một số tuyến phố nội thị thị xã Sơn Tây”).

c) *Giao thông nông thôn:*

Các tuyến đường liên xã: cải tạo nâng cấp, xây mới đạt tiêu chuẩn đường cấp III-IV đồng bằng, quy mô đạt 2-4 làn xe, kết hợp với hệ thống đường tỉnh tạo thành khung giao thông chính trong Huyện, liên kết các khu vực nông thôn với các thị trấn, trung tâm cụm xã và các khu vực du lịch, dịch vụ.

Đoạn qua khu dân cư, tùy điều kiện hiện trạng bổ sung hè cũng như hệ thống thoát nước, chiếu sáng, đáp ứng nhu cầu giao thông và sự phát triển kinh tế - xã hội của Thị xã.

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

d) *Giao thông công cộng:*

Xây dựng hệ thống các tuyến xe buýt trên các tuyến đường cấp khu vực trở lên trong phạm vi đô thị vệ tinh Sơn Tây, liên kết các phường, xã, khu du lịch, dịch vụ quan trọng để khai thác tối đa tiềm năng của Thị xã. Cụ thể thực hiện theo quy hoạch chuyên ngành mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố.

đ) *Giao thông tỉnh:*

- *Depot, trạm trung chuyển đa phương thức:*

Xây dựng Depot tuyến đường sắt ngoại ô kết nối chuỗi đô thị vệ tinh Xuân Mai, Hòa Lạc, Sơn Tây với diện tích khoảng 16ha tại phía Nam khu vực nội thị thị xã Sơn Tây (giáp phố Tùng Thiện).

Xây dựng 01 trạm trung chuyển đa phương thức tại khu vực phía Nam sông Tích giao với tuyến đường tránh quốc lộ 21A. Quy mô khoảng 1,5ha.

- *Bến, bãi đỗ xe:*

Xây dựng mới 04 bến xe khách gồm: Bến xe Sơn Tây tại khu đất phía Tây Nam quốc lộ 32, quy mô khoảng 3,0ha; Bến xe Cam Thượng tại khu đất phía Nam quốc lộ 32 (giáp ranh giữa huyện Ba Vì và thị xã Sơn Tây), quy mô khoảng 5,0ha; Bến xe Xuân Khanh tại khu vực giao giữa đường Vành đai 5 với tỉnh lộ 414, quy mô 0,5 -1,0ha; Bến xe Sơn Đông tại khu vực giao giữa quốc lộ 21A với tỉnh lộ 418, quy mô 0,5-1,0ha.

Xây dựng mới bến xe tải trong khu vực cảng Sơn Tây, quy mô khoảng 3ha.

Xây dựng hệ thống các bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng tập trung trong phạm vi đô thị vệ tinh Sơn Tây đảm bảo chỉ tiêu 3-4m<sup>2</sup>/người. Vị trí, quy mô công suất các bãi đỗ xe, điểm đỗ xe công cộng tập trung được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết các khu vực đô thị sau này.

*e) Các nút giao thông:*

Các nút giao thông khác cốt bán liên thông hoặc liên thông được áp dụng thiết kế tại các nút giữa đường Vành đai 5 với các quốc lộ, tỉnh lộ, đường chính đô thị.

Các nút giao khác cốt trực thông dạng cầu vượt hoặc chui được áp dụng thiết kế tại các nút giao giữa các tuyến đường trục chính đô thị với các đường cấp thấp hơn; Giữa đường bộ đô thị với các tuyến đường sắt ngoại ô. Chỉ cho phép giao nhập giữa các tuyến đường cấp khu vực trở xuống vào hệ thống đường gom của các tuyến đường chính, trục chính đô thị.

Các nút giao còn lại áp dụng hình thức giao bằng.

*f) Các chỉ tiêu giao thông chính:*

Tổng diện tích đất giao thông đường bộ: 872,14ha. Gồm: Giao thông đối ngoại: 348,75ha; giao thông đô thị: 328,83ha; giao thông ngoại thị, giao thông nông thôn: 194,56ha.

