

BÁO CÁO

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU

KHU ĐÔ THỊ ST3,

KHU CHỨC NĂNG VÙNG HỒ XUÂN KHANH VÀ PHỤ CẬN

TỶ LỆ 1/2000

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: UBND PHƯỜNG TÙNG THIÊN
ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LINEZONE VIỆT NAM

NỘI DUNG

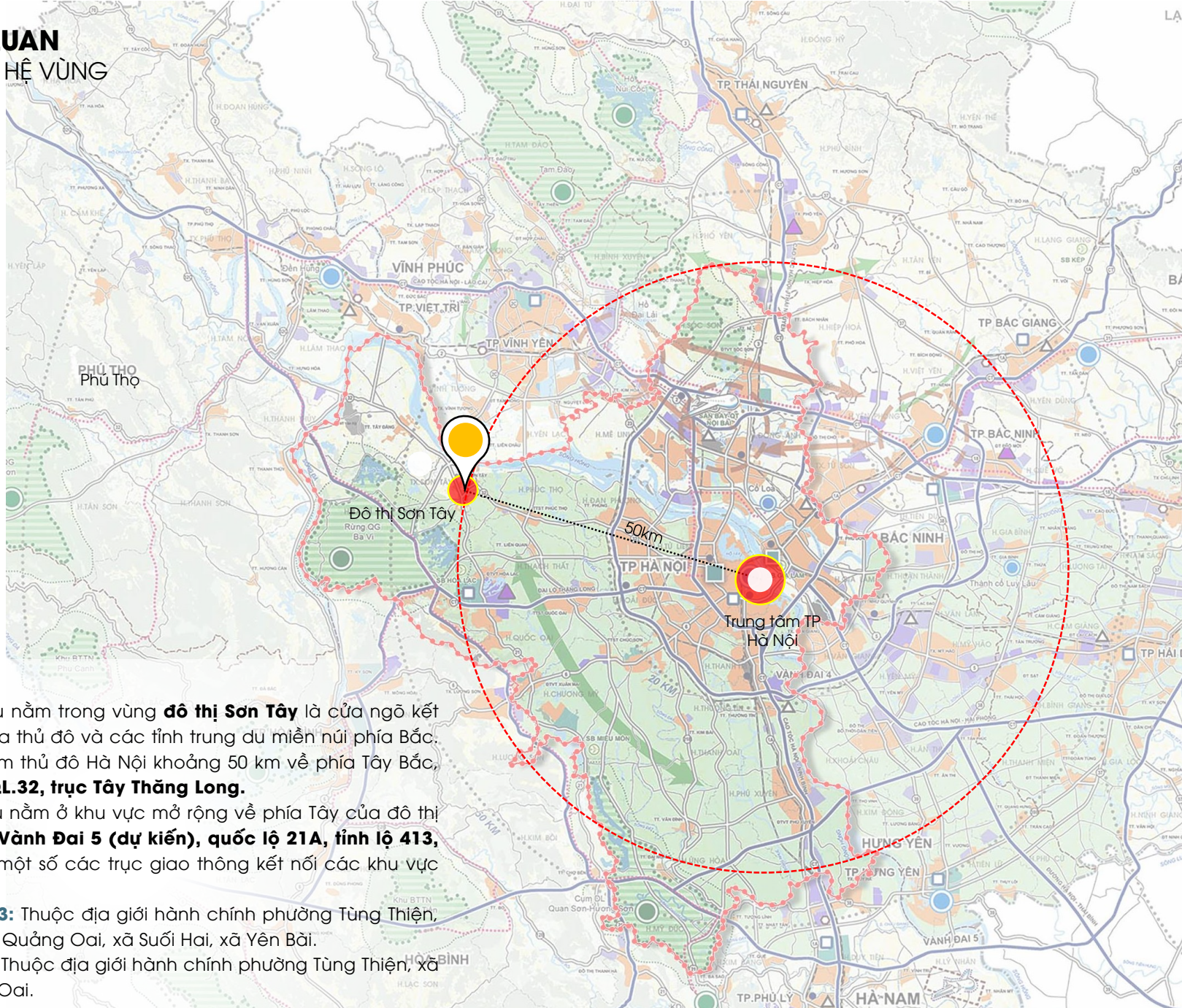
- I. TỔNG QUAN
- II. CHỈ TIÊU DÂN SỐ
- III. QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ ST3
- IV. QUY HOẠCH PHÂN KHU KCN XK
- V. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

NỘI DUNG

- I. TỔNG QUAN
- II. CHỈ TIÊU DÂN SỐ
- III. QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ ST3
- IV. QUY HOẠCH PHÂN KHU KCN XK
- V. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

I. TỔNG QUAN

1. VỊ TRÍ LIÊN HỆ VÙNG

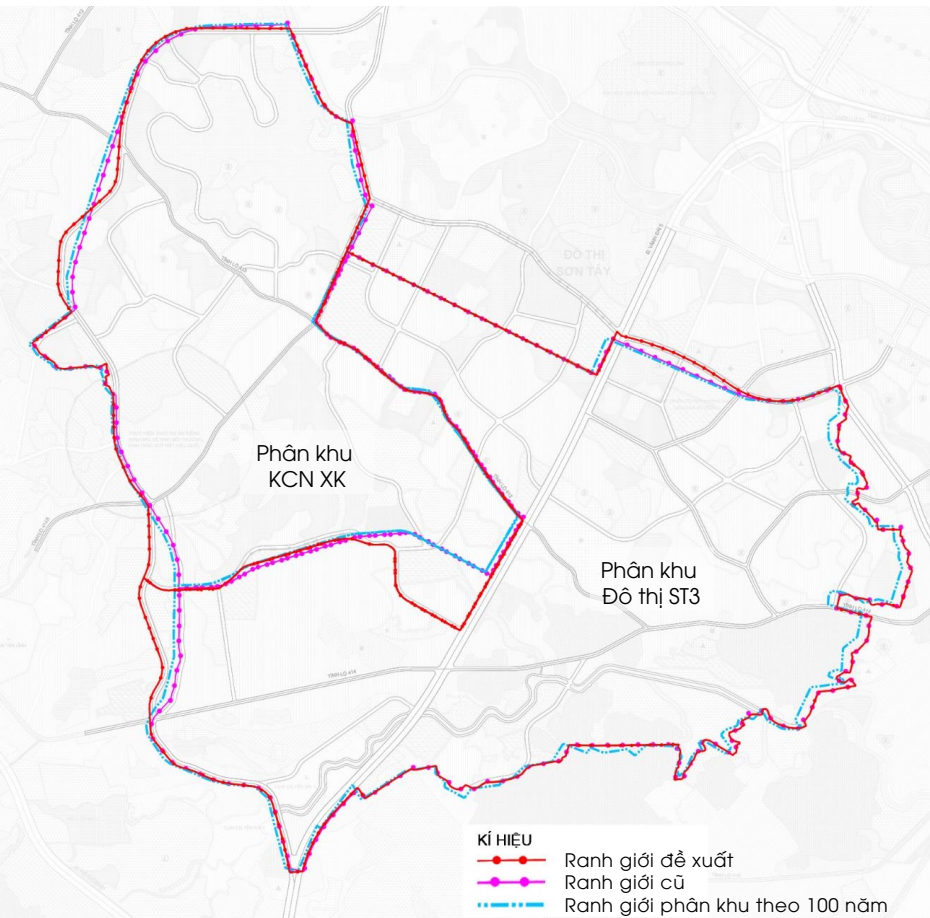


Vị trí:

- Khu vực nghiên cứu nằm trong vùng **đô thị Sơn Tây** là cửa ngõ kết nối giao thương giữa thủ đô và các tỉnh trung du miền núi phía Bắc. Nằm cách trung tâm thủ đô Hà Nội khoảng 50 km về phía Tây Bắc, kết nối thông qua **QL.32, trục Tây Thăng Long**.
- Khu vực nghiên cứu nằm ở khu vực mở rộng về phía Tây của đô thị Sơn Tây, có đường **Vành Đai 5 (dự kiến), quốc lộ 21A, tỉnh lộ 413, 414, 414B, 416** và một số các trục giao thông kết nối các khu vực chạy qua địa bàn.
- Phân khu đô thị ST3:** Thuộc địa giới hành chính phường Tùng Thiện, phường Sơn Tây, xã Quảng Oai, xã Suối Hai, xã Yên Bài.
- Phân khu KCN XK:** Thuộc địa giới hành chính phường Tùng Thiện, xã Suối Hai, xã Quảng Oai.

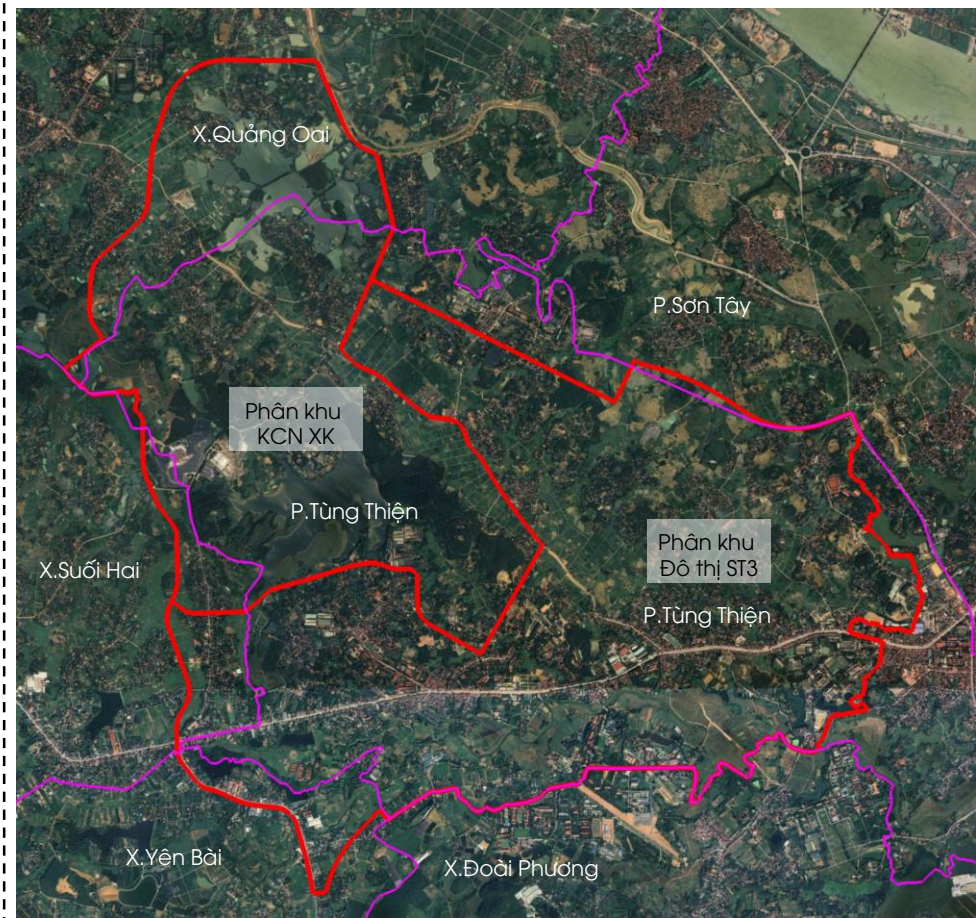
I. TỔNG QUAN

1. VỊ TRÍ LIÊN HỆ VÙNG



Ranh giới: Vi chỉnh ranh giới phân khu mới căn cứ mạng lưới giao thông của QH thủ đô 100 năm.

Phân khu	Quy mô theo NVQH (ha)	Quy mô đề xuất (ha)
ST3	1.943,69	1.935,23
Xuân Khanh	1.234,11	1.304,68

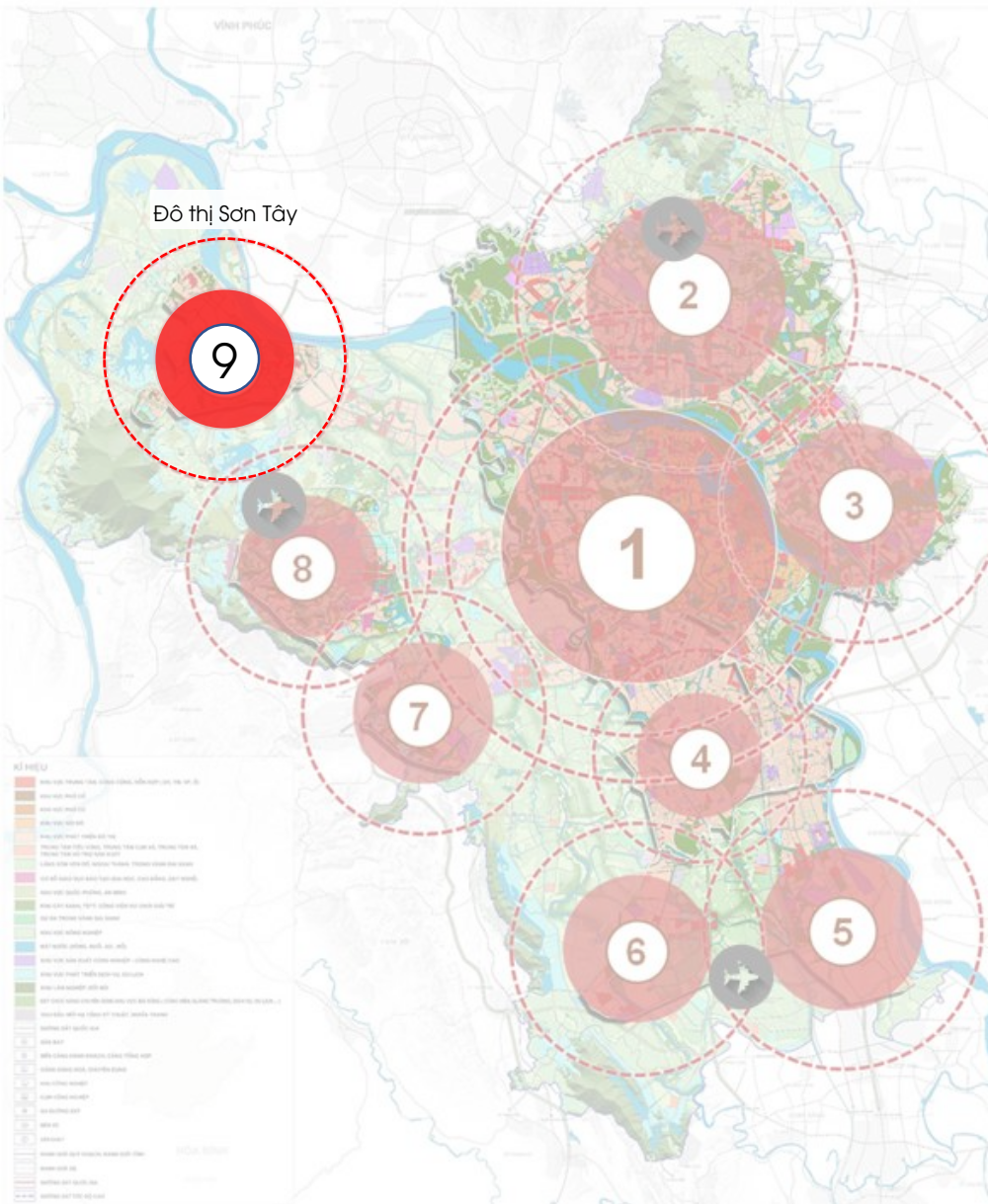


Phân khu ST3		
STT	Tên phường	Diện tích (ha)
1	Tùng Thiện	1.757,56
2	Sơn Tây	11,07
3	Yên Bái	88,52
4	Suối Hai	78,07
Tổng		1.935,23

Phân khu XK		
STT	Tên phường	Diện tích (ha)
1	Tùng Thiện	893,80
2	Quảng Oai	346,36
3	Suối Hai	64,51
Tổng		1.304,68

I. TỔNG QUAN

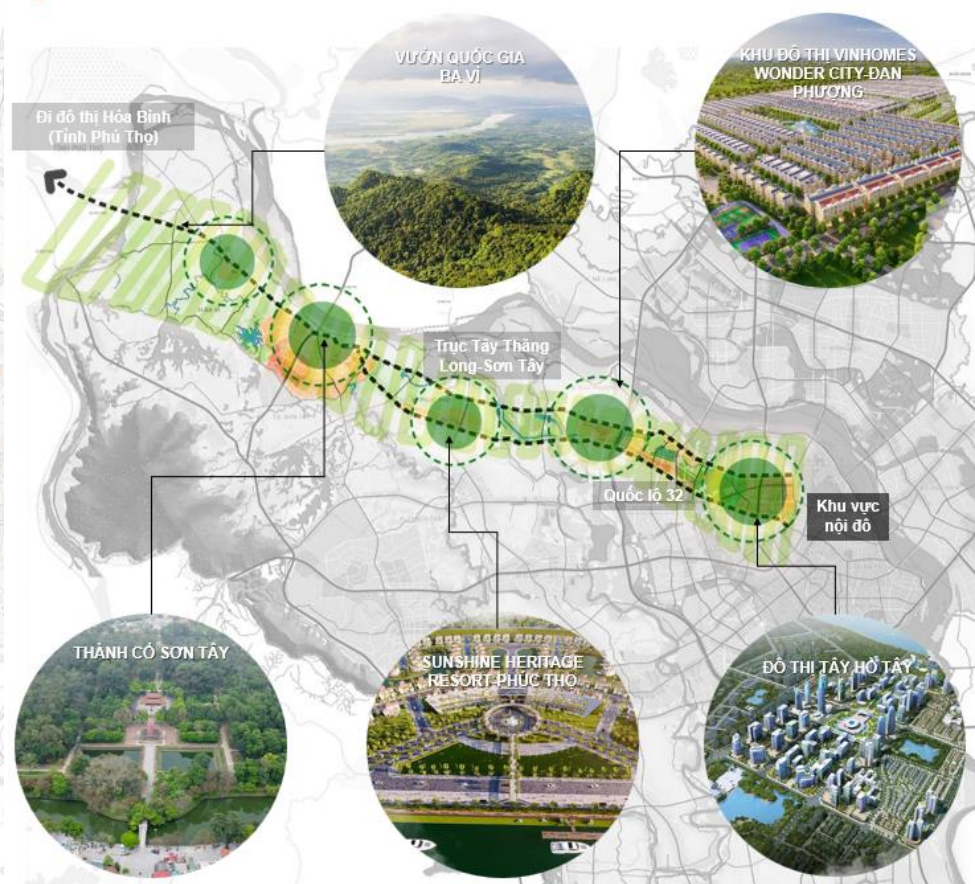
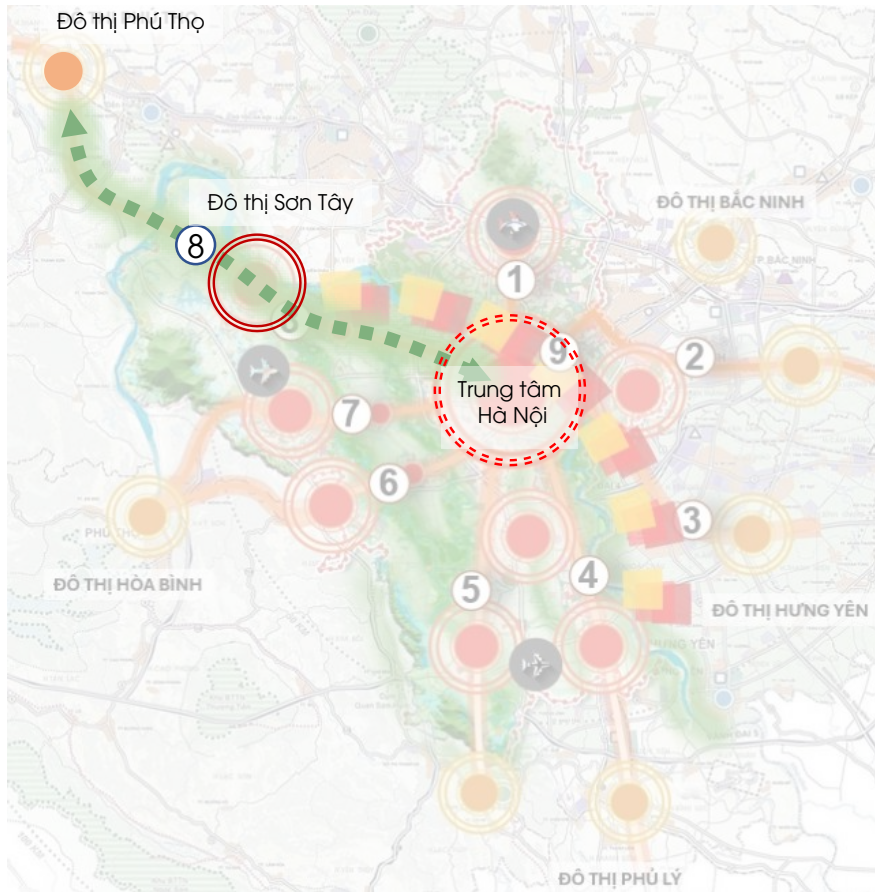
2. ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TỪ QH THỦ ĐÔ 100 NĂM



- Quy hoạch tổng thể thủ đô Hà Nội 100 năm định hướng toàn thành phố có 9 cực tăng trưởng, 9 trung tâm chủ đạo. Trong đó khu vực nghiên cứu thuộc:
- **Cực tăng trưởng:** Cực phía Tây Bắc (đô thị Sơn Tây - Ba Vì): Đô thị văn hóa lịch sử, du lịch nghỉ dưỡng gần với rừng quốc gia, núi Tản - sông Đà, nhiệm vụ an ninh - quốc phòng; kết nối với các đô thị Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc, Việt Trì - Phú Thọ.
- **Trung tâm chủ đạo:** Trung tâm đô thị Sơn Tây (Văn hóa - Di sản - Đào tạo - Y tế - Sinh thái cảnh quan).

I. TỔNG QUAN

2. ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TỪ QH THỦ ĐÔ 100 NĂM

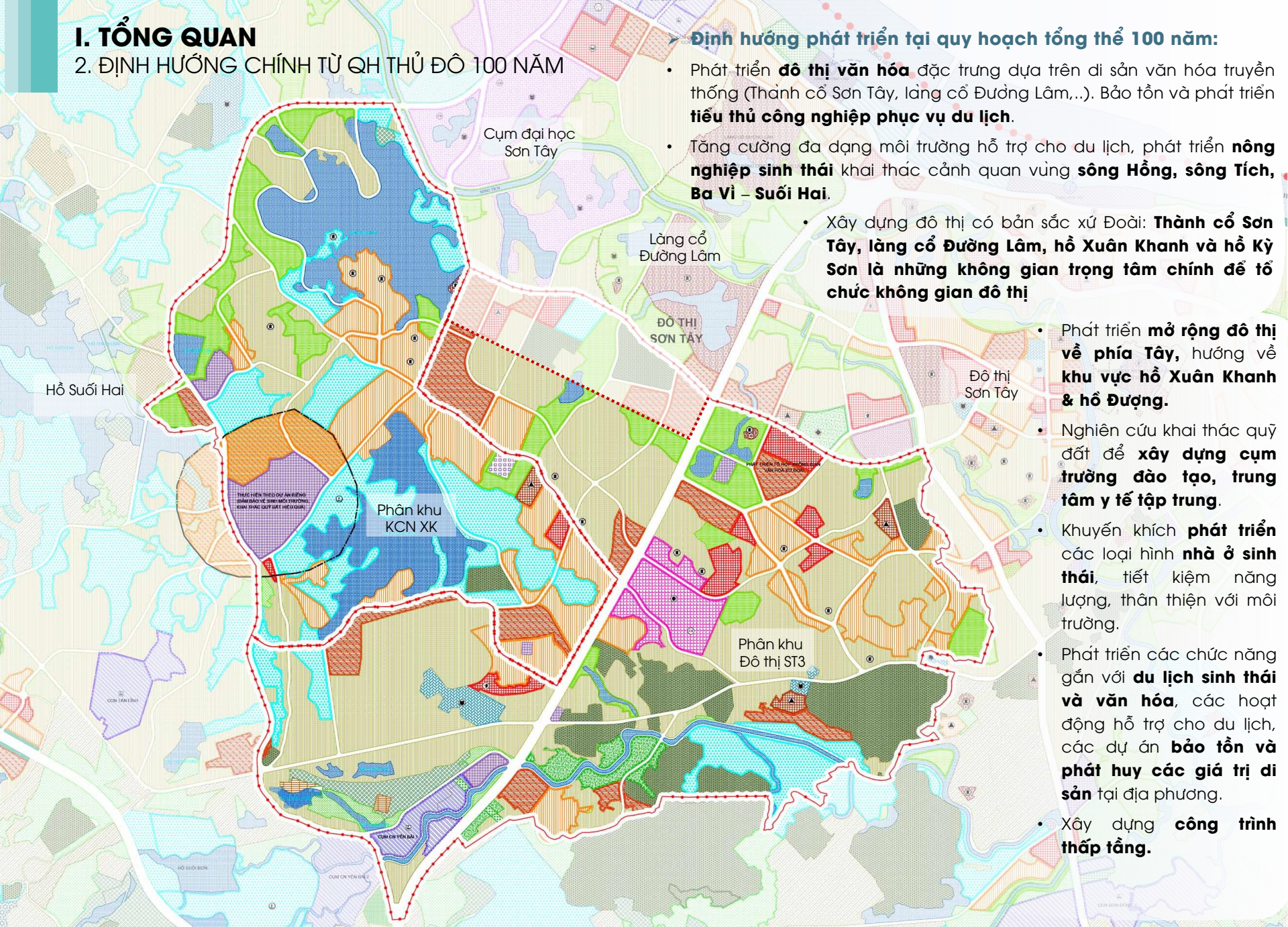


➤ Khu vực nghiên cứu thuộc trục số 8 - Trục Quốc lộ 32/ Tuyến đường Tây Thăng Long:

Là trục hướng tâm quan trọng kết nối Đô thị trung tâm với Đô thị Sơn Tây và vùng thượng lưu sông Hồng - Phú Thọ. Phát triển theo mô hình đô thị dịch vụ du lịch, văn hóa lịch sử.

I. TỔNG QUAN

2. ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TỪ QH THỦ ĐÔ 100 NĂM

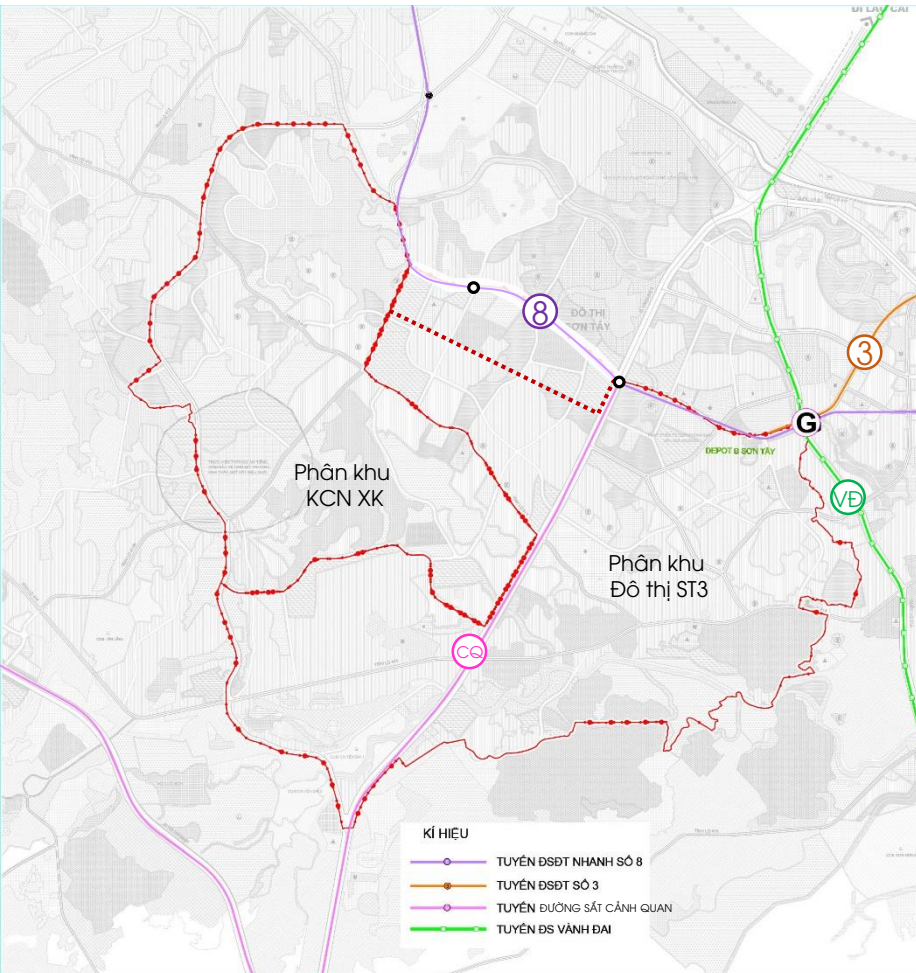


➤ Định hướng phát triển tại quy hoạch tổng thể 100 năm:

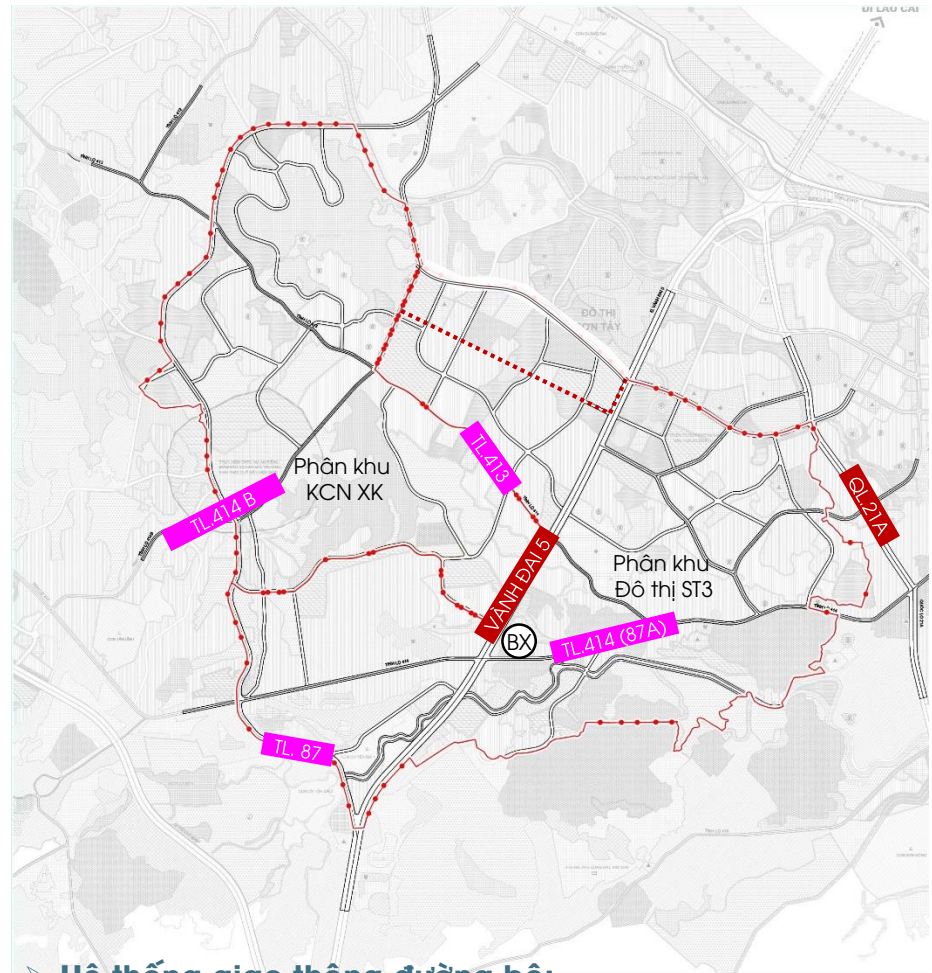
- Phát triển **đô thị văn hóa** đặc trưng dựa trên di sản văn hóa truyền thống (Thành cổ Sơn Tây, làng cổ Đường Lâm,...). Bảo tồn và phát triển **tiểu thủ công nghiệp phục vụ du lịch**.
- Tăng cường đa dạng môi trường hỗ trợ cho du lịch, phát triển **nông nghiệp sinh thái** khai thác cảnh quan vùng **sông Hồng, sông Tích, Ba Vì – Suối Hai**.
- Xây dựng đô thị có bản sắc xứ Đoài: **Thành cổ Sơn Tây, làng cổ Đường Lâm, hồ Xuân Khanh và hồ Kỳ Sơn là những không gian trọng tâm chính để tổ chức không gian đô thị**
- Phát triển **mở rộng đô thị về phía Tây**, hướng về khu vực **hồ Xuân Khanh & hồ Đuống**.
- Nghiên cứu khai thác quỹ đất để **xây dựng cụm trường đào tạo, trung tâm y tế tập trung**.
- Khuyến khích **phát triển** các loại hình **nhà ở sinh thái**, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường.
- Phát triển các chức năng gắn với **du lịch sinh thái và văn hóa**, các hoạt động hỗ trợ cho du lịch, các dự án **bảo tồn và phát huy các giá trị di sản** tại địa phương.
- Xây dựng **công trình thấp tầng**.

I. TỔNG QUAN

2. ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TỪ QH THỦ ĐÔ 100 NĂM



- **Hệ thống giao thông đường sắt :** Quy hoạch ga Depot đường sắt đô thị phía Đông Bắc dự án. Qua khu vực nghiên cứu có tuyến ĐSĐT nhanh số 8 (nhánh 8.3) Cổ Bi đi Tây Đằng, tuyến đường sắt cảnh quan Sơn Tây đi Hoà Lạc. Phía Đông là tuyến đường sắt vành đai liên vùng. Trong KV nghiên cứu bố trí 2 Ga nổi – ngoài phạm vi Vành đai 3,5.



➤ Hệ thống giao thông đường bộ:

- Các trục giao thông đối ngoại: đường Vành đai 5 lộ giới 100-120m, QL.21A lộ giới đường đỏ 80m, TL.87 lộ giới đường đỏ 50m, TL.413 lộ giới đường đỏ 36m, TL.414 lộ giới đường đỏ 50m, TL.414 lộ giới đường đỏ 21-30m.
- Hệ thống giao thông khu vực: Các đường trục chính hiện có kết hợp đầu tư xây dựng mới các tuyến giao thông liên xã lộ giới 30m và hệ thống đường trục chính khu vực lộ giới 21-30m.
- Xây dựng mới bến xe khách Sơn Đông quy mô khoảng 1ha.

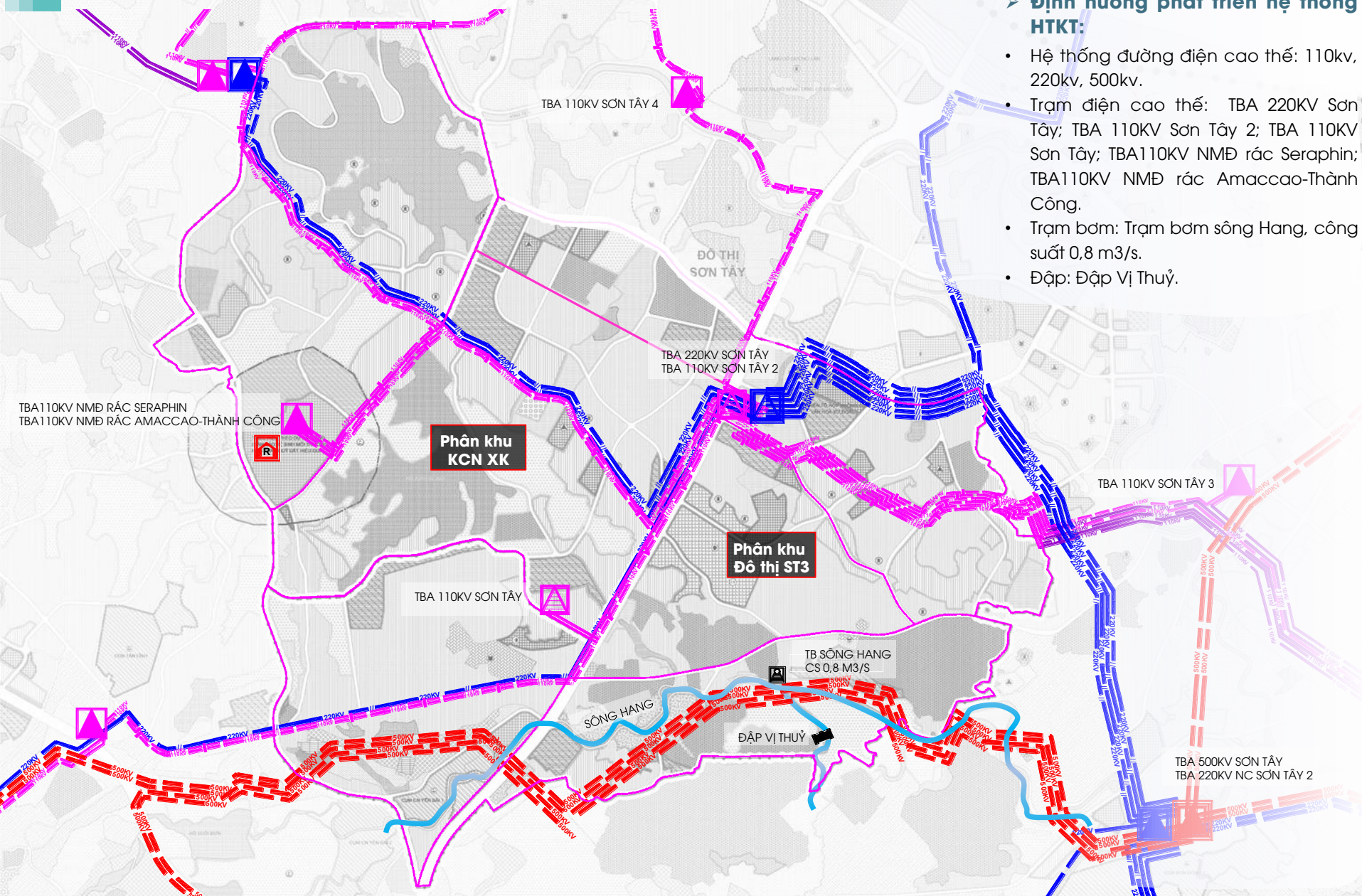
I. TỔNG QUAN

2. ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH TỪ QH THỦ ĐÔ 100 NĂM



➤ Định hướng phát triển hệ thống HTKT:

- Hệ thống đường điện cao thế: 110kv, 220kv, 500kv.
- Trạm điện cao thế: TBA 220KV Sơn Tây; TBA 110KV Sơn Tây 2; TBA 110KV Sơn Tây; TBA 110KV NMD rác Seraphin; TBA 110KV NMD rác Amacciao-Thành Công.
- Trạm bơm: Trạm bơm sông Hang, công suất 0,8 m³/s.
- Đập: Đập Vị Thủy.



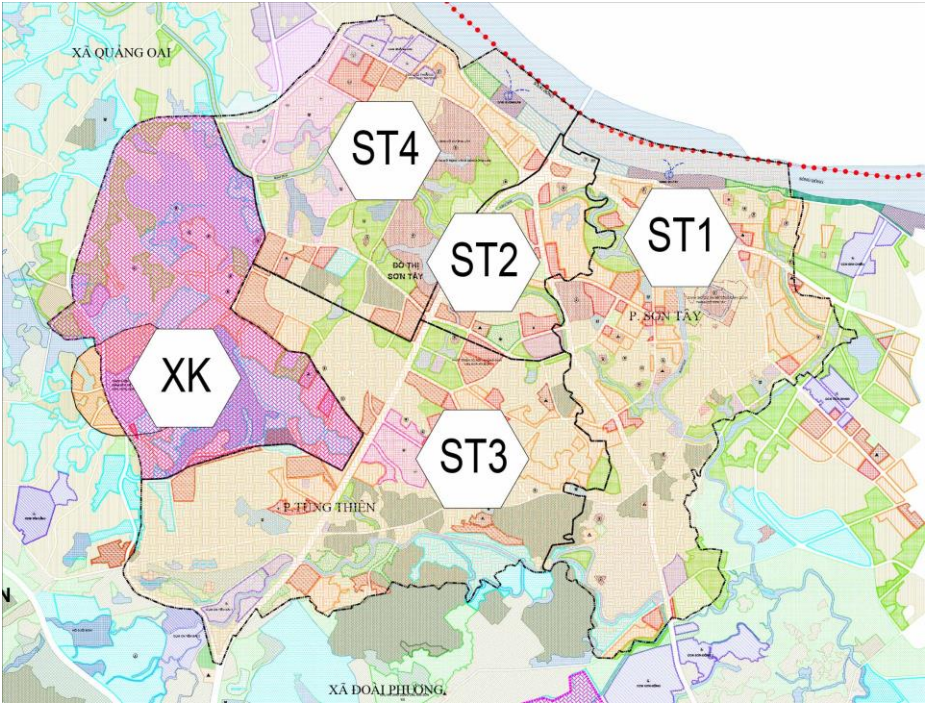
NỘI DUNG

- I. TỔNG QUAN
- II. CHỈ TIÊU DÂN SỐ
- III. QUY HOẠCH PHÂN KHU ST3
- IV. QUY HOẠCH PHÂN KHU KCN XK

II. CHỈ TIÊU DÂN SỐ

Theo Quy hoạch chung Thủ đô tầm nhìn 100 năm:

- ❖ **Hiện trạng dân số toàn TP. Hà Nội:**
 - Dân số trung bình trên địa bàn Thành phố năm **2025** ước gần **8.858 nghìn người**.
 - Mật độ dân số trung bình toàn Thành phố năm **2025** đạt **2.637,2 người/km²**.
- ❖ **Định hướng phát triển toàn TP. Hà Nội:**
 - Giai đoạn 2025 - 2045: Dân số khoảng **15 - 16** triệu người;
 - Giai đoạn 2045 - 2065: Dân số khoảng **17 - 19** triệu người.
- ❖ **Khu vực nghiên cứu thuộc Đô thị phía Tây Bắc (Sơn Tây - Tây Đằng - Tân Viên Sơn):**
 - Phạm vi: Nằm ở phía Tây Bắc Thành phố; phạm vi ranh giới phía Bắc đến hành lang xanh sông Hồng, phía Nam đến hết đô thị Tân Viên Sơn, phía Đông đến đô thị Phúc Thọ.
 - Dân số **đến năm 2045 khoảng 0,53 triệu người, đến năm 2065 khoảng 0,65 triệu người**.



Dựa trên quy mô đất ĐVO, hỗn hợp tại đồ án Quy hoạch chung Thủ đô tầm nhìn 100 năm, tính toán quy mô dân số như sau:
Bảng tính quy mô dân số các phân khu:

STT	Khu vực	NVQH	Giai đoạn 2025-2045			Giai đoạn 2045-2065		
			Quy mô đất ĐVO giai đoạn 2025-2045	Quy mô dân số giai đoạn 2025-2045	Mật độ dân số trung bình giai đoạn 2025-2045	Quy mô đất ĐVO giai đoạn 2045-2065	Quy mô dân số giai đoạn 2045-2065	Mật độ dân số trung bình giai đoạn 2045-2065
			(m2)	(người)	(m2/người)	(m2)	(người)	(m2/người)
1	Đô thị phía Tây Bắc (Sơn Tây - Tây Đằng - Tân Viên Sơn)		32.627.105	530.000	61,56	34.593.482	650.000	53,22
2	Phân khu ST3	130.000 – 150.000	8.648.257	140.000	61,56	9.327.155	175.000	53,22
3	Phân khu XK	25.000 - 30.000	3.713.577	60.000	61,56	4.173.234	78.000	53,22

NỘI DUNG

- I. TỔNG QUAN
- II. CHỈ TIÊU DÂN SỐ
- III. QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ ST3
- IV. QUY HOẠCH PHÂN KHU KCN XK
- V. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ

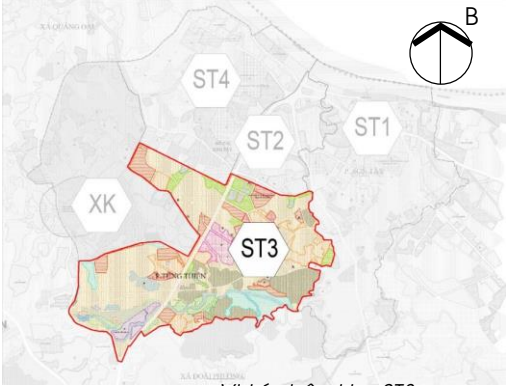
PHÂN KHU ĐÔ THỊ ST3

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÙNG THIỆN, PHƯỜNG SƠN TÂY, XÃ SUỐI HAI VÀ XÃ YÊN BÀI

I. HIỆN TRẠNG

1. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

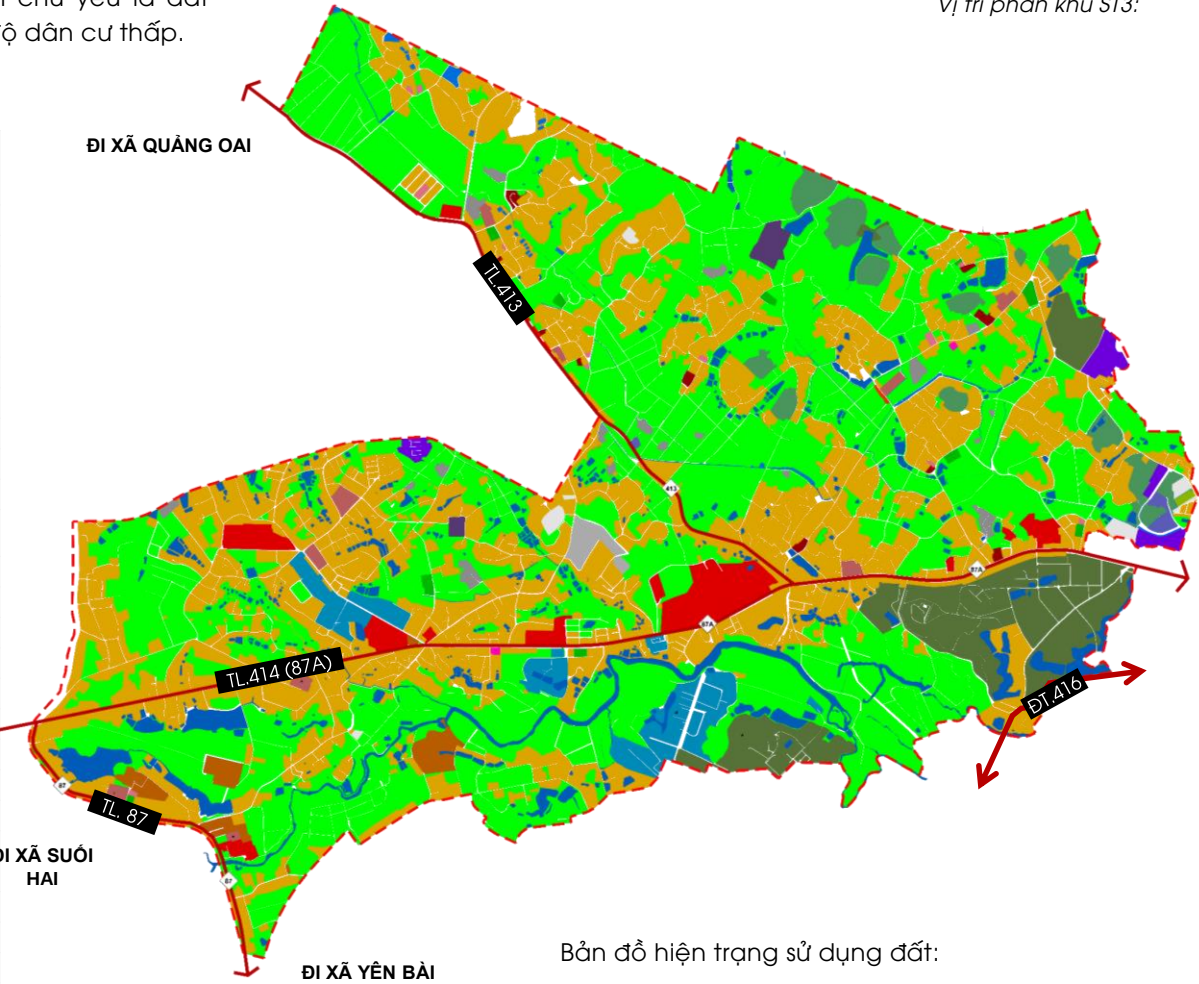
- Hiện trạng SDD:** Quy mô nghiên cứu khoảng 2.104 ha. Chủ yếu là ở đô thị và dân cư hiện hữu, đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và mặt nước, có khá nhiều quỹ đất, thuận lợi cho xây dựng.
- Hiện trạng dân số:** Dân số danh sách sổ hộ và nhân khẩu thực tế đến ngày 01/07/2025: Khoảng **29.232** người. (nguồn: phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường Tùng Thiện)
- Dân cư hiện hữu tập trung khu vực quanh đường Quốc lộ 21A và vùng giáp các trục giao thông chính có mật độ cao hơn. Các khu vực giáp ranh với Ba Vì, khu đồi gò phía Tây Nam chủ yếu là đất nông nghiệp, đất quốc phòng và sinh thái, có mật độ dân cư thấp.



Vị trí phân khu ST3:

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất:

STT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	2.104,60	100,00
1	Đất nhóm nhà ở	603,78	31,06
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	0,28	0,01
3	Đất y tế	0,42	0,02
4	Đất văn hóa	1,95	0,10
5	Đất thể dục thể thao	4,86	0,25
6	Đất giáo dục	11,01	0,57
6.1	Đất trường mầm non, tiểu học, THCS	1,24	0,06
6.2	Đất trường THPT	9,77	0,50
7	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	9,76	0,50
8	Đất khai thác, chế biến khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng	2,32	0,12
9	Đất cơ quan, trụ sở	14,95	0,77
10	Đất đào tạo, nghiên cứu	38,10	1,96
11	Đất khu dịch vụ	37,18	1,91
12	Đất di tích, tôn giáo	3,55	0,18
13	Đất an ninh	0,63	0,03
14	Đất quốc phòng	95,44	4,91
15	Đất bãi đỗ xe	5,66	0,29
16	Đất nghĩa trang	10,71	0,55
17	Đất sản xuất nông nghiệp	814,88	41,93
18	Đất rừng sản xuất	36,09	1,86
19	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	5,39	0,28
20	Đất chưa sử dụng	5,94	0,31
21	Đất hồ, ao, đầm	112,48	5,79
22	Đất giao thông	128,23	6,60

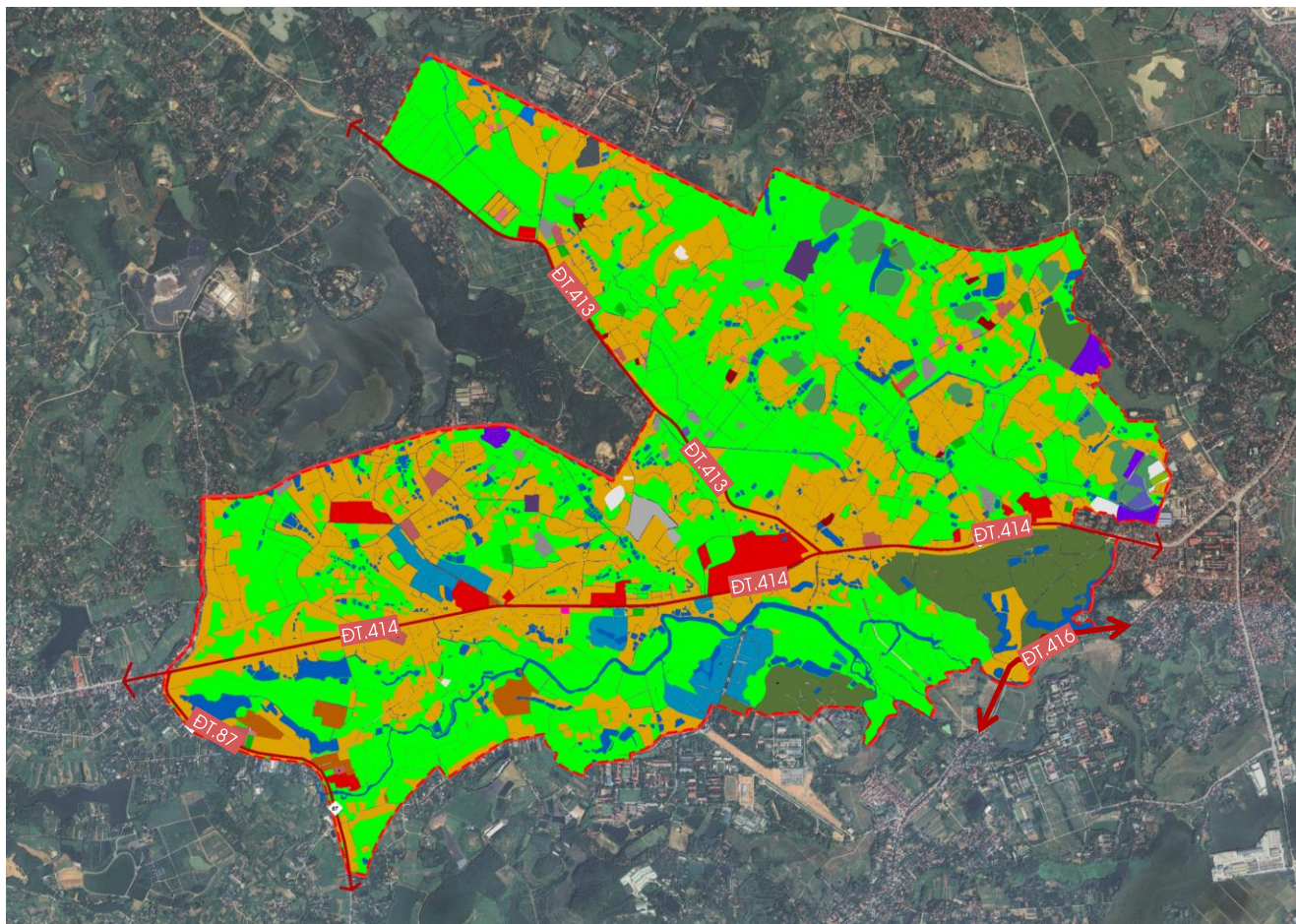


Bản đồ hiện trạng sử dụng đất:

I. HIỆN TRẠNG

2. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

2.1. Hiện trạng kiến trúc cảnh quan



Quy hoạch phân khu ST3 hiện có khoảng 6 công trình dịch vụ thương mại.