*g) Chỉ giới đường đỏ:*

Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường đô thị được xác định để làm cơ sở lập hồ sơ cắm mốc giới và quản lý mốc giới, quản lý sử dụng đất đai, trật tự xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Cụ thể:

- Chỉ giới đường đỏ được xác định trên cơ sở tìm đường quy hoạch, chiều rộng mặt cắt ngang đường và kết hợp nội suy xác định trực tiếp trên bản vẽ.

- Tìm đường quy hoạch được xác định bởi các điểm có tọa độ, kết hợp các thông số kỹ thuật và điều kiện ghi trên bản vẽ.

Tại bản vẽ, chỉ giới đường đỏ và tọa độ tìm đường được xác định sơ bộ làm cơ sở định hướng mạng lưới đường giao thông, sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập các đồ án quy hoạch ở tỷ lệ chi tiết hơn hoặc triển khai lập dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường.

*4.5.2. San nền, thoát nước mưa:*

*a) Quy hoạch phòng, chống lũ:*

- *Giải pháp phòng chống lũ:*

Thực hiện theo “Quy hoạch phòng, chống lũ các tuyến sông có đê trên địa bàn thành phố Hà Nội” đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt, cụ thể như sau:

+ Cải tạo các hồ chứa Đồng Mô, Xuân Khanh và hồ Đường để điều tiết 1 phần lũ rừng ngang.

+ Cải tạo sông Tích ngoài nhiệm vụ cung cấp nước tưới cho vùng hạ du công trình còn phải tính toán đảm bảo thoát nước và phòng chống lũ nội tại cho khu vực. Cụ thể là các tuyến đường hai bên sông cần xây dựng với cao trình đảm bảo yêu cầu phòng chống lũ theo tính toán; củng cố, tu bổ đoạn đê Tả Tích từ Sơn Tây đến Tân Trượng.

+ Cải tạo sông Hang với nhiệm vụ cấp nước, tiêu thoát nước, phòng chống lũ và tạo cảnh quan, môi trường cho thị xã Sơn Tây.

+ Cải tạo, xây dựng kênh xả lũ hồ Đồng Mô đảm bảo yêu cầu phòng chống lũ cho vùng hạ du công trình. Trong điều kiện bình thường sẽ đóng vai trò là trục thoát nước chính cho khu vực xung quanh.

- *Công trình đầu mối:*

+ Cải tạo sông Tích với Bđáy= 24m, hệ số mái m=2, độ dốc đáy sông i=0,00007, hình thức mặt cắt sông là hình thang đảm bảo lưu lượng thiết kế (đã được nghiên cứu và đang triển khai thực hiện theo Dự án đầu tư tiếp nước, cải tạo khôi phục sông Tích đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2637/QĐ-UBND ngày 31/12/2007.

+ Cải tạo sông Hang góp phần khơi thông dòng chảy, tiêu thoát lũ chống ngập úng, đảm bảo cung cấp nước tưới cho khoảng 600ha đất canh tác của các xã, phường mà sông Hang chảy qua (cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

+ Kênh xả lũ hồ Đồng Mô được đề xuất cải tạo xây dựng trên cơ sở đoạn tuyến hiện có. Bề rộng trung bình kênh dự kiến khoảng  $B_{đáy}=50m$ , 2 bên hai bên kênh xây dựng đường quản lý và có thể kết hợp đường giao thông nếu cần thiết (cụ thể sẽ được thực hiện theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt).

+ Đê: Đê sông Hồng: thực hiện theo dự án riêng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.  
Đê sông Tích: thực hiện theo Dự án tiếp nước và cải tạo sông Tích.