Hệ thống trường học có 7 trường và các điểm trường mầm non.

Hệ thống y tế đã đầu tư xây mới với 4 điểm.

Hệ thống nhà văn hóa cơ bản đáp ứng nhu cầu các khu dân cư.

Quy mô các công trình chưa đáp ứng được nhu cầu của đô thị, đặc biệt là các công trình vui chơi giải trí, cây xanh, các công trình giáo dục các cấp... Hệ thống các công trình chưa đảm bảo bán kính phục vụ.

CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG



Kiến trúc công trình



Kiến trúc cảnh quan



I. HIỆN TRẠNG

2. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

2.2. Hiện trạng hệ thống công trình công cộng

PHÂN KHU ST3



B



TDP XUÂN SƠN
TDP VĂN KHÊ
TDP NHÂN LÝ
TDP THANH MỸ
TDP THANH VY
TDP SƠN LỘC
TDP TRUNG SƠN
TDP VỊ THỦY
TDP THẮNG LỢI
TDP HỮU NGHỊ
TDP XUÂN KHANH

Ghi chú:
Đất quốc phòng
Đất thiết chế công, tổ chức, di tích, trường học, ...
Đất công

CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LINEZONE VIỆT NAM

QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ ST3, KCN VÙNG HỒ XUÂN KHANH VÀ PHỤ CẬN, TỶ LỆ 1/2000

DIỆN TÍCH (ha)

TÊN PHƯỜNG

STT

1 Thanh Mỹ 302,06

2 Thanh Vị 275,68

3 Sơn Lộc 11,43

4 Vị Thủy 224,04

5 Trung Sơn 4,94

6 Nhân Lý 243,00

7 Thắng Lợi 232,26

8 Hữu Nghị 182,76

9 Xuân Khanh 109,21

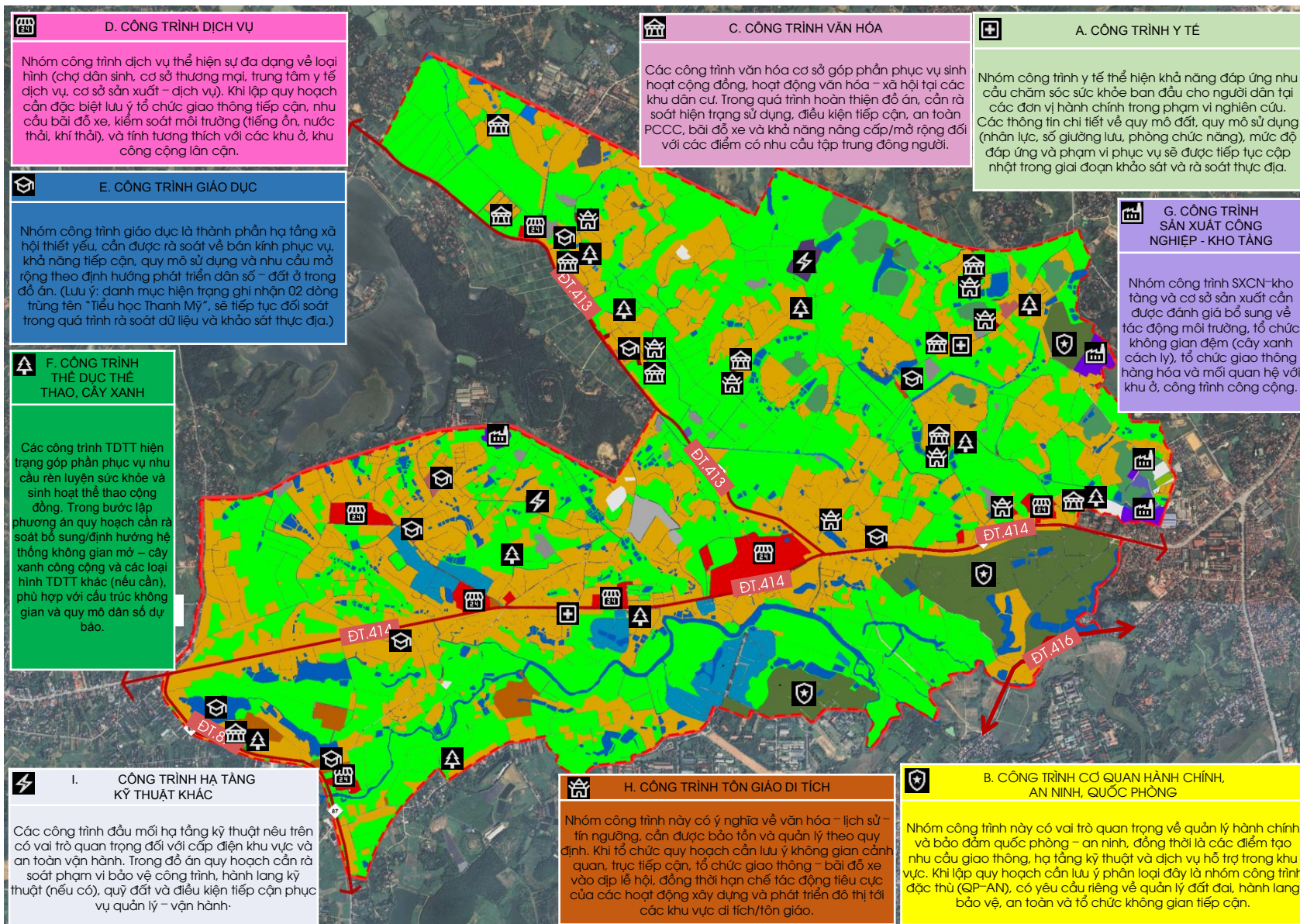
10 Văn Khê 133,59

11 Xuân Sơn 34,94

I. HIỆN TRẠNG

2. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

2.2. Hiện trạng hệ thống công trình công cộng



I. HIỆN TRẠNG

2. HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

2.3. Hiện trạng các điểm công trình quan trọng



CHÙA ĐỀN KHÁNH SƠN



TIỂU HỌC THANH MỸ



LÀNG VĂN HÓA THỤY PHIÊU



TRƯỜNG ĐẠI HỌC CN VIỆT HUNG



NHÀ MÁY Z151



NGHĨA TRANG THANH MỸ



TRẠM Y TẾ TÙNG THIÊN



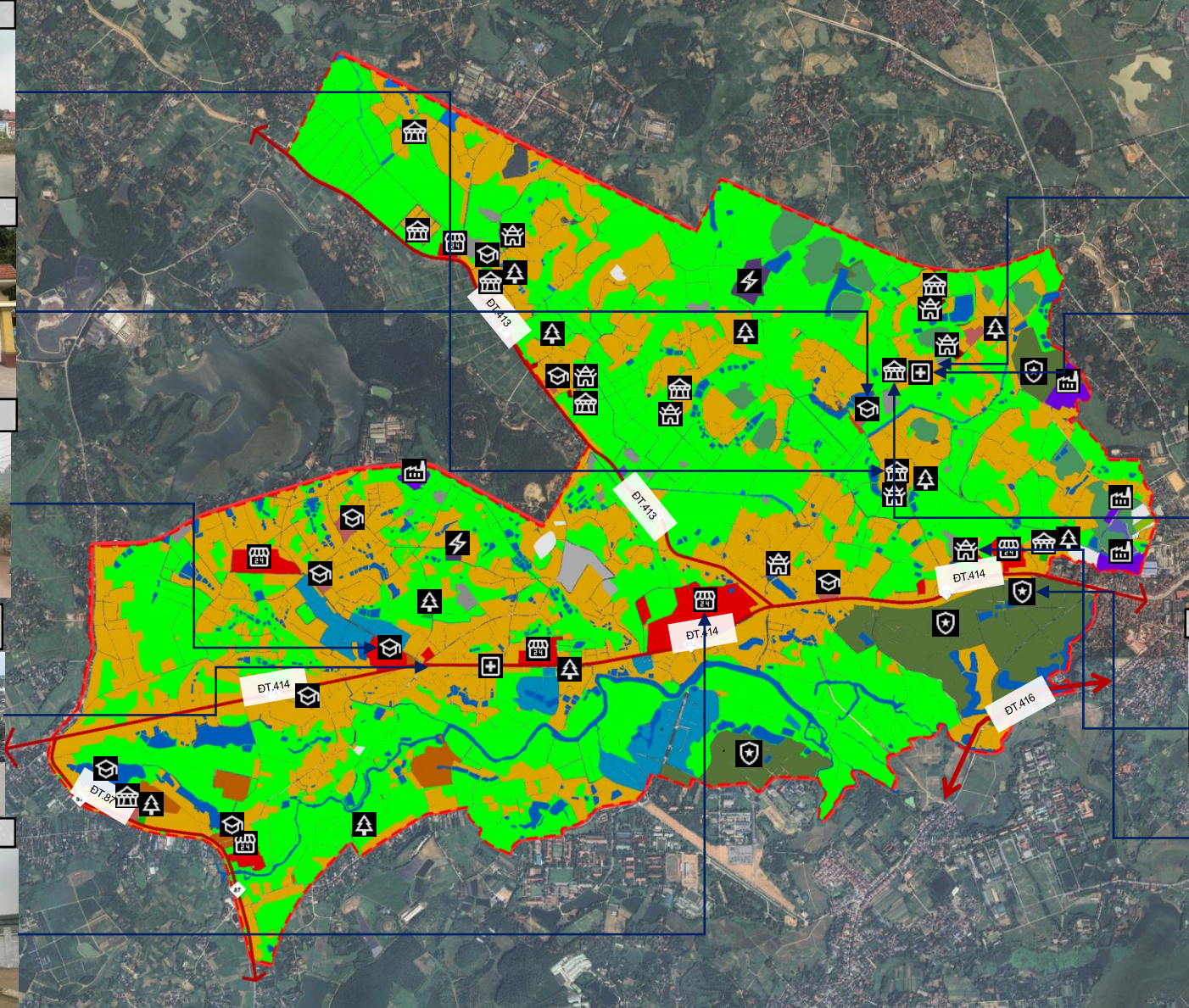
UBND TÙNG THIÊN



ĐÌNH LÀNG THANH VỊ



TRƯỜNG SĨ QUAN PHÁO BÌNH



I. HIỆN TRẠNG

3. HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

DỰ ÁN ĐƯỜNG TỪ PHỐ THANH VỊ ĐI Z155



DỰ ÁN ĐƯỜNG TRÁNH QL32 ĐI TL413

SƠN TÂY

DỰ ÁN TRƯỜNG MN VÀ TH, THCS XUÂN SƠN

VỊ TRÍ DỰ KIẾN TRỤ SỞ UBND P. TÙNG THIÊN

DA KÊNH XẢ TRẦN HỒ XUÂN KHANH

DA CÁC DỰ ÁN ĐẬP NƯỚC

DỰ ÁN TRƯỜNG TH THANH MỸ

DỰ ÁN TRƯỜNG THCS THANH MỸ

DỰ ÁN ĐƯỜNG TL414 ĐI TL416

DỰ ÁN TRƯỜNG MN XUÂN KHANH

TL 87

TL413

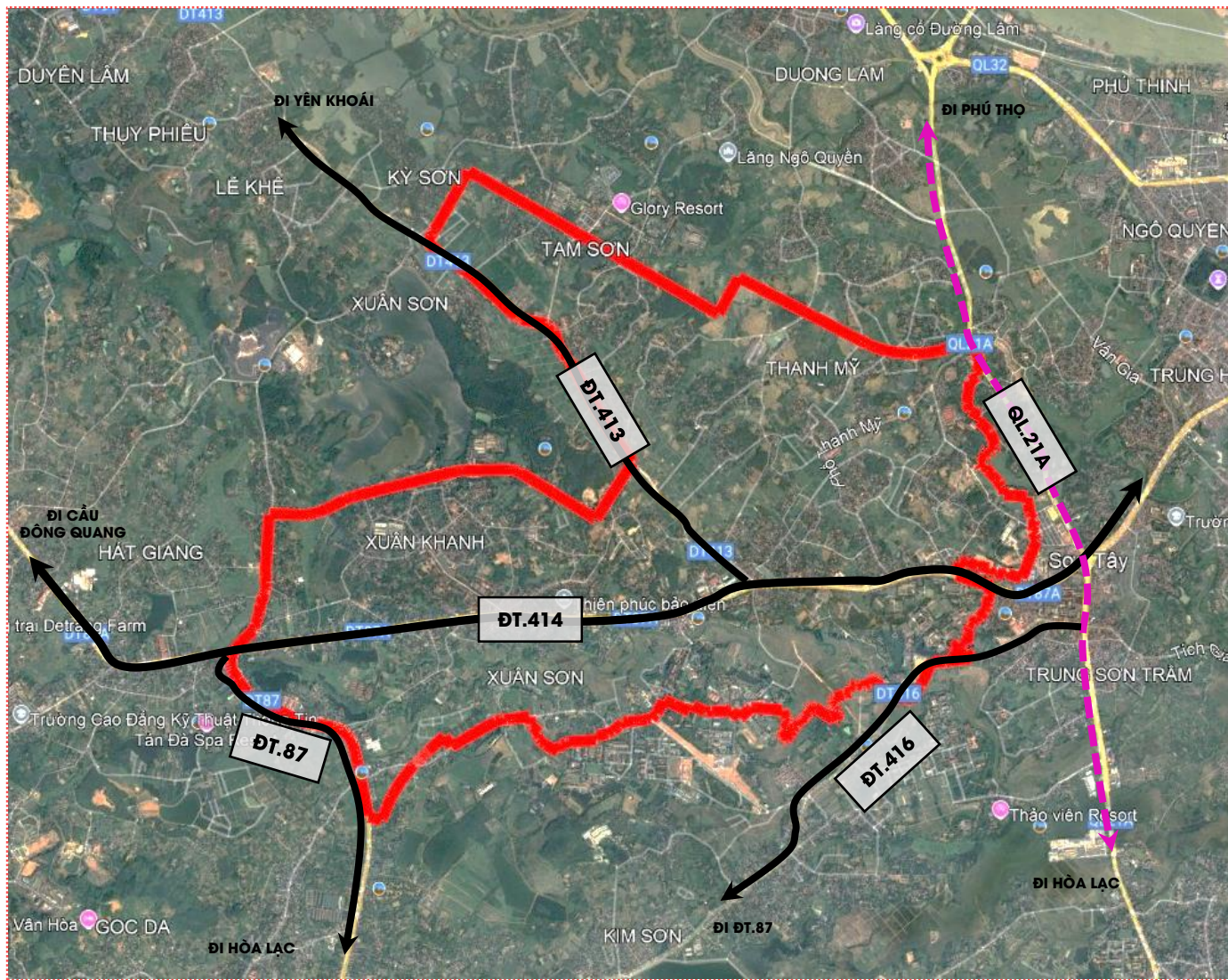
TL.414 (87A)

TL413B

I. HIỆN TRẠNG

4. HIỆN TRẠNG HTKT

4.1. Hiện trạng hệ thống giao thông



* / GIAO THÔNG ĐƯỜNG BỘ:

- **Đường QL.21A** chạy cắt qua ranh giới phía Đông ranh giới quy hoạch, chiều dài đoạn tuyến cắt qua khu quy hoạch khoảng 0,3km. Bề rộng mặt cắt trung bình 15m, lòng đường 7,5-10,5m
- Phía Tây hiện có **Đường tỉnh 87** kết nối DT.414 đi Hòa Lạc chạy cắt qua ranh giới lập quy hoạch, chiều dài đoạn tuyến cắt qua khu quy hoạch khoảng 2,2km. Mặt cắt trung bình 10-13,5m. Lòng đường 7-7,5m.
- **Đường tỉnh 414** chạy qua ranh giới lập Quy hoạch (hướng tuyến Đông Tây) chiều dài đoạn tuyến cắt qua khu quy hoạch khoảng 6,8km. Hiện đang thực hiện Dự án cải tạo Tỉnh lộ 414 từ Km3+00 đến Km7+670 có mặt cắt 35m.
- **Đường tỉnh 413** nối từ DT.414 đi Yên Khoái chiều dài đoạn tuyến cắt qua khu quy hoạch khoảng 4,4km. Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp Tỉnh lộ 413 (đoạn từ Km0+00 đến Km5+900), dự án đang được thi công nên mặt đường có mặt cắt B=30m.
- **Đường tỉnh 416** kết nối QL.21 đi DT.87 chiều dài đoạn tuyến cắt qua khu quy hoạch khoảng 0,8km. Lòng đường trung bình 5,5-7,5m.
- Toàn bộ hệ thống đường đối ngoại đã được bê tông hóa. Kết cấu bê tông nhựa.

* / GIAO THÔNG ĐƯỜNG SẮT:

- Khu vực lập quy hoạch không có hệ thống giao thông đường sắt chạy qua.

* / GIAO THÔNG ĐƯỜNG THỦY:

- Khu vực lập quy hoạch không có hệ thống giao thông đường thủy chạy qua.

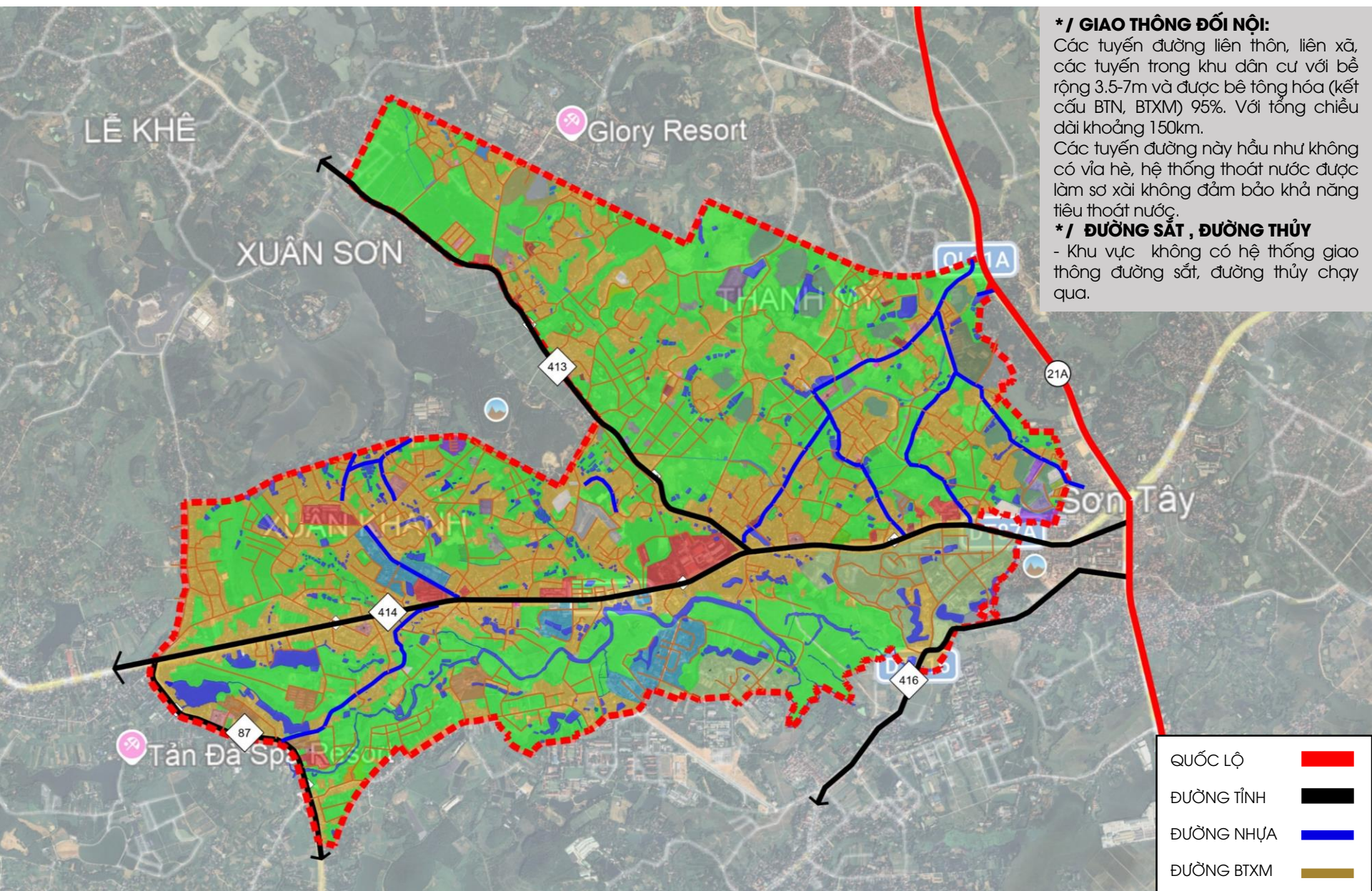
* / CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG ĐẦU MỐI:

- Khu vực lập quy hoạch không có công trình giao thông đầu mối.

I. HIỆN TRẠNG

4. HIỆN TRẠNG HTKT

4.1. Hiện trạng hệ thống giao thông



I. HIỆN TRẠNG

4. HIỆN TRẠNG HTKT

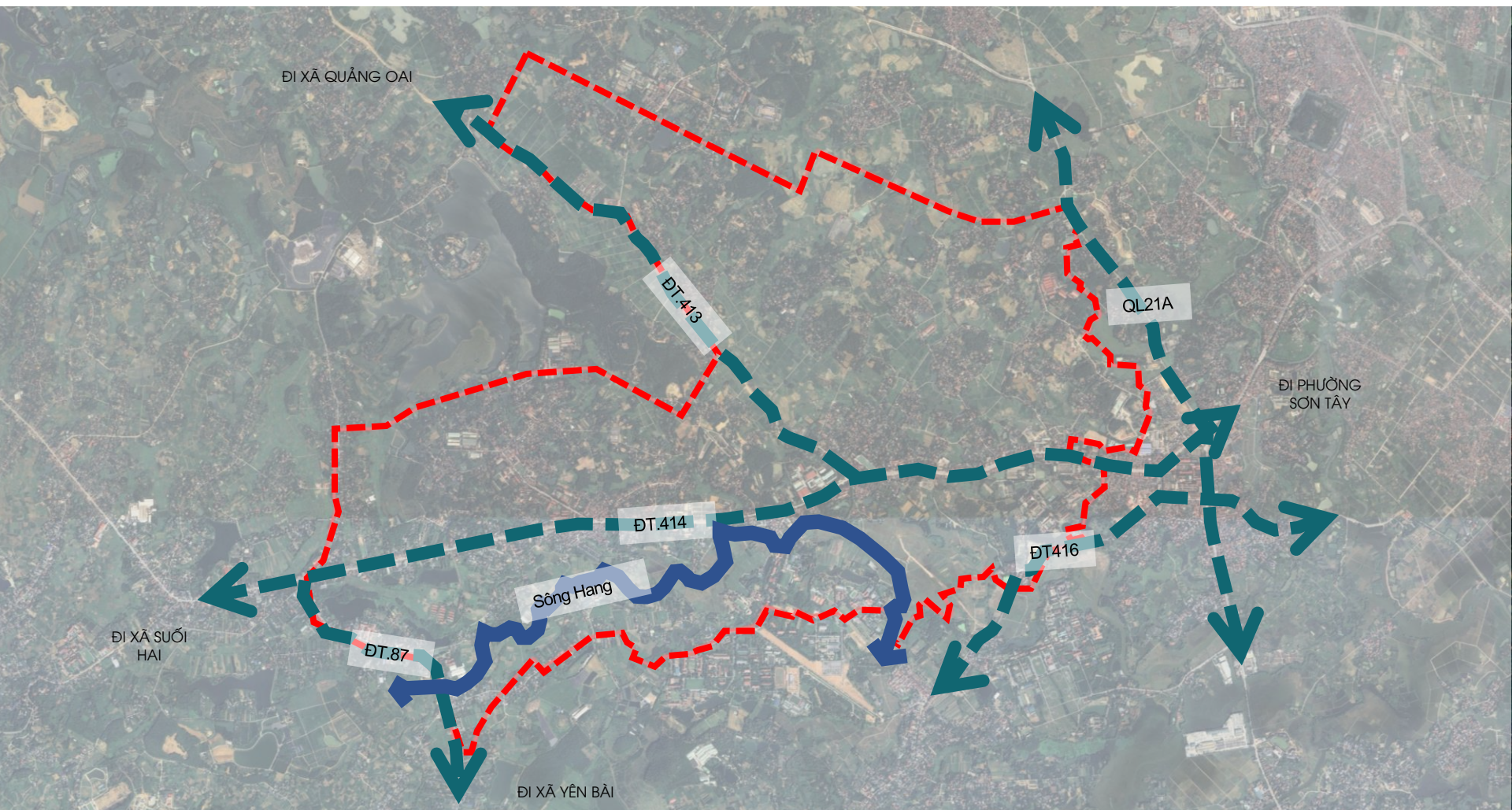
4.2. Hiện trạng điều kiện tự nhiên, đặc điểm địa hình

ĐỊA HÌNH:

- Khu vực quy hoạch phần lớn thuộc phường Tùng Thiện, thành phố Hà Nội; có địa hình trung du, nhiều đồi nhỏ, thấp và xen kẽ là các dải đất đồng bằng thấp; Cao độ nền địa hình biến thiên 6,00m ÷ 66,50m (đồi Đùm). độ cao trung bình khoảng 13,0m ÷ 15,0 m so với mặt nước biển. Hướng dốc nền địa hình chủ yếu dốc theo hướng từ phía Tây sang phía Đông và từ phía Tây Nam sang Đông Bắc với độ dốc nền địa hình khoảng 3% ÷ 20%.

THỦY VĂN:

- Khu vực quy hoạch thuộc Đô thị vệ tinh Sơn Tây có 2 con sông chính chảy qua: sông Hồng và sông Tích. Các sông này là nguồn chủ yếu phục vụ cho cấp nước và thủy lợi của thị xã. Ngoài các sông Sơn Tây còn có các hồ lớn như: hồ Xuân Khanh, hồ Đồng Mô.

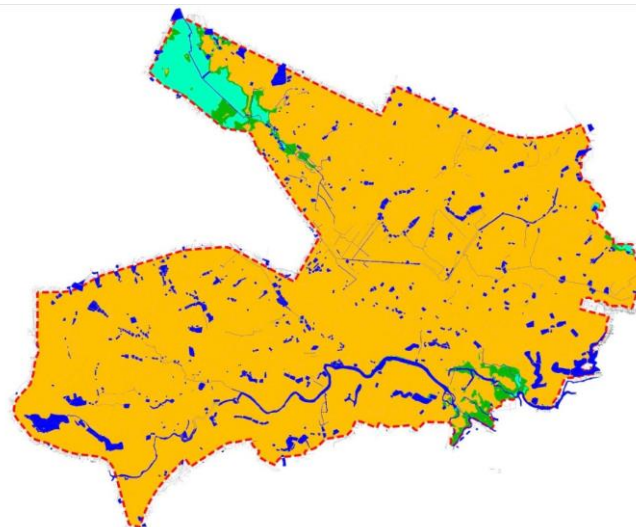


I. HIỆN TRẠNG

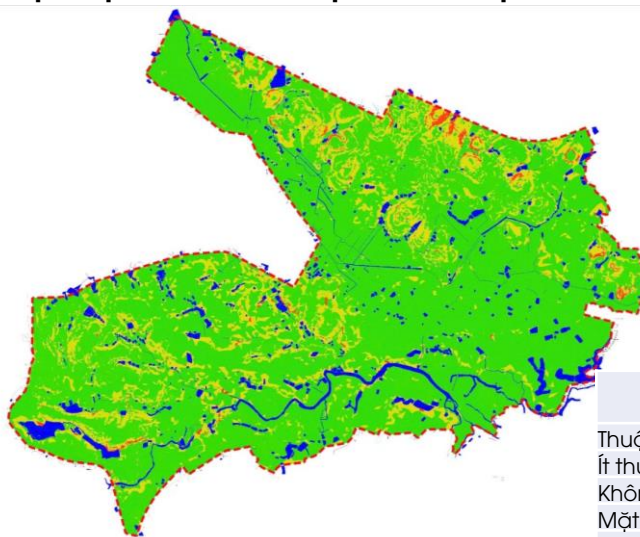
4. HIỆN TRẠNG HTKT

4.3. Hiện trạng cao độ nền xây dựng

HIỆN TRẠNG ĐÁNH GIÁ NGẬP ÚNG ĐÔ THỊ:



HIỆN TRẠNG ĐÁNH GIÁ ĐỘ DỐC ĐÔ THỊ:



BẢNG ĐÁNH GIÁ NGẬP ÚNG ĐÔ THỊ:

Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Đơn vị	Tỷ lệ %
Không thuận lợi do ngập úng H ngập >1m		65,5	ha	3%
Ít thuận lợi H ngập <1m		49,1	ha	3%
Thuận lợi không ngập úng		1716,5	ha	88%
Mặt nước (không đánh giá)		112,5	ha	6%
Tổng		1.943,6	ha	100%

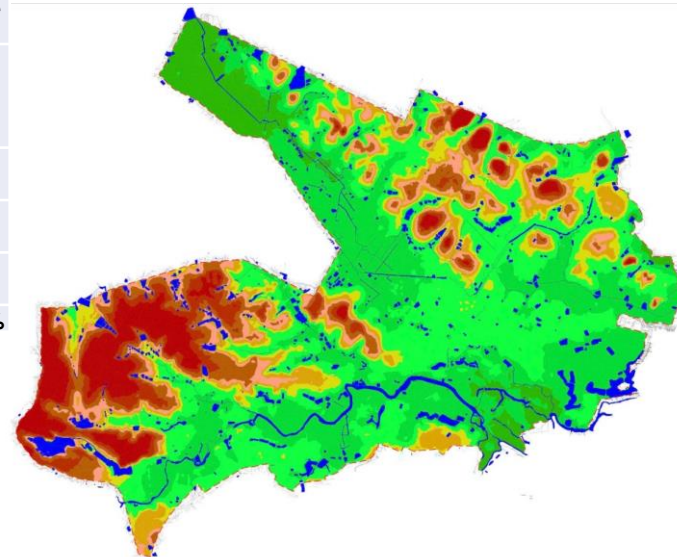
BẢNG ĐÁNH GIÁ CAO ĐỘ NỀN:

Cao độ (m)	Ký hiệu	Diện tích	Đơn vị	Tỷ lệ %
0-5		0,23	ha	0,01%
5-10		134,6	ha	6,92%
10-15		489,1	ha	25,17%
15-20		491,5	ha	25,29%
20-22		148,3	ha	7,63%
22-24		138,1	ha	7,11%
24-26		108,0	ha	5,56%
26-29		123,1	ha	6,33%
29-32		87,8	ha	4,52%
32-56,82		110,4	ha	5,68%
Mặt nước		112,5	ha	5,79%
Tổng		1.943,6	ha	100%

BẢNG ĐÁNH GIÁ ĐỘ DỐC ĐÔ THỊ:

Loại đất	Ký hiệu	Diện tích	Đơn vị	Tỷ lệ %
Thuận lợi <10%		1304,3	ha	67%
Ít thuận lợi 10-30%		327,5	ha	17%
Không thuận lợi >30%		199,3	ha	10%
Mặt nước		112,5	ha	6%
Tổng		1943,6	ha	100%

HIỆN TRẠNG ĐÁNH GIÁ CAO ĐỘ NỀN XÂY DỰNG:



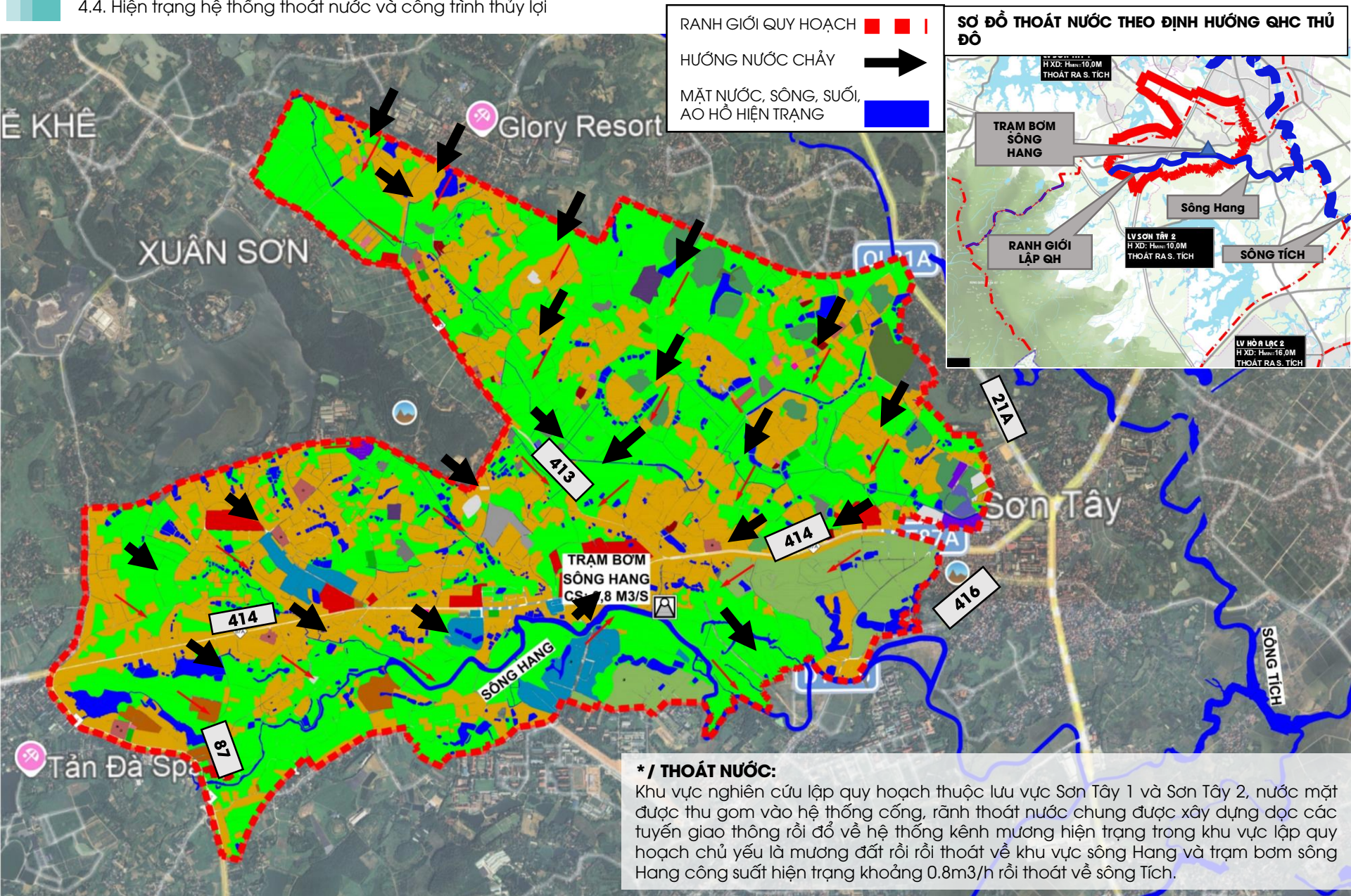
*CAO ĐỘ NỀN:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch có cao độ nền dao động từ 5 - 56,82m.
- Cao độ nền ổn định chủ yếu 10-20m chủ yếu bám theo các trục đường giao thông đã xây dựng không bị ngập lụt.
- Khu vực ngập lụt chủ yếu nằm phía Bắc ranh giới lập quy hoạch có cao độ phổ biến 0-5m.
- Các khu vực giáp chân đồi cao độ phổ biến 32-56,82m chủ yếu nằm phía Tây khu vực lập quy hoạch.

I. HIỆN TRẠNG

4. HIỆN TRẠNG HTKT

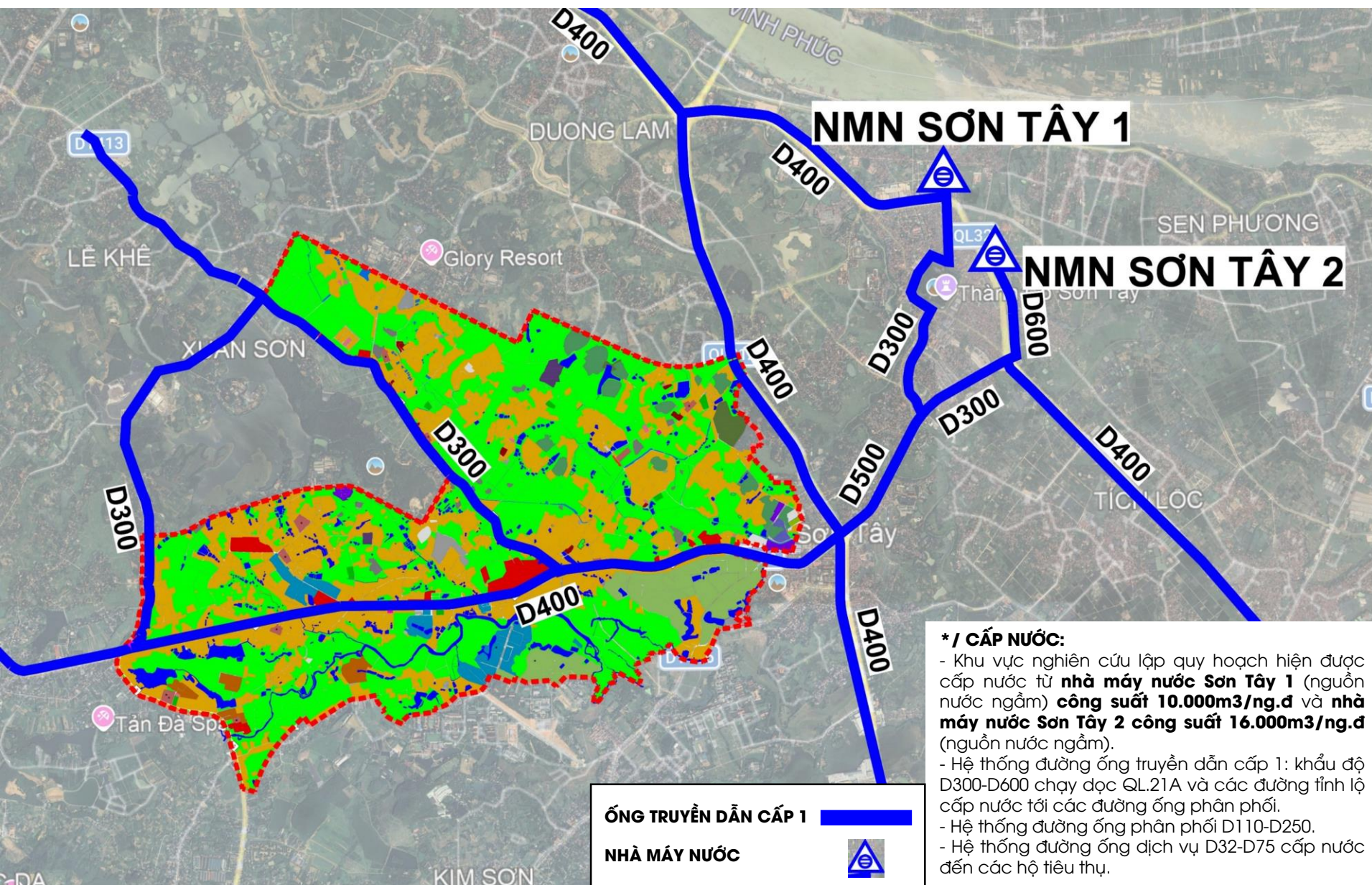
4.4. Hiện trạng hệ thống thoát nước và công trình thủy lợi



I. HIỆN TRẠNG

4. HIỆN TRẠNG HTKT

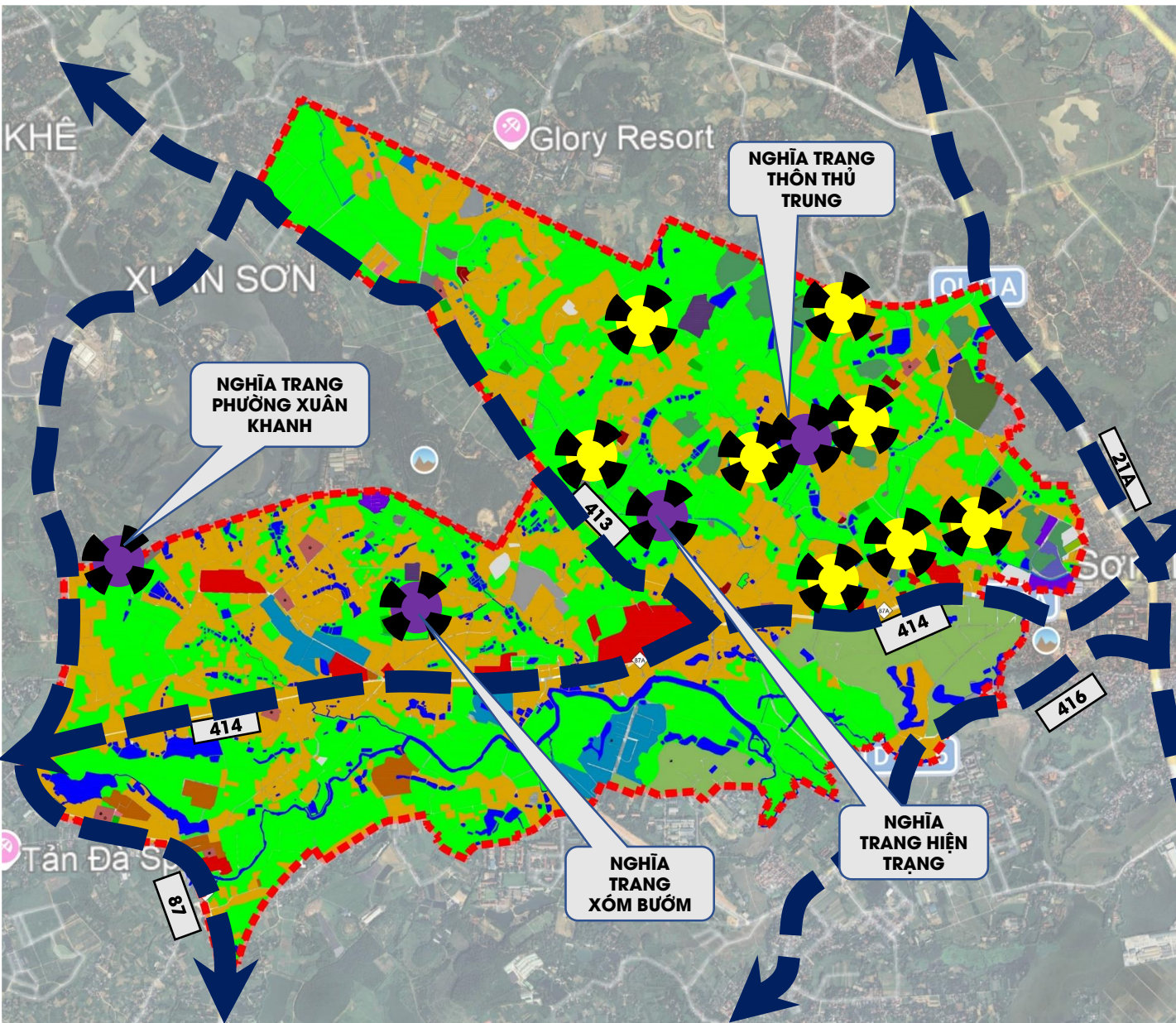
4.5. Hiện trạng hệ thống cấp nước



I. HIỆN TRẠNG

4. HIỆN TRẠNG HTKT

4.6. Hiện trạng hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường



* / THOÁT NƯỚC THẢI:

- Khu vực hiện chưa có hệ thống thoát nước thải riêng. Hệ thống thoát nước hiện có phần lớn là hệ thống thoát nước chung cả nước mưa lẫn nước thải. Hướng thoát nước chính chủ yếu chảy vào hệ thống hệ thống kênh mương hiện trạng trong khu vực lập quy hoạch chủ yếu là mương đất rồi rồi thoát về khu vực sông Hang và trạm bơm sông Hang rồi thoát về sông Tích
- Khu vực chưa có trạm xử lý nước thải tập trung. Mạng lưới thoát nước hiện tại chưa đáp ứng được nhu cầu sử dụng.

* / VỆ SINH MÔI TRƯỜNG:

- Hiện nay, việc thu gom, xử lý chất thải rắn diễn ra tại hầu hết các khu vực hai bên đường QL.21A, ĐT413, ĐT414, ĐT87, ĐT416 do công ty môi trường thực hiện. Khoảng cách giữa các điểm thu gom có sự khác biệt lớn, tùy theo mật độ dân cư. Toàn bộ các điểm này là các điểm trung chuyển, không có điểm tập trung rác thải.

- ĐƯỜNG GIAO THÔNG
Ô NHIỄM DO BỤI, TIẾNG ỒN

- KHU VỰC Ô NHIỄM
DO NGHĨA TRANG

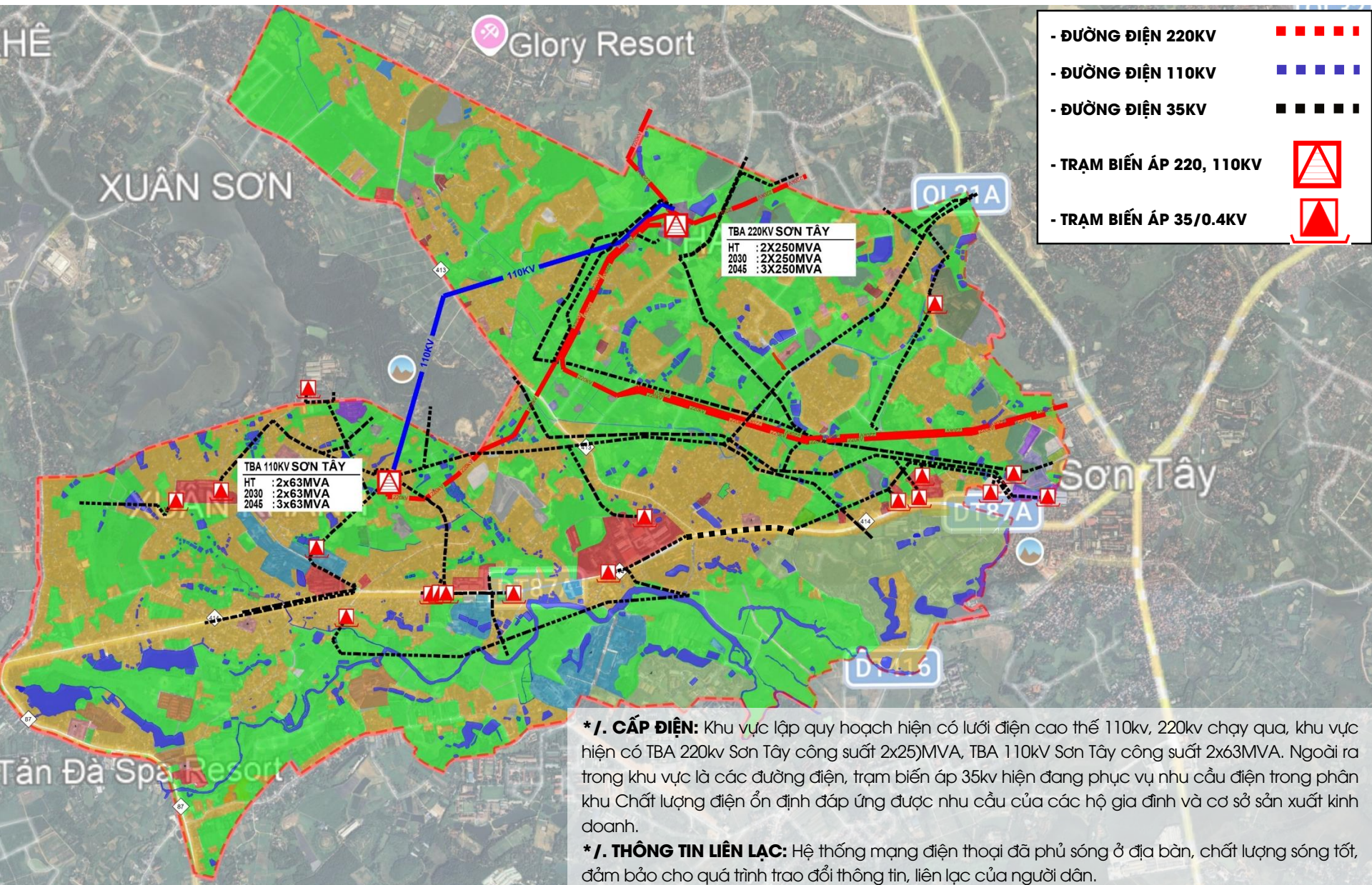
- KHU VỰC Ô NHIỄM
DO CÁC KHU MỘ XÂY RẢI RÁC



I. HIỆN TRẠNG

4. HIỆN TRẠNG HTKT

4.7. Hiện trạng hệ thống cấp điện, hạ tầng viễn thông thụ động



I. HIỆN TRẠNG

5. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG

S

ĐIỂM MẠNH

- Vị trí chiến lược: Nằm ở cửa ngõ phía Tây của đô thị Sơn Tây, giáp ranh khu đô thị sinh thái – nghỉ dưỡng Hòa Lạc và gần tuyến Quốc lộ 21A, đường Hồ Chí Minh, giúp kết nối thuận tiện tới trung tâm Hà Nội, Ba Vì và Hòa Lạc.
- Tiềm năng phát triển và bản sắc địa phương: Có điều kiện tự nhiên thuận lợi cho xây dựng và phát triển đô thị.
- Cơ sở hạ tầng và không gian đô thị: Có thể kết nối hạ tầng kỹ thuật với đô thị trung tâm Sơn Tây hiện hữu và khu Hòa Lạc, tận dụng quỹ đất chưa bị chia cắt mạnh.

W

ĐIỂM YẾU

- Hạ tầng chưa đồng bộ: Hạ tầng cấp thoát nước, điện, viễn thông chưa được đầu tư đồng bộ, chủ yếu phục vụ dân cư nông thôn hiện hữu. Sau khi sáp nhập, hạ tầng xã hội và kỹ thuật chưa được kết nối thống nhất, nhiều công trình xuống cấp hoặc chưa hoàn thiện.
- Dân cư phân bố khá phân tán, mật độ thấp.
- Chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư.

O

CƠ HỘI

- Khu vực nằm trong định hướng phát triển mở rộng về phía Tây của đô thị Sơn Tây.
- Quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm đã ổn định tạo điều kiện thuận lợi để triển khai QHPK, thu hút nhà đầu tư. Hệ thống giao thông đường bộ, đường sắt đô thị được xác định tạo điều kiện phát triển mô hình TOD.
- Định hướng phát triển khu ở đô thị mới kết hợp cải tạo các điểm dân cư hiện có đồng thời phát triển không gian xanh, cảnh quan sinh thái, tạo vùng đệm liên kết giữa vùng đồi và đô thị Sơn Tây.

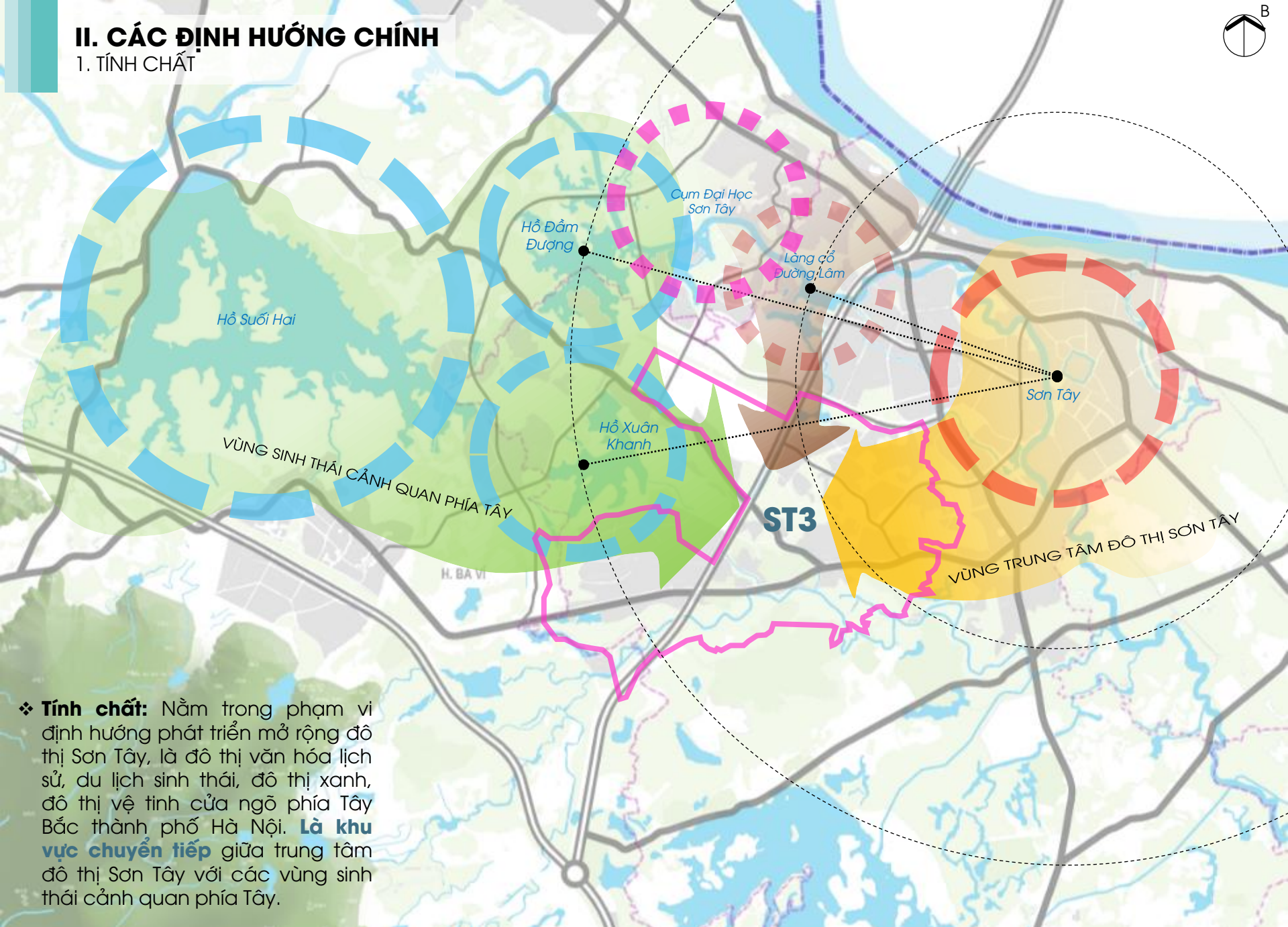
T

THÁCH THỨC

- Có vị thế và điều kiện tự nhiên kinh tế xã hội còn nhiều tiềm năng chưa được khai thác phát triển đúng mục, hệ thống kết cấu hạ tầng chưa đáp ứng được nhu cầu phát triển.
- Tuyến đường VD5 chia cắt PK thành 2 phần rời rạc, cần có giải pháp kết nối không gian.
- Bài toán khó để thu hút dân cư, lao động, khách du lịch, học sinh... đến sinh sống, lao động và làm việc.
- Nguy cơ ô nhiễm từ CCN Yên Bài 1 nếu không có hệ thống xử lý đồng bộ.

II. CÁC ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH

1. TÍNH CHẤT



❖ **Tính chất:** Nằm trong phạm vi định hướng phát triển mở rộng đô thị Sơn Tây, là đô thị văn hóa lịch sử, du lịch sinh thái, đô thị xanh, đô thị vệ tinh của ngõ phía Tây Bắc thành phố Hà Nội. **Là khu vực chuyển tiếp** giữa trung tâm đô thị Sơn Tây với các vùng sinh thái cảnh quan phía Tây.

II. CÁC ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH

2. CHỨC NĂNG, QUY MÔ DÂN SỐ

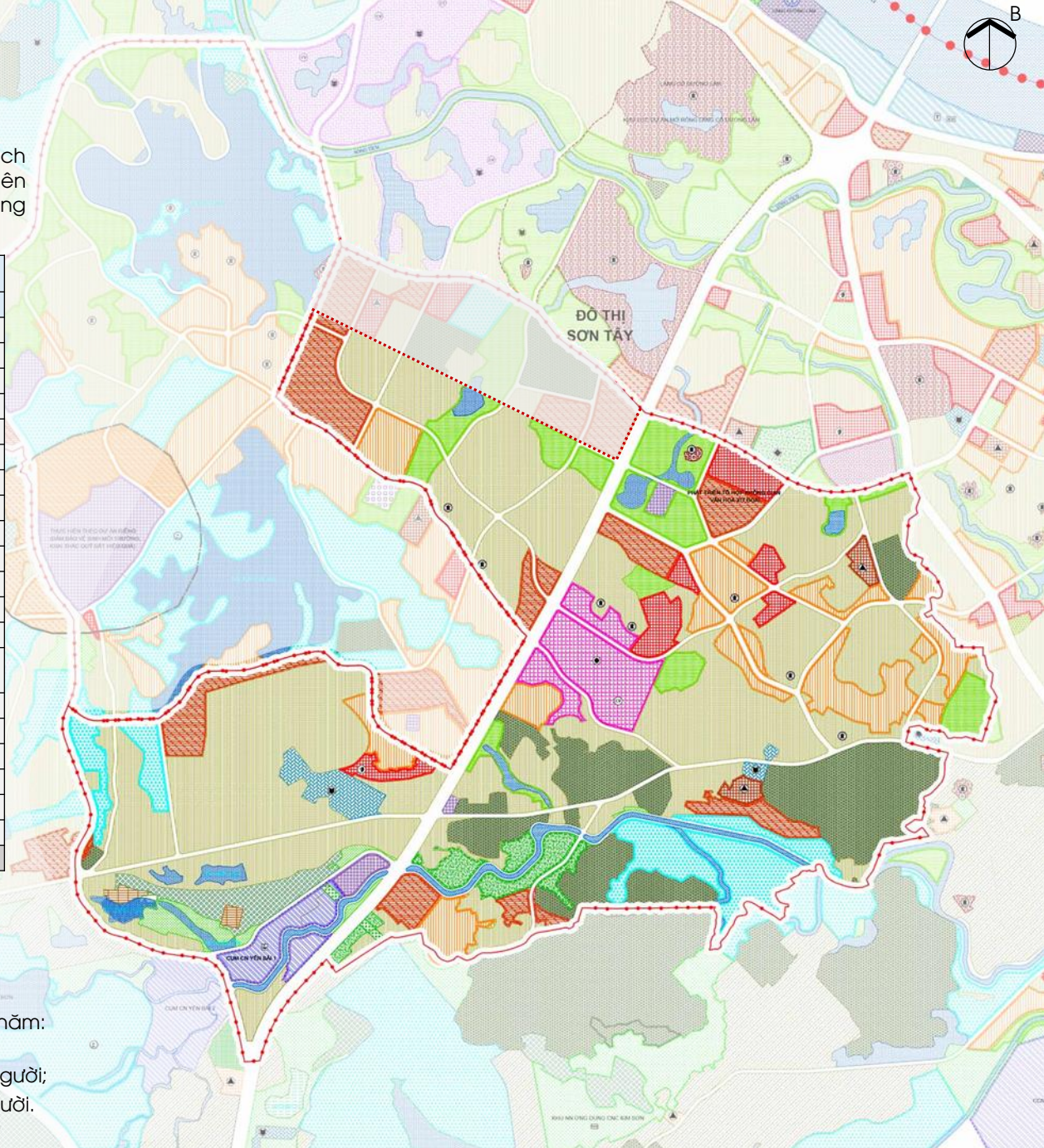
❖ **Chức năng:** Theo định hướng đồ án Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đô thị có các chức năng sử dụng đất chính cơ bản như sau:

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
1	Đất đơn vị ở	153,36	7,29
2	Đất dân cư nông thôn	746,00	35,45
3	Đất hỗn hợp	174,99	8,32
4	Đất dịch vụ công cộng đô thị	60,92	2,90
5	Đất cơ quan trụ sở cấp đô thị	5,08	0,24
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	121,72	5,78
7	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2,27	0,11
8	Đất trung tâm văn hóa – TDTT	33,79	1,61
9	Đất trường THPT	16,80	0,80
10	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị	3,51	0,17
11	Đất cơ sở đào tạo nghiên cứu	21,70	1,03
12	Đất di tích, tôn giáo	1,01	0,05
13	Đất trung tâm y tế	62,30	2,96
14	Đất cây xanh (sinh thái, nông nghiệp đô thị)	16,61	0,79
15	Đất quốc phòng	230,96	10,98
16	Đất dịch vụ, du lịch	107,51	5,11
17	Đất rừng sản xuất	29,08	1,38
18	Hồ, ao, đầm	27,27	1,30
19	Sông, suối	34,28	1,63
20	Đất giao thông	255,06	12,12
Tổng		1.935,23	100,00

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

❖ **Quy mô dân số:** Theo Quy hoạch Thủ đô 100 năm:

- Giai đoạn 2025 - 2045: Dân số khoảng **140.000** người;
- Giai đoạn 2045 - 2065: Dân số khoảng **175.000** người.



II. CÁC ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH

3. CHIẾN LƯỢC, TẦM NHÌN

1

PHÁT HUY VAI TRÒ LÀ PHẦN MỞ RỘNG CỦA ĐÔ THỊ SƠN TÂY VỀ PHÍA TÂY. KHAI THÁC ĐẶC TRƯNG LÀ KHU VỰC CHUYỂN TIẾP GIỮA CẢNH QUAN ĐÔ THỊ VÀ NÔNG THÔN (LÀNG CỔ ĐƯỜNG LÂM), ĐÔ THỊ VÀ THIÊN NHIÊN (SÔNG HANG, HỒ XUÂN KHANH) NHẪM GẮN KẾT KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ, TẠO RA DẤU ẮN ĐỘC ĐÁO, ĐIỂM NHẤN THU HÚT.



2

TẠO KẾT NỐI VỚI CỤM ĐẠI HỌC SƠN TÂY VÀ TỔ HỢP Y TẾ SƠN TÂY HÌNH THÀNH CỤM ĐÔ THỊ GIÁO DỤC - Y TẾ - DỊCH VỤ PHÁT TRIỂN PHÍA NAM SƠN TÂY, THU HÚT ĐẦU TƯ, NÂNG CAO SỨC CẠNH TRANH CỦA KHU VỰC TRONG VÙNG THỦ ĐÔ.

3

PHÁT TRIỂN MỘT ĐÔ THỊ MỚI HIỆN ĐẠI, ĐỒNG BỘ THEO MÔ HÌNH ĐÔ THỊ THÔNG MINH - SINH THÁI - BỀN VỮNG, HÀI HÒA VỚI THIÊN NHIÊN, CÓ CÁC GIẢI PHÁP ỨNG PHÓ KỊP THỜI, KHÔNG LÀM PHÁT SINH CÁC TAI BIẾN THIÊN NHIÊN.



II. CÁC ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH

3. CHIẾN LƯỢC, TẦM NHÌN



DU LỊCH



ĐÀO TẠO



VĂN HOÁ



TOD



HÀNH CHÍNH



Y TẾ



ĐÔ THỊ



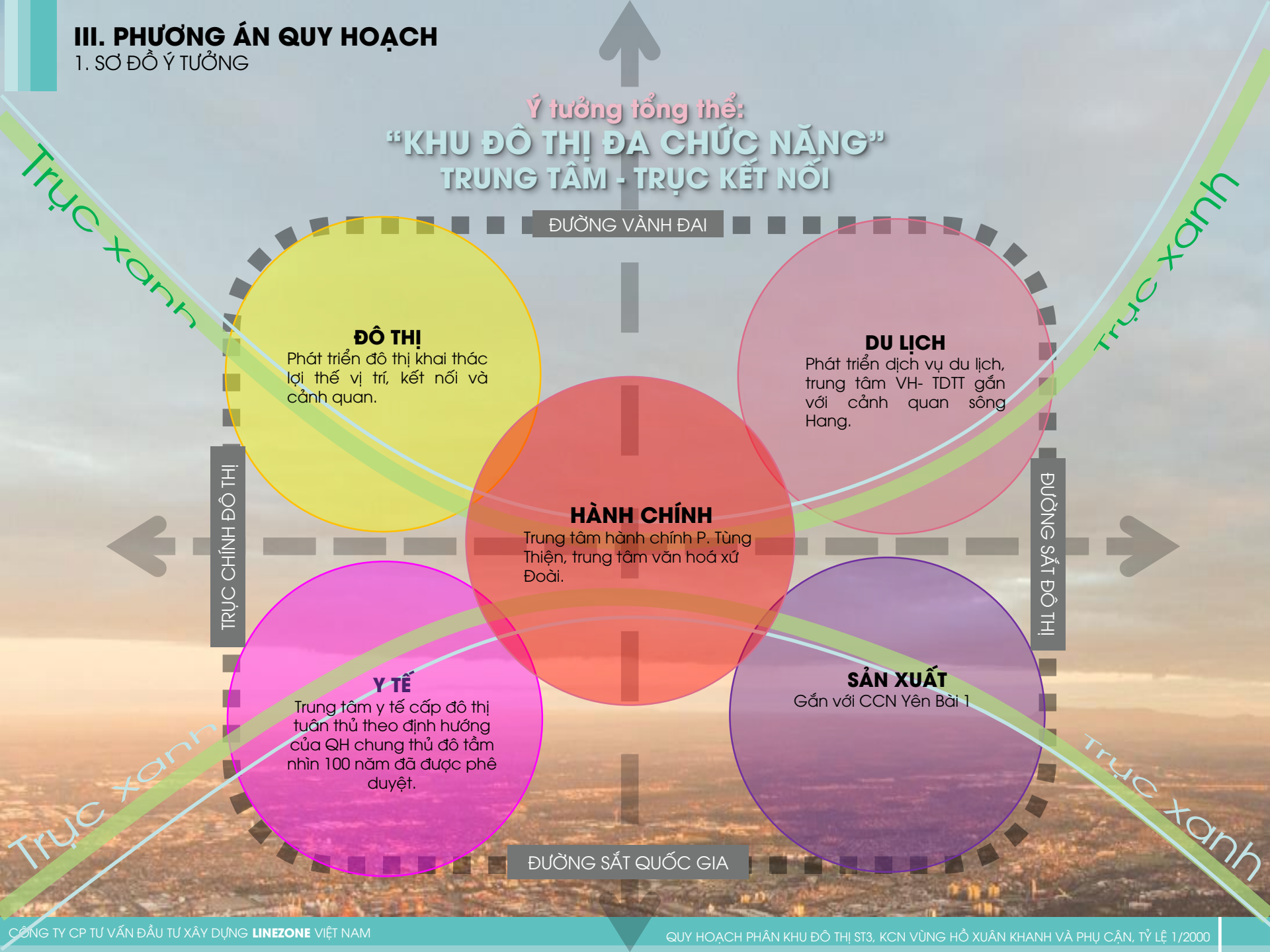
TDTT



SẢN XUẤT

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

1. SƠ ĐỒ Ý TƯỞNG



1. SƠ ĐỒ Ý TƯỞNG

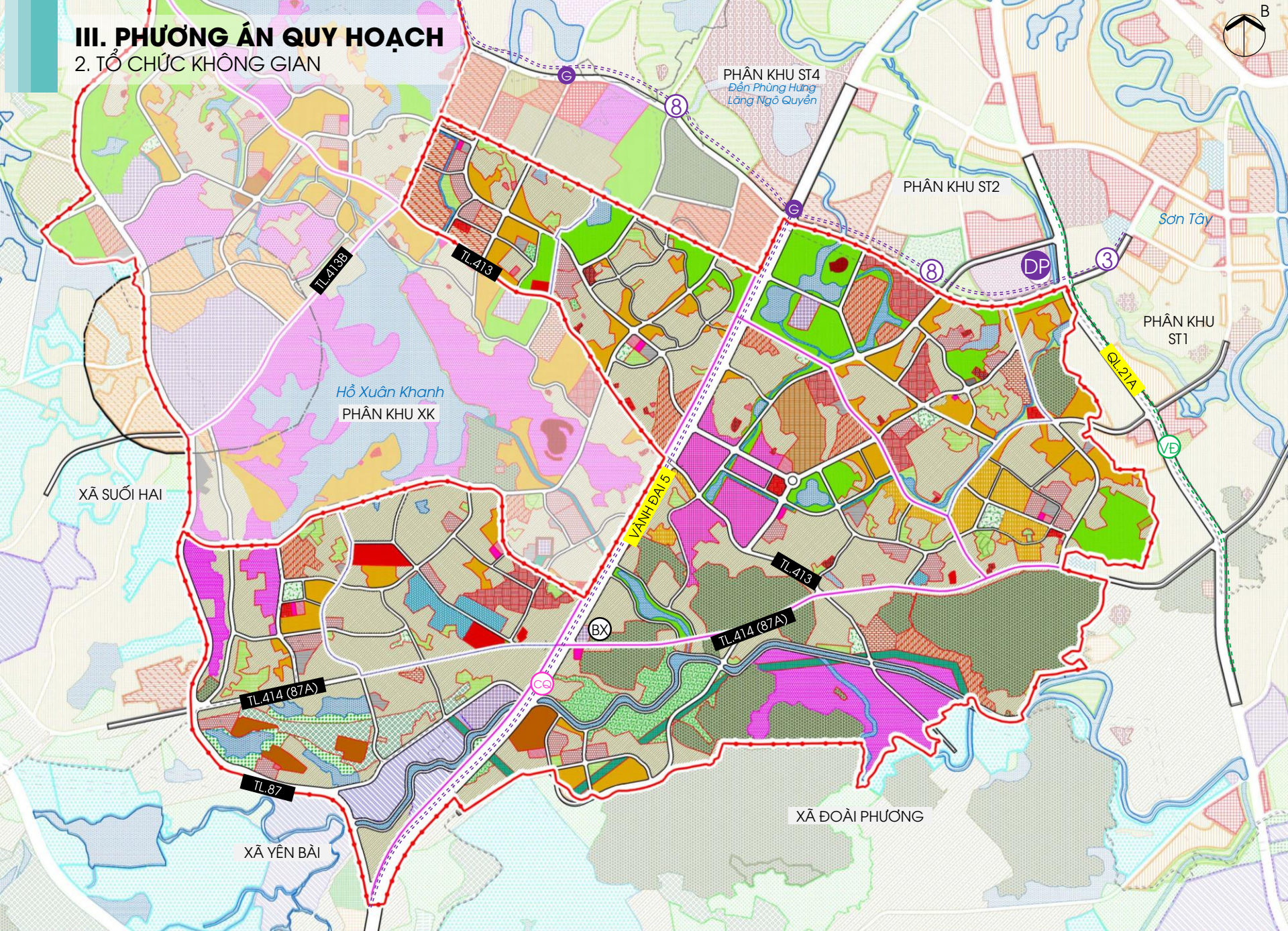
1. SƠ ĐỒ Ý TƯỞNG



- **Trung tâm văn hoá xứ Đoài;**
- **Trung tâm hành chính phường Tùng Thiện;**
- **Trung tâm y tế cấp đô thị;**
- **Khu vực phát triển du lịch, VH- TDTT** gần với cảnh quan sông Hang;
- **Khu vực phát triển TOD** gần với các tuyến đường sắt đô thị;
- **Khu vực phát triển giáo dục đào tạo;**
- **Khu vực phát triển sản xuất** gần với CCN Yên Bái 1.

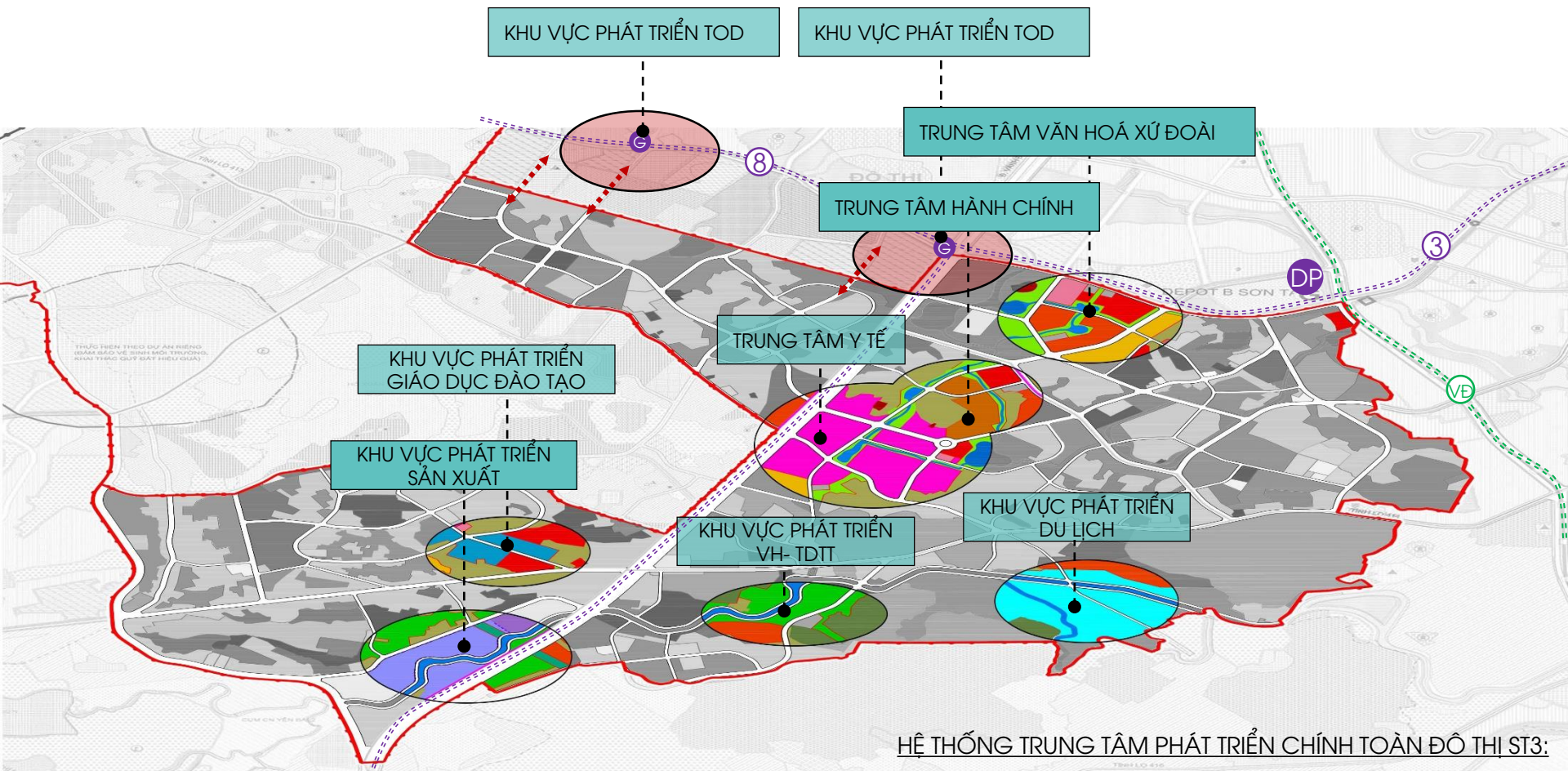
III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

2. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN



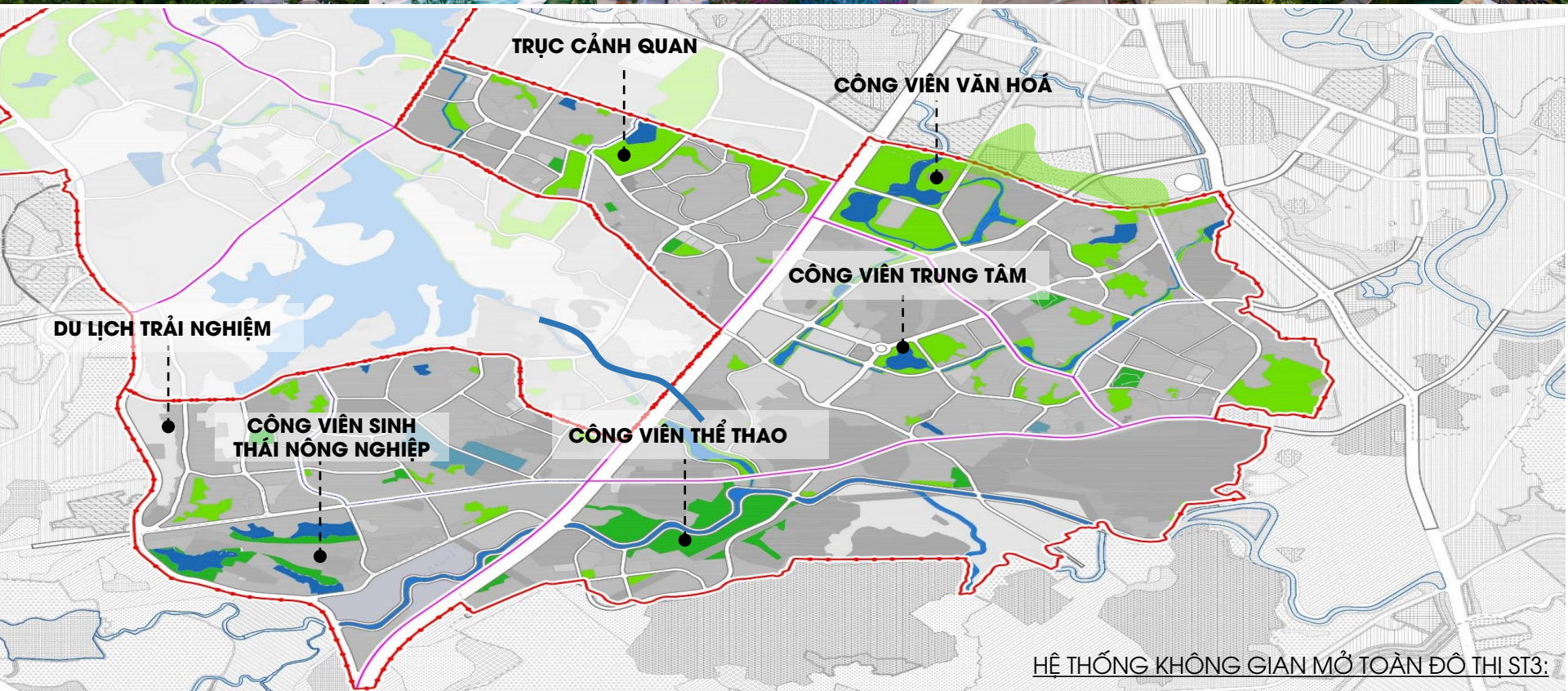
III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

2. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

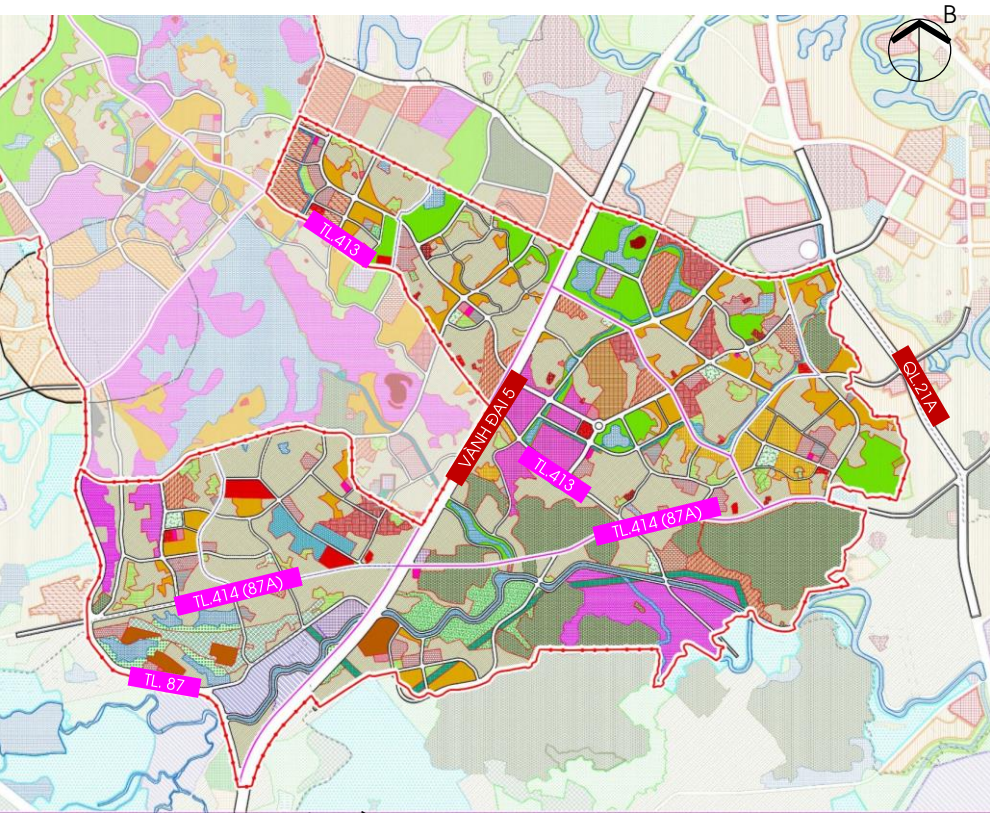
2. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN



HỆ THỐNG KHÔNG GIAN MỞ TOÀN ĐÔ THỊ ST3:

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



Bản đồ quy hoạch SDD toàn khu ST3:

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
1	Đất nhóm nhà ở	184,36	9,53
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	88,53	4,57
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	542,94	28,06
4	Đất y tế	49,03	2,53
4.1	Trung tâm y tế cấp đô thị	47,57	
4.2	Trạm y tế	1,47	
5	Đất văn hoá	6,40	0,33
5.1	Trung tâm văn hoá cấp ĐT	3,44	
5.2	Nhà văn hoá cấp ĐVO	2,96	
6	Đất thể dục thể thao	43,60	2,25
6.1	Trung tâm văn hóa – TDTT cấp đô thị	26,79	
6.2	Thể dục thể thao cấp ĐVO	16,81	
7	Đất giáo dục	41,16	2,13
7.1	Trường THPT	10,49	
7.2	Trường THCS	12,46	
7.3	Trường TH	9,89	
7.4	Trường MN	8,32	
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	153,95	7,96
8.1	Cây xanh sử dụng công cộng ĐT	98,47	
8.2	Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	55,49	
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2,25	0,12
10	Đất cây xanh chuyên dụng (sinh thái, nông nghiệp đô thị)	23,68	1,22
11	Đất sản xuất, kho bãi	27,80	
12	Đất đào tạo, nghiên cứu	20,10	1,04
13	Đất cơ quan, trụ sở	22,37	1,16
14	Đất khu dịch vụ	43,66	2,26
	Khu dịch vụ cấp đô thị	25,62	
	Khu dịch vụ cấp ĐVO	18,04	
15	Đất khu dịch vụ du lịch	91,34	4,72
16	Đất di tích, tôn giáo	3,43	0,18
17	Đất an ninh	0,81	0,04
18	Đất quốc phòng	192,19	9,93
19	Đất bãi đỗ xe	9,22	0,48
20	Đất nghĩa trang	0,34	0,02
21	Đất hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	12,46	0,64
22	Đất lâm nghiệp	20,41	1,05
	Rừng sản xuất	20,41	
23	Hồ, ao, đầm	37,16	1,92
24	Sông, suối, kênh, rạch	37,59	1,94
25	Đường giao thông	280,45	14,49
Tổng		1.935,23	100,00

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.1. Bản đồ phân khu đô thị ST3

❖ Phân chia các tiểu khu:

Phân chia thành các tiểu khu trên cơ sở các **trục đường giao thông chính, các đặc trưng về tính chất, cảnh quan**. Các tiểu khu được tính toán bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

⇒ **Phân khu vực nghiên cứu thành 5 Tiểu khu:**

- **TIỂU KHU 1:** Phát triển đô thị phía Đông Bắc-Trung tâm văn hoá xứ Đoài (386,81 ha)
- **TIỂU KHU 2:** Phát triển đô thị trung tâm, hành chính, y tế (368,63 ha)
- **TIỂU KHU 3:** Phát triển đô thị sinh thái, dịch vụ du lịch, VH-TDĐT phía Nam (425,03 ha)
- **TIỂU KHU 4:** Phát triển đô thị phía Tây Bắc theo mô hình TOD (255,07 ha)
- **TIỂU KHU 5:** Phát triển đô thị, du lịch, đào tạo, sản xuất phía Tây Nam (499,68 ha)

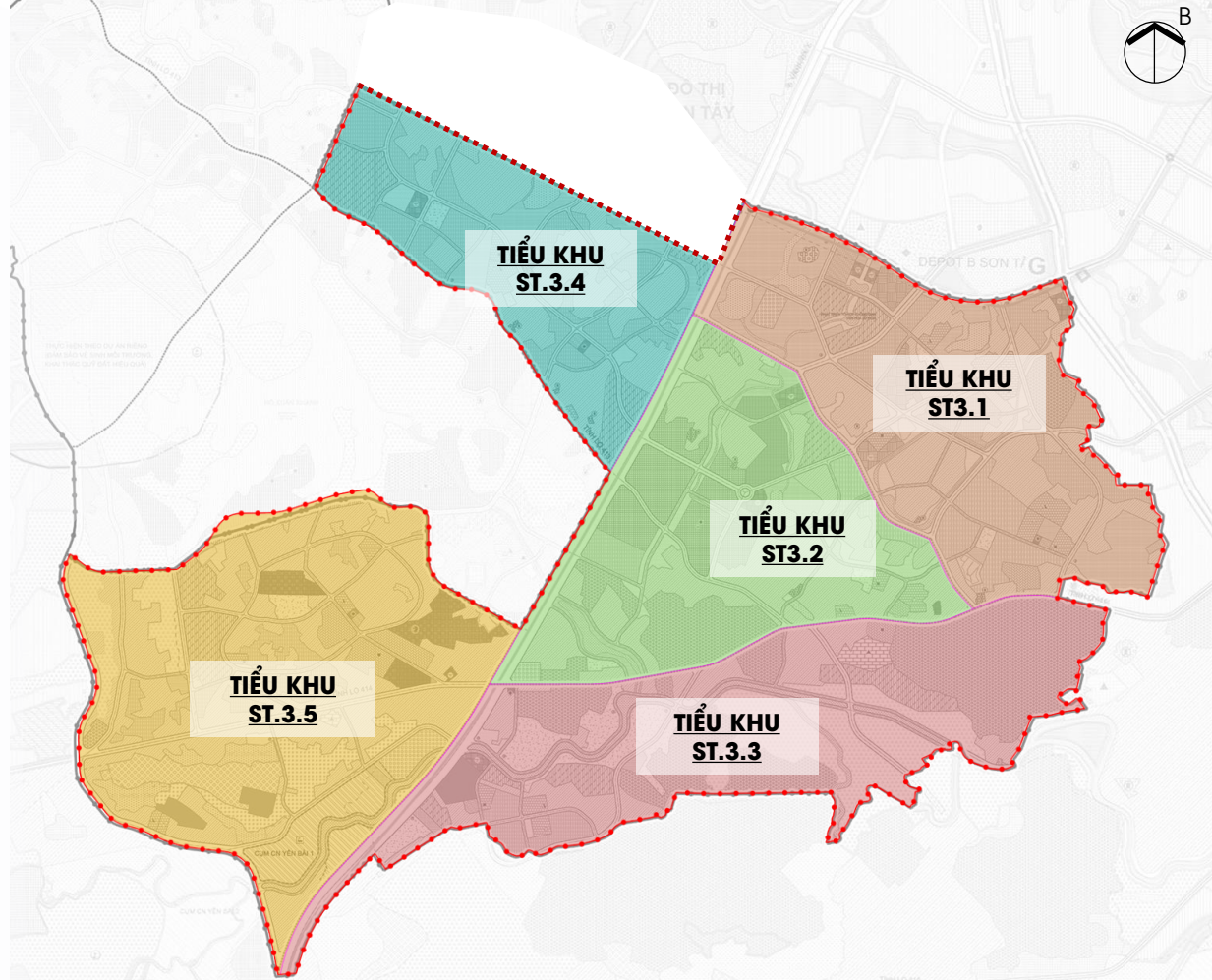
❖ Dân số trong các tiểu khu:

Hiện trạng dân số: Dân số danh sách sổ hộ và nhân khẩu thực tế đến ngày 01/07/2025: Khoảng **29.232** người.

(nguồn: phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường Tùng Thiện)

Theo Quy hoạch Thủ đô 100 năm:

- GD 2025 - 2045: Dân số khoảng **140.000** người;
- GD 2045 - 2065: Dân số khoảng **175.000** người.



Dựa trên quy mô đất ĐVO hiện trạng, đất ĐVO, đất hỗn hợp tại đồ án Quy hoạch chung Thủ đô tầm nhìn 100 năm, tính toán quy mô dân số như sau:

STT	Khu vực	Giai đoạn 2025-2045					Giai đoạn 2045-2065				
		Diện tích đất ĐVO hiện trạng	Dân số hiện trạng	Dân số phát triển mới	Quy mô đất ĐVO	Tổng dân số	Diện tích đất ĐVO hiện trạng	Dân số hiện trạng	Dân số phát triển mới	Quy mô đất ĐVO	Tổng dân số
		(m2)	(người)	(người)	(m2)	(người)	(m2)	(người)	(người)	(người)	(người)
1	Tiểu khu ST3-1	912.330	4.476	23.226	1.705.357	27.702	912.330	4.476	37.840	2.252.051	42.315
2	Tiểu khu ST3-2	1.346.033	6.603	18.880	1.568.796	25.484	1.346.033	6.603	25.358	1.701.000	31.961
3	Tiểu khu ST3-3	751.882	3.689	9.241	795.984	12.930	751.882	3.689	11.268	795.984	14.956
4	Tiểu khu ST3-4	908.434	4.477	24.316	1.772.504	28.793	908.434	4.477	28.828	1.772.504	33.305
5	Tiểu khu ST3-5	2.012.867	9.920	35.661	2.805.999	45.581	2.012.867	9.920	42.804	2.805.999	52.724
	Tổng	5.931.546	29.232	29.232	8.648.638	140.000	5.931.546	29.232	145.768	9.327.536	175.000

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ



NVH TDP Xuân Sơn

NVH Tiểu khu ST3.4 đồng thời là
NVH TDP Văn Khê hiện hữu

NVH Tiểu khu ST3.4 đồng thời là
NVH TDP Nhân Lý xây mới

NVH Tiểu khu ST3.1 đồng thời là NVH
TDP Thanh Mỹ chuyển từ trụ sở UBND cũ

NVH Tiểu khu ST.3.1 đồng thời
là NVH TDP Thanh Vị xây mới

NVH Tiểu khu ST.3.5 đồng
thời là NVH TDP Xuân Khanh
xây mới

XÃ SUỐI HAI

TDP XUÂN KHANH

TDP HỮU NGHỊ

TIỂU KHU
ST.3.5

TDP THẮNG LỢI

XÃ ĐOÀI PHƯƠNG

NVH Tiểu khu ST.3.3 đồng thời
là NVH TDP Thắng Lợi xây mới

TIỂU KHU
ST.3.4

TDP NHÂN LÝ

TIỂU KHU
ST3.2

TDP VỊ THUỶ

TIỂU KHU
ST.3.3

NVH Tiểu khu ST.3.2 đồng thời
là NVH TDP Vị Thuỷ xây mới

TIỂU KHU
ST3.1

TDP THANH MỸ

TDP THANH VỊ

TDP SƠN LỘC

TDP TRUNG SƠN

HỆ THỐNG THIẾT CHẾ VĂN HOÁ CẤP TỔ DÂN PHỐ:

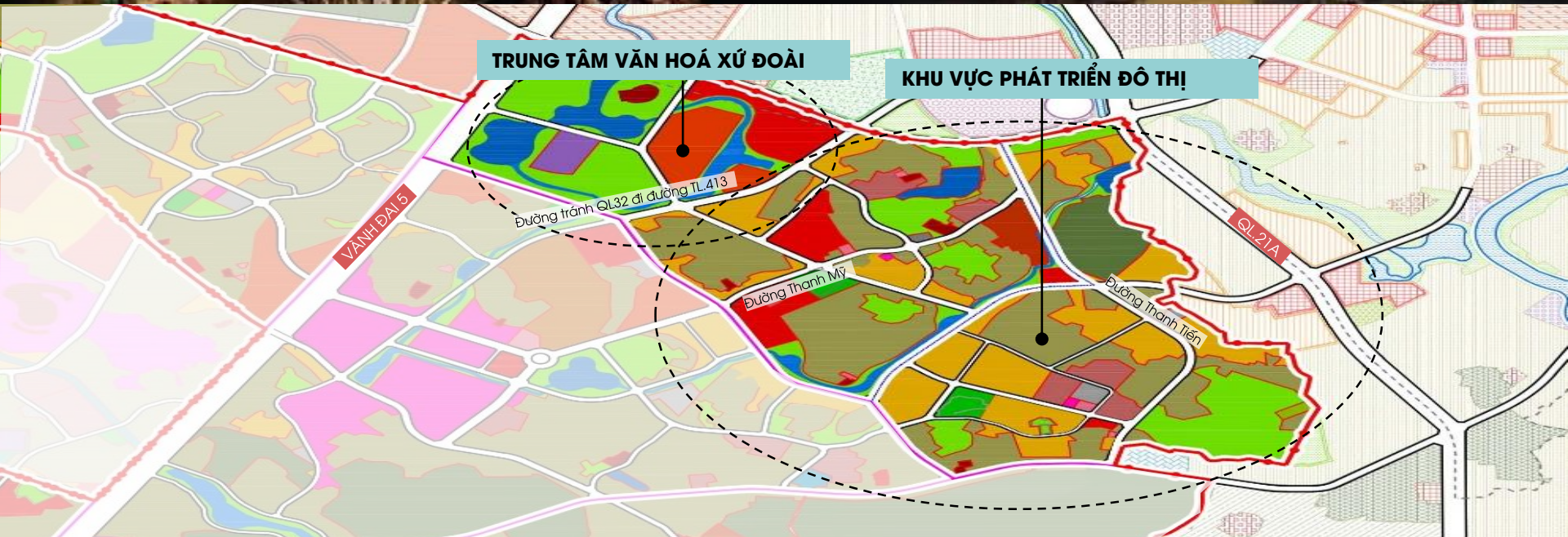
III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.2. Tiểu khu ST3.1

TIỂU KHU ST3.1: PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ PHÍA ĐÔNG BẮC- TRUNG TÂM VĂN HOÁ XỨ ĐOÀI

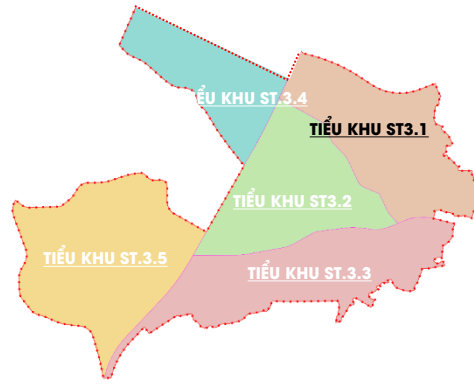
Quy mô diện tích: Khoảng 386,81 ha.
Địa điểm: P. Sơn Tây (11,1ha), P. Tùng Thiện (375,7ha)



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.2. Tiểu khu ST3.1



**TIỂU KHU ST3.1: Phát triển đô thị phía Đông Bắc-
Trung tâm văn hoá xứ Đoài.**

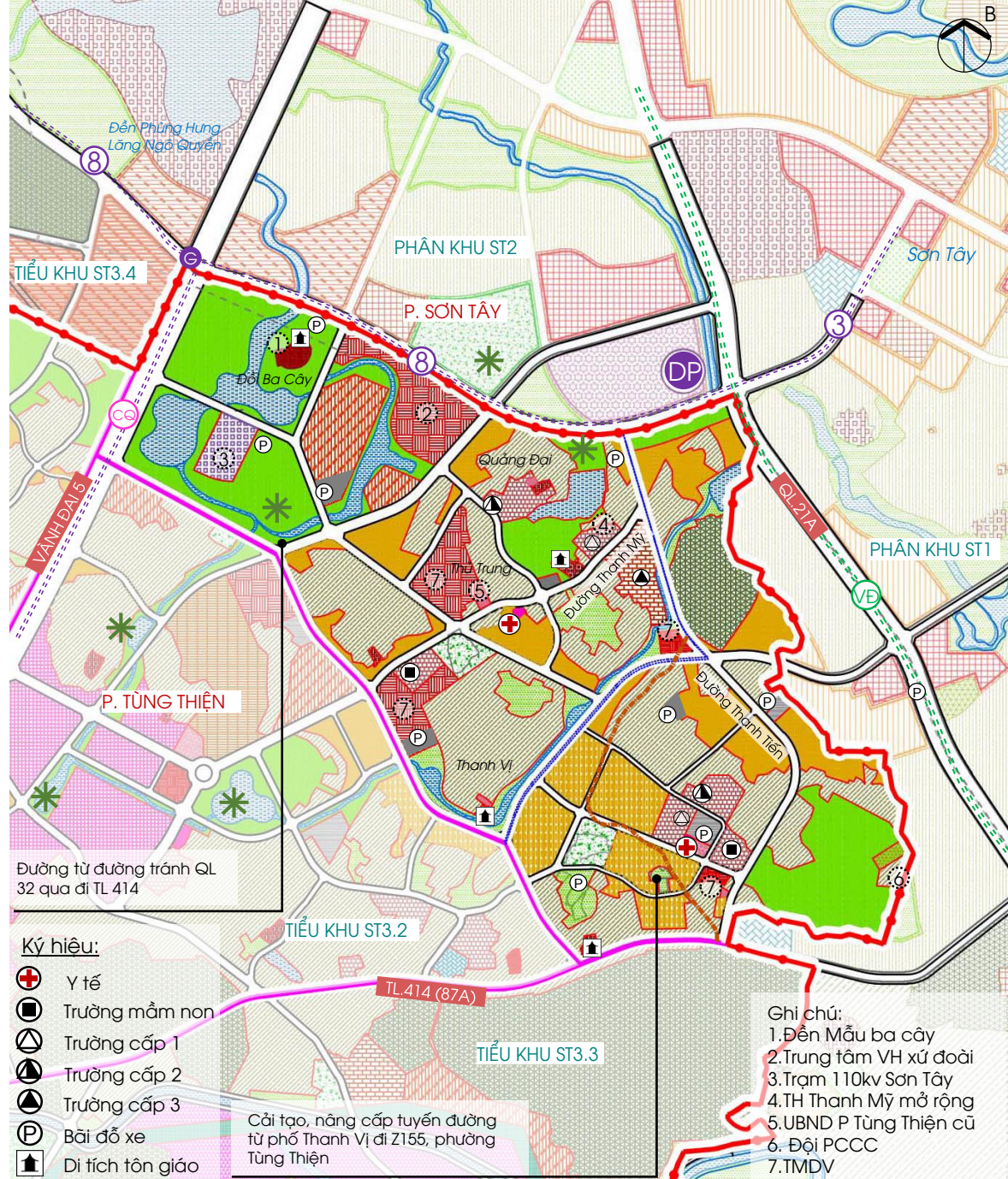
Quy mô diện tích: Khoảng 386,81 ha.