+ Hồ đầu mối: Tổng diện tích các hồ đầu mối trong khu quy hoạch khoảng 1300ha (chưa tính đến các hồ, ao nhỏ lẻ trong các khu vực dân cư làng xóm), chiếm khoảng 11% diện tích toàn Thị xã. Trong khu vực phát triển đô thị, xây dựng các hồ điều hòa với tổng diện tích khoảng 110ha chiếm tỷ trọng khoảng 2,5% tổng diện tích lưu vực. Hiện tại các hồ lớn trong khu vực như hồ Đường, hồ Xuân Khanh và hồ Đồng Mô ngoài chức năng tiêu thoát nước còn có nhiệm vụ cung cấp nước tưới cho phần lớn diện tích đất canh tác của Thị xã. Theo định hướng quy hoạch sau này các hồ trên chỉ phục vụ du lịch sinh thái và tiêu thoát nước cho khu vực.

*b) Nền xây dựng:*

- Khu vực Đô thị vệ tinh Sơn Tây:

+ Khu vực trung tâm Thị xã có cao độ trung bình dao động trong khoảng  $H_{tb}=9,5m-10,5m$ .

+ Các khu vực còn lại có địa hình thay đổi, không đều, cao độ tự nhiên đã đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt nên chỉ cần san gạt cục bộ.

+ Khu vực dự kiến phát triển đô thị có cao độ dao động trong khoảng  $H=10m-12m$ .

+ Khu vực trung tâm thị xã Sơn Tây cũ cơ bản đã xây dựng ổn định, cao độ xây dựng chọn  $H \geq +9,5m$ .

+ Khu vực làng xóm hiện có được xây dựng trên nền cao độ tương đối cao,  $H > +10,0m$ .

- Khu vực nông thôn: Cao độ xây dựng không chế đối với khu vực các xã, điểm dân cư nông thôn căn cứ vào mực nước max gây úng ngập hàng năm,  $H_{xd} \geq H_{ruộng} + 1m$ .

*c) Thoát nước mặt:*

- Khu vực Đô thị vệ tinh Sơn Tây:

Sử dụng hệ thống thoát nước riêng giữa nước mưa và nước thải.

Đô thị Sơn Tây được chia thành 2 lưu vực chính, hướng thoát từ Tây sang Đông, dốc xuống phía Nam về phía sông Tích và sông Hang. Cụ thể như sau:

+ Lưu vực Sơn Tây 1 (phía Bắc sông Tích đến đê sông Hồng): có diện tích khoảng 1545ha, thoát ra sông Tích.

+ Lưu vực Sơn Tây 2 (phía Nam sông Tích đến sông Hang): có diện tích khoảng 4247ha, có các hướng thoát như sau: khu vực giáp sông Tích được thoát ra sông Tích, phần còn lại được thoát vào các trục thoát chính và thoát ra sông Hang ở phía Nam.

Giải pháp thoát nước cụ thể cho khu vực này như sau:

+ Cải tạo, nâng cấp hệ thống thoát nước trong khu vực Thị xã cũ và các khu vực đã xây dựng ổn định.

+ Xây dựng đồng bộ hệ thống thoát nước tại các khu vực dự kiến phát triển đô thị.

+ Cải tạo, nạo vét mở rộng sông Tích, sông Hang, sông Cầu Đàm và các kênh mương thoát nước trong khu vực. Xây dựng các hồ điều hòa, các trục thoát chính để đầu nối vào hệ thống thoát nước của khu vực.

+ Xây dựng các tuyến cống bao, giếng tách tại các khu vực đang sử dụng hệ thống thoát nước chung để đưa nước thải về trạm xử lý tập trung của khu vực theo quy hoạch.

+ Kết cấu hệ thống thoát nước xây dựng hỗn hợp: cống ngầm BTCT, mương nắp đan và mương xây hở. Tiết diện các tuyến cống nhánh dao động trong khoảng  $(B \times H) = (0,6 \times 0,6 \text{m})$  -:-  $(B \times H) = (1,2 \times 1,2 \text{m})$ ; các tuyến cống chính dao động trong khoảng  $(B \times H) = (1,5 \times 1,5 \text{m})$  -:-  $(B \times H) = (4,0 \times 4,0 \text{m})$ .