Quy mô dân số:

- Đến năm 2045 khoảng **27.702** người.
- Đến năm 2065 khoảng **42.315** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **4.476** người;
- Phát triển mới:
 - + Đến năm 2045 khoảng **23.226** người.
 - + Đến năm 2065 khoảng **37.840** người.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

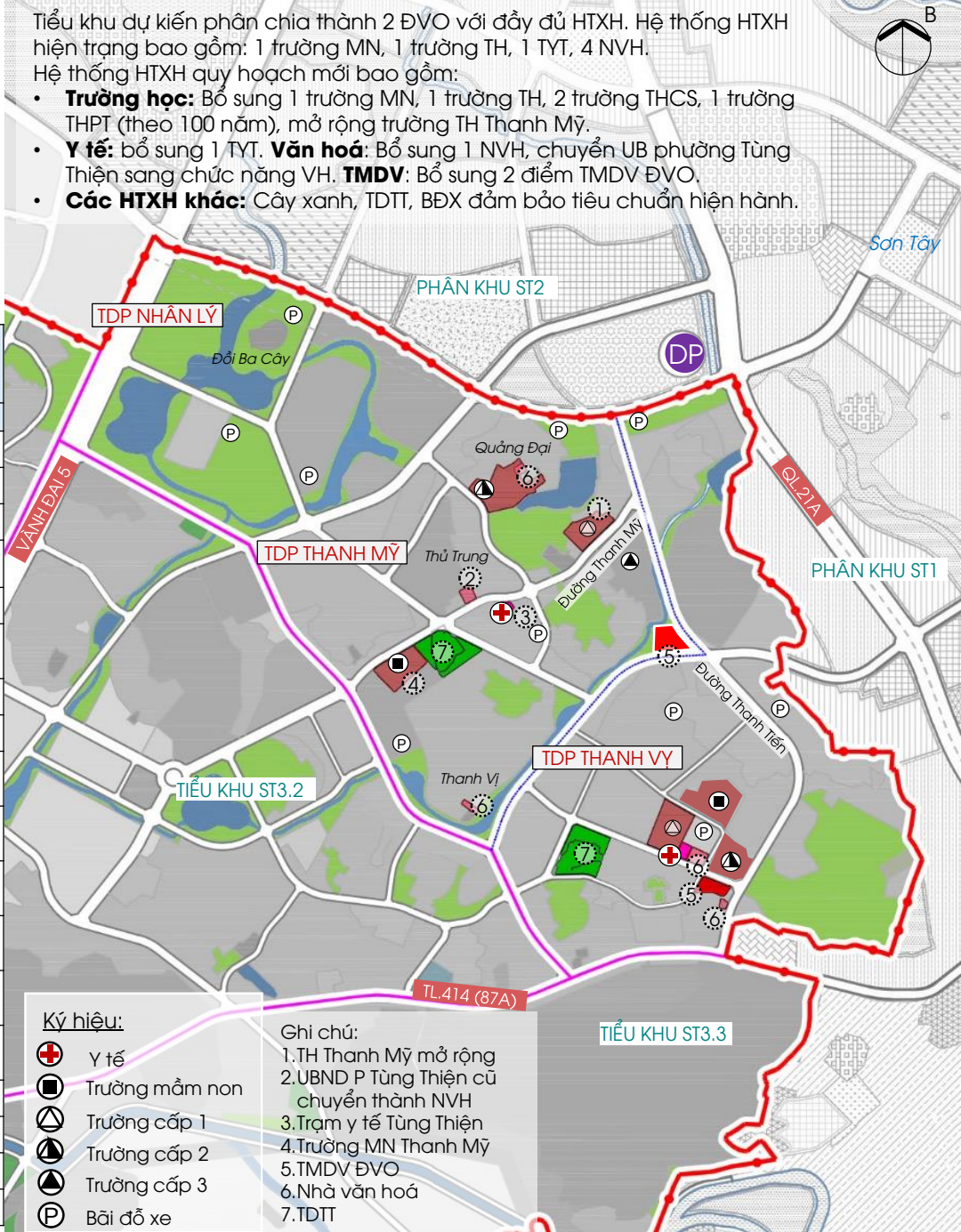
4.2. Tiểu khu ST3.1

Bảng chỉ tiêu SDD Tiểu khu ST3.1:

Loại đất	Diện tích	Dân số/ Học sinh	Chỉ tiêu	QCVN, QH 100 năm
	(ha)			
Đất y tế	0,40			
Trạm y tế	0,40		4.180	500m2/ctr
Đất văn hoá	0,92			
Nhà văn hoá cấp ĐVO	0,92			
Đất thể dục thể thao	4,70			
Thể dục thể thao cấp ĐVO	4,70			
Đất giáo dục	15,63			
Trường THPT	4,46		44.577	54.120
Trường THCS	3,99	2.539	15,71	60 trẻ/1000 người, 10m2/hs
Trường TH	3,22	2.962	10,87	70 trẻ/1000 người; 10m2/hs
Trường MN	3,96	2.962	13,36	70 trẻ/1000 người, 12m2/hs
Đất cây xanh sử dụng công cộng	80,36			
Cây xanh sử dụng công cộng ĐT	64,40		643.956	567.871
Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	15,97		3,8	2 m2/người
Đất khu dịch vụ	21,03			
Khu dịch vụ cấp đô thị	19,62		196.237	225.932
Khu dịch vụ cấp ĐVO	1,41			
Đất bãi đỗ xe	4,82		2,56	2,5 m2/người

Tiểu khu dự kiến phân chia thành 2 ĐVO với đầy đủ HTXH hiện trạng bao gồm: 1 trường MN, 1 trường TH, 1 TYT, 4 NVH. Hệ thống HTXH quy hoạch mới bao gồm:

- **Trường học:** Bổ sung 1 trường MN, 1 trường TH, 2 trường THCS, 1 trường THPT (theo 100 năm), mở rộng trường TH Thanh Mỹ.
- **Y tế:** bổ sung 1 TYT. **Văn hoá:** Bổ sung 1 NVH, chuyển UB phường Tùng Thiện sang chức năng VH. **TMDV:** Bổ sung 2 điểm TMDV ĐVO.
- **Các HTXH khác:** Cây xanh, TDTT, BDX đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

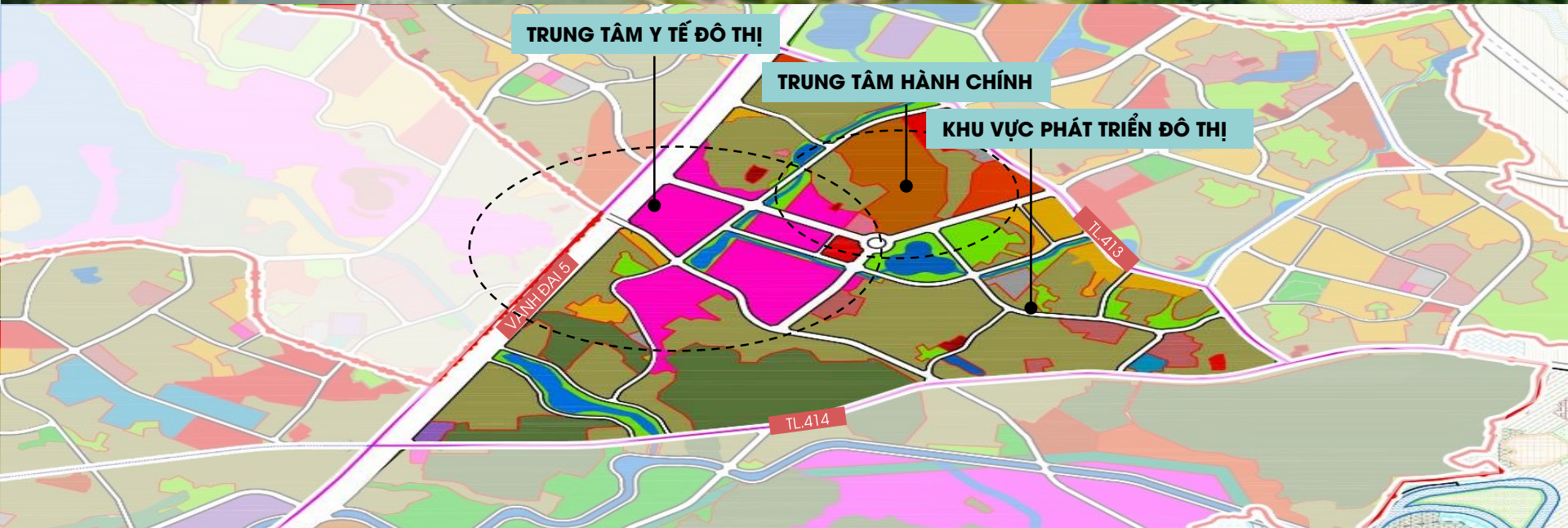
4.3. Tiểu khu ST3.2



TIỂU KHU ST3.2: PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRUNG TÂM GẮN VỚI HÀNH CHÍNH, Y TẾ

Quy mô diện tích: Khoảng 368,63 ha.

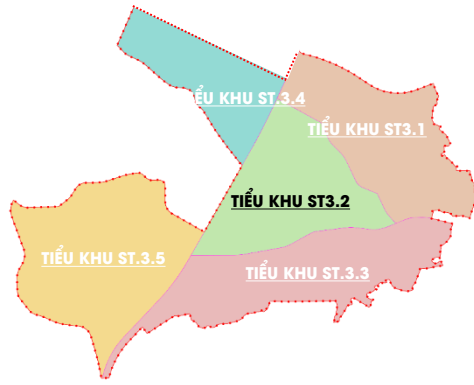
Địa điểm: P. Tùng Thiện



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.3. Tiểu khu ST3.2



TIỂU KHU ST3.2: Phát triển đô thị trung tâm, hành chính, y tế

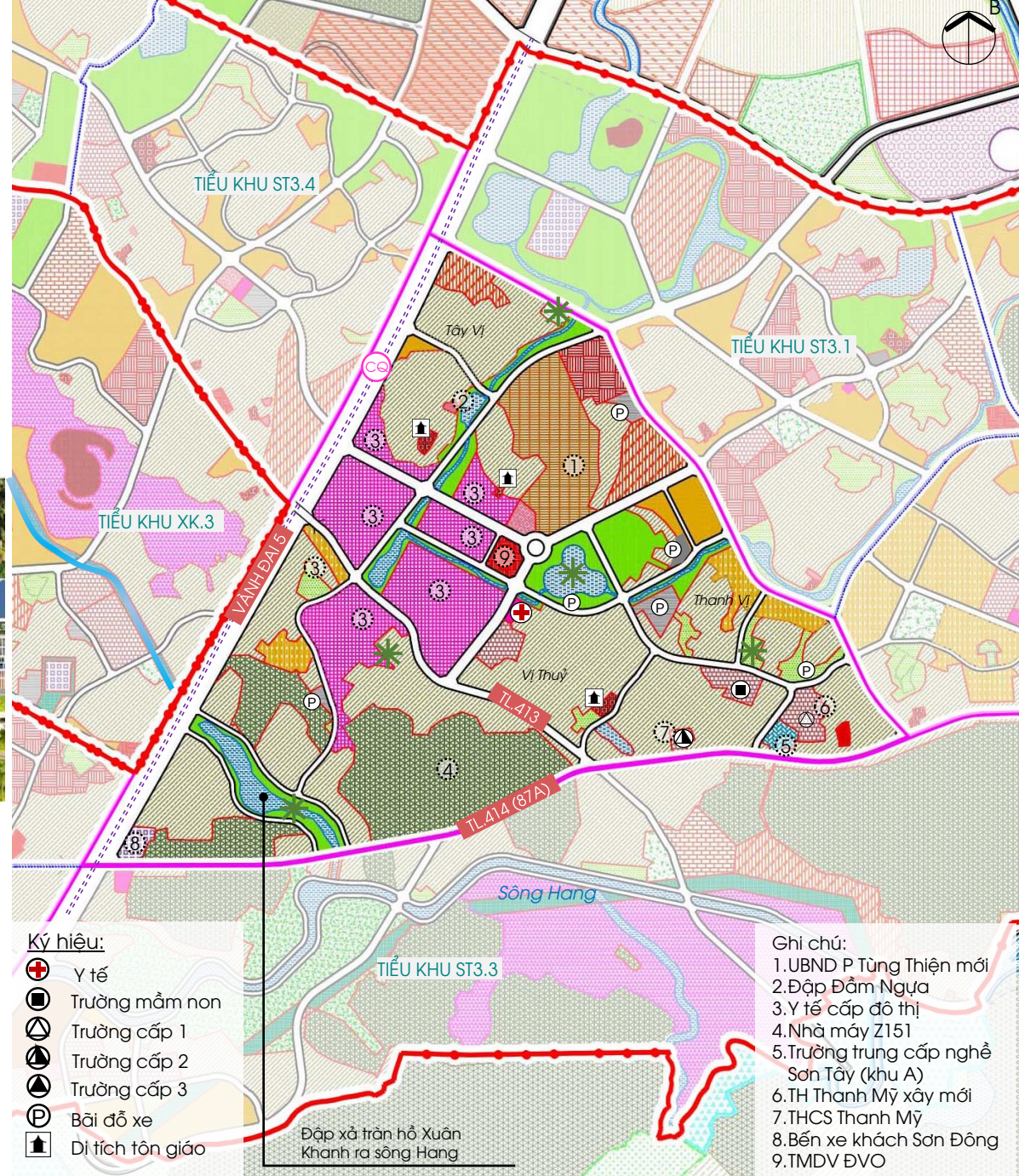
Quy mô diện tích: Khoảng 368,63 ha.

Quy mô dân số:

- Đến năm 2045 khoảng **25.484** người.
- Đến năm 2065 khoảng **31.961** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **6.603** người;
- Phát triển mới:
 - + Đến năm 2045 khoảng **18.880** người.
 - + Đến năm 2065 khoảng **25.358** người.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.3. Tiểu khu ST3.2

Bảng chỉ tiêu SDD Tiểu khu ST3.2:

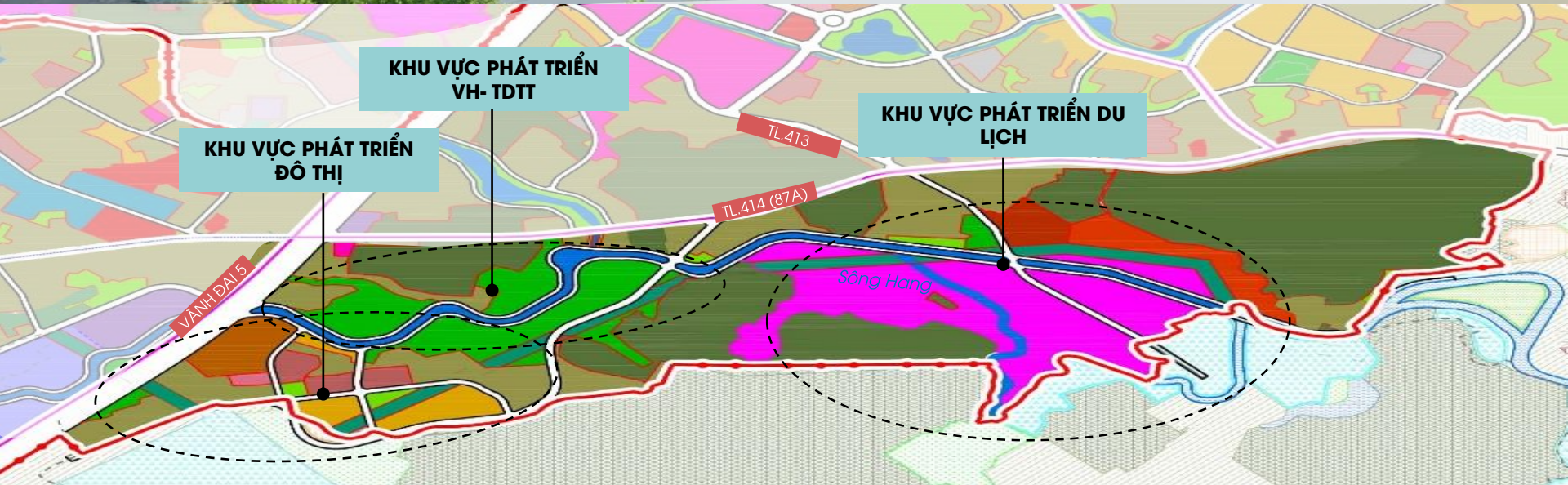
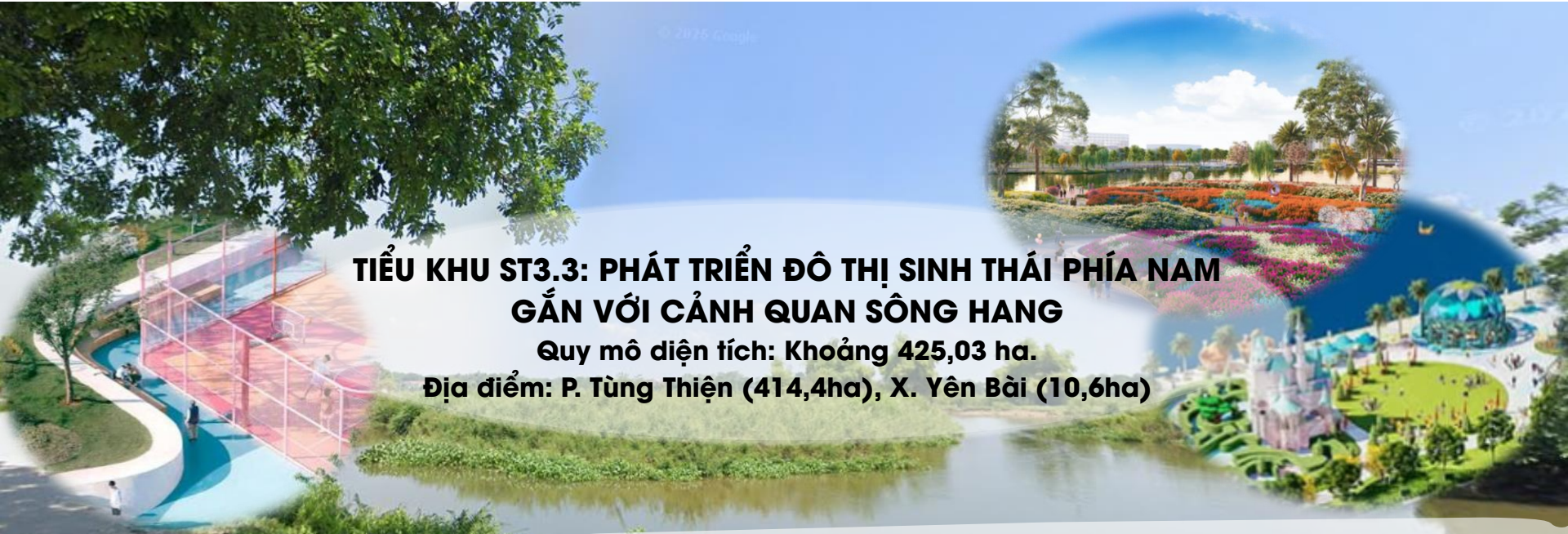
Loại đất	Diện tích	Dân số/ Học sinh	Chỉ tiêu	QCVN, QH 100 năm
	(ha)			
Đất y tế	39,88			
Trung tâm y tế cấp đô thị	39,51		395,097	622.950
Trạm y tế	0,37		3,678	500m2/ctr
Đất văn hoá	1,13			
Nhà văn hoá cấp ĐVO	1,13			
Đất thể dục thể thao	0,50			
Thể dục thể thao cấp ĐVO	0,50			
Đất giáo dục	6,93			
Trường THCS	2,45	1.918	12,79	60 trẻ/1000 người, 10m2/hs
Trường TH	2,49	2.237	11,12	70 trẻ/1000 người; 10m2/hs
Trường MN	1,99	2.237	10,90	70 trẻ/1000 người, 12m2/hs
Đất cây xanh sử dụng công cộng	25,87			
Cây xanh sử dụng công cộng ĐT	19,52		195.205	199.729
Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	6,35		2,0	2 m2/người
Đất khu dịch vụ	5,01			
Khu dịch vụ cấp đô thị	3,62		36.175	36.175
Khu dịch vụ cấp ĐVO	1,39			
Đất bãi đỗ xe	3,71		2,61	2,5 m2/người



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.4. Tiểu khu ST3.3



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.4. Tiểu khu ST3.3

TIỂU KHU ST3.3: Phát triển đô thị sinh thái phía Nam gần với cảnh quan sông Hang

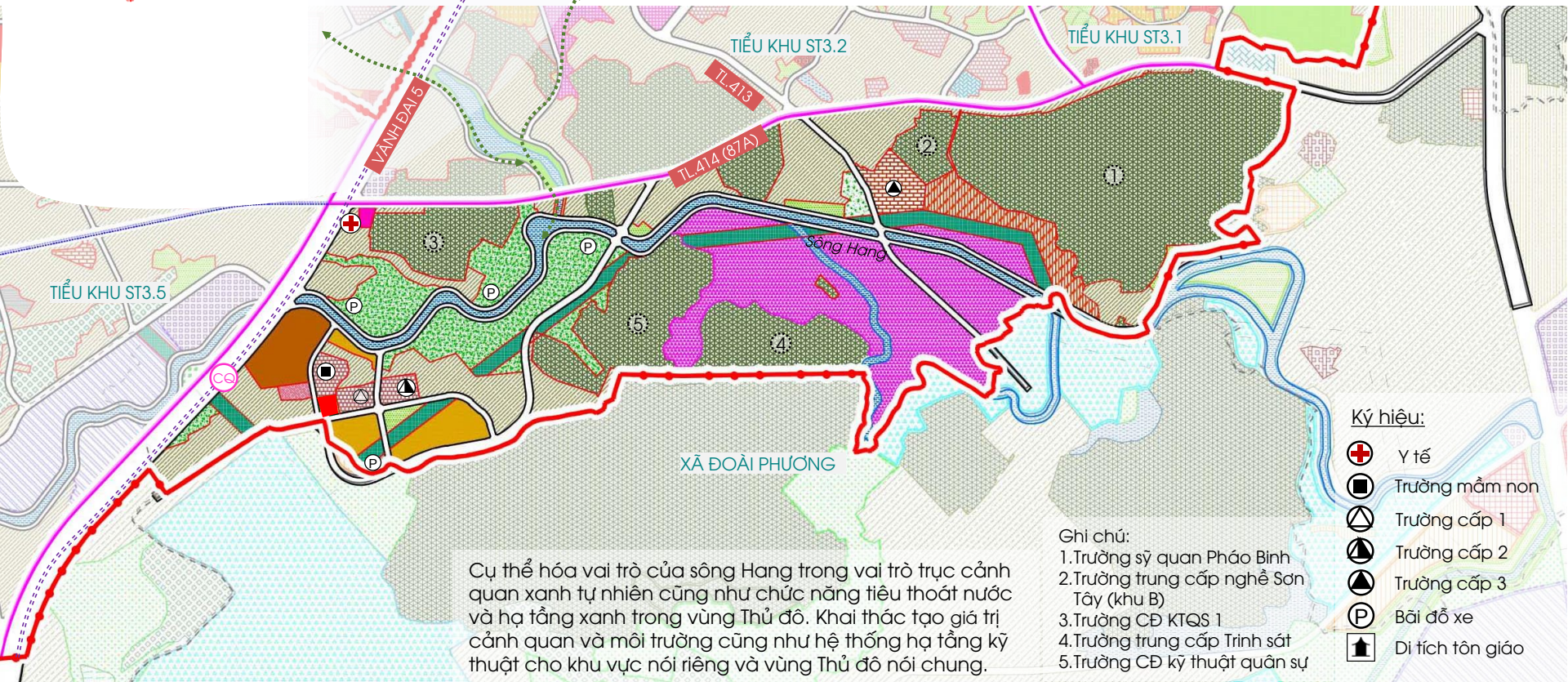
Quy mô diện tích: Khoảng 425,03 ha.

Quy mô dân số:

- Đến năm 2045 khoảng **12.930** người.
- Đến năm 2065 khoảng **14.956** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **3.689** người;
- Phát triển mới:
 - + Đến năm 2045 khoảng **9.241** người.
 - + Đến năm 2065 khoảng **11.268** người.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

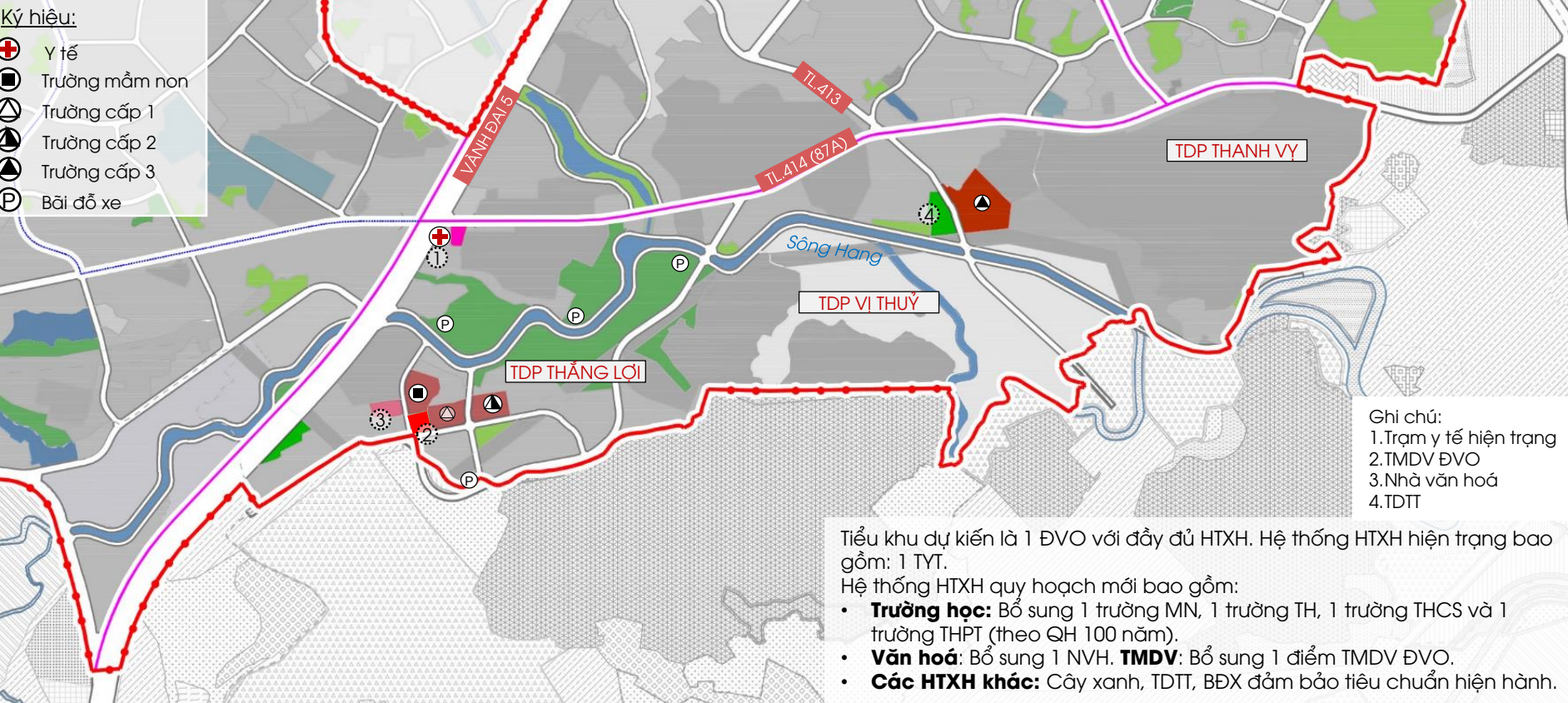
4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.4. Tiểu khu ST3.3

Bảng chỉ tiêu SDD Tiểu khu ST3.3:

Loại đất	Diện tích	Dân số/ Học sinh	Chỉ tiêu	QCVN, QH 100 năm
	(ha)	(người)		
Đất y tế	0,51			
Trạm y tế Xuân Khanh	0,51		5.096	500m2/ctr
Đất văn hoá	0,82			
Nhà văn hoá cấp ĐVO	0,82			
Đất thể dục thể thao	33,73			
Trung tâm văn hóa – TDTT cấp đô thị	32,19			
Thể dục thể thao cấp ĐVO	1,54			

Loại đất	Diện tích	Dân số/ Học sinh	Chỉ tiêu	QCVN, QH 100 năm
	(ha)	(người)		
Đất giáo dục	9,74			
Trường THPT	4,56		45.599	52.699
Trường THCS	1,66	897	18,52	60 trẻ/1000 người, 10m2/hs
Trường TH	1,53	1.047	14,62	70 trẻ/1000 người; 10m2/hs
Trường MN	1,99	1.047	19,01	70 trẻ/1000 người, 12m2/hs
Đất cây xanh sử dụng công cộng	3,51			
Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	0,64		2,3	2 m2/người
Đất khu dịch vụ	0,64			
Khu dịch vụ cấp ĐVO	1,94			
Đất bãi đỗ xe	1,94		2,92	2,5 m2/người



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.5. Tiểu khu ST3.4

TIỂU KHU ST3.4: PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ PHÍA TÂY BẮC THEO MÔ HÌNH TOD, GẮN VỚI KHU DI TÍCH LÀNG CỔ ĐƯỜNG LÂM

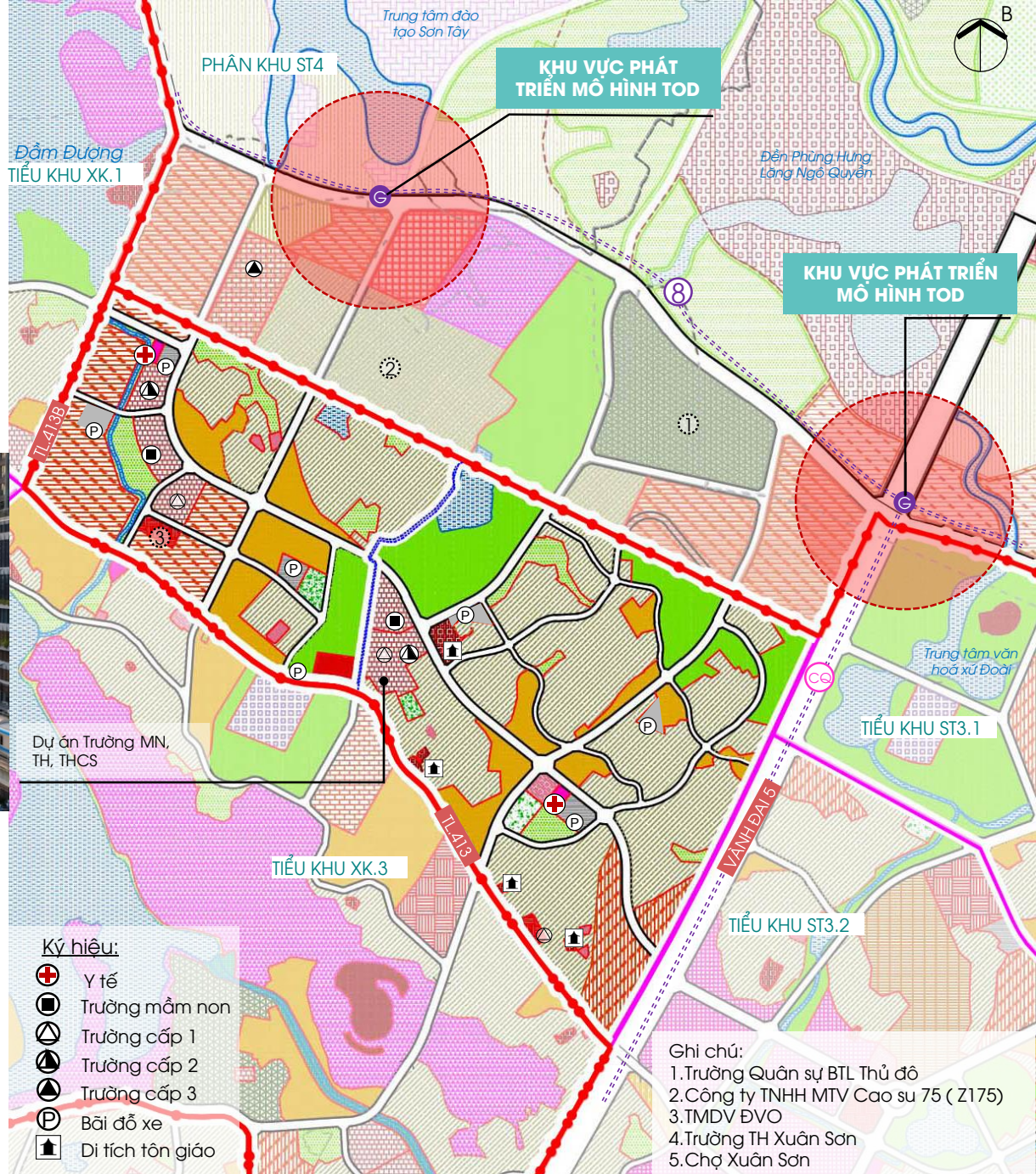
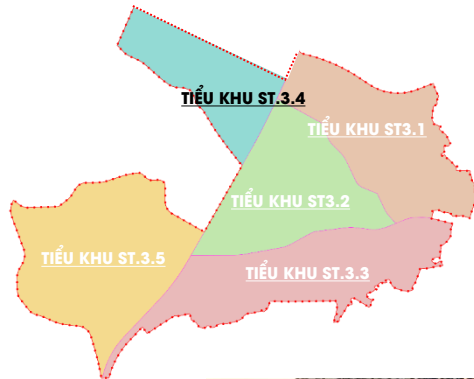
Quy mô diện tích: Khoảng 255,07 ha.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.5. Tiểu khu ST3.4



TIỂU KHU ST3.4: Phát triển đô thị phía Tây Bắc theo mô hình TOD, gần với khu di tích làng cổ Đường Lâm

Quy mô diện tích: Khoảng 255,07 ha.

Quy mô dân số:

- Đến năm 2045 khoảng **28.793** người.

- Đến năm 2065 khoảng **33.305** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **4.477** người;

- Phát triển mới:

- + Đến năm 2045 khoảng **24.316** người.

- + Đến năm 2065 khoảng **28.828** người.

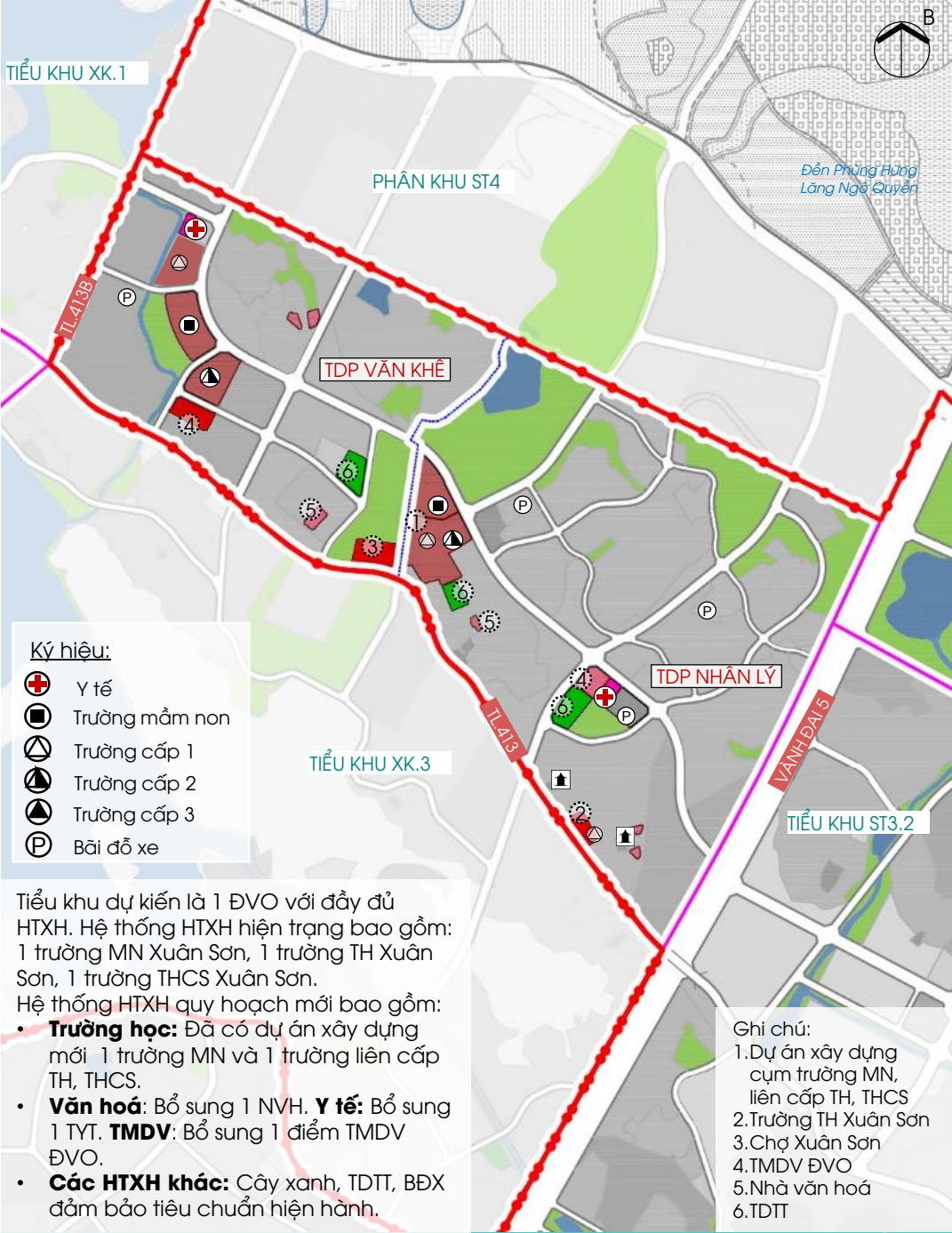
III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.5. Tiểu khu ST3.4

Bảng chỉ tiêu SDD Tiểu khu ST3.4:

Loại đất	Diện tích	Dân số/ Học sinh	Chỉ tiêu	QCVN, QH 100 năm
	(ha)	(người)		
Đất y tế	0,63			
Trạm y tế	0,63		3.909	500m2/ctr
Đất văn hoá	1,29			
Nhà văn hoá cấp ĐVO	1,29			
Đất thể dục thể thao	2,31			
Thể dục thể thao cấp ĐVO	2,31			
Đất giáo dục	10,84			
Trường THCS	7,00	4.330	10,61	60 trẻ/1000 người, 10m2/hs
Trường TH				70 trẻ/1000 người; 10m2/hs
Trường MN	3,83	2.331	12,44	70 trẻ/1000 người, 12m2/hs
Đất cây xanh sử dụng công cộng	40,06			
Cây xanh sử dụng công cộng DT	28,38		214.555	286.744
Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	11,68		2,2	2 m2/người
Đất khu dịch vụ	1,81			
Khu dịch vụ cấp ĐVO	1,81			
Đất bãi đỗ xe	3,78		2,95	2,5 m2/người



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

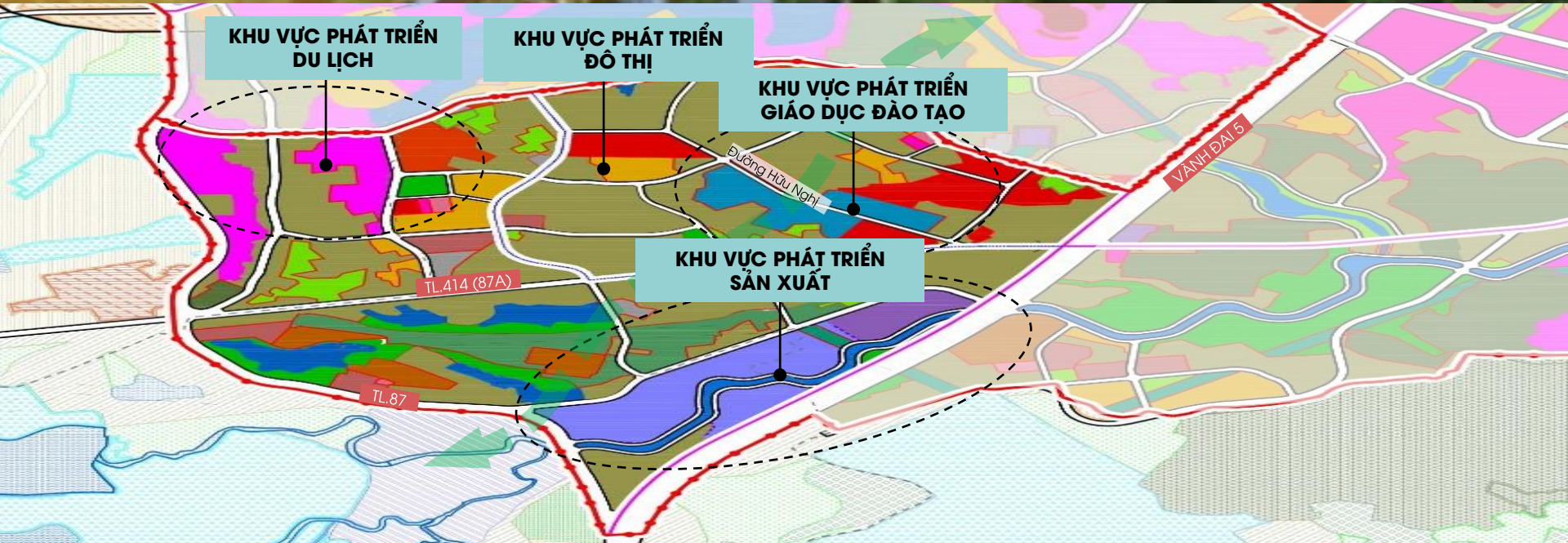
4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.6. Tiểu khu ST3.5

TIỂU KHU ST3.5: PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, DU LỊCH, ĐÀO TẠO, SẢN XUẤT PHÍA TÂY NAM

Quy mô diện tích: Khoảng 499,68 ha.

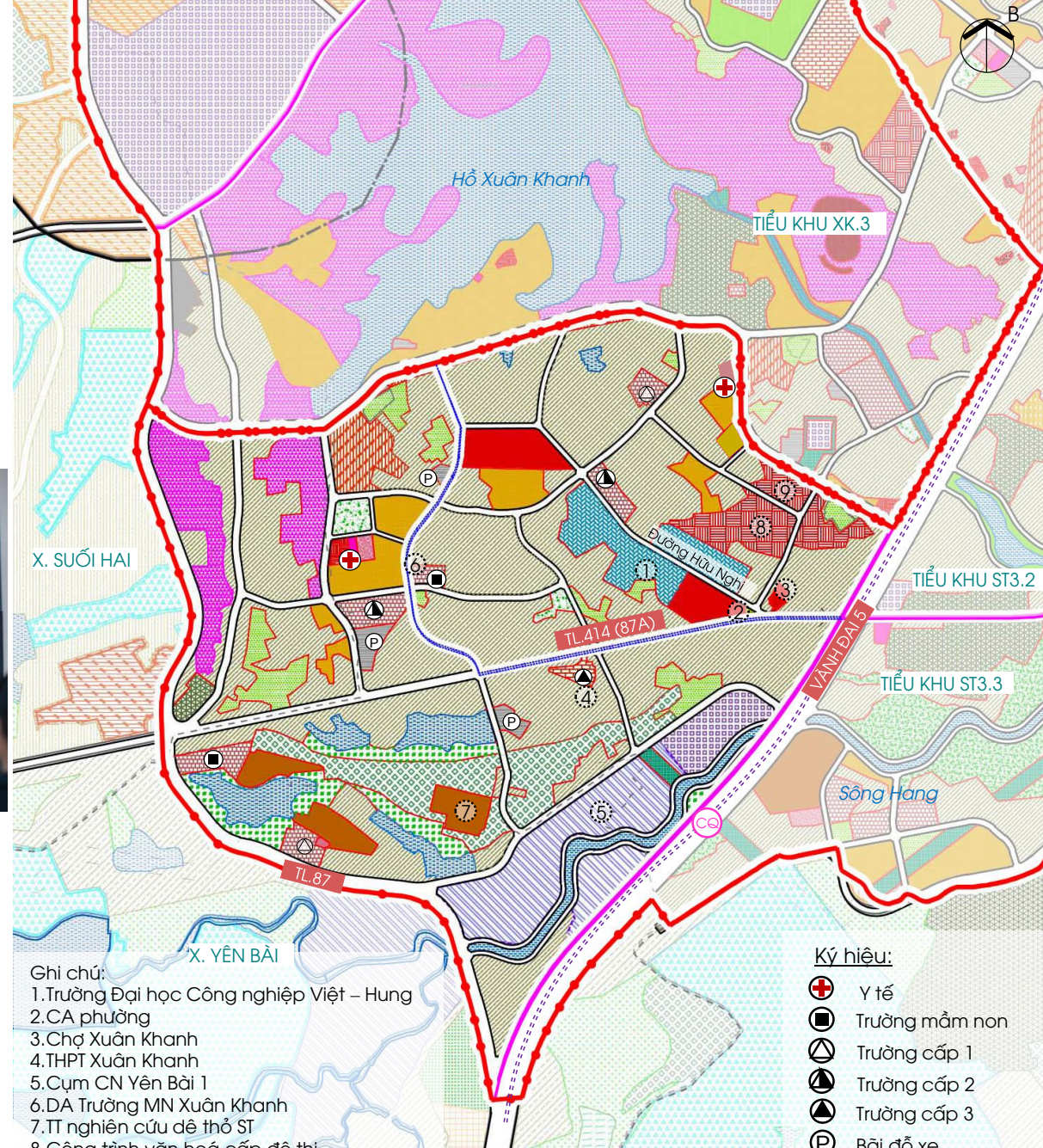
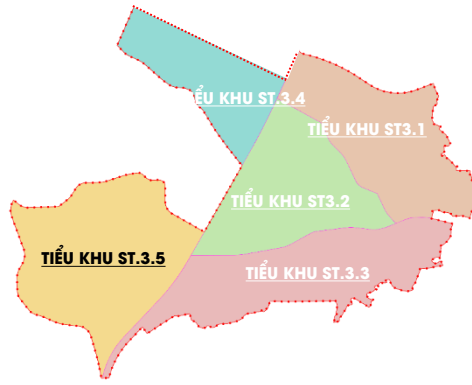
Nằm trên địa bàn: P. Tùng Thiện, X. Yên Bài, X. Suối Hai



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.6. Tiểu khu ST3.5



Ghi chú:

1. Trường Đại học Công nghiệp Việt – Hung
2. CA phường
3. Chợ Xuân Khanh
4. THPT Xuân Khanh
5. Cụm CN Yên Bài 1
6. DA Trường MN Xuân Khanh
7. TT nghiên cứu dê thỏ ST
8. Công trình văn hoá cấp đô thị
9. Vị trí đề xuất trường nghề

Ký hiệu:

- Y tế
- Trường mầm non
- Trường cấp 1
- Trường cấp 2
- Trường cấp 3
- Bãi đỗ xe
- Di tích tôn giáo

TIỂU KHU ST3.5: Phát triển đô thị, du lịch, đào tạo, sản xuất phía Tây Nam

Quy mô diện tích: Khoảng 499,68 ha.

Quy mô dân số:

- Đến năm 2045 khoảng **45.581** người.
- Đến năm 2065 khoảng **52.724** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **9.920** người;
- Phát triển mới:
 - + Đến năm 2045 khoảng **35.661** người.
 - + Đến năm 2065 khoảng **42.804** người.

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

4.6. Tiểu khu ST3.5

Tiểu khu dự kiến là 1 ĐVO với đầy đủ HTXH hiện trạng bao gồm: 1 trường THPT Xuân Khanh, 3 trường MN, TH, THCS TT nghiên cứu bỏ và đồng cỏ Ba Vi, 1 trường THCS Xuân Khanh, 1 chợ Xuân Khanh.

Hệ thống HTXH quy hoạch mới bao gồm:

- **Trường học:** Bổ sung 2 trường MN (trường MN Xuân Khanh đã có dự án). Chuyển cụm trường TH, THCS TT nghiên cứu bỏ và đồng cỏ Ba Vi thành trường Tiểu học. Bổ sung 1 trường THCS.
- **Văn hoá:** Bổ sung 2 NVH. **Y tế:** Bổ sung 2 TYT. **TMDV:** Bổ sung 1 CT TMDV ĐVO.
- **Các HTXH khác:** Cây xanh, TDTT, BĐX đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành.