Tất cả các hồ, các trục tiêu trong khu vực phát triển đô thị phải được kè cứng, chống sạt lở. Một số hồ lớn trong khu vực hiện đang duy trì các đập tràn xả lũ như hồ Đồng Mô, Xuân Khanh. Cao trình đập tràn xả lũ của các hồ này phải đảm bảo  $H = +21,5 \text{m}$  để đảm bảo an toàn cho hồ chứa và các công trình liên quan. Quy trình xả lũ cần tuân thủ theo đúng các quy định hiện hành.

- Khu vực nông thôn và một phần khu vực nằm trong ranh giới khu vực nghiên cứu đô thị vệ tinh Hòa Lạc:

Giải pháp thoát nước tuân thủ theo quy hoạch nông thôn mới và một số các dự án đã được phê duyệt và triển khai. Tùy điều kiện thực tế, sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải hoặc thoát nước nửa chung hoặc thoát nước chung.

Hướng thoát nước của khu vực này là thoát ra các ao, hồ tự nhiên, sông suối, ruộng trũng, kênh tiêu thủy lợi hiện có của từng khu vực.

- Hệ thống thủy nông:

Cải tạo, nâng cấp các trạm bơm tưới tiêu đảm bảo đáp ứng được nhu cầu sử dụng.

Nâng cấp và cứng hóa hệ thống các kênh chính thủy lợi.

Cải tạo, nâng cấp các tuyến kênh tiêu nội đồng.

4.5.3. Cấp điện:

- Nguồn cấp:

+ Cấp điện áp 220KV: Xây dựng trạm biến áp 220/110KV Sơn Tây với công suất 2x250MVA.

+ Cấp điện áp 110KV: Xây mới trạm 110/22KV Sơn Tây 2 với công suất (giai đoạn 2020 là 1x63MVA, giai đoạn 2030 là 2x63MVA); Xây mới trạm 110/22KV Sơn Tây 1 với công suất (giai đoạn 2020 là 2x25MVA, giai đoạn 2030 là 2x63MVA); Xây mới trạm 110/22KV Làng Văn Hóa với công suất (giai đoạn 2020 là 2x63MVA), nâng công suất trạm 110/35/22KV Sơn Tây với công suất (giai đoạn 2020 là từ 2x40MVA; giai đoạn 2030 là 2x63MVA).

+ Vị trí, quy mô các trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

- Mạng lưới cấp điện:

+ Tuyến điện 500KV Sơn La – Hiệp Hòa đi trạm 500KV Quốc Oai theo định hướng quy hoạch chuyên ngành cấp điện đã được phê duyệt.

+ Các tuyến đường dây 220KV, 110KV hiện có trong đô thị vệ tinh Sơn Tây sẽ được di chuyển theo quy hoạch.

+ Xây dựng mới tuyến đường dây 110KV kết nối từ các trạm 220KV đến các trạm 110KV và kết nối các trạm 110KV trong và ngoài Huyện với nhau. Đảm bảo hành lang an toàn lưới điện theo quy định.

- Lưới điện trung thế: Kết cấu mạng vòng vận hành hở đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục tới các phụ tải.

+ Khu vực nội thị đô thị mới Sơn Tây: Các tuyến đường dây nổi hiện có sẽ vẫn được sử dụng, song sẽ được lập dự án hạ ngầm khi có điều kiện kinh tế. Các tuyến đường dây xây dựng mới sẽ được đi ngầm.

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

- Trạm biến áp phân phối:

+ Các trạm biến áp phân phối xây dựng mới trong đô thị vệ tinh Sơn Tây, sử dụng loại trạm kín kiểu kiốt hoặc trạm xây. Khu vực ngoại thị, xã nông thôn, trạm biến thế phân phối vẫn có thể dùng trạm hở kiểu trạm treo. Vị trí, quy mô công suất các trạm phân phối sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng.