Bảng chỉ tiêu SDD Tiểu khu ST3.5:

Loại đất	Diện tích	Dân số/ Học sinh	Chỉ tiêu	QCVN, QH 100 năm
	(ha)	(người)		
Đất y tế	0,29			
Trạm y tế	0,29		2.901	500m2/ctr
Đất văn hoá	0,41			
Nhà văn hoá cấp ĐVO	0,41			
Đất thể dục thể thao	3,41			
Thể dục thể thao cấp ĐVO	3,41			
Đất giáo dục	5,67			
Trường THPT	0,94			
TrườngTHCS	1,73	3.163	10,46	60 trẻ/1000 người, 10m2/hs
Trường TH	2,09	3.691	10,67	70 trẻ/1000 người; 10m2/hs
Trường MN	0,90	3.691	12,45	70 trẻ/1000 người, 12m2/hs
Đất cây xanh sử dụng công cộng	6,67			
Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	6,67		2,3	2 m2/người
Đất khu dịch vụ	21,49			
Khu dịch vụ cấp đô thị	12,46		124.572	83.714
Khu dịch vụ cấp ĐVO	9,03			
Đất bãi đỗ xe	2,03		2,51	2,5 m2/người



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

5. QUY HOẠCH HTKT

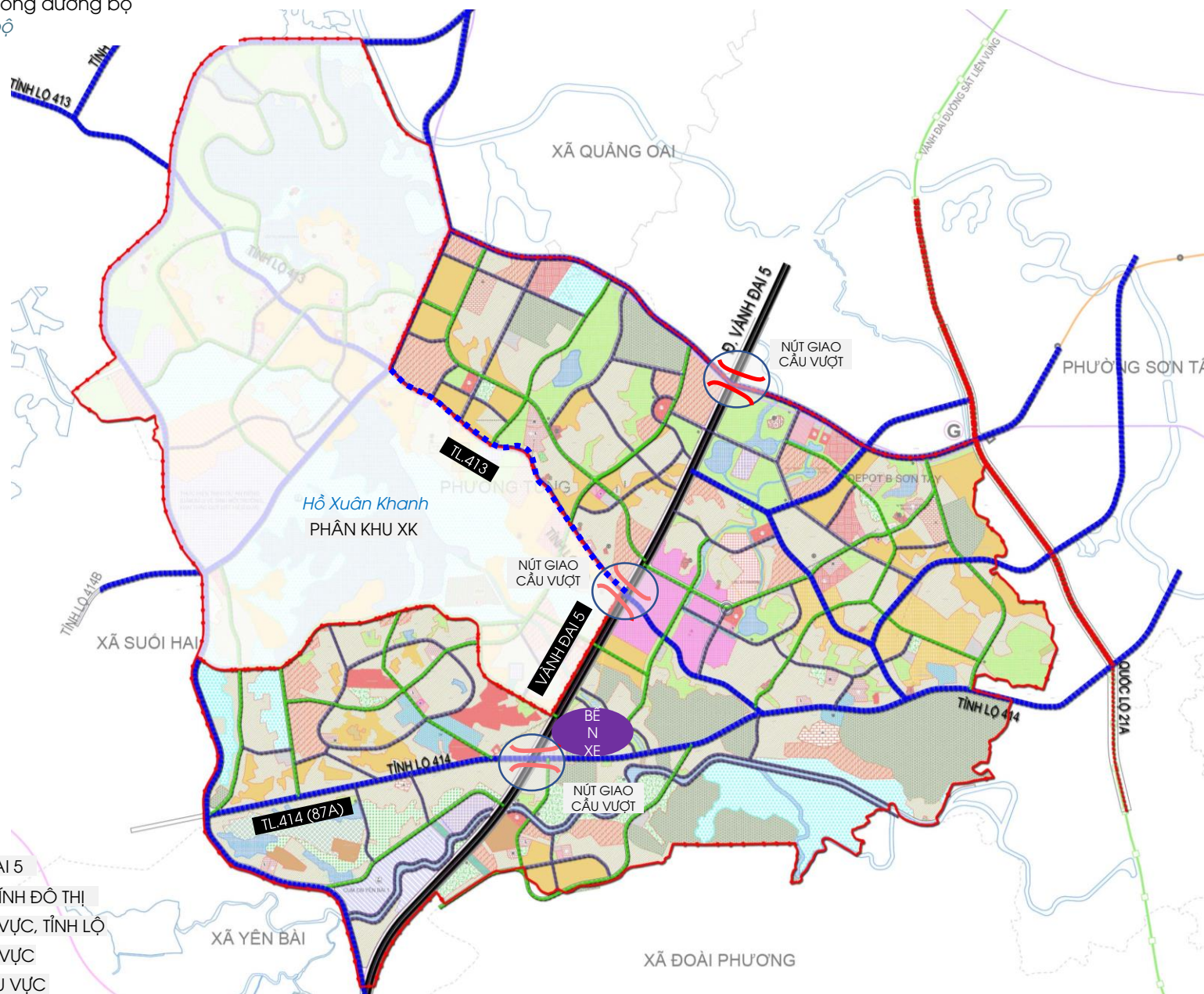
5.1. Định hướng giao thông đường bộ

a. Giao thông đường bộ



KÝ HIỆU:

-  ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 5
-  ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH ĐÔ THỊ
-  ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC, TỈNH LỘ
-  ĐƯỜNG CẤP KHU VỰC
-  ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC

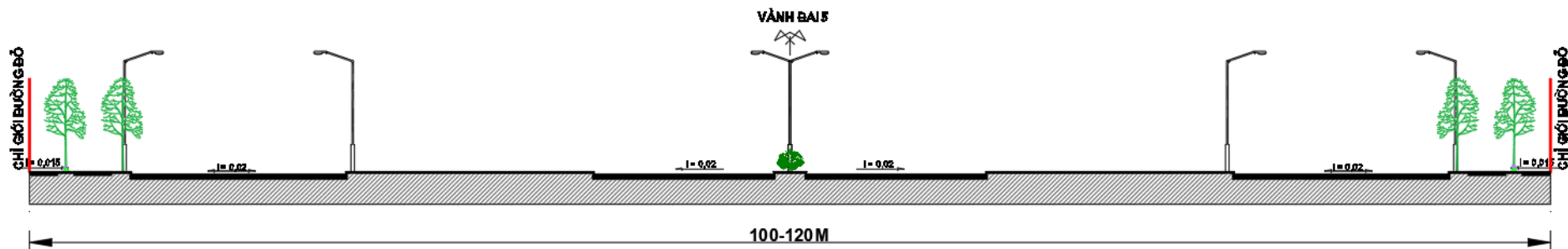


III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

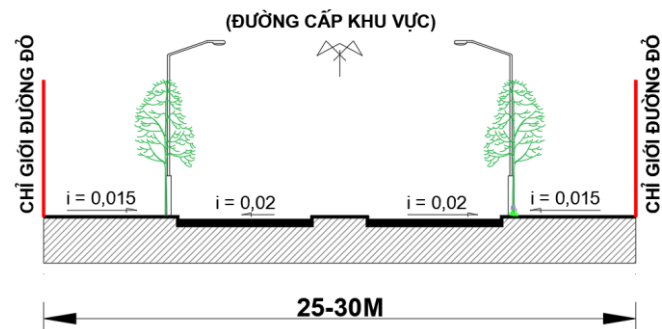
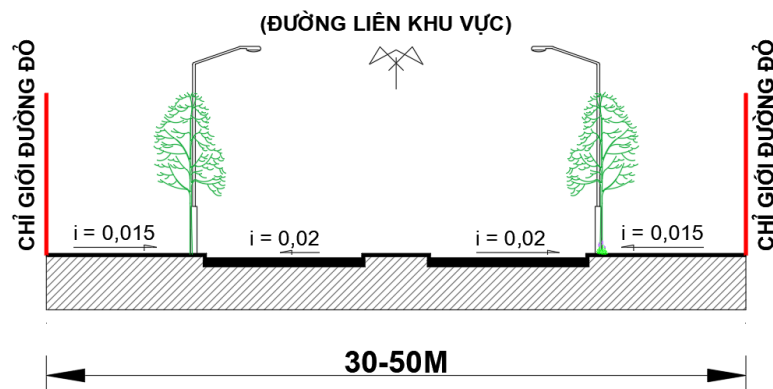
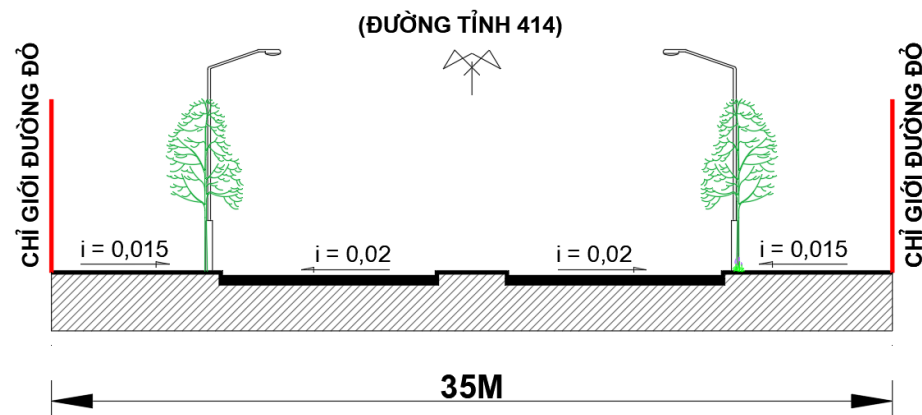
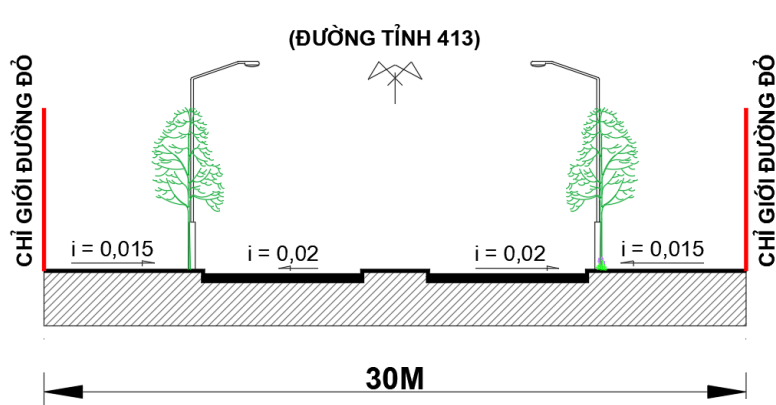
5. QUY HOẠCH HTKT

5.1. Định hướng giao thông

a. Giao thông đường bộ



ĐỊNH HƯỚNG VÀNH ĐAI 5 THEO QH 100 NĂM THỦ

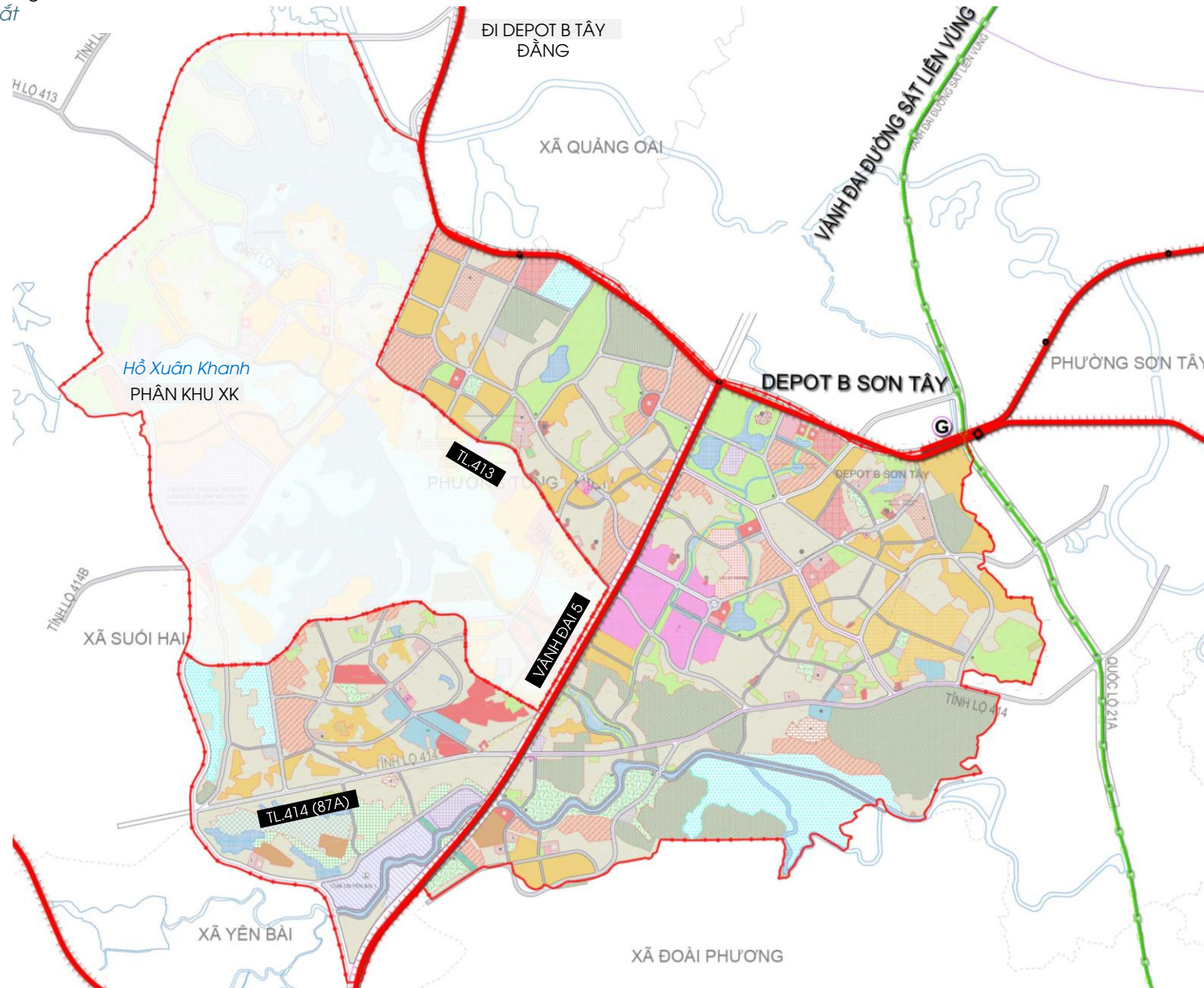


III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

5. QUY HOẠCH HTKT

5.1. Định hướng giao thông

b. Giao thông đường sắt



B

G

QUỐC LỘ 21A

TỈNH LỘ 414

XÃ ĐOÀI PHƯƠNG

XÃ YÊN BÀI

XÃ SUỐI HAI

XÃ QUẢNG OAI

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

PHƯỜNG SƠN TÂY

DEPOT B SƠN TÂY

VÀNH ĐAI ĐƯỜNG SẮT LIÊN VÙNG

TỈNH LỘ 414

TỈNH LỘ 414B

TỈNH LỘ 413

HỒ XUÂN KHANH

PHÂN KHU XK

QUỐC LỘ 21A

ĐI DEPOT B TÂY ĐĂNG

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

5. QUY HOẠCH HTKT

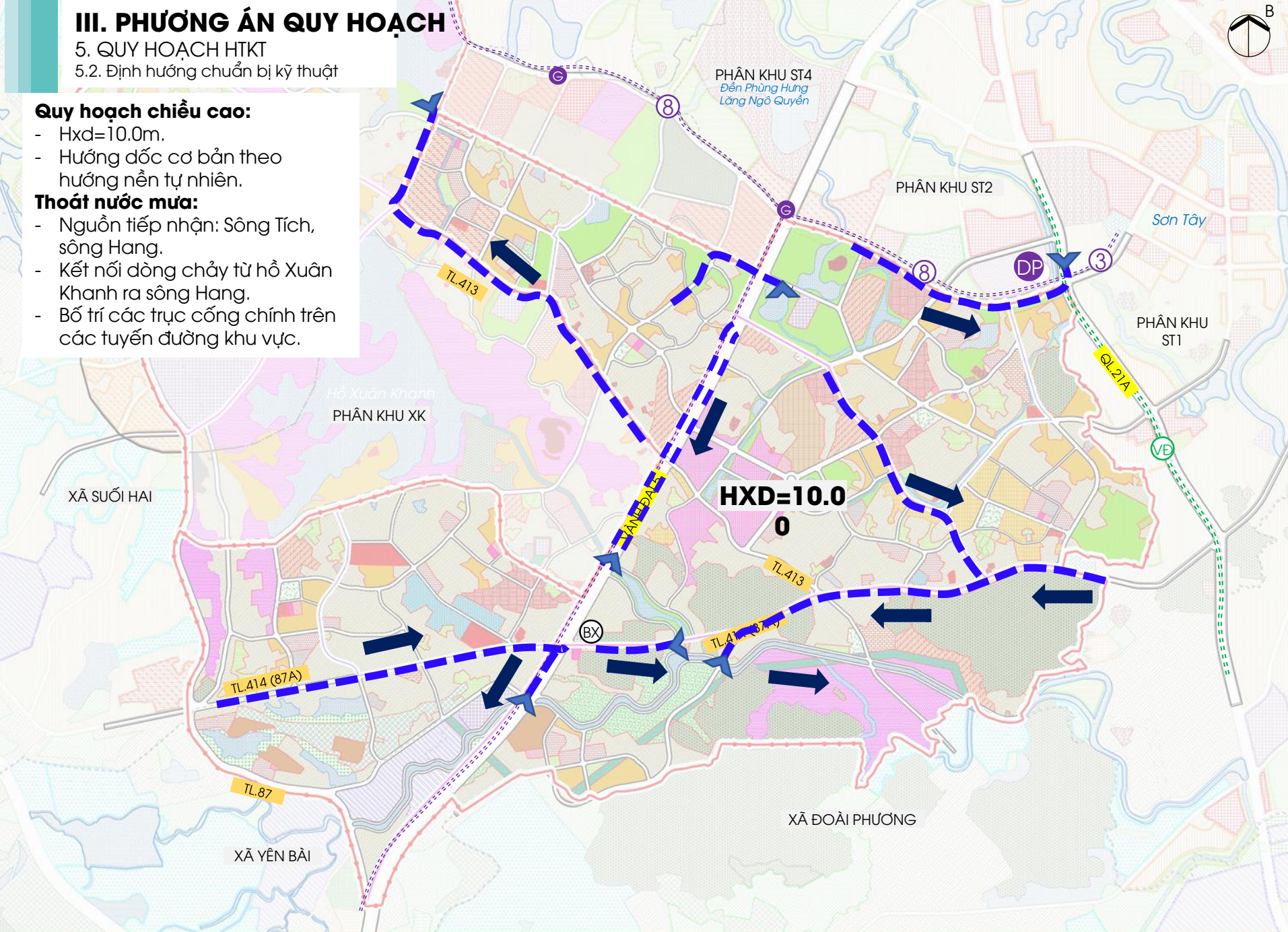
5.2. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

Quy hoạch chiều cao:

- Hxd=10.0m.
- Hướng dốc cơ bản theo hướng nền tự nhiên.

Thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận: Sông Tích, sông Hang.
- Kết nối dòng chảy từ hồ Xuân Khanh ra sông Hang.
- Bố trí các trục cống chính trên các tuyến đường khu vực.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

5. QUY HOẠCH HTKT

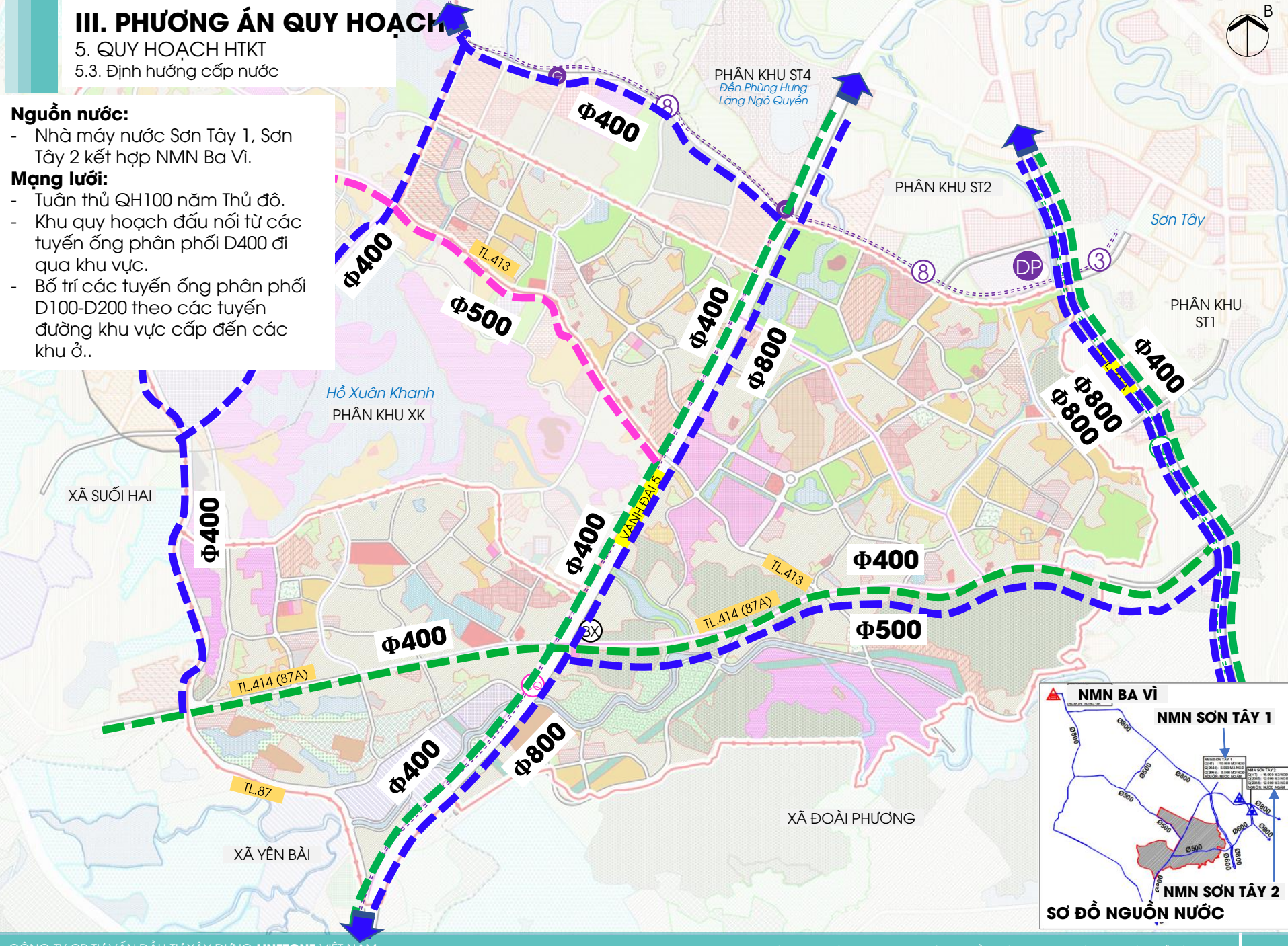
5.3. Định hướng cấp nước

Nguồn nước:

- Nhà máy nước Sơn Tây 1, Sơn Tây 2 kết hợp NMN Ba Vì.

Mạng lưới:

- Tuân thủ QH100 năm Thủ đô.
- Khu quy hoạch đầu nối từ các tuyến ống phân phối D400 đi qua khu vực.
- Bố trí các tuyến ống phân phối D100-D200 theo các tuyến đường khu vực cấp đến các khu ở..



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

5. QUY HOẠCH HTKT

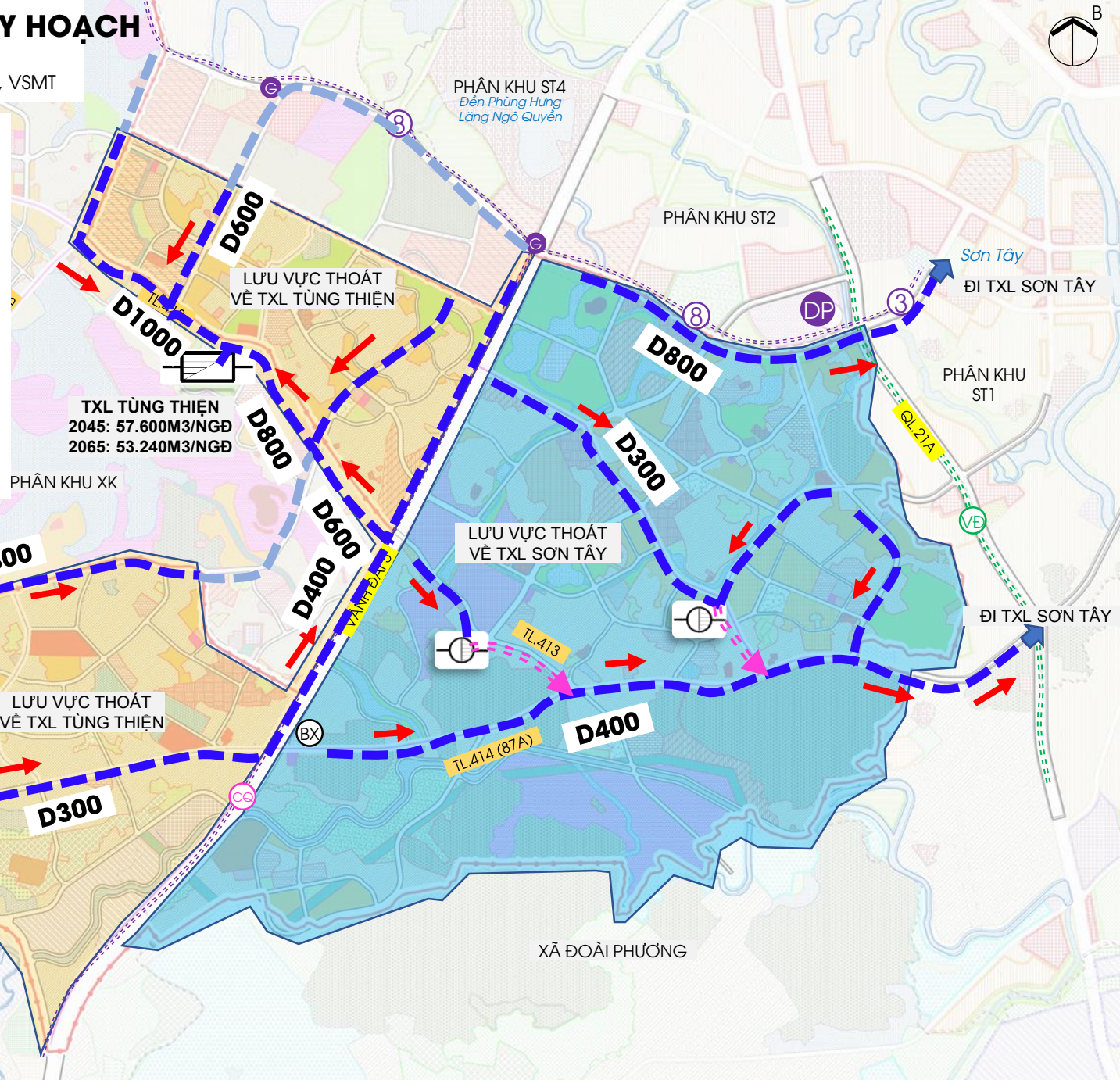
5.4. Định hướng thoát nước thải, VSMT

Trạm xử lý nước thải:

- Phân ra 2 lưu vực:
- + Trạm xử lý Tùng Thiện xử lý lưu vực phía Bắc đường VĐ5.
- + Khu vực nam VĐ5 thoát về TXL Sơn Tây thông qua tự chảy và các trạm bơm chuyển bậc.

Mạng lưới:

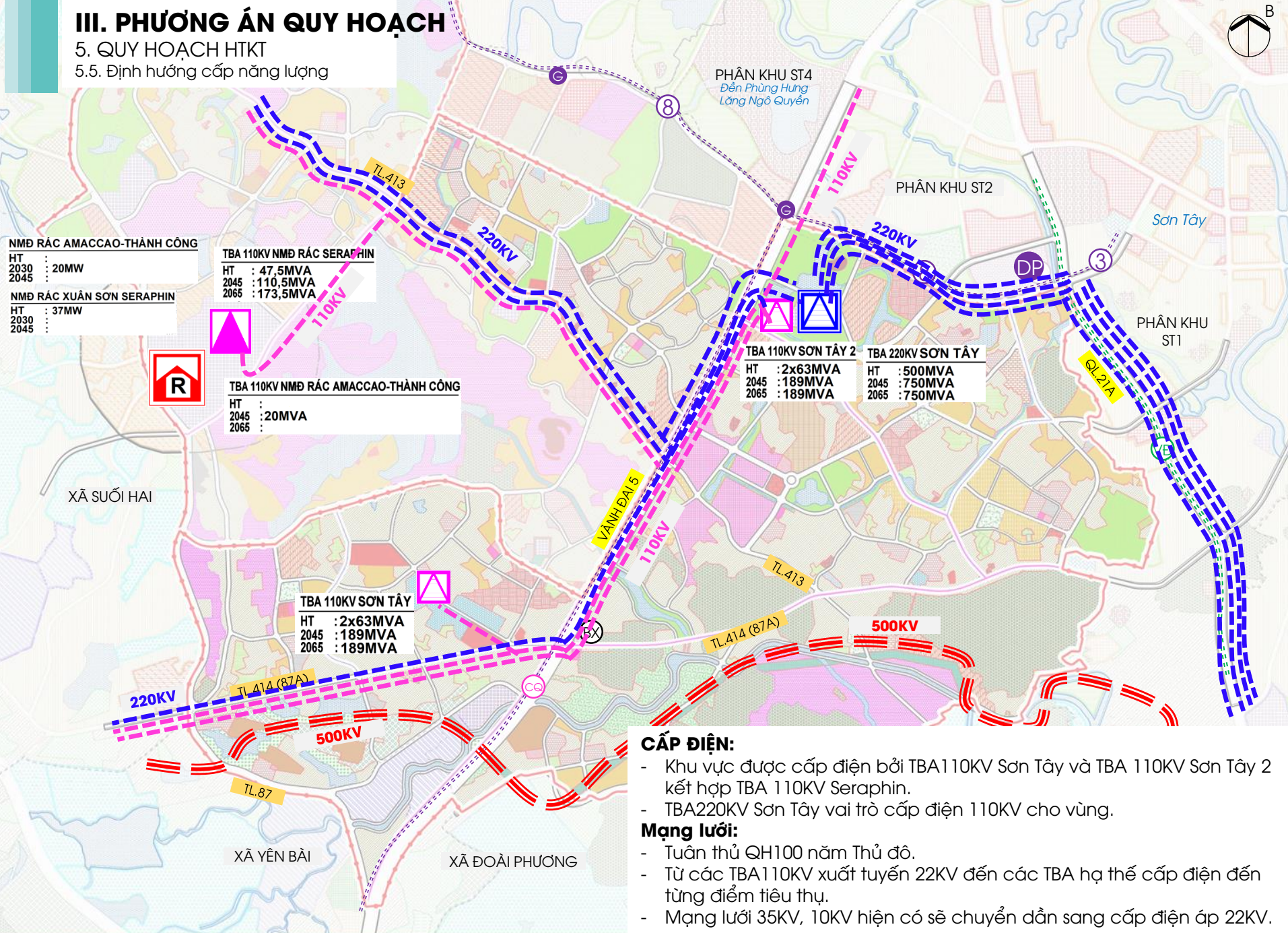
- Tuân thủ QH100 năm Thủ đô.
- Khu quy hoạch bố trí các tuyến cống D300-D1000 dẫn về các TXL.
- Trạm bơm nước thải: Bố trí 02 trạm bơm chuyển bậc.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

5. QUY HOẠCH HTKT

5.5. Định hướng cấp năng lượng



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

5. QUY HOẠCH HTKT

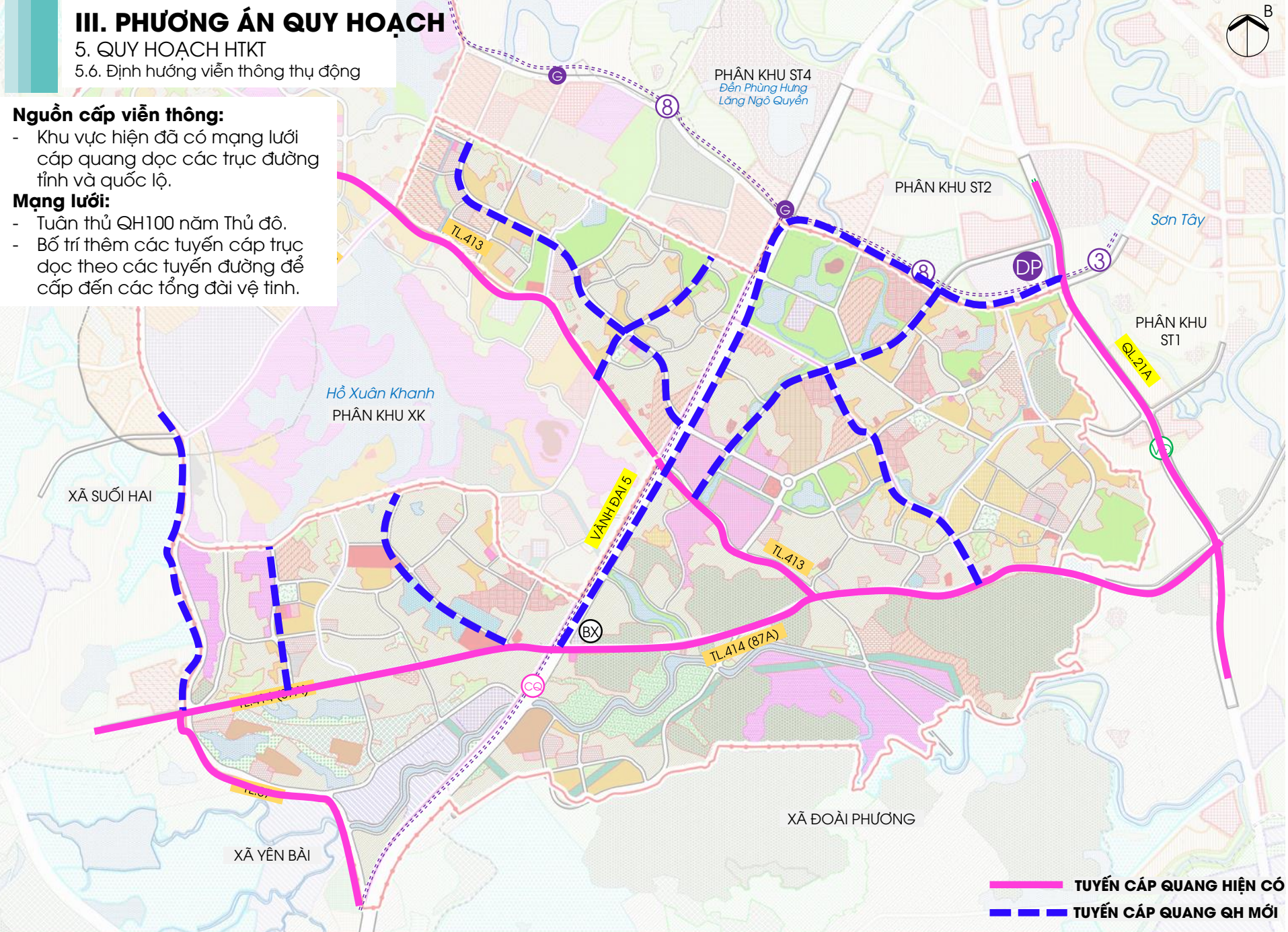
5.6. Định hướng viễn thông thụ động

Nguồn cấp viễn thông:

- Khu vực hiện đã có mạng lưới cấp quang dọc các trục đường tỉnh và quốc lộ.

Mạng lưới:

- Tuân thủ QH100 năm Thủ đô.
- Bố trí thêm các tuyến cấp trục dọc theo các tuyến đường để cấp đến các tổng đài vệ tinh.



NỘI DUNG

- I. TỔNG QUAN
- II. CHỈ TIÊU DÂN SỐ
- III. QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ ST3
- IV. QUY HOẠCH PHÂN KHU KCN XK
- V. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ



PHÂN KHU

KHU CHỨC NĂNG VÙNG HỒ XUÂN KHANH VÀ PHỤ CẬN

ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÙNG THIỆN, XÃ SUỐI HAI VÀ XÃ QUẢNG OAI

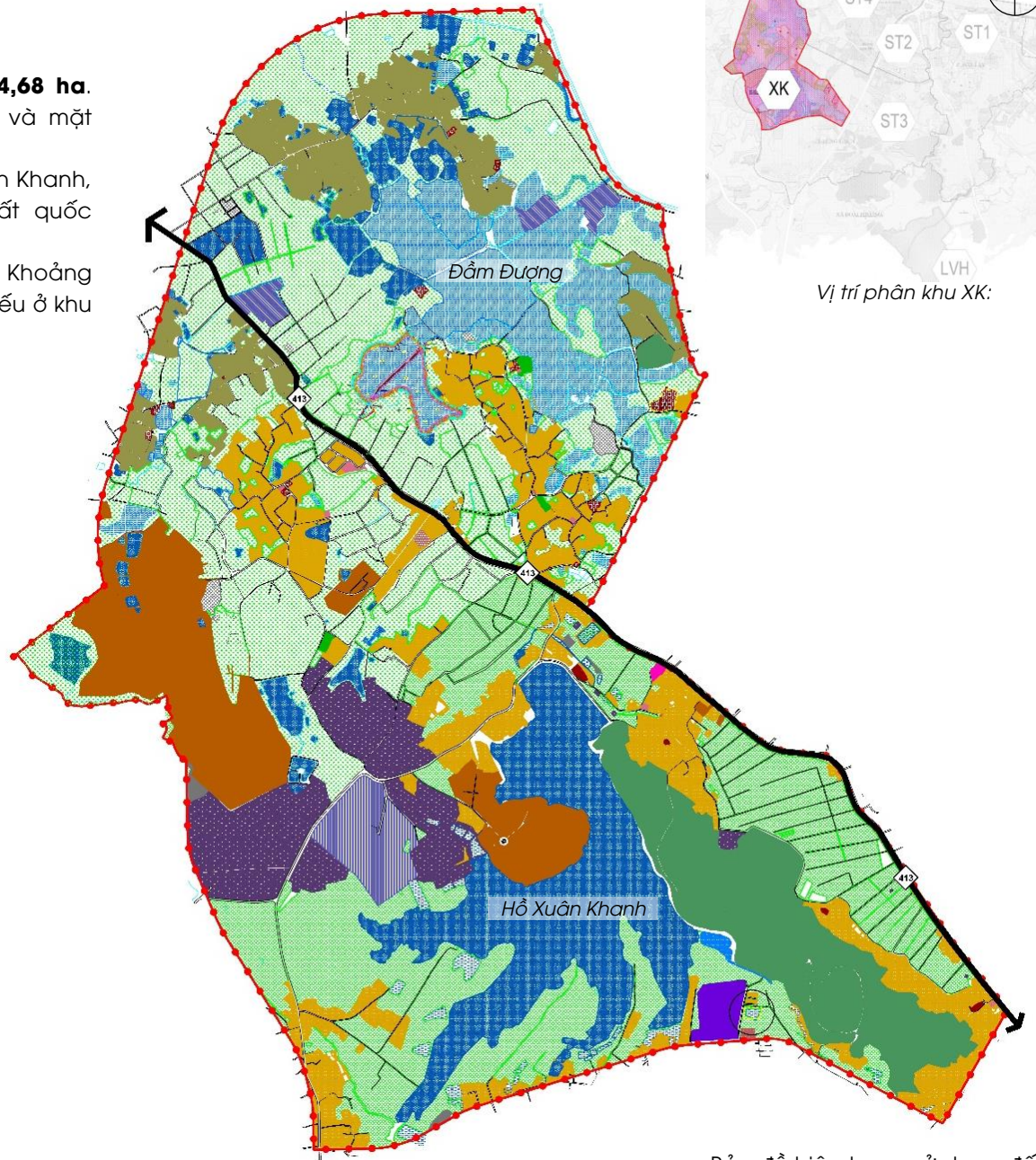
I. HIỆN TRẠNG

1. HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT

- Hiện trạng SDD:** Quy mô nghiên cứu Khoảng **1.304,68 ha**, chủ yếu là đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và mặt nước, có khá nhiều quỹ đất, thuận lợi cho xây dựng.
- Đặc trưng nổi bật của khu vực là có 2 hồ lớn (hồ Xuân Khanh, Đầm Đượng), NM XLRT Xuân Sơn và nhiều khu đất quốc phòng, an ninh.
- Hiện trạng dân cư:** Số liệu đến ngày 01/07/2025: Khoảng **15.852 người**. Mật độ tương đối thấp, tập trung chủ yếu ở khu vực Xuân Sơn, Kỳ Sơn, Đông Kỳ, Lễ Khê dọc TL.413.

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất:

TT	TÊN LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
A	DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	13.046.795,24	100,00
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	1.275.962,08	10,34
2	ĐẤT LÀNG XÓM, DÂN CƯ NÔNG THÔN	555.902,75	4,50
3	ĐẤT Y TẾ	3.397,77	0,03
4	ĐẤT VĂN HÓA	10.219,43	0,08
5	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO	10.935,38	0,09
6	ĐẤT GIÁO DỤC	7.731,12	0,06
6.1	Đất trường mầm non, tiểu học, THCS	7.731,12	0,06
6.2	Đất trường THPT	-	-
7	ĐẤT SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP, KHO BÀI	50.809,45	0,41
8	ĐẤT KHAI THÁC, CHẾ BIẾN KHOÁNG SẢN, SẢN XUẤT VẬT LIỆU XÂY DỰNG	227.149,87	
9	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ	809.068,63	6,56
10	ĐẤT DI TÍCH, TÒN GIÁO	28.051,36	0,23
11	ĐẤT NGHĨA TRANG	49.246,89	0,40
12	ĐẤT SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP	4.883.523,42	39,57
13	ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT	747.732,14	6,06
14	ĐẤT NUÔI TRỒNG THỦY SẢN	960.559,10	7,78
15	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	545.717,31	4,42
16	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	690,58	0,01
17	ĐẤT HỒ, AO, ĐẦM	1.496.486,88	12,13
18	ĐẤT GIAO THÔNG	677.915,08	5,49



Bản đồ hiện trạng sử dụng đất:

I. HIỆN TRẠNG

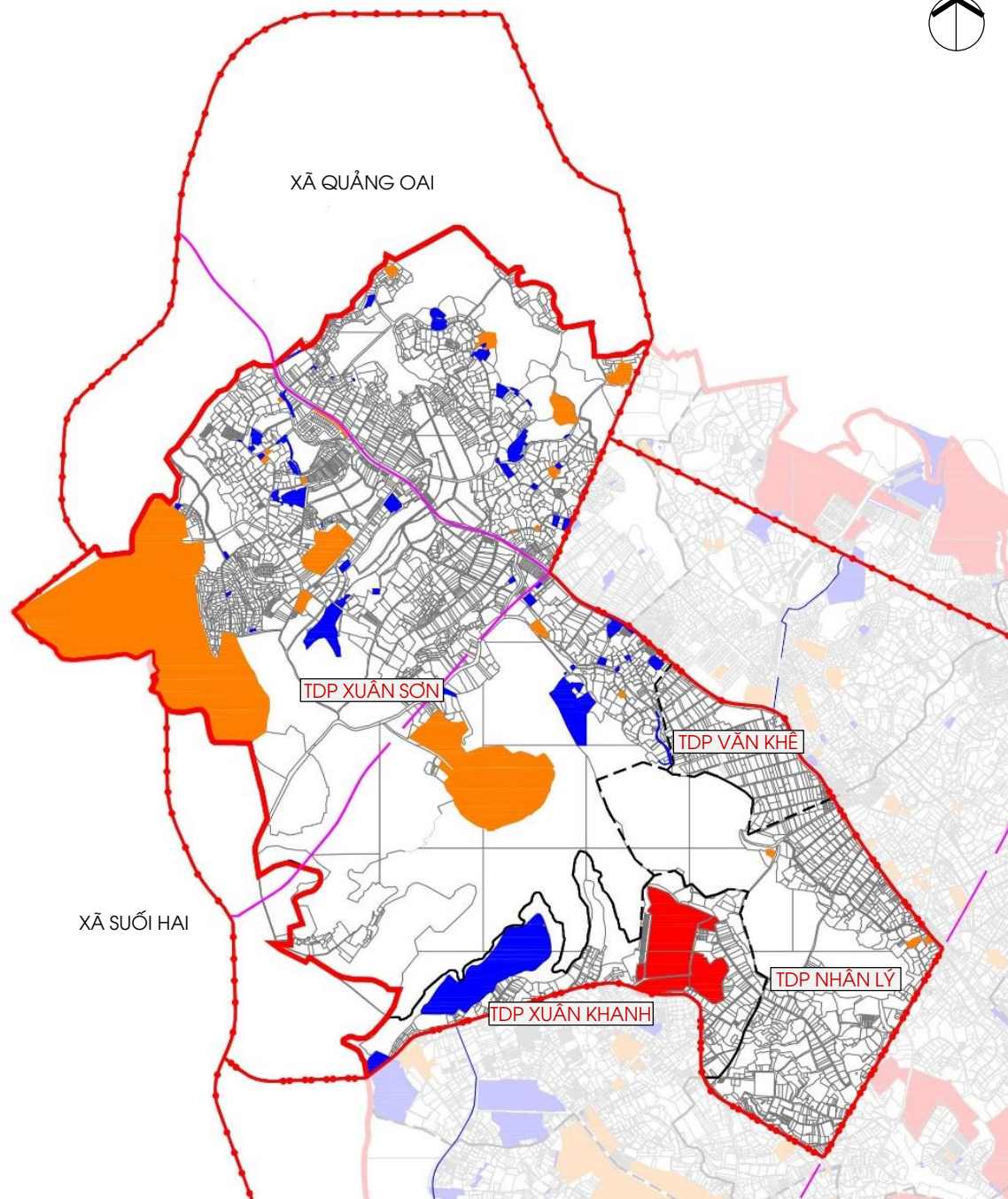
2. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HTXH VÀ DỰ ÁN



PHÂN KHU XK

STT	TÊN PHƯỜNG	DIỆN TÍCH
		(ha)
1	Nhân Lý	143,06
2	Xuân Khanh	77,43
3	Văn Khê	32,73
4	Xuân Sơn	654,85

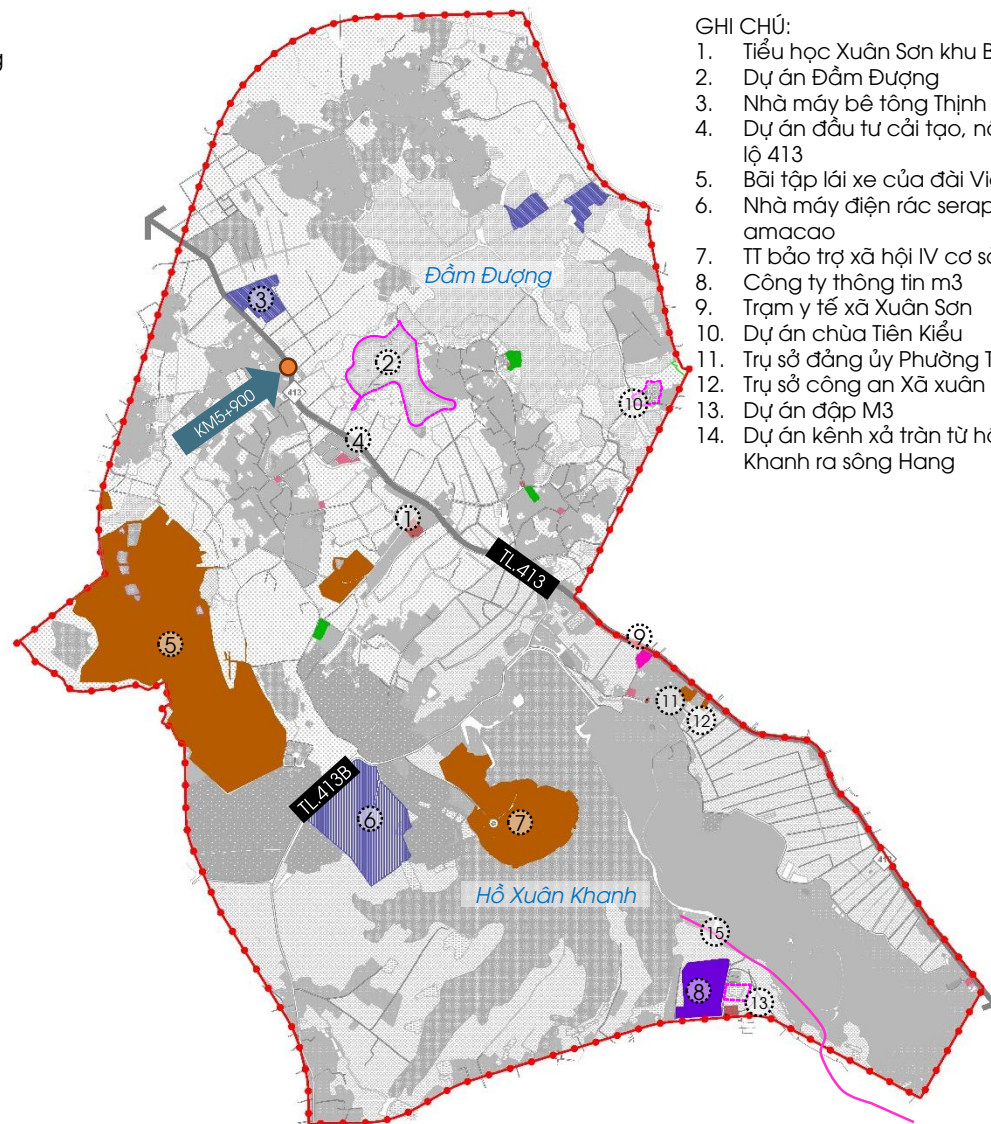
- Ghi chú:
- Đất quốc phòng
 - Đất thiết chế công, tổ chức, di tích, trường học,...
 - Đất công



I. HIỆN TRẠNG

2. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HTXH VÀ DỰ ÁN

- Hệ thống HTXK hiện trạng của phân khu Xuân Khanh tập trung chủ yếu trên tuyến đường TL.413, gần các khu vực dân cư hiện trạng.
- Khu vực nghiên cứu hiện có 2 công trình dịch vụ thương mại.
- Hệ thống trường học có các trường tiểu học và các điểm trường mầm non.
- Hệ thống y tế đã đầu tư xây mới với 2 điểm.
- Hệ thống nhà văn hóa cơ bản đáp ứng nhu cầu các khu dân cư.

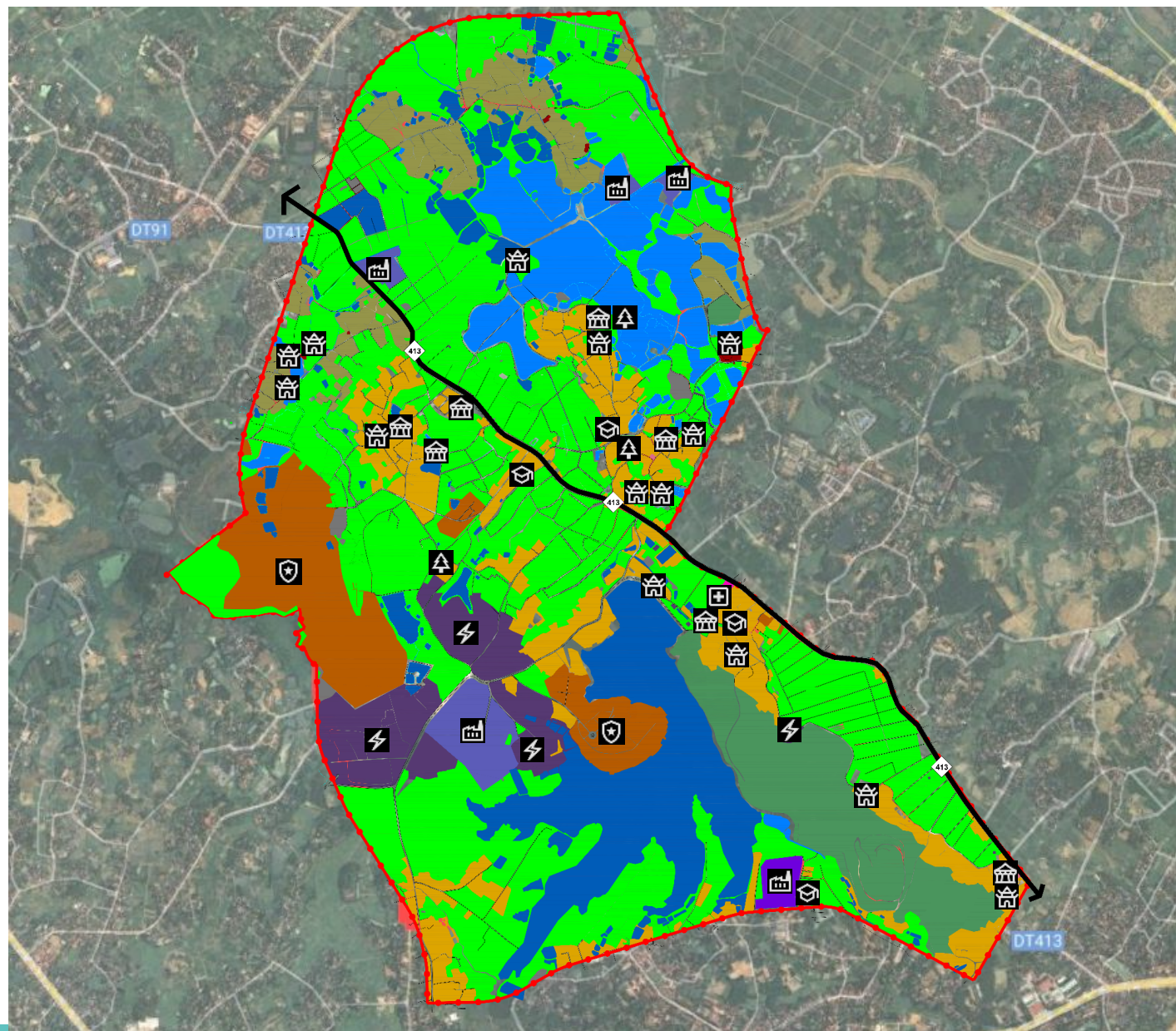


GHI CHÚ:

- Tiểu học Xuân Sơn khu B
- Dự án Đầm Đượng
- Nhà máy bê tông Thịnh An
- Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp tỉnh lộ 413
- Bãi tập lái xe của đài Việt Nam 1
- Nhà máy điện rác seraphin, amacao
- TT bảo trợ xã hội IV cơ sở 2
- Công ty thông tin m3
- Trạm y tế xã Xuân Sơn
- Dự án chùa Tiên Kiều
- Trụ sở đảng ủy Phường Tùng Thiện
- Trụ sở công an Xã xuân sơn (cũ)
- Dự án đập M3
- Dự án kênh xả tràn từ hồ Xuân Khanh ra sông Hang

I. HIỆN TRẠNG

2. HIỆN TRẠNG HỆ THỐNG HTXH VÀ DỰ ÁN



A. CÔNG TRÌNH Y TẾ

Quy mô nhỏ, thấp tầng; thiếu xanh–bóng mát và nhận diện; tiếp cận xe cấp cứu/bãi đỗ còn yếu.



B. CÔNG TRÌNH CƠ QUAN HÀNH CHÍNH, AN NINH, QUỐC PHÒNG

Khối nhà công vụ 2–3 tầng, sân bê tông nhiều, hàng rào “đóng”; ít cây, thiếu không gian công cộng thân thiện.



C. CÔNG TRÌNH VĂN HÓA

Nhà văn hóa nhỏ, thiếu tổ chức cảnh quan (sân nắng, ít cây, ít chỗ ngồi); tiềm năng thành điểm tụ cộng đồng nếu cải tạo.



E. CÔNG TRÌNH GIÁO DỤC

Thiếu sân chơi–cây xanh; cổng gây ùn tắc giờ cao điểm; mặt đường/che nắng kém, hàng rào kín.



F. CÔNG TRÌNH THỂ DỤC THỂ THAO, CÂY XANH

TDTT mạnh mẽ; “xanh tự nhiên” nhiều nhưng thiếu “xanh công cộng dùng được”; ven hồ dễ bị chiếm dụng, thiếu lối dạo/điểm dừng/chiếu sáng.



G. CÔNG TRÌNH SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP - KHO TÀNG

Nhà xưởng/kho khối lớn, mái tôn; bụi–ồn–xe tải làm xấu trục đường, xung đột mạnh với cảnh quan du lịch vùng hồ.



H. CÔNG TRÌNH TÔN GIÁO DI TÍCH

Tạo bản sắc tốt (cây cổ thụ, không gian tĩnh) nhưng dễ bị coi nhỡ, hàng quán/bãi xe tự phát phá cảnh quan.



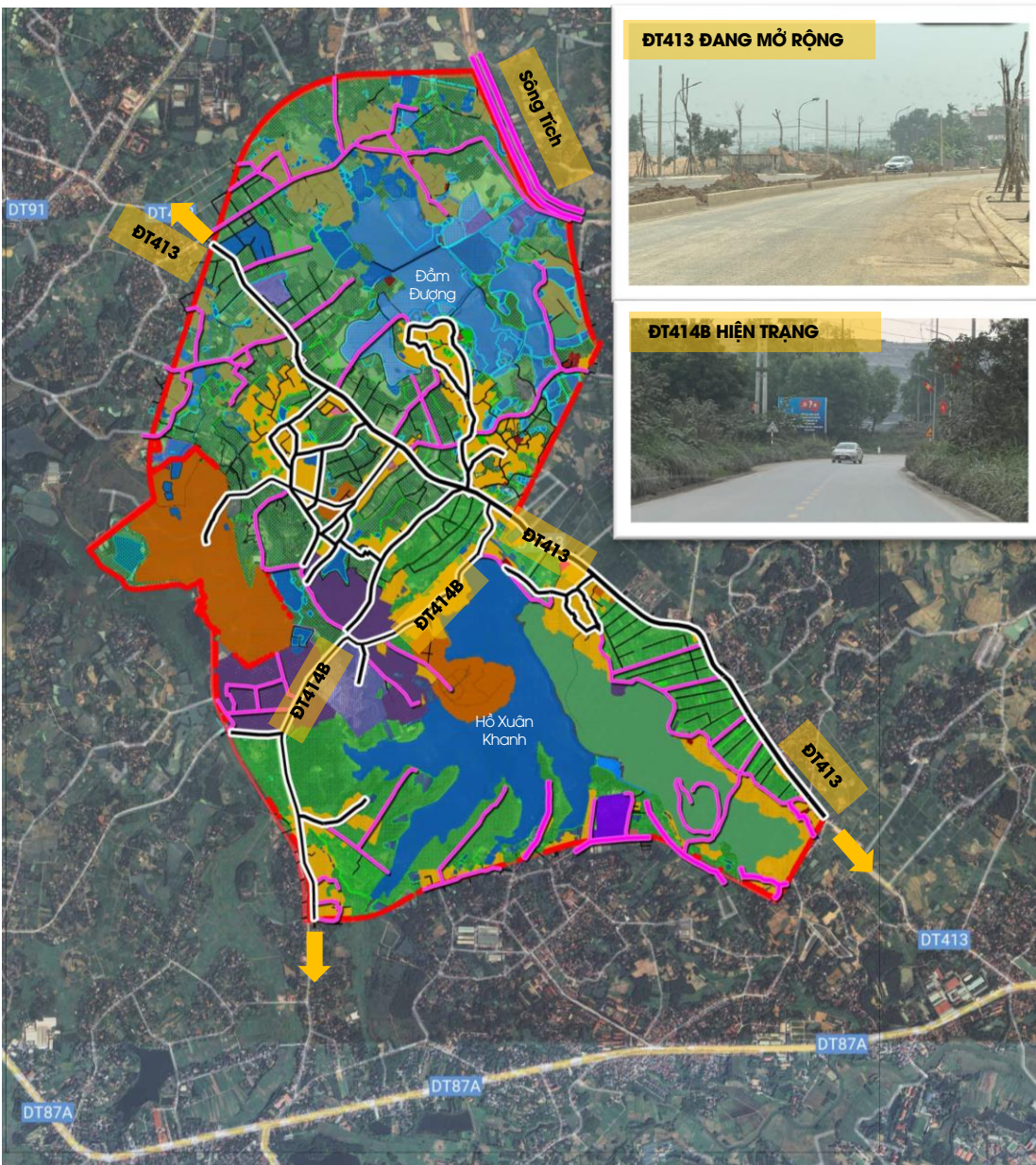
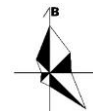
I. CÔNG TRÌNH HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC

Dễ phân cảm nếu lộ thiên (rác, trạm điện, trạm bơm...); cần “che–giấu–hòa” bằng vị trí hợp lý + màn xanh + đường vận hành riêng.