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

+ Đối với các khu vực đã có quy hoạch chi tiết hoặc các dự án đầu tư xây dựng, hệ thống cấp điện sẽ được thực hiện theo các đồ án quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo đấu nối hệ thống cấp điện khung của khu vực.

- Hệ thống chiếu sáng đèn đường được cấp nguồn từ các trạm biến áp công cộng. Cụ thể sẽ được xác định theo dự án cấp điện cho từng khu vực được cấp thẩm quyền phê duyệt.

#### 4.5.4. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: khu vực được cấp nguồn từ Host Sơn Tây hiện có và Host Hòa Lạc phía Đông Nam khu quy hoạch. Xây dựng mới và cải tạo nâng cấp 9 tổng đài vệ tinh với dung lượng mỗi trạm từ 25.000 số - 55.000 số.

- Giải pháp thiết kế:

+ Xây dựng các tổng đài vệ tinh trong khu vực. Vị trí các trạm vệ tinh đặt gần các trục đường giao thông lớn và trung tâm vùng phục vụ.

+ Xây dựng các trạm vệ tinh đầu nối từ tổng đài vệ tinh cấp nguồn thông tin đến các khu vực phục vụ, các tuyến cáp trục được xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.

#### 4.5.5. Cấp nước:

a) Nguồn cấp: Từ Nhà máy nước mặt sông Đà hiện có (công suất đến năm 2030: 1.200.000 m<sup>3</sup>/ng.đ); Nhà máy nước ngầm Sơn Tây số 1 hiện có (công suất đến năm 2030: 10.000 m<sup>3</sup>/ng.đ); Nhà máy nước ngầm Sơn Tây số 2 hiện có (công suất đến năm 2030: 20.000 m<sup>3</sup>/ng.đ) và trạm bơm tăng áp số 1 dự kiến xây dựng (công suất đến năm 2030: 40.000 m<sup>3</sup>/ng.đ); trạm bơm tăng áp số 2 hiện có (công suất: 4.000 m<sup>3</sup>/ng.đ). Đối với các xã Sơn Đông, Cổ Đông...: Xây dựng các trạm cấp nước cục bộ (vị trí, công suất, diện tích các trạm bơm tăng áp, trạm cấp nước cục bộ sẽ xác định cụ thể theo dự án riêng).

#### b) Mạng lưới cấp nước:

- Xây dựng, cải tạo mạng lưới ống cấp nước truyền dẫn Ø300mm- Ø600mm dọc theo các tuyến đường: Lê Lợi, tỉnh lộ 414; quốc lộ 21A, Vành đai 5, các tuyến đường cấp đô thị đảm bảo cấp nước cho khu quy hoạch theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, quy hoạch chuyên ngành cấp nước đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Xây dựng mạng lưới cấp nước phân phối Ø150mm- Ø250mm bố trí dọc các tuyến đường khu vực, được đấu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đấu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập cấu trúc theo dạng mạch vòng đảm bảo cấp nước tới các ô quy hoạch.

#### c) Cấp nước chữa cháy:

- Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ Ø150mm trở lên sẽ đặt các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, quy phạm hiện hành.

- Tại các hồ chứa nước trong khu vực có bố trí các hồ thu nước cứu hỏa phục vụ cho hệ thống cứu hỏa của khu quy hoạch.

- Vị trí, thiết kế các họng cứu hỏa và hồ thu nước cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn thiết kế sau, có sự thống nhất của Cảnh sát phòng cháy chữa cháy thành phố Hà Nội.

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

a) Quy hoạch thoát nước thải: Khu quy hoạch được chia thành 04 lưu vực, cụ thể như sau:

- Lưu vực 1 (gồm các phường trung tâm và phía Đông Bắc sông Tích) và lưu vực 2 (phía Tây Nam sông Tích) là khu vực phát triển đô thị:

+ Đối với khu vực dân cư làng xóm hiện có: sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tại vị trí đầu nối tuyến cống bao với tuyến thoát nước thải sẽ xây dựng các ga tách nước thải. Nước thải được tách về các các tuyến cống thoát nước thải và được dẫn về trạm xử lý tập trung của khu vực.