I. HIỆN TRẠNG

3. HIỆN TRẠNG HTKT

3.1. Hiện trạng hệ thống giao thông



ĐT413 ĐANG MỞ RỘNG



ĐT414B HIỆN TRẠNG



* / ĐƯỜNG BỘ:

- **Giao thông đối ngoại** của Phân khu có hệ thống đường tỉnh:
 - + DT413 (quy mô đang xây dựng mở rộng 30m),
 - + DT414B (mặt đường nhựa 7,5m, nền đường 10-12m), thảm nhựa.
 - + Tiếp giáp ranh giới phía Đông Bắc là tuyến đường chạy dọc hai bên bờ sông Tích xây dựng mới.
- **Giao thông đối nội** gồm các tuyến đường liên thôn liên xã, các tuyến trong khu dân cư với bề rộng 3,5-7m và được bê tông hóa 95%.

* / ĐƯỜNG THỦY

Trong phân khu không có các con sông lớn có thể di chuyển bằng đường thủy, hồ Xuân Khanh đóng vai trò giao thông thuyền mang tính chất du lịch, khai thác thủy sản là chủ yếu.

KÝ HIỆU:

	ĐƯỜNG TỈNH
	ĐƯỜNG THẢM NHỰA
	ĐƯỜNG BÊ TÔNG

I. HIỆN TRẠNG

3. HIỆN TRẠNG HTKT

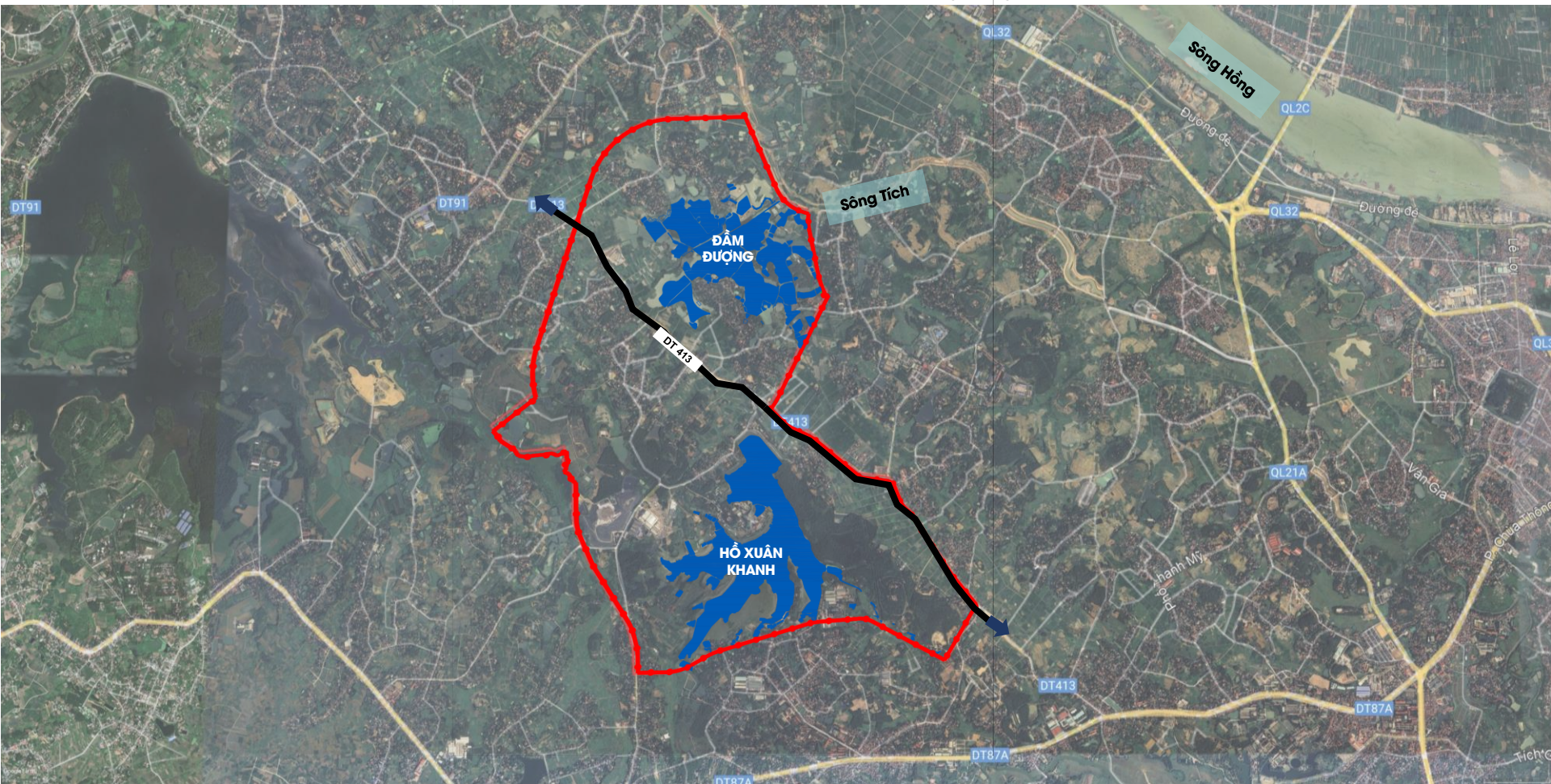
3.2. Hiện trạng địa hình – thủy văn

ĐỊA HÌNH:

- Khu vực quy hoạch phần lớn thuộc phường Tùng Thiện và xã Quảng Oai có địa hình đồi núi thấp xen kẽ là các dải đất đồng bằng. Diện tích mặt nước tương đối lớn chiếm khoảng 30% (hồ Xuân Khanh, đầm Đượng và hệ thống hồ nhỏ khác). Cao độ nền địa hình thay đổi trong khoảng 6,00m ÷ 66,50m. Độ cao trung bình khoảng 13,0m ÷ 15,0 m so với mặt nước biển. Hướng dốc nền địa hình chủ yếu dốc theo hướng từ phía Tây sang phía Đông và từ phía Tây Bắc sang Đông Nam với độ dốc nền địa hình khoảng 3% ÷ 20%..

THỦY VĂN:

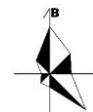
- Khu vực quy hoạch thuộc Đô thị vệ tinh Sơn Tây có 2 con sông chính chảy qua: sông Hồng và sông Tích. Theo số liệu đo đạc của Trạm Thủy văn Hà Nội thuộc Cục Thủy văn từ năm 1957 đến nay cho thấy lưu lượng, vận tốc và mực nước Sông Hồng tại khu vực từ Sơn Tây đến Hà Nội, về mùa cạn (tháng 5-10) chỉ chiếm khoảng 22 - 30% lưu lượng hàng năm và chủ yếu là được bổ cập bằng nước ngầm. Đoạn sông Tích chảy qua thị xã Sơn Tây dài 10km, rộng trung bình 50m



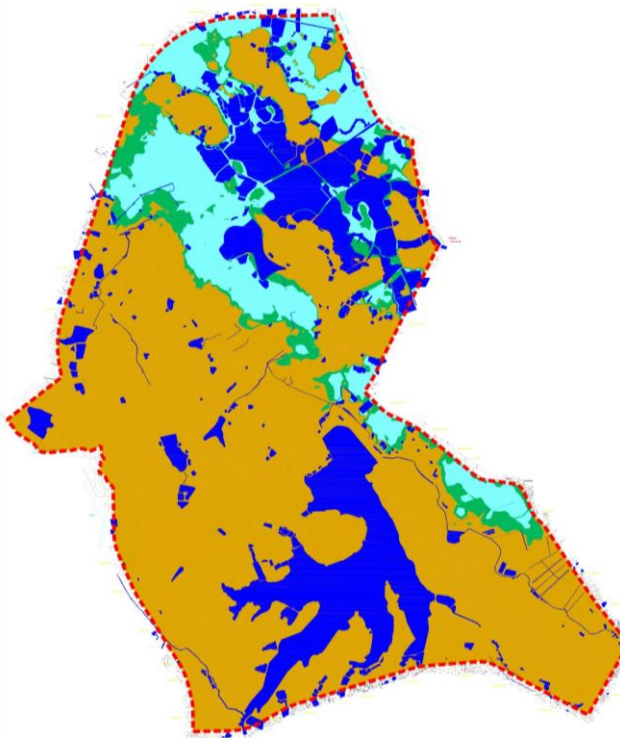
I. HIỆN TRẠNG

3. HIỆN TRẠNG HTKT

3.2. Hiện trạng cao độ nền xây dựng

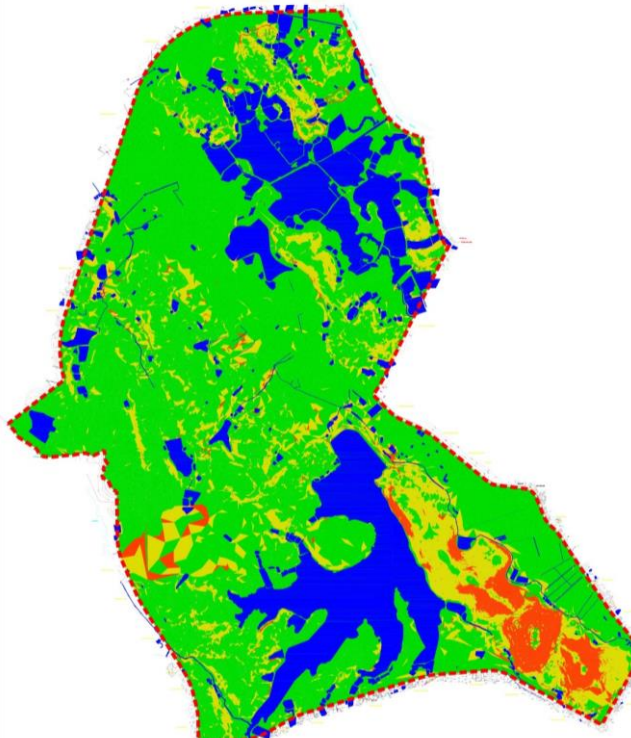


HIỆN TRẠNG ĐÁNH GIÁ NGẬP ÚNG ĐÔ THỊ



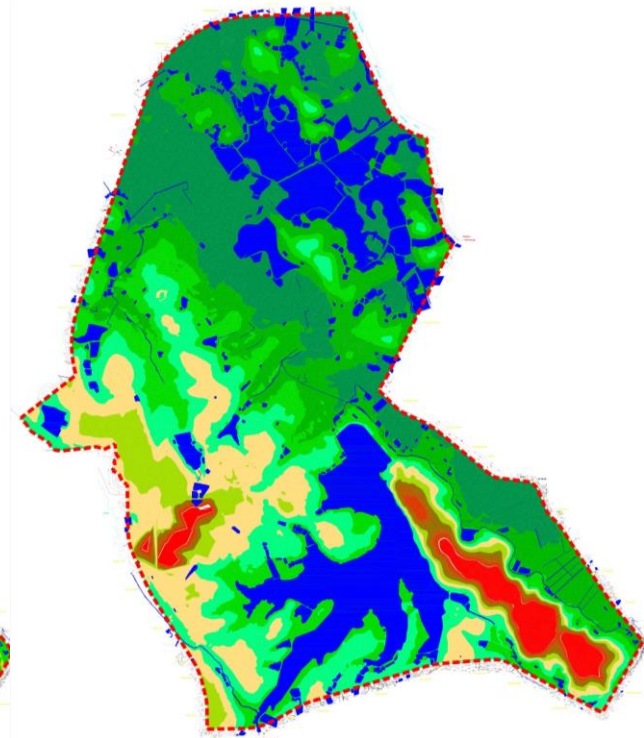
BẢNG PHÂN TÍCH ỨNG NGẬP				
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	MÀU
1	NGẬP ÚNG SÂU $\geq 1\text{M}$	85,35	6,9	
2	NGẬP ÚNG $< 1\text{M}$	102,1	8,3	
3	KHÔNG BỊ NGẬP ÚNG	800,95	326,0	
4	ĐẤT MẶT NƯỚC KHÔNG PHÂN TÍCH	245,7	19,9	
TỔNG		1234,1	100,0	

HIỆN TRẠNG ĐÁNH GIÁ ĐỘ DỐC ĐÔ THỊ



BẢNG PHÂN TÍCH ĐỘ DỐC				
STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	MÀU
1	ĐỘ DỐC THUẬN LỢI ($<10\%$)	743,8	60,3	
2	ĐỘ DỐC ÍT THUẬN LỢI ($10\%-30\%$)	194,9	15,8	
3	ĐỘ DỐC KHÔNG THUẬN LỢI ($>30\%$)	49,7	20,2	
4	ĐẤT MẶT NƯỚC KHÔNG PHÂN TÍCH	245,7	19,9	
TỔNG		1234,1	100,0	

HIỆN TRẠNG ĐÁNH GIÁ CAO ĐỘ NỀN XÂY DỰNG



BẢNG PHÂN TÍCH CAO ĐỘ NỀN				
STT	DẢI CAO ĐỘ	DIỆN TÍCH (HA)	TỶ LỆ (%)	MÀU
1	DƯỚI 10	333,2	27,0	
2	TỪ 10-15	205,6	16,7	
3	TỪ 15-20	252,9	20,5	
4	TỪ 20-25	193,2	15,7	
5	TỪ 25-30	135,2	11,0	
6	TỪ 30-35	48,5	3,9	
7	TỪ 35-40	12,9	1,0	
8	TỪ 40-45	11,5	0,9	
9	TỪ 45-50	10,3	0,8	
10	TRÊN 50	30,8	2,5	
TỔNG		1234,1	100,0	

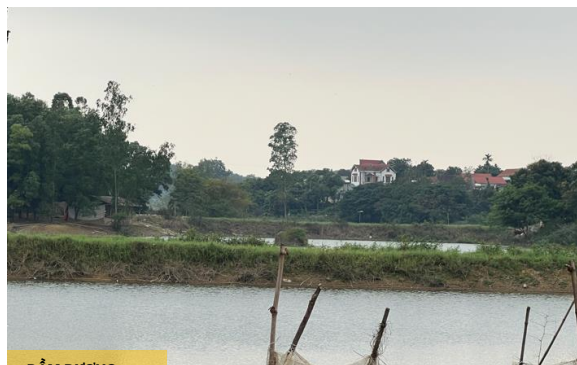
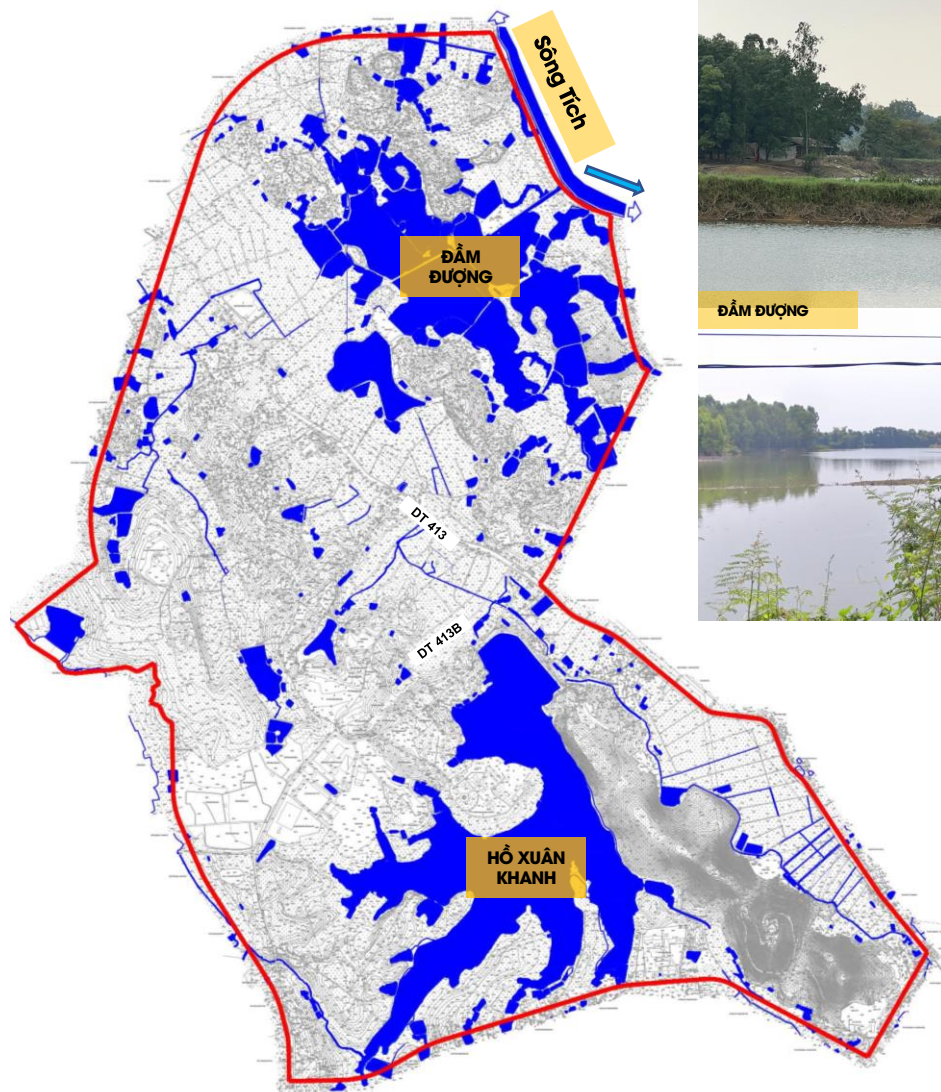
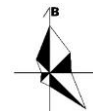
* / CAO ĐỘ NỀN:

- Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch chủ yếu vùng đồng bằng có độ dốc chủ yếu thuận lợi cho xây dựng, cao độ nền chủ yếu từ 4- 30m và cao độ không bị ứng ngập chiếm phần lớn diện tích. Các khu vực dân cư hiện trạng chủ yếu là làng xóm phân bố rải rác. Trong khu vực có một số đồi núi cao độ từ 30-109m ở phía Nam và Tây Nam ít thuận lợi cho xây dựng.
- Phân khu nằm trong vùng bảo vệ của tuyến đê sông Hồng do đó không bị tác động trực tiếp từ mực nước sông Hồng, sông Đà.
- Hướng dốc nền chủ đạo từ Nam lên Bắc và thoát nước vào sông Tích.

I. HIỆN TRẠNG

3. HIỆN TRẠNG HTKT

3.3. Hiện trạng thoát nước mặt



* / THOÁT NƯỚC MẶT:

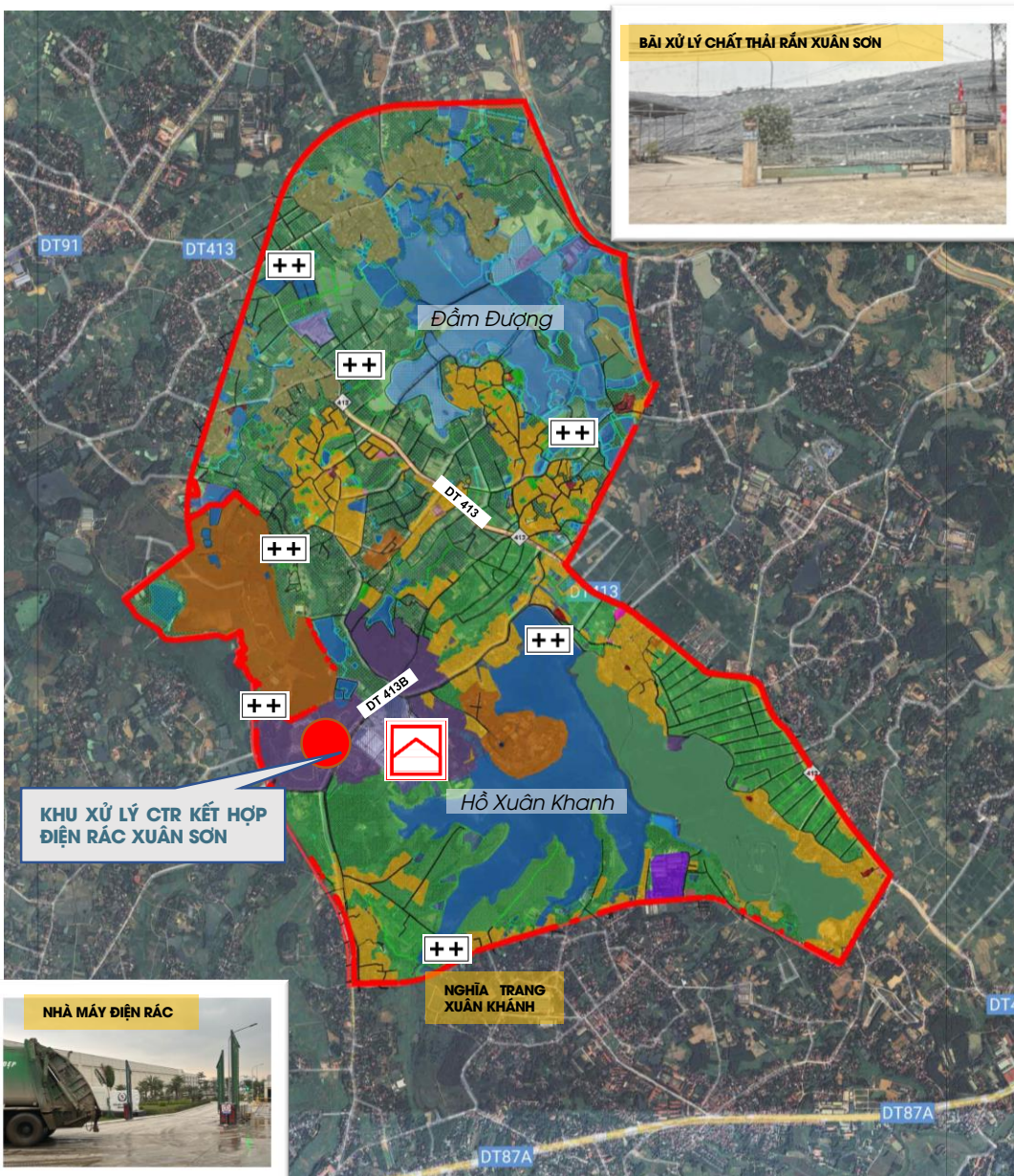
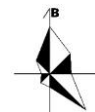
- Khu vực nghiên cứu thuộc lưu vực sông Tích.
- Hướng thoát nước theo địa hình tự nhiên chủ yếu từ Tây sang Đông, nước mưa tập trung vào hồ Xuân Khanh, Đầm Đợng và thoát vào sông Tích.
- Mạng lưới: Chủ yếu thoát qua các kênh, mương xây, mương đất. Dọc các tuyến đường giao thông lớn có hệ thống cống chạy dọc đường.
- Thủy lợi: Hồ Xuân Khanh tích trữ nước cung cấp cho hệ thống thủy lợi của khu vực. Được điều tiết bởi cửa đập và trạm bơm.



I. HIỆN TRẠNG

3. HIỆN TRẠNG HTKT

3.4. Hiện trạng thoát nước thải, quản lý CTR và nghĩa trang



* / THOÁT NƯỚC THẢI:

- Chưa có hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt, nước thải thoát chung vào cống, rãnh nước mưa và chảy ra hồ, sông Tích.
- Khu xử lý rác thải Xuân Sơn có trạm xử lý nước rác công suất 700m³/ngày.

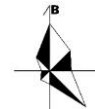
* / CHẤT THẢI RẮN, MÔI TRƯỜNG:

- Khu xử lý chất thải rắn Xuân Sơn bao gồm chôn lấp kết hợp đốt rác phát điện, quy mô 57ha. Tiếp nhận chất thải rắn từ các khu vực Sơn Tây (cũ) và khu vực ngoại thành Hà Nội.
- Rác thải từ sinh hoạt được tập kết thu gom bởi các đơn vị môi trường địa phương rồi chuyển về khu xử lý chất thải rắn Xuân Sơn.
- Môi trường: Bãi rác Xuân Sơn có tác động đến môi trường không khí xung quanh, do đó cần kiểm soát và có biện pháp kịp thời nếu có sự cố để hạn chế tiêu cực đến dân cư xung quanh.

* / NGHĨA TRANG:

- Các nghĩa trang địa phương phân bố theo từng thôn.
- Một số nghĩa trang tập trung như nghĩa trang Xuân Khanh ~1ha, nghĩa trang Gò Chiêu,...

3.5. Hiện trạng hệ thống cấp nước



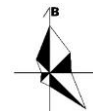
- Nguồn cấp: Khu vực nghiên cứu hiện đang sử dụng nước sạch cấp bởi Công ty nước sạch Sơn Tây, nguồn cấp từ NMN Sơn Tây 1 và 2 kết hợp với NMN Sông Đà Ba Vì.

- Nguồn cấp nước tưới nông nghiệp: Hồ Xuân Khanh giữ vai trò tích trữ và điều tiết nước tưới cho khu vực. Đồng thời hệ thống tưới từ hồ Suối Hai cấp nước cho khu vực phía Bắc của phân khu.
- Mạng lưới: Các tuyến ống nước sạch đi dọc các tuyến đường cấp nước đến hộ tiêu thụ. Hệ thống thủy lợi là mương, kênh xây, mương đất dẫn từ các hồ đến khu vực canh tác.

I. HIỆN TRẠNG

3. HIỆN TRẠNG HTKT

3.6. Hiện trạng hệ thống cấp điện, viễn thông thụ động



* / CẤP ĐIỆN:

- **Nguồn điện:** Nhà máy điện rác Seraphin 37MW phát điện và kết nối với lưới điện quốc gia thông qua các TBA 220kV Sơn Tây 2x250MVA và TBA 110kV Sơn Tây 2x63MVA.

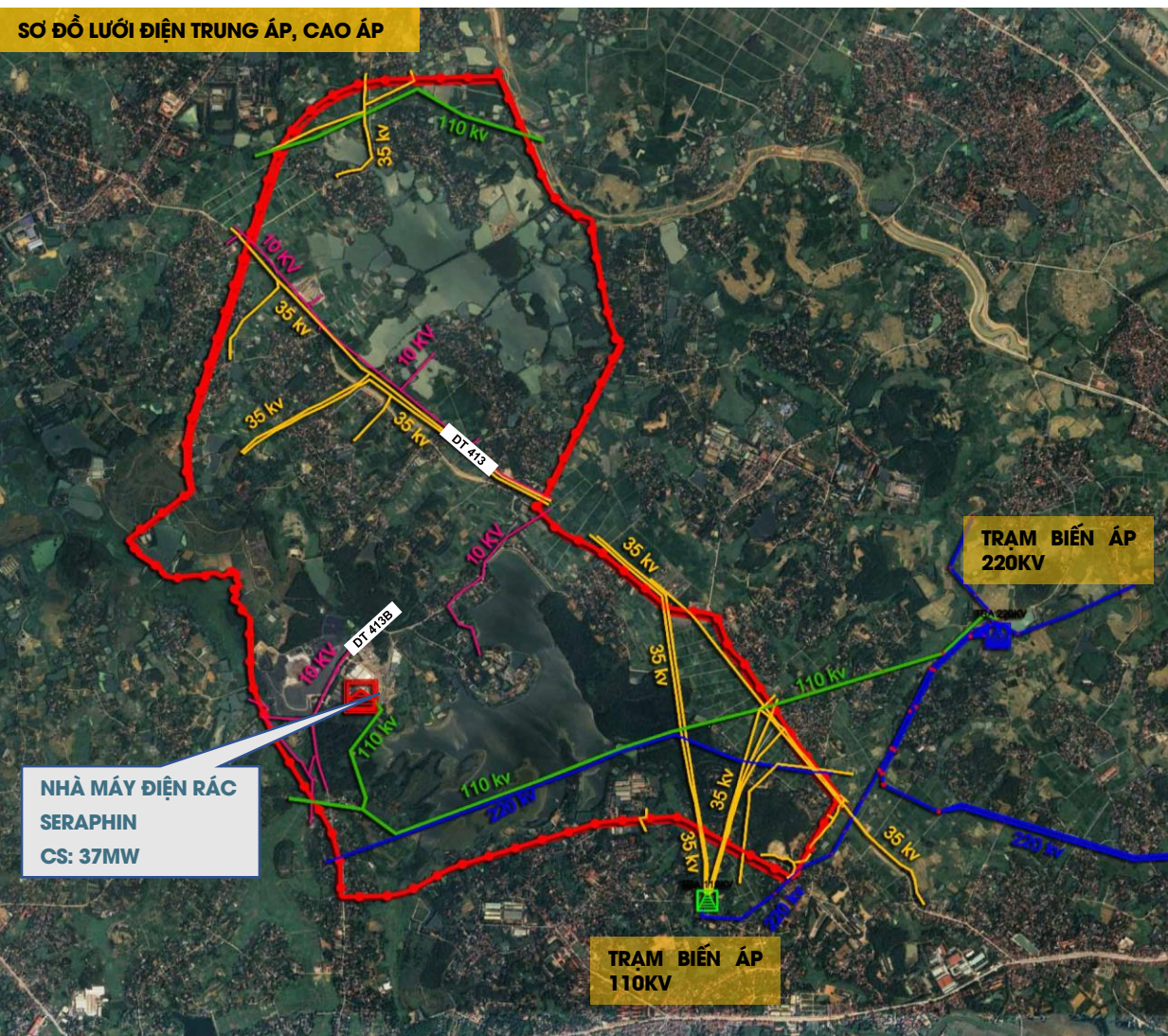
- **Mạng lưới:** Tuyến điện 220kV từ TBA 220KV Hòa Bình đến cắt qua khu vực phía Nam phân khu.

Tuyến điện 110kV từ TBA 110kV Đá Chông và tuyến điện 110kV từ Nhà máy điện rác Seraphin đi TBA 220 Sơn Tây. Phía Bắc cắt qua phân khu có tuyến 110kV từ TBA 220kV Sơn Tây đi TBA 110kV Ba Vi.

Các tuyến điện trung thế 35kV, 10kV cấp điện đến các TBA trên toàn khu vực để cấp điện cho các phụ tải.

* / VIỄN THÔNG THỤ ĐỘNG:

- **Nguồn cấp:** Từ tổng đài Sơn Tây cấp đến.
- **Mạng lưới:** Chủ yếu là các tuyến cáp quang đi trên cột, nhiều đoạn tuyến đi chung cột điện, định hướng các khu vực đang lộ trình hạ ngầm.
- Trục cáp chính đi dọc ĐT413 và ĐT414B.



I. HIỆN TRẠNG

4. ĐÁNH GIÁ TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG

S

ĐIỂM MẠNH

- Vị trí chiến lược: Nằm ở cửa ngõ phía Tây của đô thị Sơn Tây, giáp ranh khu đô thị sinh thái – nghỉ dưỡng Hòa Lạc.
- Tiềm năng phát triển và bản sắc địa phương: Có tiềm năng hình thành trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cuối tuần, khu nhà ở ven hồ cao cấp. Gần với di sản văn hóa Sơn Tây – Ba Vì, là điểm nhấn về du lịch sinh thái – văn hóa vùng Thủ đô
- Cơ sở hạ tầng và không gian đô thị: Có thể kết nối hạ tầng kỹ thuật với đô thị trung tâm Sơn Tây hiện hữu và khu Hòa Lạc, tận dụng quỹ đất chưa bị chia cắt mạnh

W

ĐIỂM YẾU

- Hạ tầng chưa đồng bộ: Sau khi sáp nhập hạ tầng xã hội và kỹ thuật chưa được kết nối thống nhất, nhiều công trình xuống cấp hoặc chưa hoàn thiện.
- Một số khu vực quanh hồ chưa có ranh giới sử dụng đất rõ ràng, tiềm ẩn nguy cơ lấn chiếm, xây dựng tự phát ven hồ.
- Khu vực hồ và vùng phụ cận chưa có hệ thống thu gom – xử lý nước thải tập trung, nguy cơ ô nhiễm hồ khi phát triển dân cư và du lịch tăng.

O

CƠ HỘI

- Khu vực nằm trong định hướng phát triển đô thị Sơn Tây. Được xác định là vùng phát triển đô thị sinh thái, du lịch, nghỉ dưỡng và dịch vụ hỗn hợp, gắn kết với hành lang phát triển Hòa Lạc – Ba Vì.
- Hồ Xuân Khanh là tài nguyên thiên nhiên có giá trị cao, tạo nền tảng để hình thành không gian du lịch sinh thái, vui chơi giải trí, nghỉ dưỡng cuối tuần cho người dân Hà Nội và vùng lân cận.
- Cơ hội thu hút nhà đầu tư trong lĩnh vực du lịch, nghỉ dưỡng, đô thị sinh thái.

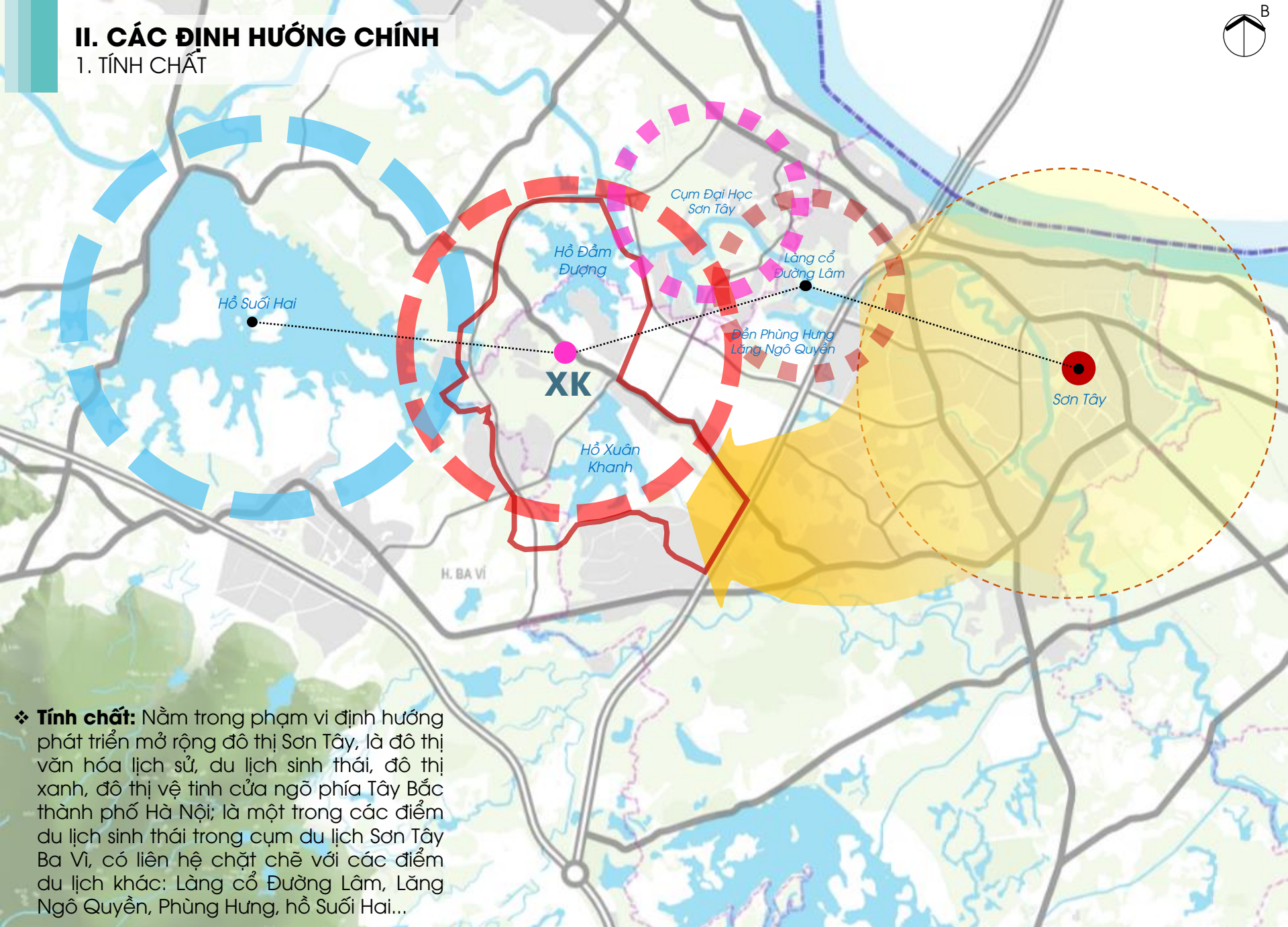
T

THÁCH THỨC

- Có thể phát sinh mâu thuẫn giữa nhu cầu phát triển đô thị - du lịch với yêu cầu bảo vệ cảnh quan hồ, rừng và hệ sinh thái tự nhiên.
- Nguồn lực đầu tư công và tư còn hạn chế, khó triển khai hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong giai đoạn đầu.
- Bài toán khó để thu hút dân cư, lao động, khách du lịch, học sinh... đến sinh sống, lao động và làm việc.
- Nguy cơ ô nhiễm nguồn nước hồ Xuân Khanh nếu phát triển dân cư và du lịch mà không có hệ thống xử lý đồng bộ.

II. CÁC ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH

1. TÍNH CHẤT



❖ **Tính chất:** Nằm trong phạm vi định hướng phát triển mở rộng đô thị Sơn Tây, là đô thị văn hóa lịch sử, du lịch sinh thái, đô thị xanh, đô thị vệ tinh cửa ngõ phía Tây Bắc thành phố Hà Nội; là một trong các điểm du lịch sinh thái trong cụm du lịch Sơn Tây Ba Vì, có liên hệ chặt chẽ với các điểm du lịch khác: Làng cổ Đường Lâm, Lăng Ngô Quyền, Phùng Hưng, hồ Suối Hai...

II. CÁC ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH

2. CHỨC NĂNG, QUY MÔ DÂN SỐ

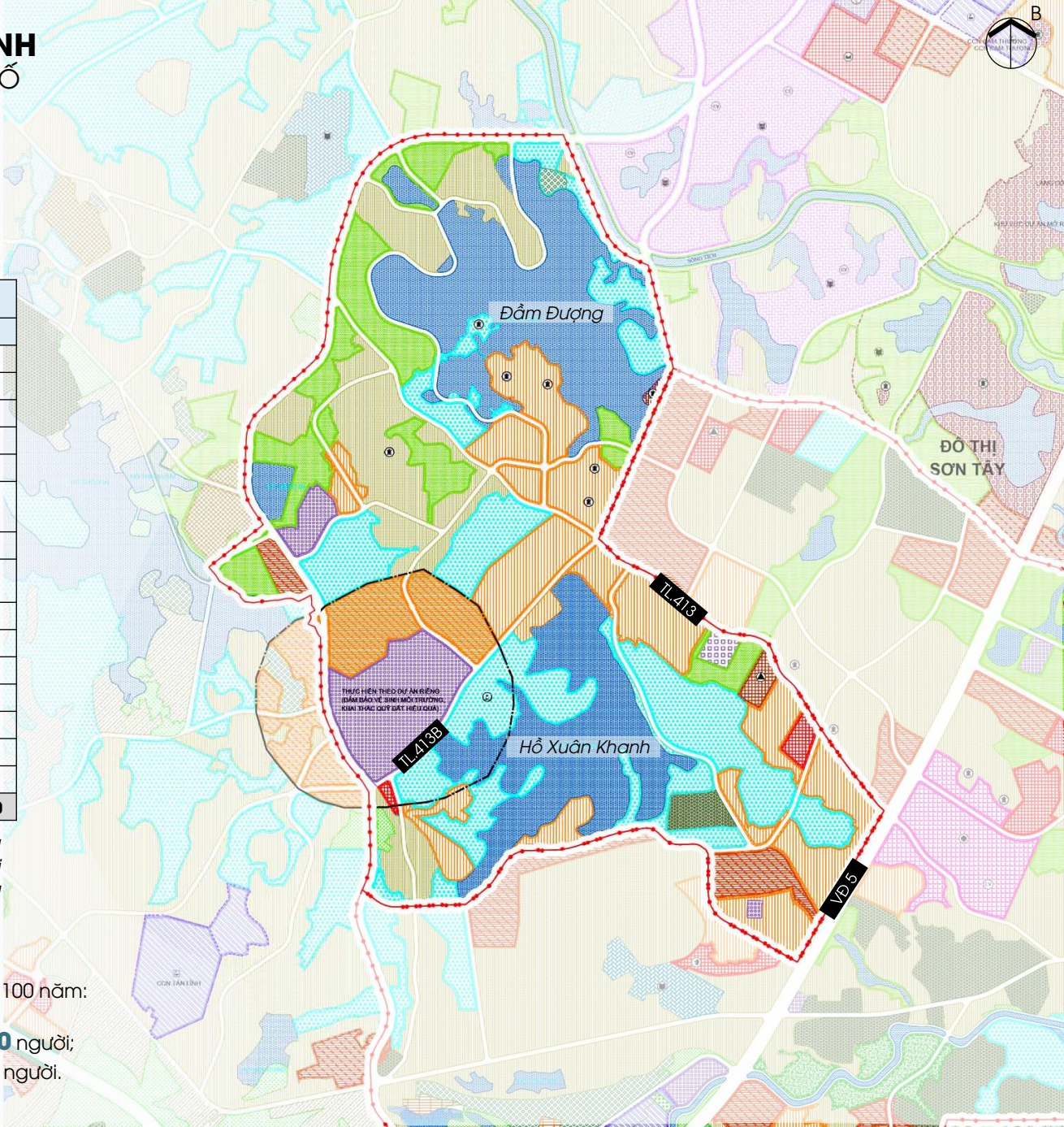
❖ **Chức năng:** Theo định hướng đồ án Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm, khu vực nghiên cứu lập quy hoạch phân khu đô thị có các chức năng sử dụng đất chính cơ bản như sau:

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
1	Đất đơn vị ở	229,22	17,66
2	Đất dân cư nông thôn	129,14	9,95
3	Đất hỗn hợp	24,84	1,91
4	Đất để xuất phát triển đô thị	27,43	2,11
5	Đất dịch vụ công cộng đô thị	6,69	0,52
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	109,75	8,46
7	Đất trường THPT	5,94	0,46
8	Đất hạ tầng kỹ thuật cấp đô thị	67,74	5,22
9	Đất di tích, tôn giáo	1,34	0,10
10	Đất dịch vụ, du lịch	242,51	18,68
11	Đất quốc phòng	8,99	0,69
12	Đất nghĩa trang	2,22	0,17
13	Đất rừng sản xuất	2,70	0,21
14	Hồ, ao, đầm	297,57	22,92
15	Đất giao thông	142,00	10,94
Tổng		1.304,68	100,00

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

❖ **Quy mô dân số:** Theo Quy hoạch Thủ đô 100 năm:

- Giai đoạn 2025 - 2045: Dân số khoảng **60.000** người;
- Giai đoạn 2045 - 2065: Dân số khoảng **78.000** người.

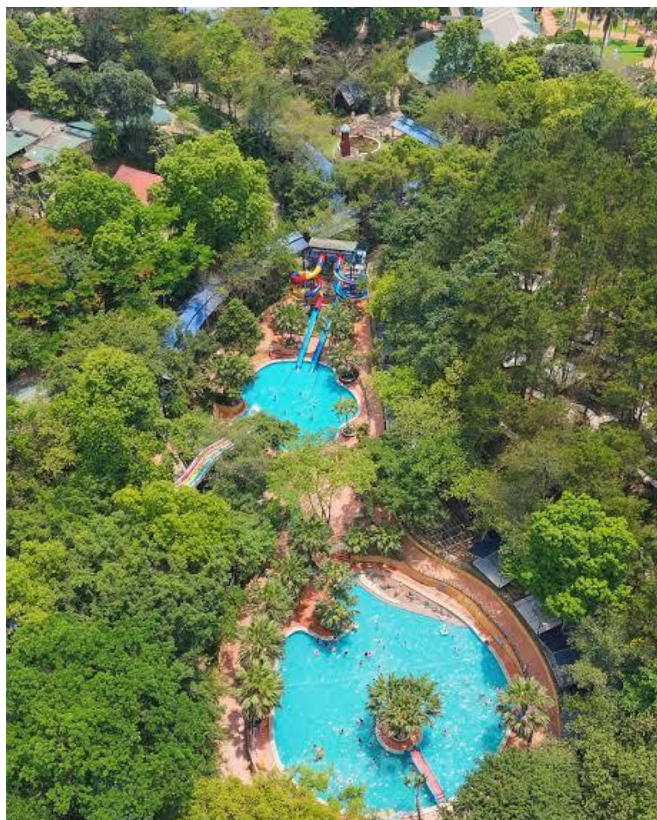


II. CÁC ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH

3. CHIẾN LƯỢC, TẦM NHÌN

1

PHÁT HUY VAI TRÒ LÀ PHẦN MỞ RỘNG CỦA ĐÔ THỊ SƠN TÂY. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CHỦ YẾU THEO HƯỚNG ĐÔ THỊ DỊCH VỤ DU LỊCH, HÌNH THÀNH KHU DU LỊCH SINH THÁI, NGHỈ DƯỠNG VÀ CÁC DỊCH VỤ HỖ TRỢ TRÊN CƠ SỞ KHAI THÁC CÁC YẾU TỐ CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN, MẶT NƯỚC ĐỂ THU HÚT DU KHÁCH.



2

TẠO KẾT NỐI VỚI CÁC ĐIỂM DU LỊCH SINH THÁI TRONG CỤM DU LỊCH SƠN TÂY BA VÌ, CÓ LIÊN HỆ CHẶT CHẼ VỚI CÁC ĐIỂM DU LỊCH KHÁC: LÀNG CỔ ĐƯỜNG LÂM, LÃNG NGÔ QUYỀN, PHÙNG HƯNG, HỒ SUỐI HAI...

3

KHAI THÁC GIÁ TRỊ CẢNH QUAN THIÊN NHIÊN NHẪM GẮN KẾT KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ VÀ DU LỊCH, ĐẶC BIỆT LÀ CẢNH QUAN MẶT NƯỚC (HỒ XUÂN KHANH, ĐẦM ĐƯƠNG LÀ TRUNG TÂM) ĐỂ TẠO RA DẤU ÁN ĐỘC ĐÁO, ĐIỂM NHẤN THU HÚT.