+ Đối với khu vực xây dựng mới: sử dụng hệ thống cống riêng hoàn toàn với thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các công trình được thu gom vào các tuyến cống bố trí dọc theo các tuyến đường giao thông, dẫn về trạm xử lý tập trung của khu vực.

+ Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm÷D1000mm và các trạm bơm chuyển bậc để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung Sơn Tây dự kiến bố trí phía Đông Nam khu quy hoạch, công suất khoảng 55.000 m<sup>3</sup>/ngđ (đến năm 2030) - 75.000 m<sup>3</sup>/ngđ (đến năm 2050), diện tích khoảng 3,3ha để xử lý.

- Lưu vực 3 (Phía Nam đường Hồ Tây – Ba Vì và một phần dân cư phía Bắc đường Hồ Tây – Ba Vì) là khu vực ngoài vùng phát triển đô thị. Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm÷D500mm và các trạm bơm chuyển bậc dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung Bắc Hòa Lạc dự kiến xây dựng phía Nam (ngoài phạm vi khu quy hoạch), công suất khoảng 84.000 m<sup>3</sup>/ngđ (đến năm 2030) - 134.000 m<sup>3</sup>/ngđ (đến năm 2050).

- Lưu vực 4 (phần lưu vực còn lại) là khu vực ngoài vùng phát triển đô thị. 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.

- Nước thải của các khu công nghiệp, bệnh viện, ... được xử lý bằng trạm xử lý nước thải cục bộ riêng của khu vực đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường trước khi xả vào mạng lưới thoát nước thải chung của khu vực.

- Công suất, quy mô, vị trí... các trạm xử lý, trạm bơm chuyển bậc nước thải trong đồ án chỉ là sơ bộ, sẽ được xác định cụ thể chính xác theo dự án riêng.

#### *b) Quy hoạch chất thải rắn:*

- Rác thải nguy hại: Rác thải của bệnh viện, khu công nghiệp... phải được thu gom, xử lý riêng với rác thải sinh hoạt.

- Rác thải sinh hoạt: phân loại rác ngay từ nguồn thải, được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung Xuân Sơn phía Tây khu quy hoạch, công suất 1.600 T/ng.đ, diện tích 57ha (đến năm 2030) - công suất 2.500 T/ng.đ, diện tích 73,5ha (đến năm 2050). Dự kiến xây dựng bãi chôn lấp bùn thải thoát nước; bãi chôn lấp chất thải rắn xây dựng và các trạm trung chuyển chất thải rắn.

#### *c) Nhà vệ sinh công cộng:*

Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị. Nước thải và chất thải của các nhà vệ sinh công cộng phải được thu gom và xử lý tại chỗ đạt tiêu chuẩn vệ sinh môi trường theo quy định.

#### *d) Nghĩa trang:*

- Không bố trí nghĩa trang trong khu vực phát triển đô thị. Nhu cầu an táng mới của nhân dân được đáp ứng tại nghĩa trang tập trung Trung Sơn Trầm hiện có, dự kiến mở rộng 15,5ha. Các nghĩa trang hiện có nằm trong khu vực phát triển đô thị phải dừng các hoạt động táng (hung táng, cát táng...), từng bước đóng cửa, trồng cây xanh cách ly đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường. Khi có nhu cầu sử dụng đất, di chuyển đến nghĩa trang tập trung của Thành phố.

- Khu vực nông thôn: 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 của thành phố.

Mỗi xã xây dựng từ 01 đến 02 nghĩa trang tập trung cấp xã trên cơ sở các nghĩa trang hiện có (có đủ quỹ đất để mở rộng và đảm bảo khoảng cách ly 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.

- Cải tạo nhà tang lễ bệnh viện Sơn Tây phục vụ nhu cầu cho khu quy hoạch.
- Khuyến khích, tuyên truyền vận động nhân dân chuyển dần sang hình thức hỏa táng.