II. CÁC ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH

3. CHIẾN LƯỢC, TẦM NHÌN

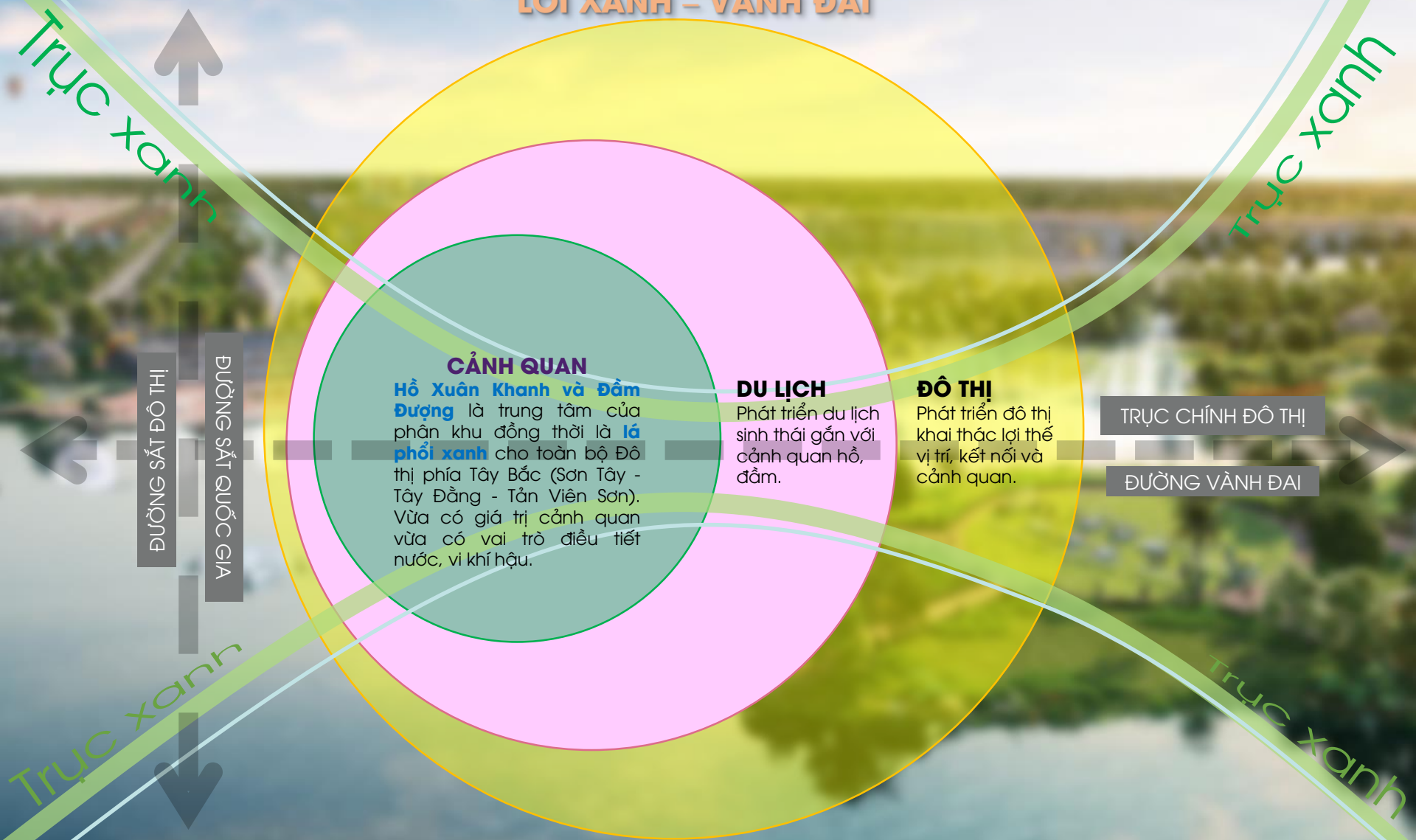


III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

1. SƠ ĐỒ Ý TƯỞNG

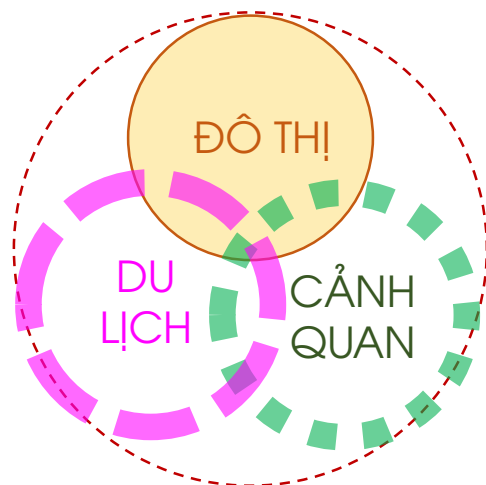
Ý tưởng tổng thể:

“KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ SINH THÁI & DU LỊCH” LỐI XANH – VÀNH ĐAI



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

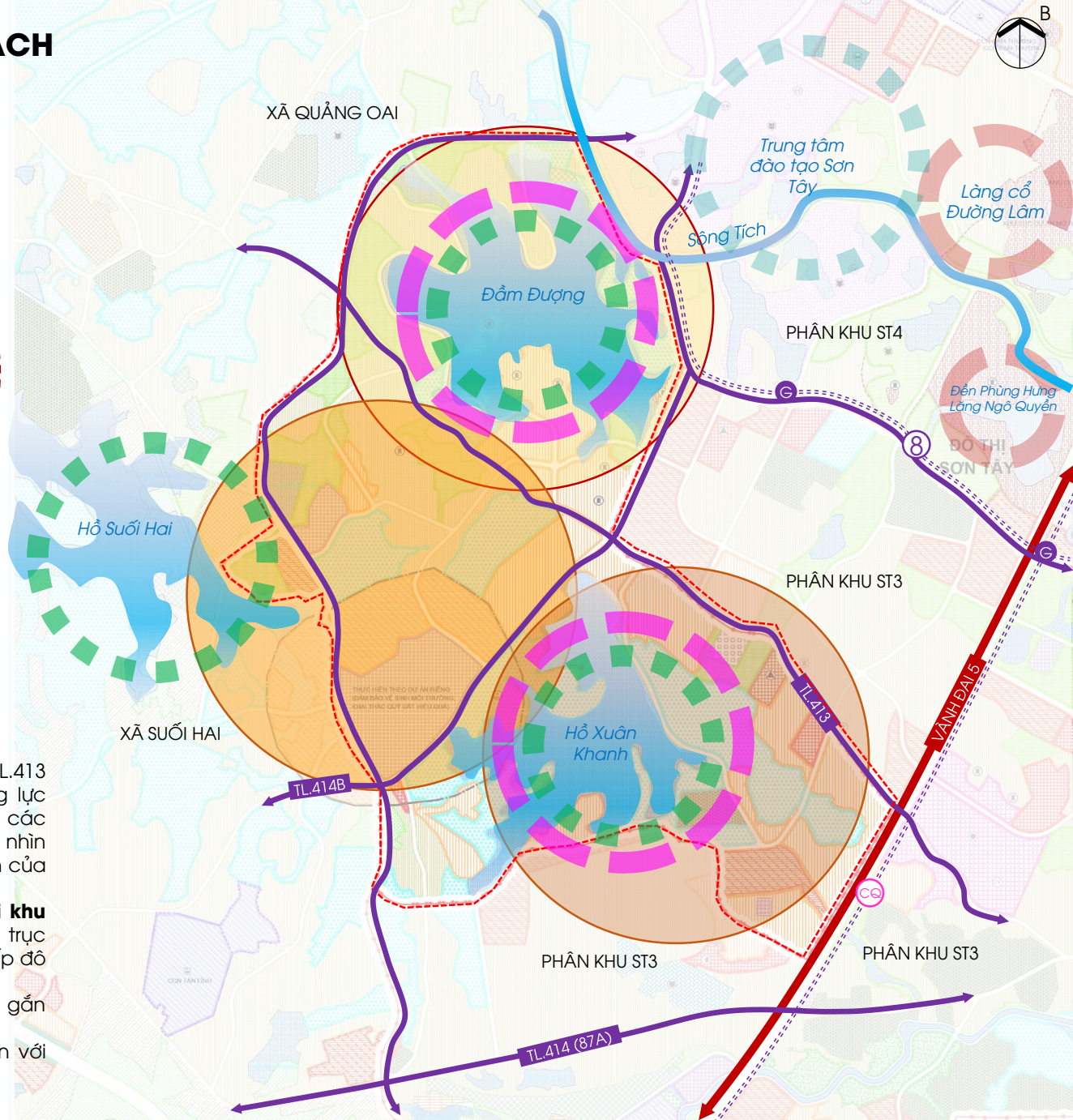
1. SƠ ĐỒ Ý TƯỞNG



CÁC CỰC PHÁT TRIỂN CHÍNH CỦA PHÂN KHU XK

Phân khu XK lấy trục đường Vành đai 5, TL.413 và các tuyến ĐSĐT số 8, 9 làm trục động lực phát triển. Căn cứ điều kiện thực tiễn và các định hướng từ đồ án QH chung thủ đô tầm nhìn 100 năm, xác định các cực phát triển chính của phân khu, bao gồm:

- + **Cực phát triển đô thị & du lịch** gắn với **khv cảnh quan** hồ Xuân Khanh và các trục đường giao thông đối ngoại, giao thông cấp đô thị;
- + **Cực phát triển đô thị sinh thái & du lịch** gắn với **khv cảnh quan** Đầm Đượng;
- + **Cực phát triển đô thị có điều kiện** gắn với **khv cảnh quan** hồ Suối Hai.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

2. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

Cụ thể hoá các cực phát triển của Phân khu XK, phát triển đô thị với 3 khu vực:

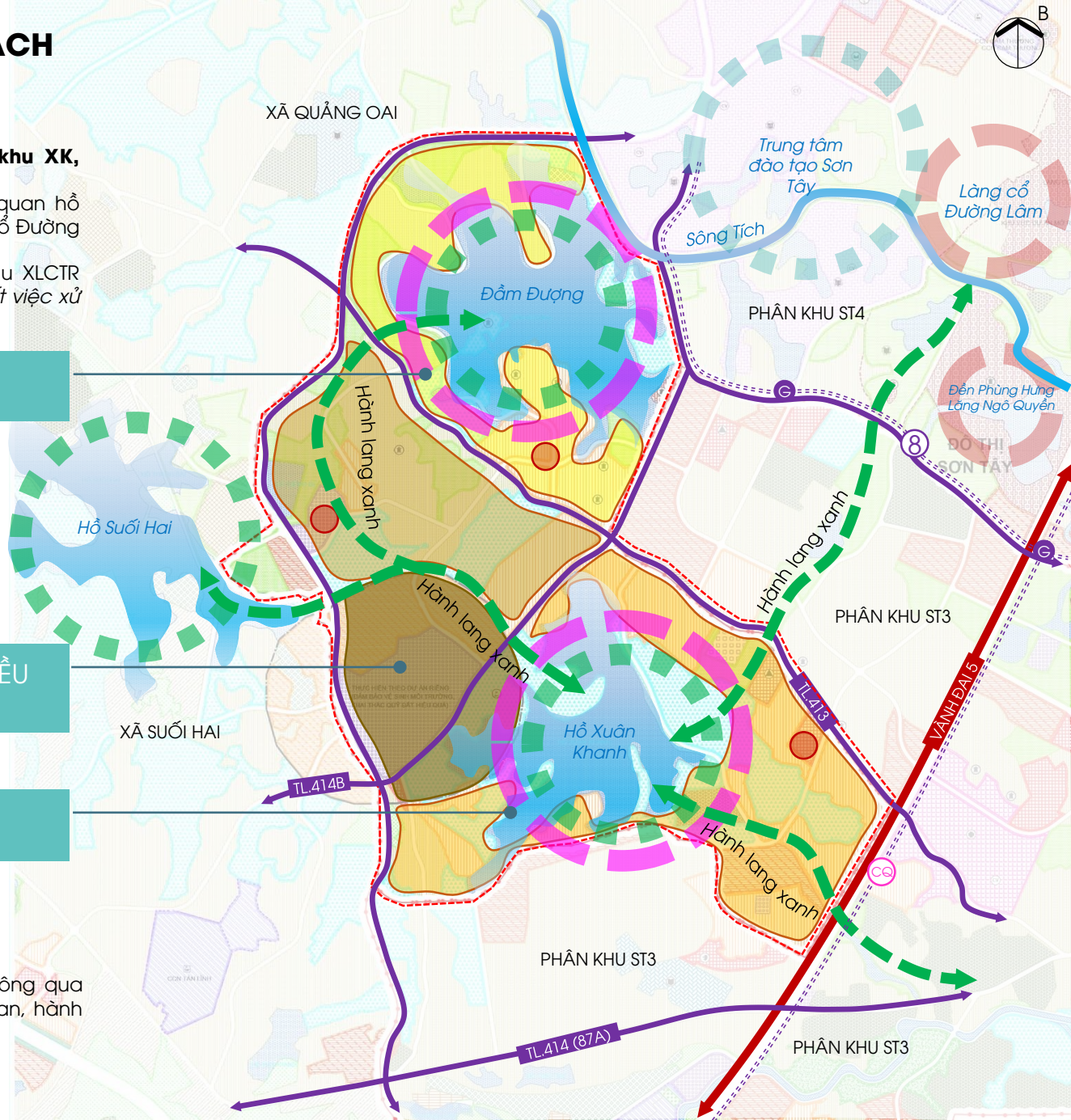
- **Phát triển đô thị sinh thái** gắn với cảnh quan hồ Xuân Khanh, Đầm Đượng và khu vực làng cổ Đường Lâm & phụ cận;
- **Phát triển đô thị có điều kiện** gắn với khu XLCTR Xuân Sơn (có thể phát triển sau khi hoàn tất việc xử lý toàn bộ rác thải).

TRUNG TÂM ĐÔ THỊ SINH THÁI & DU LỊCH HỒ ĐẦM ĐƯỢNG

KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CÓ ĐIỀU KIỆN

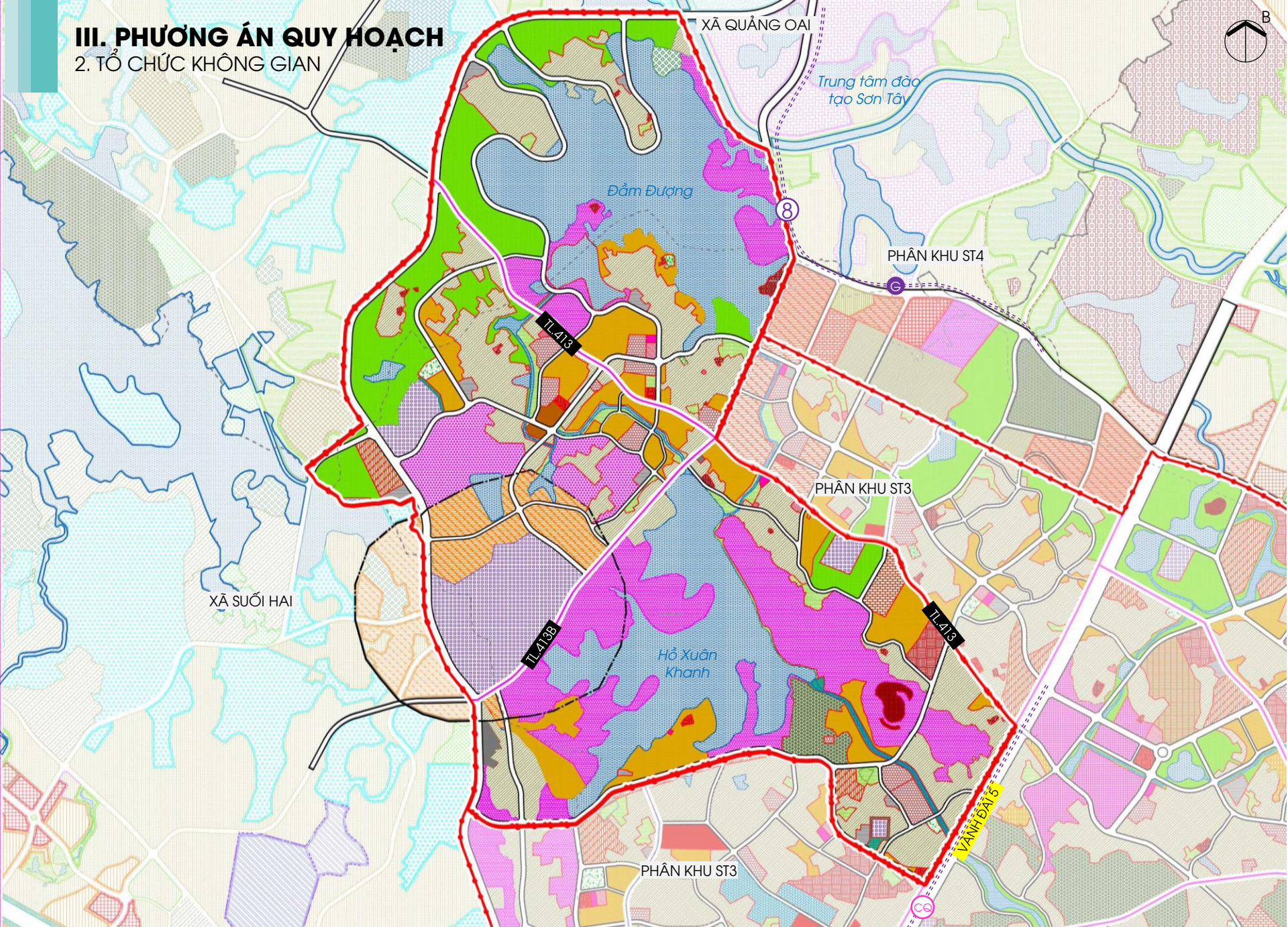
TRUNG TÂM ĐÔ THỊ & DU LỊCH HỒ XUÂN KHANH

Liên kết các khu vực phát triển đô thị thông qua mạng lưới giao thông và các trục cảnh quan, hành lang xanh tạo thành hệ thống liên hoàn.



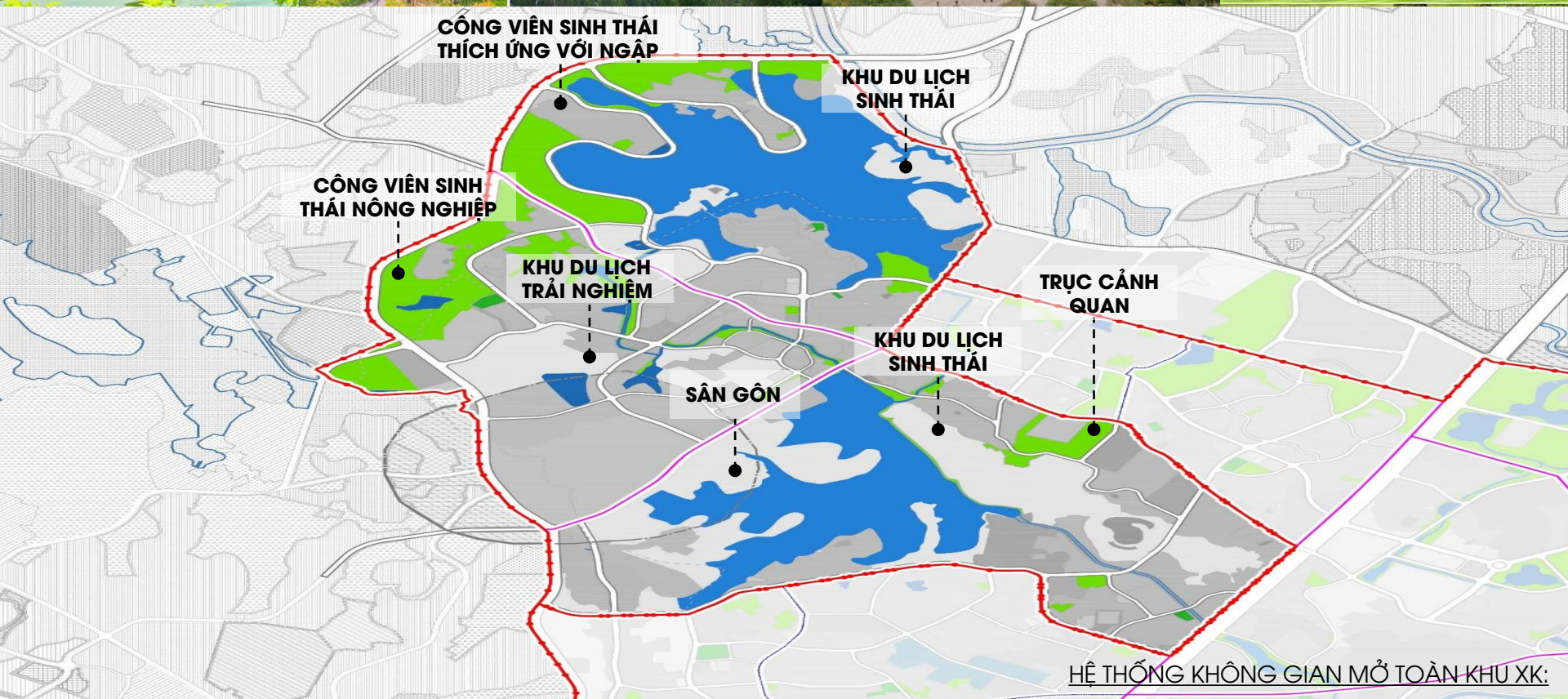
III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

2. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

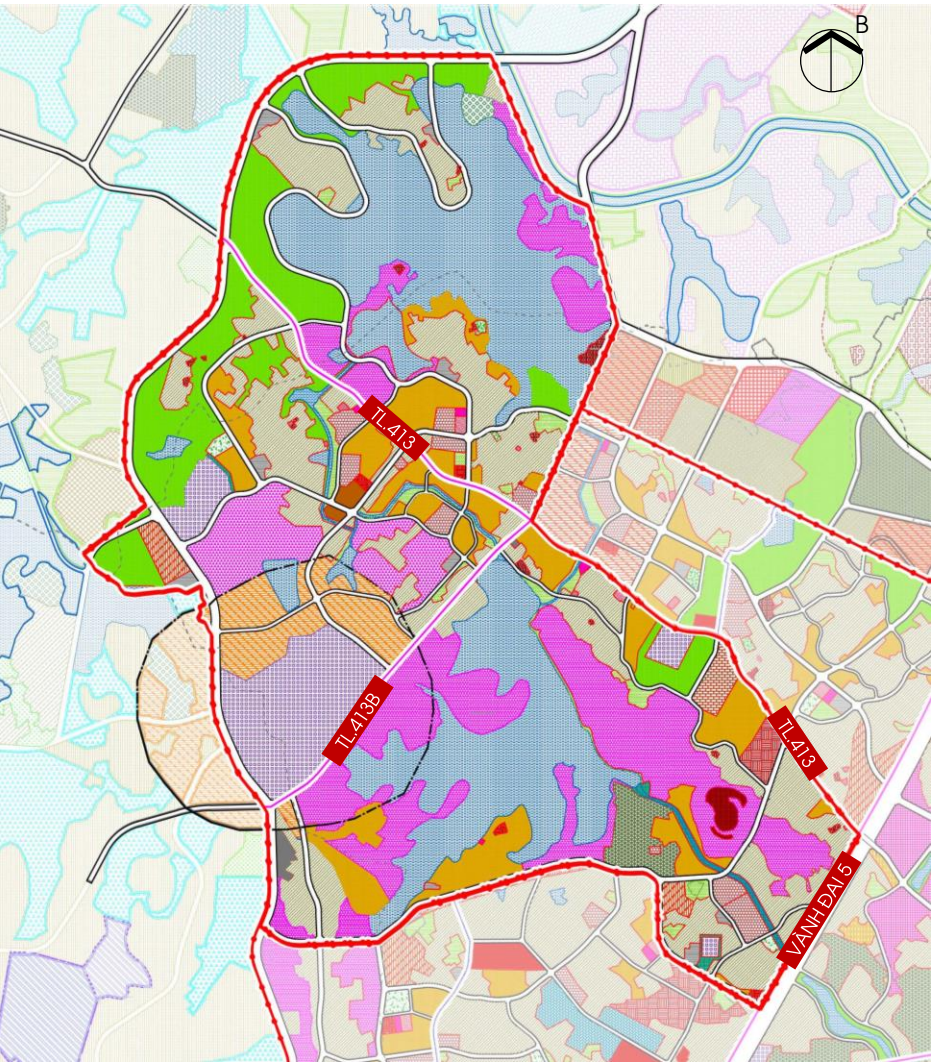
2. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN



HỆ THỐNG KHÔNG GIAN MỞ TOÀN KHU XK:

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



Bản đồ quy hoạch SDD toàn khu XK:

Bảng TH SDD toàn khu XK:

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(ha)	(%)
1	Đất nhóm nhà ở	139,68	10,71
2	Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ	19,58	1,50
3	Đất làng xóm, dân cư nông thôn	180,33	13,82
4	Đất y tế	0,94	0,07
4.1	Trạm y tế	0,94	
5	Đất văn hoá	1,76	0,14
5.1	Nhà văn hoá cấp ĐVO	1,76	
6	Đất thể dục thể thao	5,13	0,39
6.1	Thể dục thể thao cấp ĐVO	5,13	
7	Đất giáo dục	16,21	1,24
7.1	Trường THPT	5,94	
7.2	Trường THCS	3,35	
7.3	Trường TH	3,47	
7.4	Trường MN	3,44	
8	Đất cây xanh sử dụng công cộng	112,62	8,63
8.1	Cây xanh sử dụng công cộng ĐT	109,03	
8.2	Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	3,60	
9	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	6,08	0,47
10	Đất cơ quan, trụ sở	0,41	0,03
11	Đất khu dịch vụ	8,83	0,68
11.1	Khu dịch vụ cấp đô thị	6,69	
11.2	Khu dịch vụ cấp ĐVO	2,15	
12	Đất khu dịch vụ du lịch	249,31	19,11
13	Đất di tích, tôn giáo	1,93	0,15
14	Đất quốc phòng	8,76	0,67
15	Đất bãi đỗ xe	3,10	0,24
16	Đất nghĩa trang	0,34	0,03
17	Đất hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác	72,07	5,52
18	Hồ, ao, đầm	297,00	22,76
19	Đường giao thông	180,60	13,84
Tổng		1.304,68	100,00

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

❖ **Phân chia các tiểu khu:**

Phân chia thành các tiểu khu trên cơ sở các **trục đường giao thông chính, các đặc trưng về tính chất, cảnh quan**. Các tiểu khu được tính toán bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

⇒ **Phân khu vực nghiên cứu thành 3 Tiểu khu:**

- **TIỂU KHU 1:** Phát triển đô thị sinh thái - du lịch khu vực **Đầm Đượng** (403,52 ha)
- **TIỂU KHU 2:** Phát triển đô thị sinh thái có điều kiện khu vực **phía Tây** (382,47 ha)
- **TIỂU KHU 3:** Phát triển đô thị - du lịch khu vực hồ **Xuân Khanh** (518,69 ha)

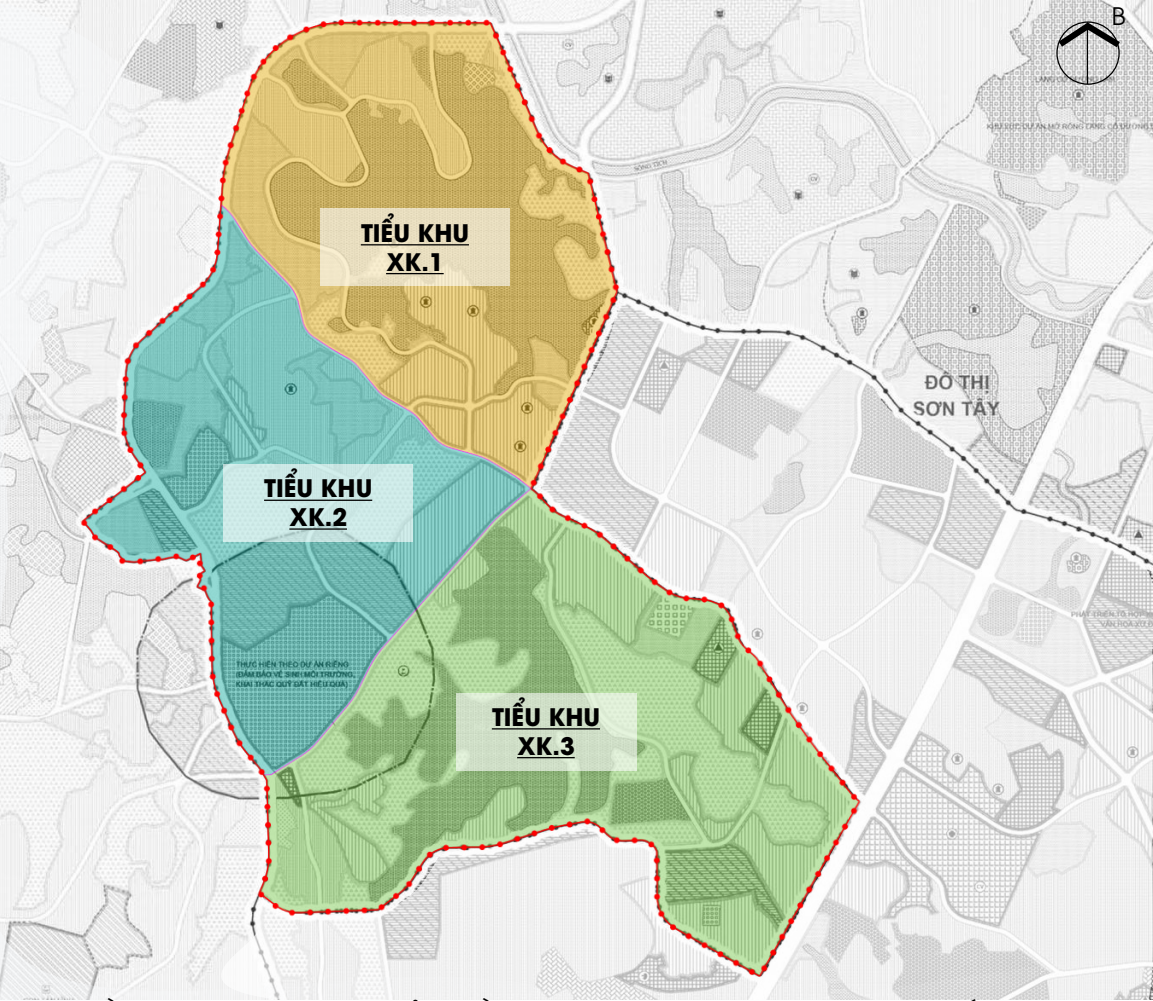
❖ **Dân số trong các tiểu khu:**

Hiện trạng dân số:

- Dân số danh sách sổ hộ và nhân khẩu thực tế đến ngày 01/07/2025: Khoảng **15.852** người.
(nguồn: phòng Kinh tế, hạ tầng và Đô thị phường Tùng Thiện)

Theo Quy hoạch Thủ đô 100 năm:

- Giai đoạn 2025 - 2045: Dân số khoảng **60.000** người;
- Giai đoạn 2045 - 2065: Dân số khoảng **78.000** người.



Dựa trên quy mô đất ĐVO hiện trạng, đất ĐVO, đất hỗn hợp tại đồ án Quy hoạch chung Thủ đô tầm nhìn 100 năm, tính toán quy mô dân số như sau:

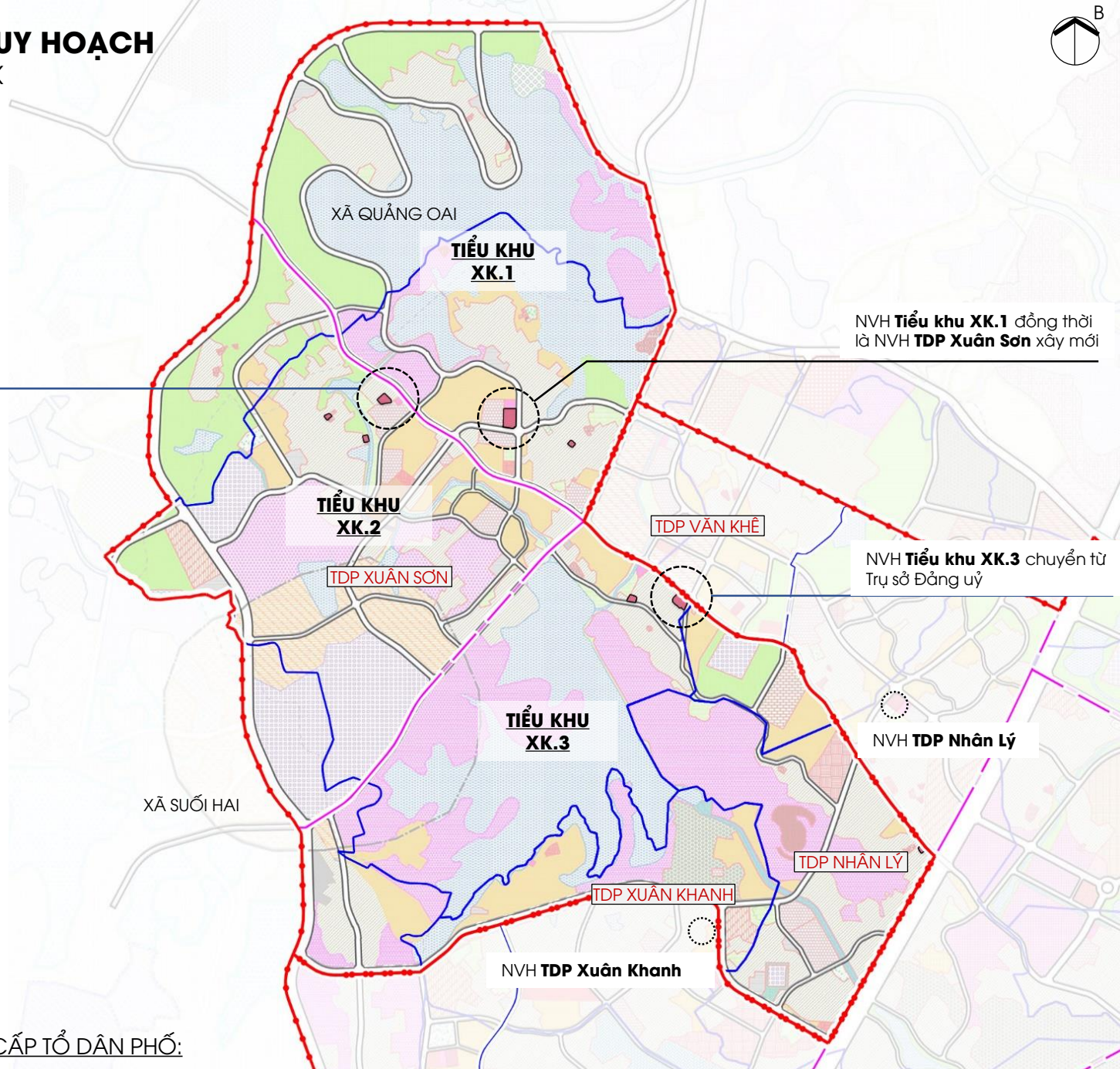
STT	Khu vực	Giai đoạn 2025-2045					Giai đoạn 2045-2065				
		Diện tích đất ĐVO hiện trạng	Dân số hiện trạng	Dân số phát triển mới	Quy mô đất ĐVO	Tổng dân số	Diện tích đất ĐVO hiện trạng	Dân số hiện trạng	Dân số phát triển mới	Quy mô đất ĐVO	Tổng dân số
		(m2)	(người)	(người)	(m2)	(người)	(m2)	(người)	(người)	(người)	(người)
1	Tiểu khu XK-1	690.309	5.576	10.877	1.012.887	16.454	690.309	5.576	13.456	1.012.887	19.032
2	Tiểu khu XK-2	531.410	4.293	14.448	1.153.667	18.740	531.410	4.293	26.021	1.613.325	30.314
3	Tiểu khu XK-3	740.746	5.983	19.147	1.547.022	25.130	740.746	5.983	23.085	1.547.022	29.068
	Tổng	1.962.465	15.852	15.852	3.713.575	60.000	1.962.465	15.852	62.148	4.173.233	78.000

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK



NVH **Tiểu khu XK.2** hiện trạng



HỆ THỐNG THIẾT CHẾ VĂN HOÁ CẤP TỔ DÂN PHỐ:

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

3.1. Tiểu khu XK1

TIỂU KHU XK1: PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SINH THÁI - DU LỊCH KHU VỰC ĐẦM ĐỢNG

Quy mô diện tích: Khoảng 403,52 ha.

Địa điểm: X. Quảng Oai (279,9ha), P. Tùng Thiện (123,62ha)



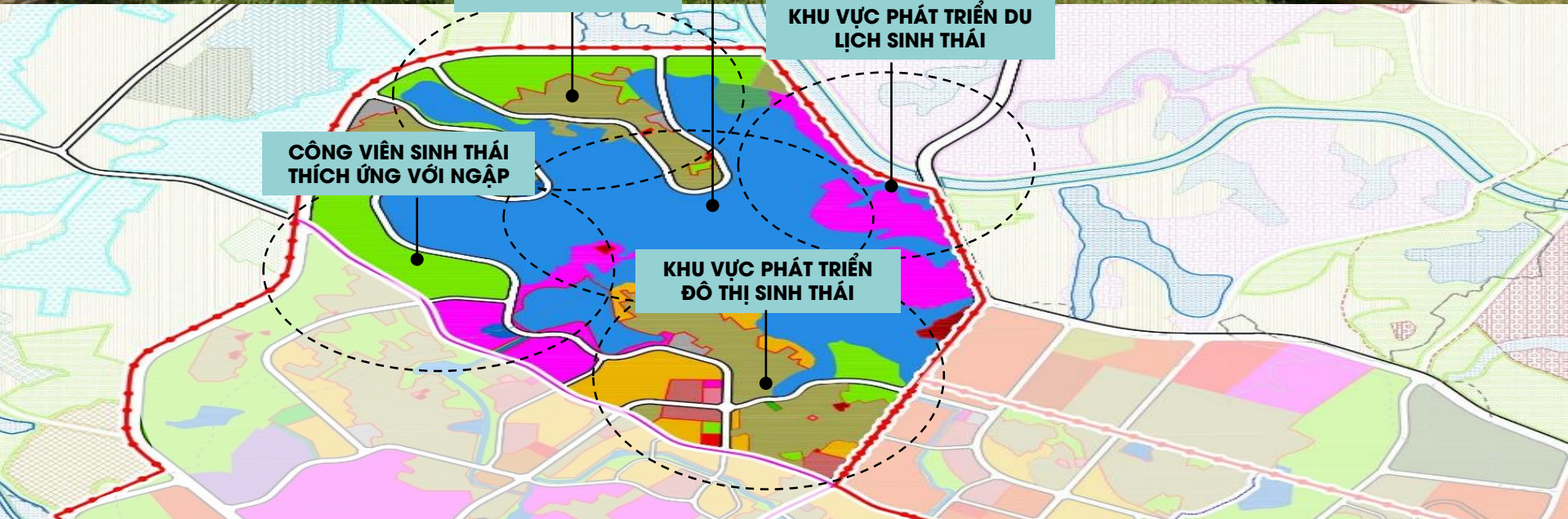
LỐI CẢNH QUAN SINH
THÁI ĐẦM ĐỢNG

KHU VỰC DÂN CƯ
HIỆN HỮU CHÍNH
TRANG

KHU VỰC PHÁT TRIỂN DU
LỊCH SINH THÁI

CÔNG VIÊN SINH THÁI
THÍCH ỨNG VỚI NGẬP

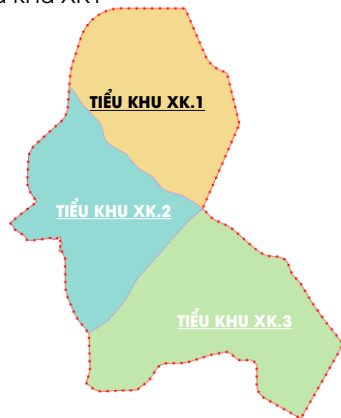
KHU VỰC PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ SINH THÁI



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

3.1. Tiểu khu XK1



TIỂU KHU XK1: Phát triển đô thị sinh thái - du lịch khu vực Đầm Đượng

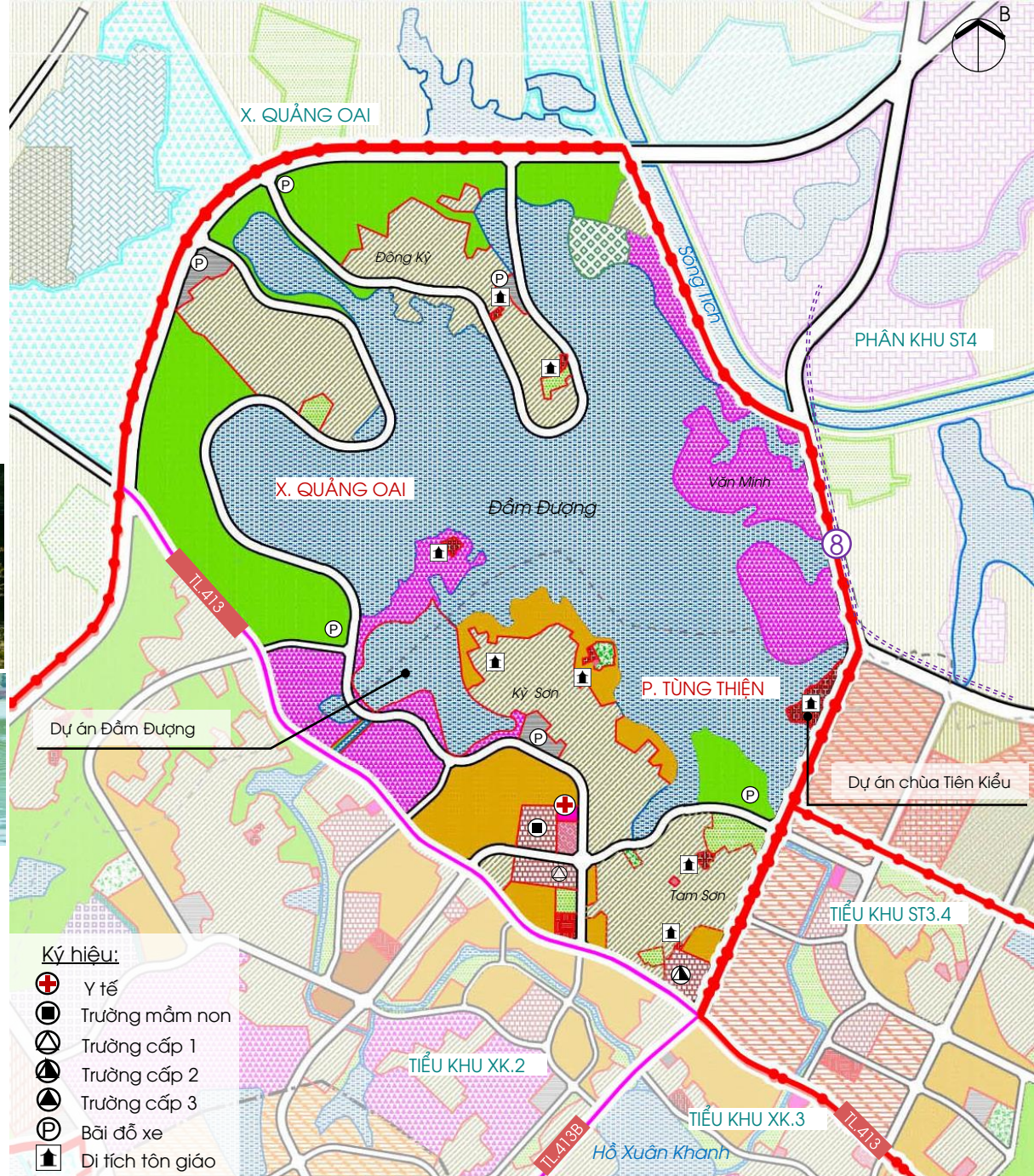
Quy mô diện tích: Khoảng 403,52 ha.

Quy mô dân số:

- Đến năm 2045 khoảng **16.454** người.
- Đến năm 2065 khoảng **19.032** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **5.576** người;
- Phát triển mới:
 - + Đến năm 2045 khoảng **10.877** người.
 - + Đến năm 2065 khoảng **13.456** người.



Ký hiệu:

- ⊕ Y tế
- ⊞ Trường mầm non
- ⊞ Trường cấp 1
- ⊞ Trường cấp 2
- ⊞ Trường cấp 3
- P Bãi đỗ xe
- ⛪ Di tích tôn giáo

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

3.1. Tiểu khu XK1

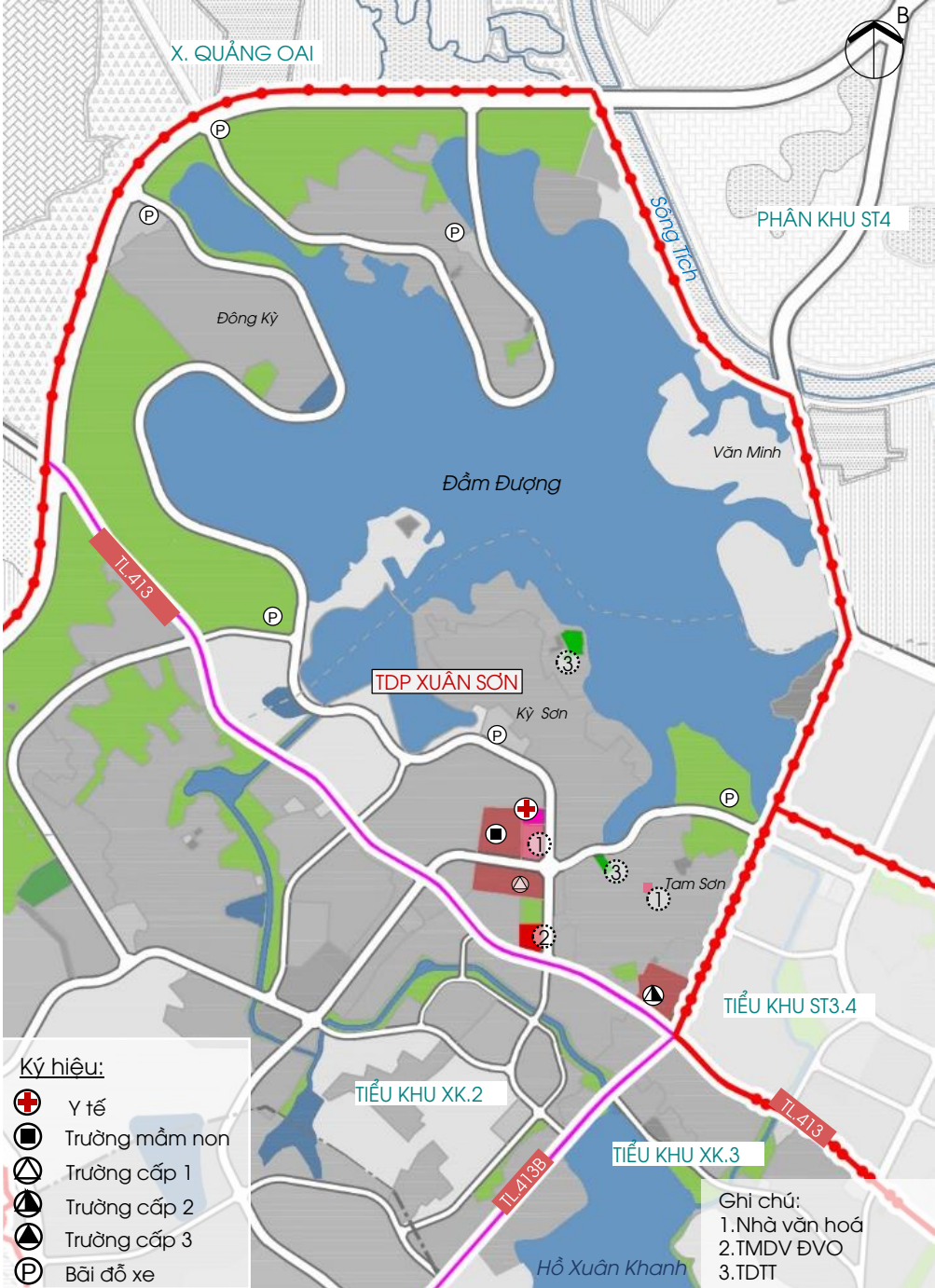
Tiểu khu dự kiến là 1 ĐVO với đầy đủ HTXH. Hiện trạng chưa có hệ thống HTXH.

Hệ thống HTXH quy hoạch mỗi bao gồm:

- **Trường học:** Bổ sung 1 trường MN, 1 trường TH và 1 trường THCS.
- **Văn hoá:** Bổ sung 1 NVH. **Y tế:** Bổ sung 1 TYT. **TMDV:** Bổ sung 1 điểm TMDV ĐVO.
- **Các HTXH khác:** Cây xanh, TDTT, BĐX đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành.

Bảng chỉ tiêu SDD Tiểu khu XK.1:

Loại đất	Diện tích	Dân số/ Học sinh	Chỉ tiêu	QCVN, QH 100 năm
	(ha)	(người)		
Đất y tế	0,31			
Trạm y tế	0,31		3.097	500m2/ctr
Đất văn hoá	0,66			
Nhà văn hoá cấp ĐVO	0,66			
Đất thể dục thể thao	0,64			
Thế dục thể thao cấp ĐVO	0,64			
Đất giáo dục	4,80			
TrườngTHCS	1,64	1.142	14,34	60 trẻ/1000 người, 10m2/hs
Trường TH	1,56	1.332	11,72	70 trẻ/1000 người; 10m2/hs
Trường MN	1,60	1.332	12,04	70 trẻ/1000 người, 12m2/hs
Đất cây xanh sử dụng công cộng	50,18			
Cây xanh sử dụng công cộng ĐT	46,41		464.077	464.194
Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	3,77		2,0	2 m2/người
Đất khu dịch vụ	0,53			
Khu dịch vụ cấp ĐVO	0,53			
Đất bãi đỗ xe	2,78		3,29	2,5 m2/người



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

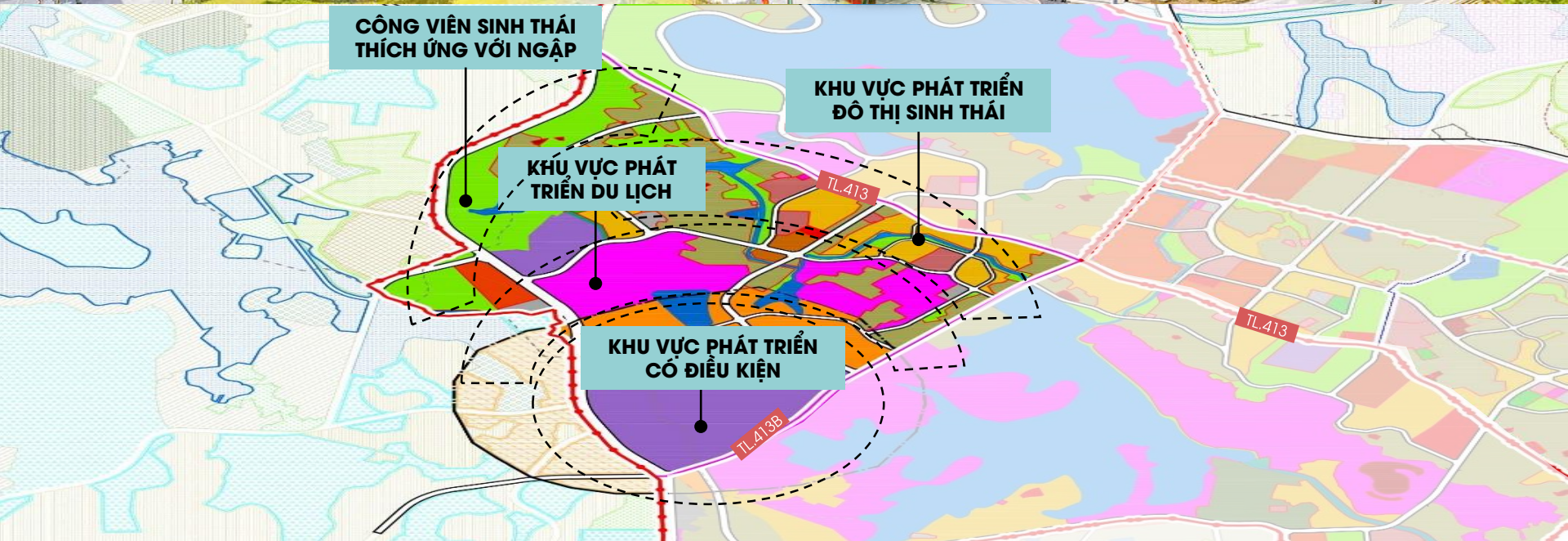
3.2. Tiểu khu XK2



TIỂU KHU XK2: PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SINH THÁI CÓ ĐIỀU KIỆN KHU VỰC PHÍA TÂY

Quy mô diện tích: Khoảng 382,47 ha.

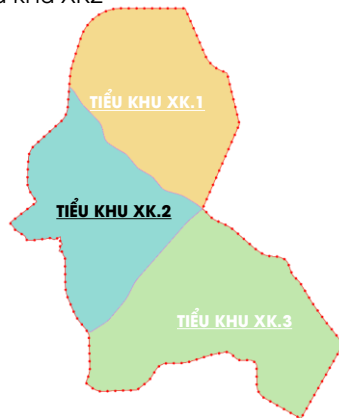
Địa điểm: P. Tùng Thiện (289,5ha), X. Quảng Oai (72,4ha), X. Suối Hai (20,6ha)



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

3.2. Tiểu khu XK2



DU LỊCH



SINH THÁI



XỬ LÝ RÁC

TIỂU KHU XK2: Phát triển đô thị sinh thái có điều kiện khu vực phía Tây

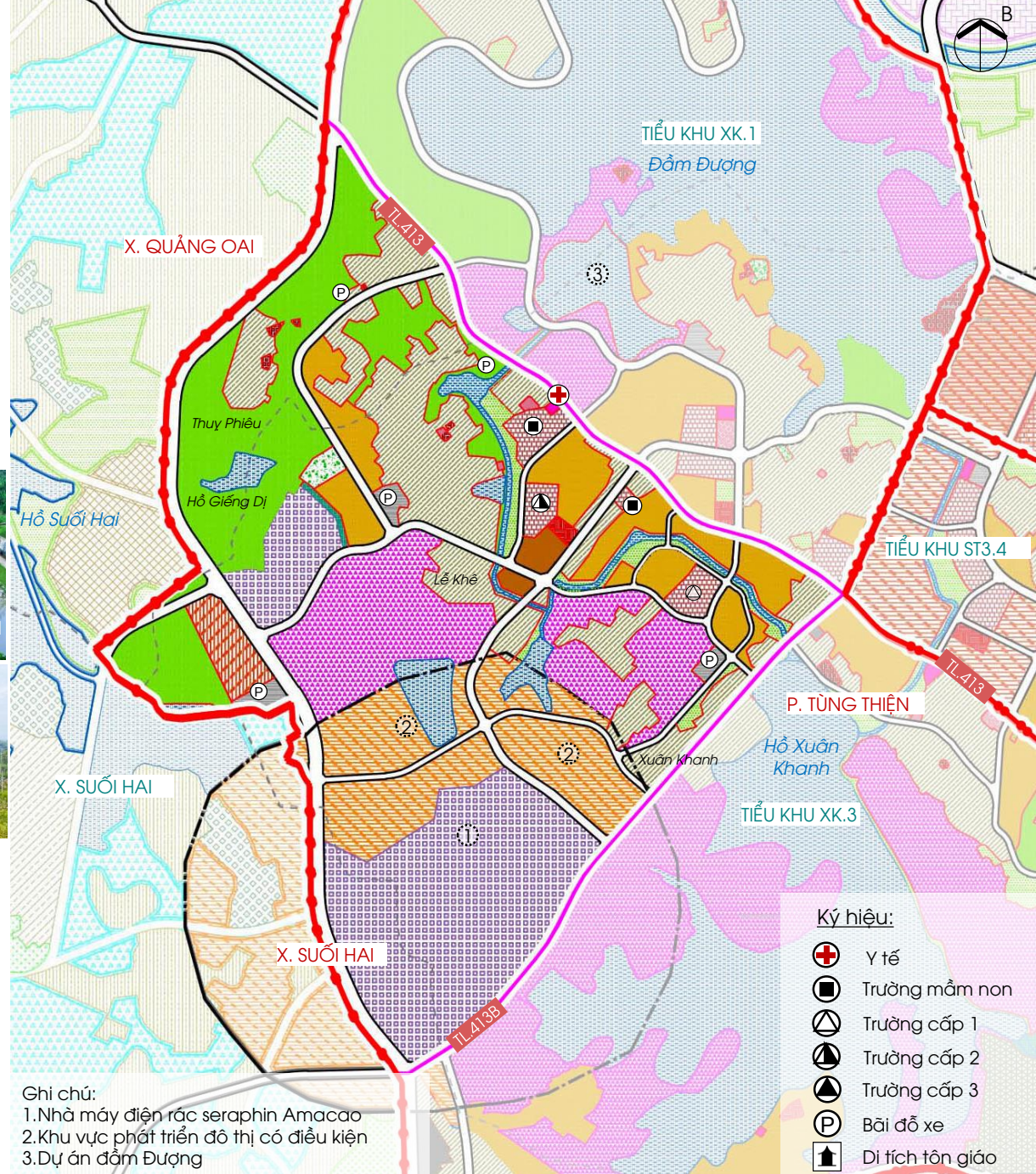
Quy mô diện tích: Khoảng 382,47 ha.