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

- 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 khu công nghiệp tập trung, các tuyến đường giao thông lớn...
- 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 trong phạm vi khu quy hoạch phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

#### **4.7. Các chương trình ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:**

- Giai đoạn 2015 ÷ 2020: Tập trung triển khai đầu tư của các dự án đã có và các yêu cầu bức thiết về đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội. Xây dựng các dự án hạ tầng khung, công trình đầu mối cho yêu cầu phát triển kinh tế xã hội trong dài hạn và yêu cầu phát triển cơ sở hạ tầng chung của Thủ đô trong giai đoạn ngắn hạn. Tạo tiền đề để thu hút các dự án trọng điểm, dự án thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội tại khu vực. Cụ thể hóa các định hướng phát triển kinh tế xã hội của thị xã Sơn Tây trong giai đoạn đầu.

Các chương trình ưu tiên đầu tư:

- Chương trình phát triển hệ thống hạ tầng khung thị xã 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 Đô thị vệ tinh Sơn Tây trên địa bàn Thị xã.
- Chương trình phát triển nông thôn gắn với nông thôn mới
- Chương trình cải tạo chất lượng môi trường đô thị, nông thôn thị xã.
- Chương trình bảo vệ và phát huy các giá trị cảnh quan, công trình di tích văn hóa lịch sử, văn hóa dân gian tại địa phương, văn hóa cộng đồng.

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 thị xã theo các giai đoạn.

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

#### **4.8. Quy định quản lý:**

Việc quản lý thực hiện quy hoạch được quy định trong Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 ban hành kèm theo Quyết định phê duyệt và hồ sơ quy hoạch này.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ và

Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 phù hợp với nội dung Quyết định này; lưu trữ hồ sơ đồ án Quy hoạch theo quy định.

- UBND thị xã Sơn Tây chủ trì phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai quy hoạch chung được duyệt cho các tổ chức, cơ quan và nhân dân được biết thực hiện.

- UBND thị xã Sơn Tây, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc chịu trách nhiệm kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) tỷ lệ 1/10.000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các sở ngành liên quan và UBND thị xã Sơn Tây xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện quy hoạch chung được duyệt theo tiến độ và trình tự ưu tiên theo từng giai đoạn, chịu trách nhiệm đảm bảo kế hoạch triển khai những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với UBND thị xã Sơn Tây lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) được duyệt; triển khai thực hiện các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động và thực hiện kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

- UBND thị xã Sơn Tây chủ trì phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc trên cơ sở nhu cầu của địa phương, lập quy hoạch và dự án đầu tư xác định quy mô diện tích, vị trí quỹ nhà ở xã hội, quỹ nhà ở tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn.

- UBND thị xã Sơn Tây tổ chức lập các quy hoạch phân khu, quy hoạch chung xây dựng xã và quy hoạch chi tiết các khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị và đầu tư xây dựng phục vụ cấp phép xây dựng và lập dự án đầu tư.

- Các sở ngành có liên quan phối hợp với UBND thị xã Sơn Tây triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, lĩnh vực, quy hoạch chuyên ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương trên cơ sở Quy hoạch chung thị xã Sơn Tây (lồng ghép Đô thị vệ tinh Sơn Tây) được duyệt đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công thương, Văn hóa Thể thao, Du lịch, Lao động Thương binh và Xã hội, Khoa học và Công nghệ, Cảnh sát PCCC; Công an Thành phố; Bộ Tư lệnh Thủ đô; Chủ tịch: UBND thị xã Sơn Tây, UBND huyện Ba Vì; Viện trưởng Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội; Giám đốc, Thủ trưởng các Sở, ngành, cơ quan, 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/cáo);
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- VPUBTP: các PCVP, các ph.CV;
- Lưu: VT, QH năng.

*mm*

3457 (4b)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thế Thảo**