Quy mô dân số:

- Đến năm 2045 khoảng **18.740** người.
- Đến năm 2065 khoảng **30.314** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **4.293** người;
- Phát triển mới:
 - + Đến năm 2045 khoảng **14.448** người.
 - + Đến năm 2065 khoảng **26.021** người.



Ghi chú:

1. Nhà máy điện rác seraphin Amacao
2. Khu vực phát triển đô thị có điều kiện
3. Dự án đầm Đượng

Ký hiệu:

- Y tế
- Trường mầm non
- Trường cấp 1
- Trường cấp 2
- Trường cấp 3
- Bãi đỗ xe
- Di tích tôn giáo

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

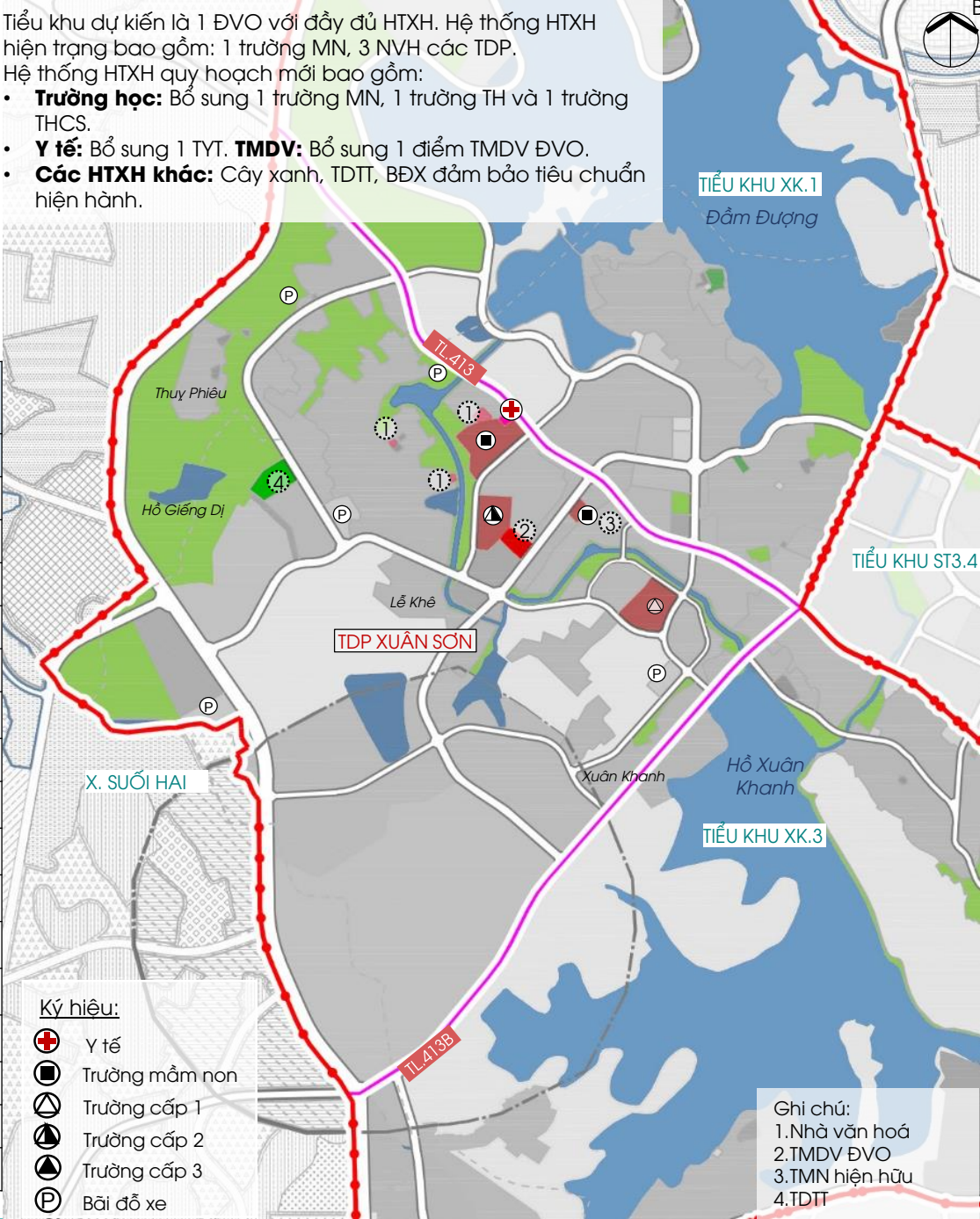
3.2. Tiểu khu XK2

Bảng chỉ tiêu SDD Tiểu khu XK.2:

Loại đất	Diện tích	Dân số/ Học sinh	Chỉ tiêu	QCVN, QH 100 năm
	(ha)	(người)		
Đất y tế	0,17			
Trạm y tế	0,17		1.743	500m2/ctr
Đất văn hoá	0,32			
Nhà văn hoá cấp ĐVO	0,32			
Đất thể dục thể thao	1,25			
Thể dục thể thao cấp ĐVO	1,25			
Đất giáo dục	6,95			
Trường THCS	1,84	1.819	10, 12	60 trẻ/1000 người, 10m2/hs
Trường TH	2,17	2.122	10, 22	70 trẻ/1000 người; 10m2/hs
Trường MN	2,94	2.122	13, 87	70 trẻ/1000 người, 12m2/hs
Đất cây xanh sử dụng công cộng	63,14			
Cây xanh sử dụng công cộng ĐT	56,06		560.597	530.898
Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	7,08		2, 3	2 m2/người
Đất khu dịch vụ	0,56			
Khu dịch vụ cấp ĐVO	0,56			
Đất bãi đỗ xe	3,49		2, 50	2, 5 m2/người

Tiểu khu dự kiến là 1 ĐVO với đầy đủ HTXH. Hệ thống HTXH hiện trạng bao gồm: 1 trường MN, 3 NVH các TDP. Hệ thống HTXH quy hoạch mới bao gồm:

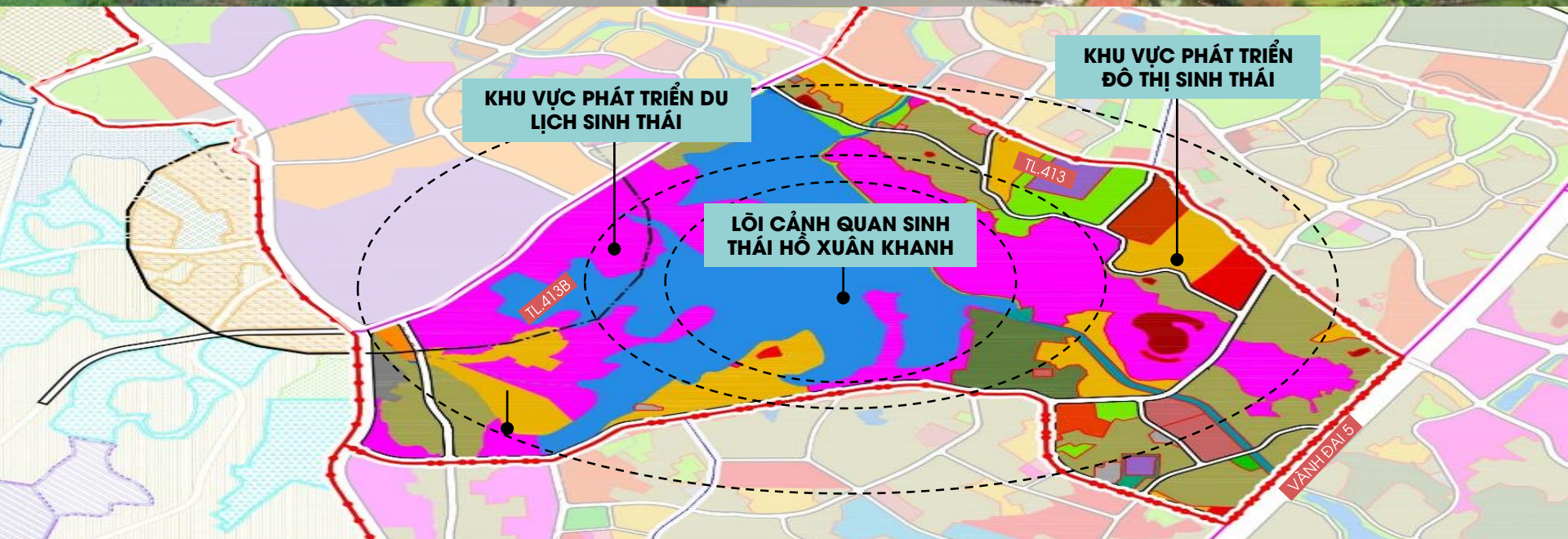
- **Trường học:** Bổ sung 1 trường MN, 1 trường TH và 1 trường THCS.
- **Y tế:** Bổ sung 1 TYT. **TMDV:** Bổ sung 1 điểm TMDV ĐVO.
- **Các HTXH khác:** Cây xanh, TDTT, ĐĐX đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

3.3. Tiểu khu XK3



3.3. Tiểu khu XK3



Quy mô dân số:

- Đến năm 2045 khoảng **25.130** người.
- Đến năm 2065 khoảng **29.068** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **5.983** người;
- Phát triển mới:

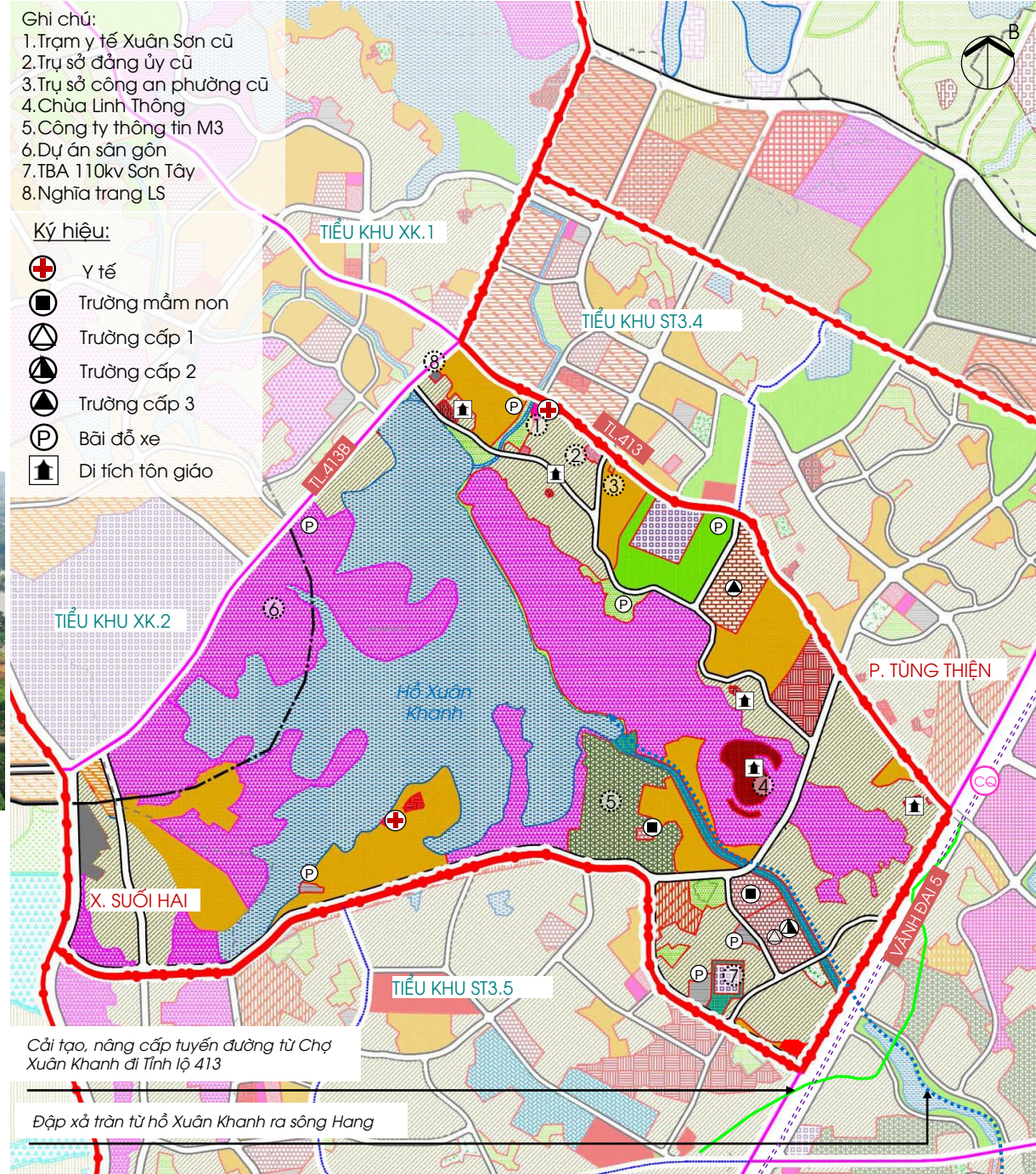
+ Đến năm 2045 khoảng **19.147** người.

+ Đến năm 2065 khoảng **23.085** người.

1. Trạm y tế Xuân Sơn cũ
2. Trụ sở đảng ủy cũ
3. Trụ sở công an phường cũ
4. Chùa Linh Thông
5. Công ty thông tin M3
6. Dũ án sân golf
7. TBA 110kv Sơn Tây
8. Nghĩa trang LS

Ký hiệu:

-  Y tế
-  Trường mầm non
-  Trường cấp 1
-  Trường cấp 2
-  Trường cấp 3
-  Bãi đỗ xe
-  Di tích tôn giáo



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

3.3. Tiểu khu XK3

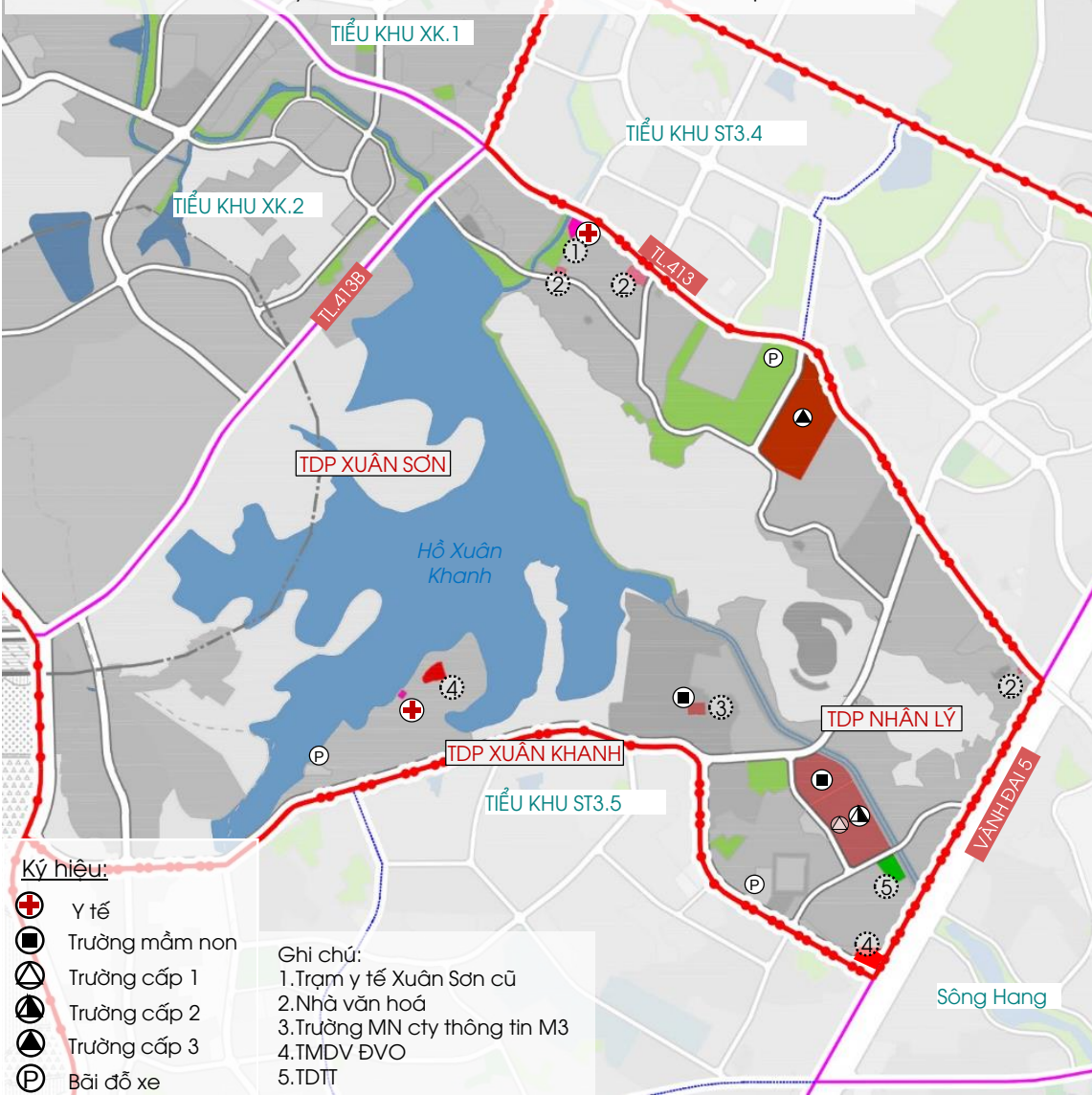
Bảng chỉ tiêu SDD Tiểu khu XK3:

Loại đất	Diện tích	Dân số/ Học sinh	Chỉ tiêu	QCVN, QH 100 năm
	(ha)	(người)		
Đất y tế	0,43			
Trạm y tế	0,43		4.282	500m2/ctr
Đất văn hoá	0,52			
Nhà văn hoá cấp ĐVO	0,52			
Đất thể dục thể thao	0,56			
Thể dục thể thao cấp ĐVO	0,56			
Đất giáo dục	12,65			
Trường THPT	5,99		59.993	59.371
TrườngTHCS	4,04	3.779	10,98	60 trẻ/1000 người, 10m2/hs
Trường TH				70 trẻ/1000 người; 10m2/hs
Trường MN	2,62	2.035	12,68	70 trẻ/1000 người, 12m2/hs
Đất cây xanh sử dụng công cộng	16,71			
Cây xanh sử dụng công cộng ĐT	10,63		54.351	102.446
Cây xanh sử dụng công cộng ĐVO	6,08		2,1	2 m2/người
Đất khu dịch vụ	6,24			
Khu dịch vụ cấp đô thị	5,29		52.853	52.853
Khu dịch vụ cấp ĐVO	0,95			
Đất bãi đỗ xe	3,49		2,70	2,5 m2/người

Tiểu khu dự kiến là 1 ĐVO với đầy đủ HTXH. Hệ thống HTXH hiện trạng bao gồm: 1 TYT Xuân Sơn, 1 trường MN cty thông tin M3, 2 NVH.

Hệ thống HTXH quy hoạch mới bao gồm:

- **Trường học:** Bổ sung 1 trường MN, 1 trường liên cấp TH và THCS, 1 trường THPT (theo QH 100 năm).
- **Văn hoá:** Bổ sung 1 NVH. **Y tế:** Bổ sung 1 TYT. **TMDV:** Bổ sung 1 điểm TMDV ĐVO.
- **Các HTXH khác:** Cây xanh, TDTT, BDX đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành.

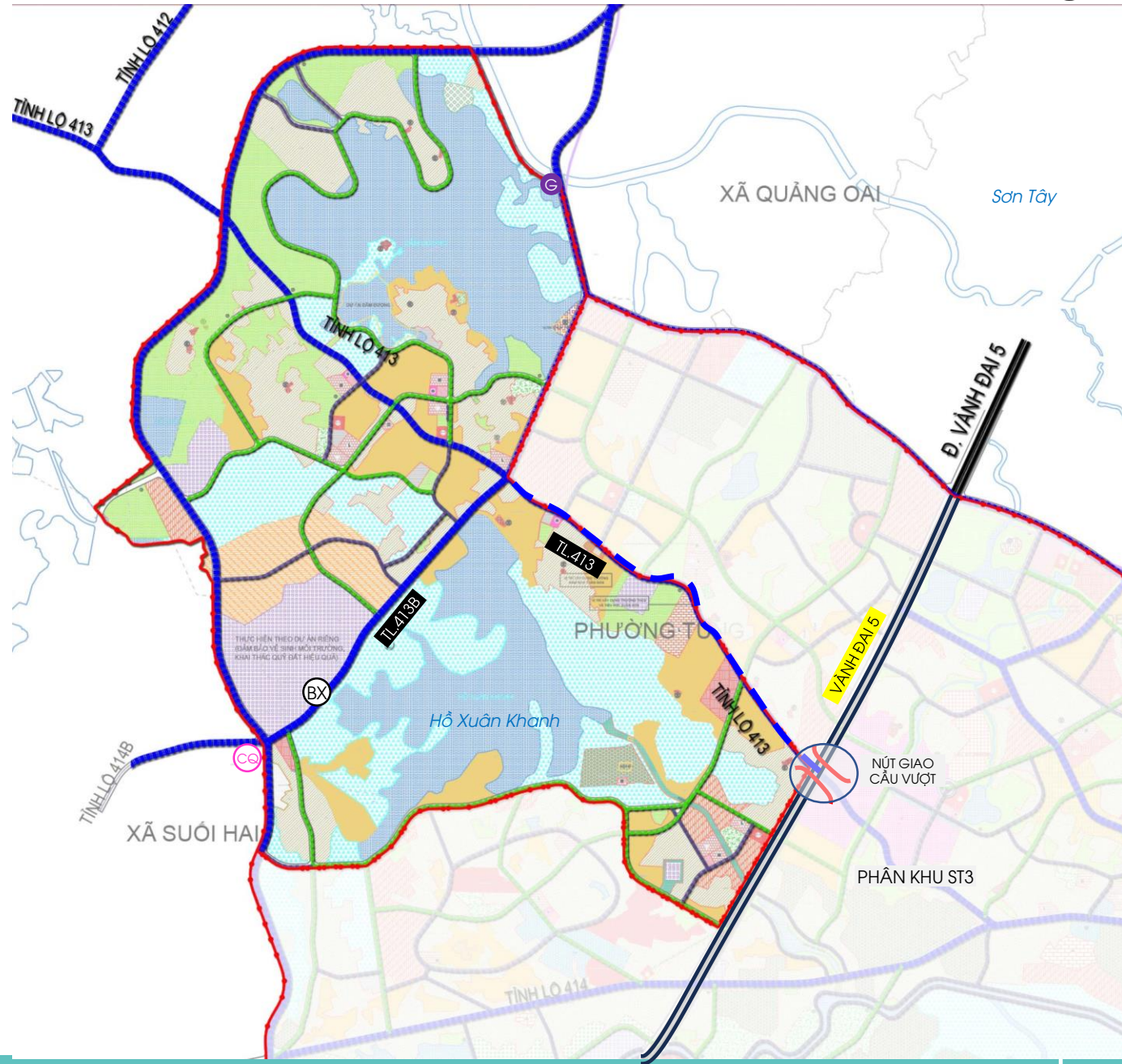


III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. QUY HOẠCH HTKT

4.1. Định hướng giao thông

a. Giao thông đường bộ



KÝ HIỆU

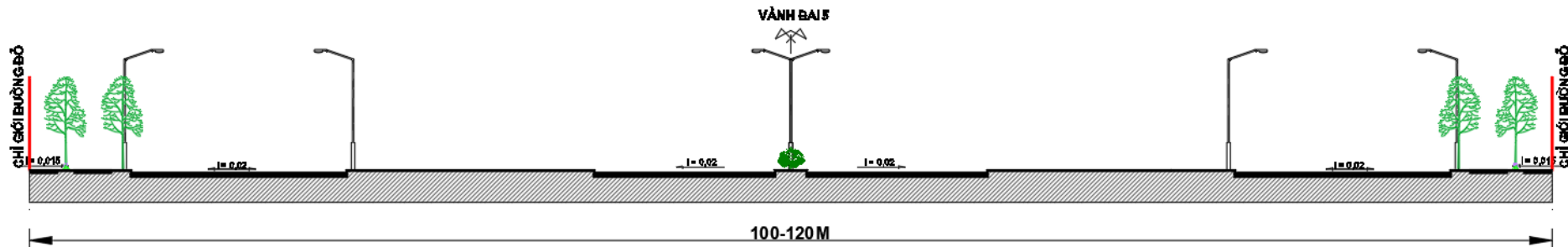
- ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 5
- ĐƯỜNG LIÊN KHU VỰC,
- ĐƯỜNG CẤP KHU
- ĐƯỜNG PHÂN KHU VỰC

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

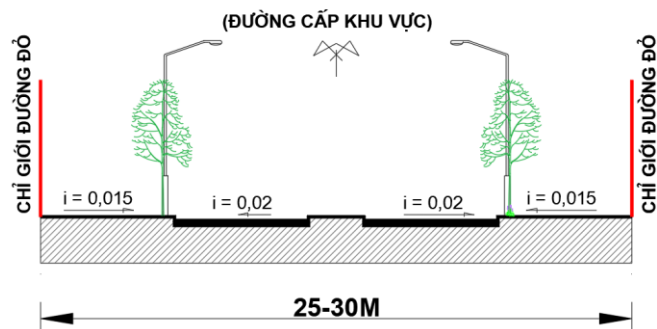
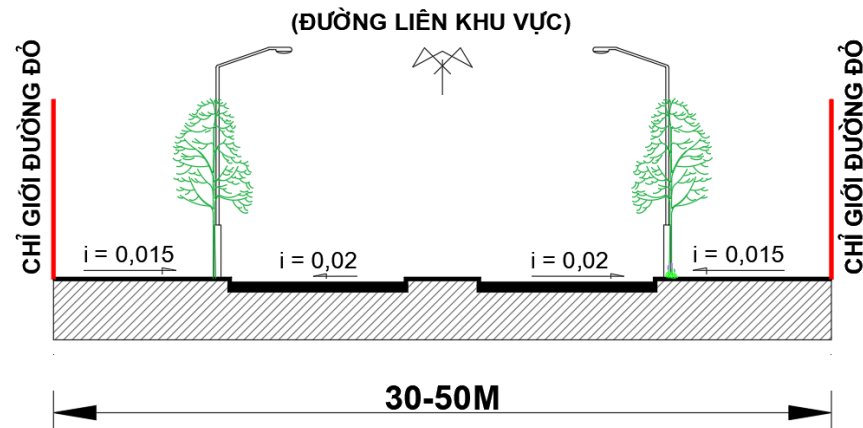
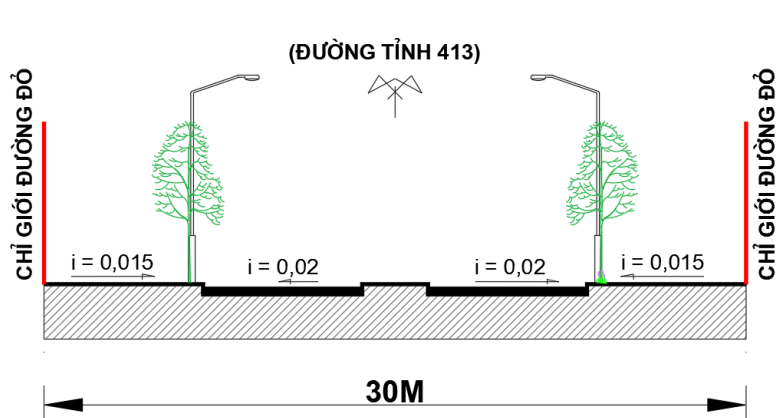
4. QUY HOẠCH HTKT

4.1. Định hướng giao thông

a. Giao thông đường bộ



ĐỊNH HƯỚNG VÀNH ĐAI 5 THEO QH 100 NĂM THỦ

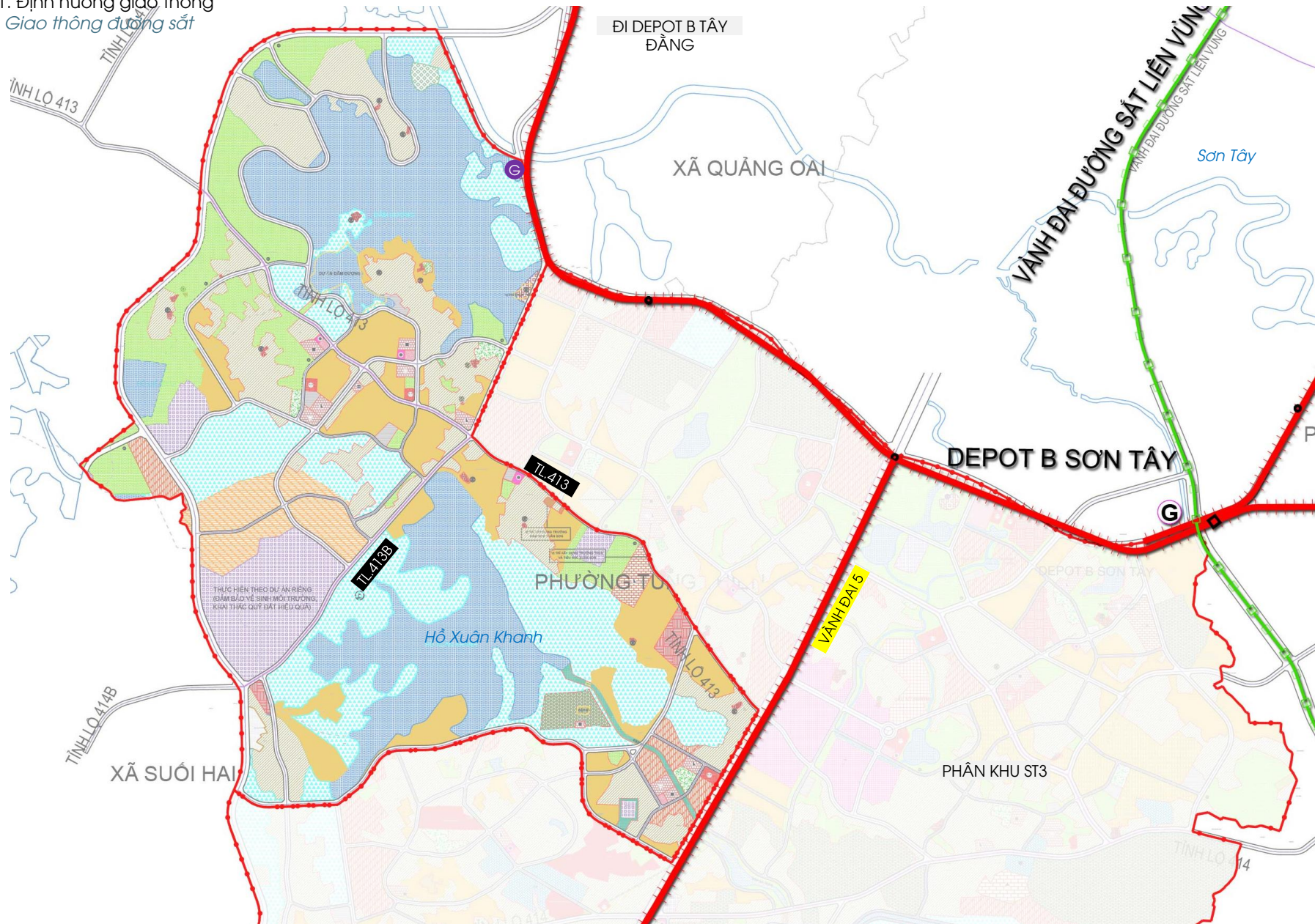


III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. QUY HOẠCH HTKT

4.1. Định hướng giao thông

b. Giao thông đường sắt



P

TỈNH LỘ 414

QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ ST3, KCN VÙNG HỒ XUÂN KHANH VÀ PHỤ CẬN, TỶ LỆ 1/2000

CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LINEZONE VIỆT NAM

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. QUY HOẠCH HTKT

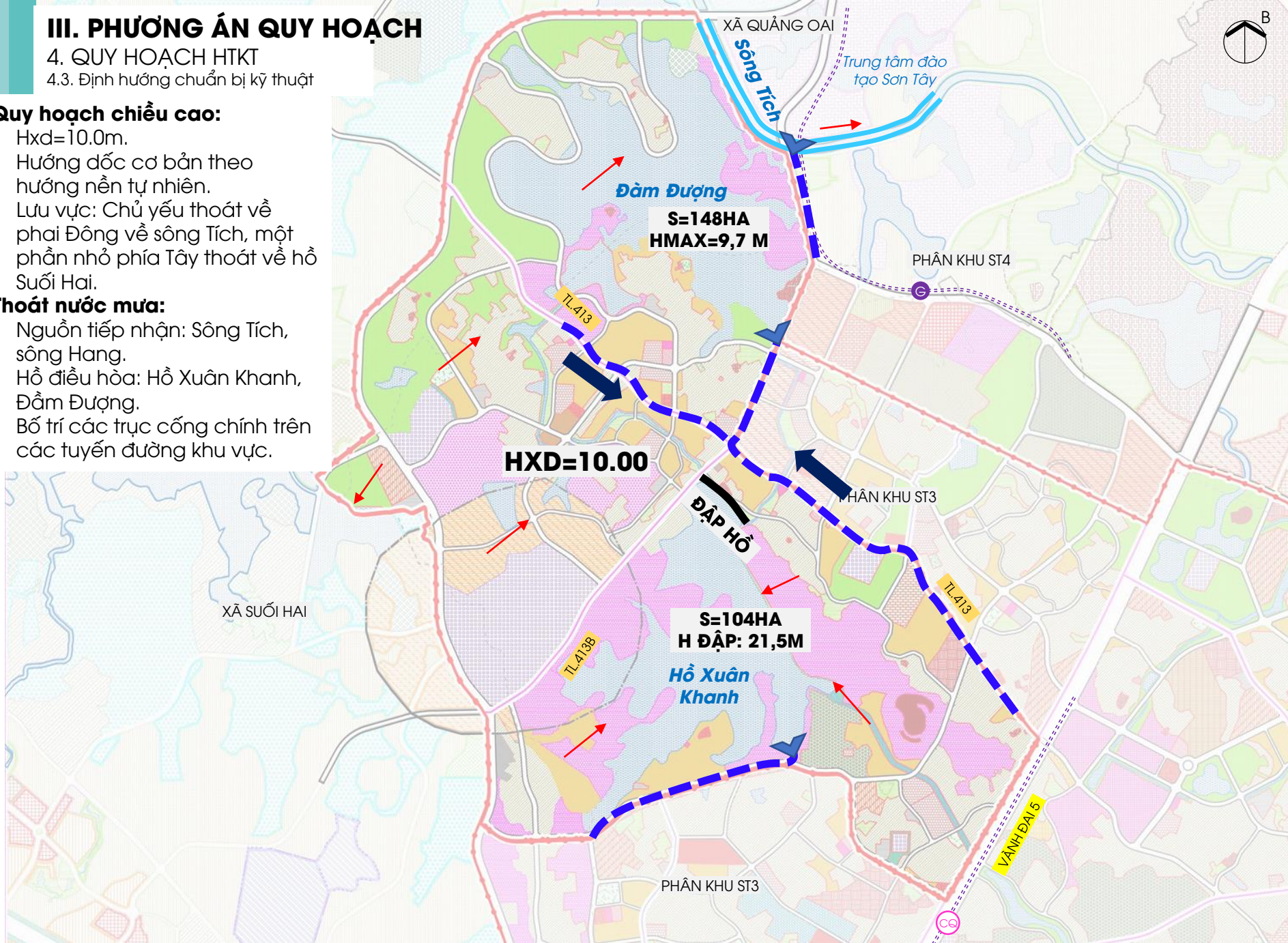
4.3. Định hướng chuẩn bị kỹ thuật

Quy hoạch chiều cao:

- Hxd=10.0m.
- Hướng dốc cơ bản theo hướng nền tự nhiên.
- Lưu vực: Chủ yếu thoát về phai Đông về sông Tích, một phần nhỏ phía Tây thoát về hồ Suối Hai.

Thoát nước mưa:

- Nguồn tiếp nhận: Sông Tích, sông Hang.
- Hồ điều hòa: Hồ Xuân Khanh, Đàm Đượng.
- Bố trí các trục cống chính trên các tuyến đường khu vực.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. QUY HOẠCH HTKT

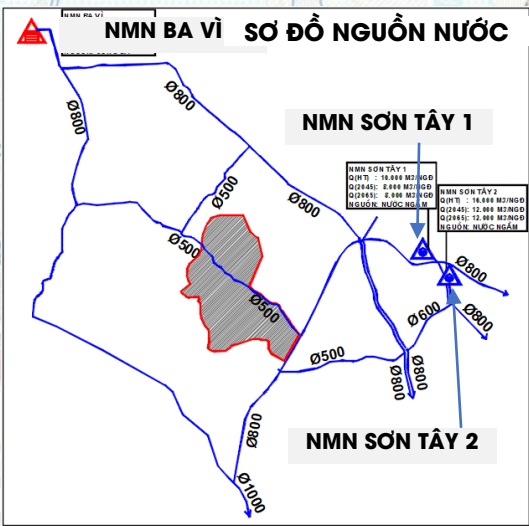
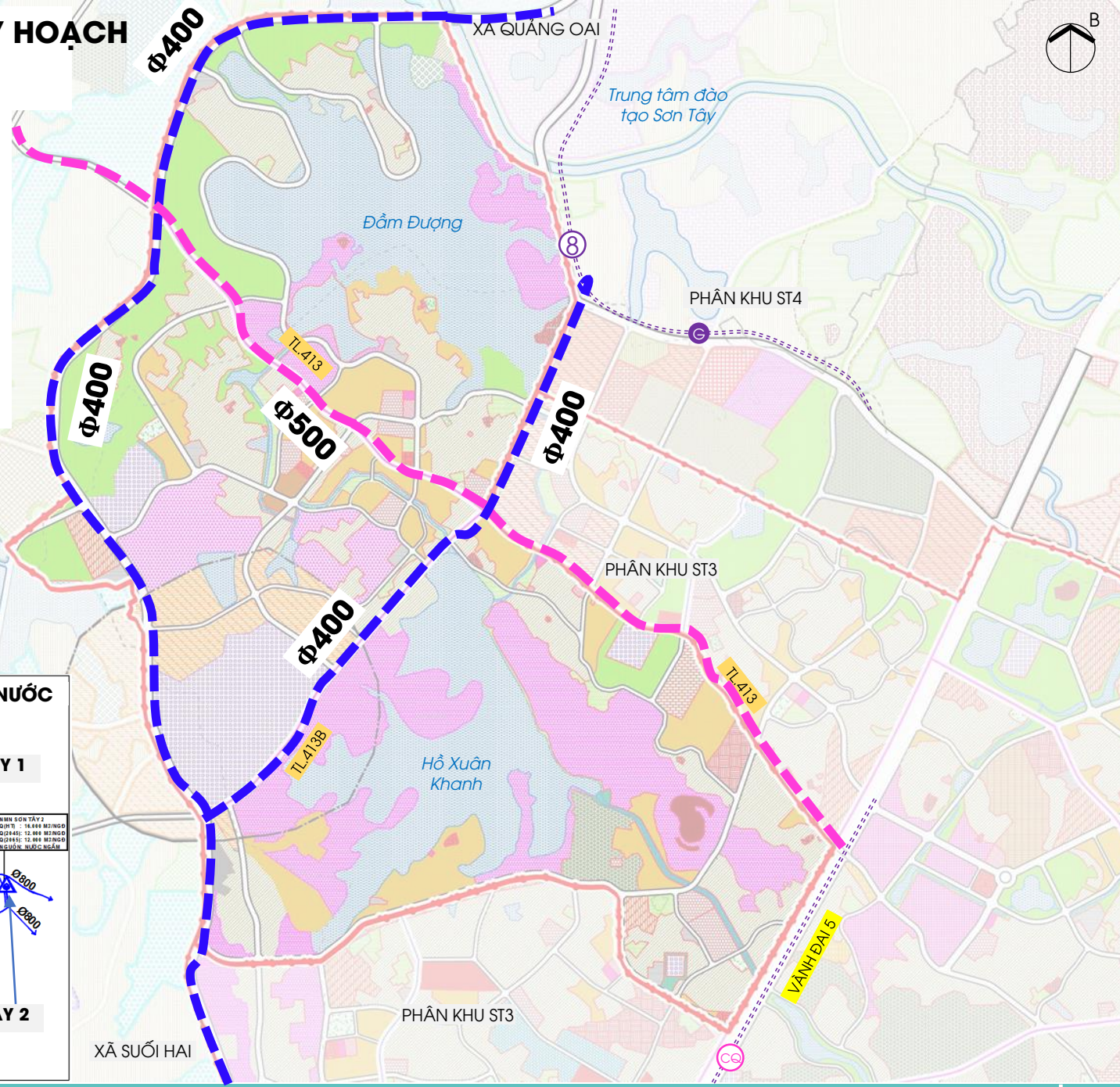
4.4. Định hướng cấp nước

Nguồn nước:

- Nhà máy nước Sơn Tây 1, Sơn Tây 2 kết hợp NMN Ba Vì.

Mạng lưới:

- Tuân thủ QH100 năm Thủ đô.
- Khu quy hoạch đầu nối từ các tuyến ống phân phối D400 đi qua khu vực.
- Bố trí các tuyến ống phân phối D100-D200 theo các tuyến đường khu vực cấp đến các khu ở..



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. QUY HOẠCH HTKT

4.5. Định hướng thoát nước thải, VSMT

Trạm xử lý nước thải:

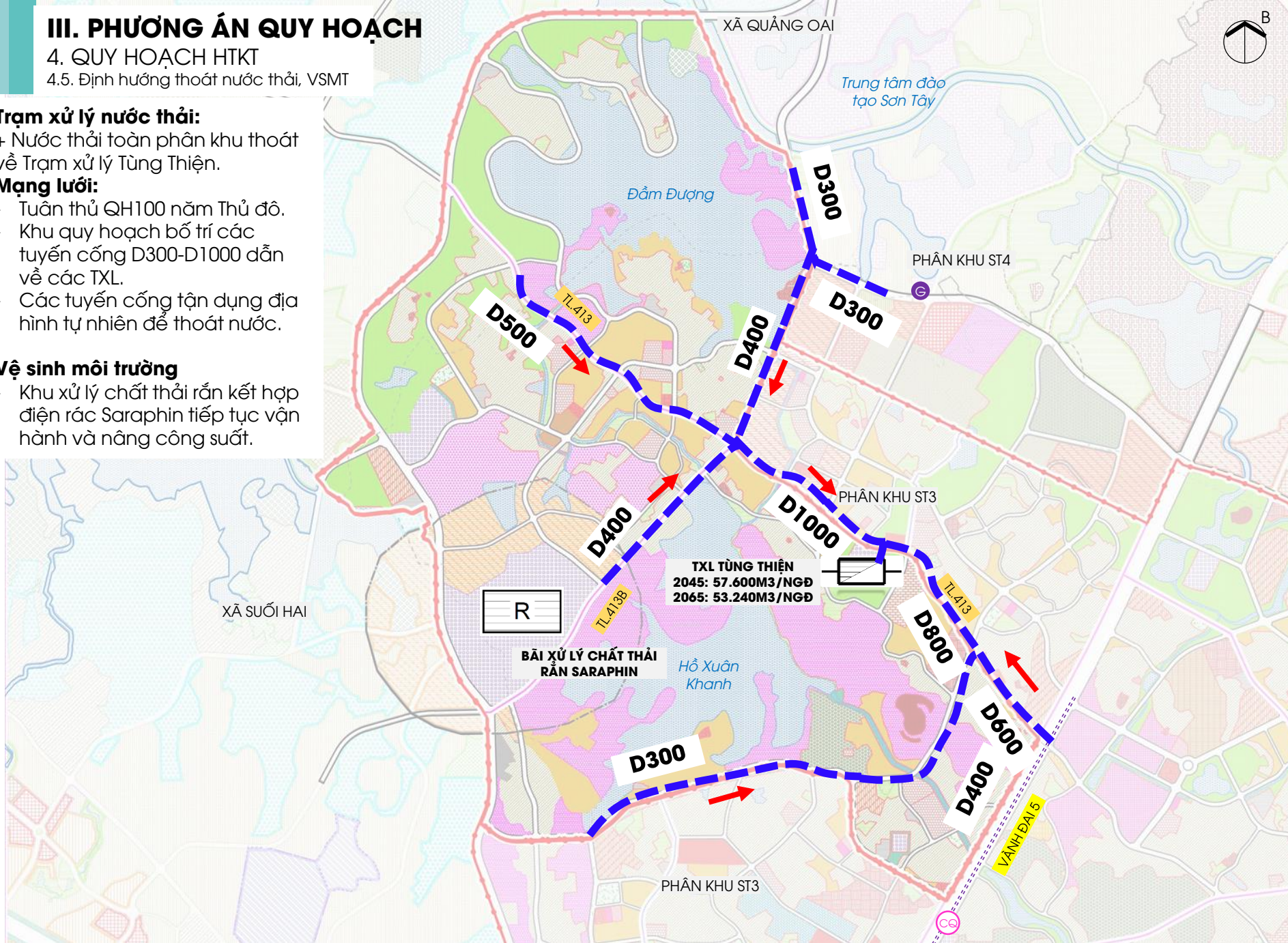
+ Nước thải toàn phân khu thoát về Trạm xử lý Tùng Thiện.

Mạng lưới:

- Tuân thủ QH100 năm Thủ đô.
- Khu quy hoạch bố trí các tuyến cống D300-D1000 dẫn về các TXL.
- Các tuyến cống tận dụng địa hình tự nhiên để thoát nước.

Vệ sinh môi trường

- Khu xử lý chất thải rắn kết hợp điện rác Saraphin tiếp tục vận hành và nâng công suất.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. QUY HOẠCH HTKT

4.6. Định hướng cấp năng lượng

TBA 220KV QUANG OAI

HT : (HÀ NỘI 9)
2045 : 500MVA
2065 : 500MVA

TBA 110KV BA VÍ 2

HT :
2045 : 126MVA
2065 : 189MVA

NMĐ RÁC AMACCAO-THÀNH CÔNG

HT :
2030 : 20MW
2045 : 20MW

NMĐ RÁC XUÂN SƠN SERAPHIN

HT :
2030 : 37MW
2045 : 37MW

TBA 110KV NMĐ RÁC SERAPHIN

HT : 47,5MVA
2045 : 110,5MVA
2065 : 173,5MVA

TBA 110KV NMĐ RÁC AMACCAO-THÀNH CÔNG

HT :
2045 : 20MVA
2065 : 20MVA

TBA 110KV SƠN TÂY

HT : 2x63MVA
2045 : 189MVA
2065 : 189MVA

TBA 110KV SƠN TÂY 2

HT : 2x63MVA
2045 : 189MVA
2065 : 189MVA

TBA 220KV SƠN TÂY

HT : 500MVA
2045 : 750MVA
2065 : 750MVA

CẤP ĐIỆN:

- Nhà máy điện rác Seraphin 37MW và NMĐ rác AMACAO – Thành Công 20MW.
- Khu vực được cấp điện bởi NMĐ rác và các trạm TBA110KV Sơn Tây, TBA 110KV Sơn Tây 2

Mạng lưới:

- Tuân thủ QH100 năm Thủ đô.
- Từ các TBA110KV xuất tuyến 22KV đến các TBA hạ thế cấp điện đến từng điểm tiêu thụ.
- Mạng lưới 35KV, 10KV hiện có sẽ chuyển dần sang cấp điện áp 22KV.

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. QUY HOẠCH HTKT

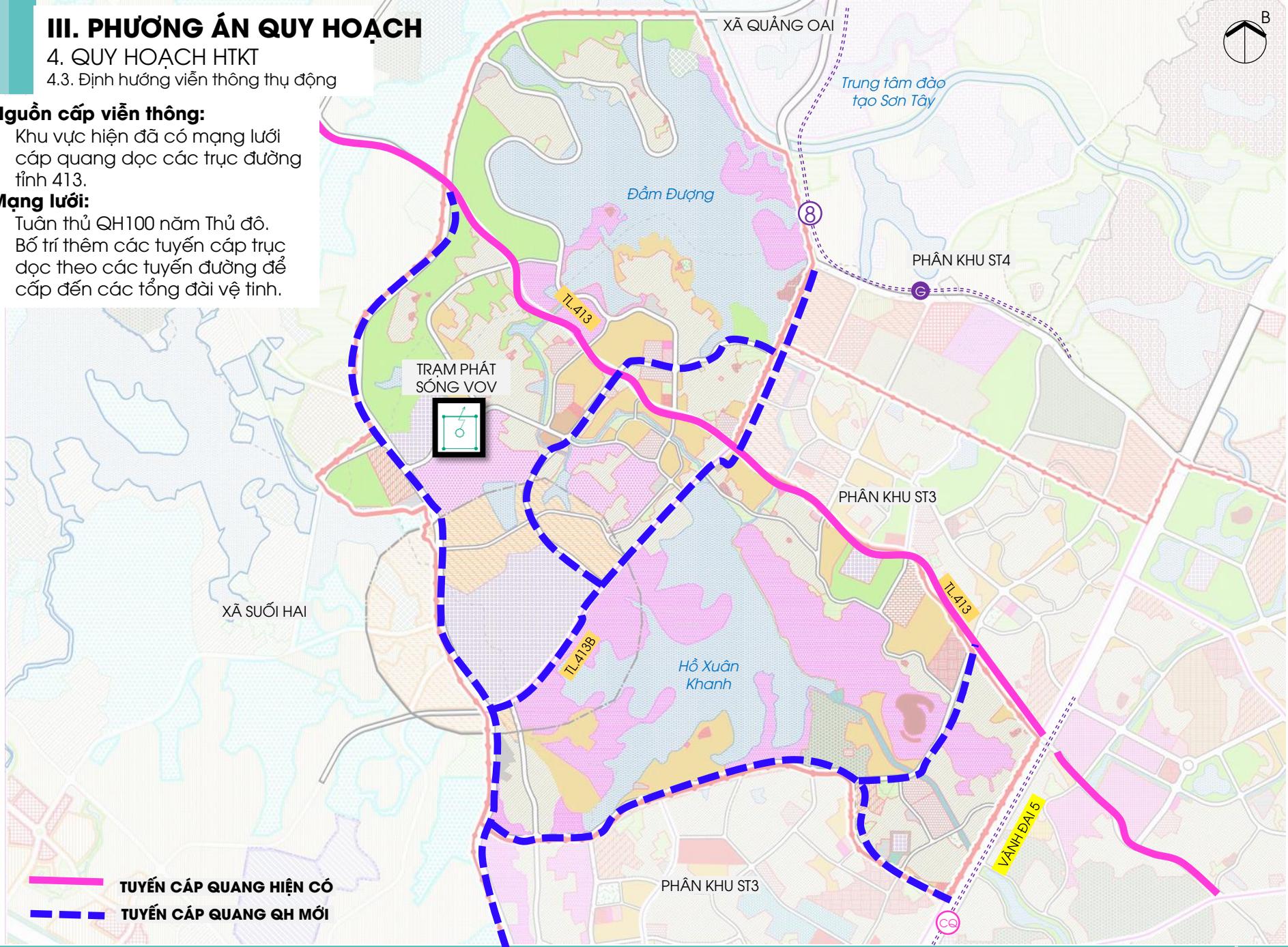
4.3. Định hướng viễn thông thụ động

Nguồn cấp viễn thông:

- Khu vực hiện đã có mạng lưới cấp quang dọc các trục đường tỉnh 413.

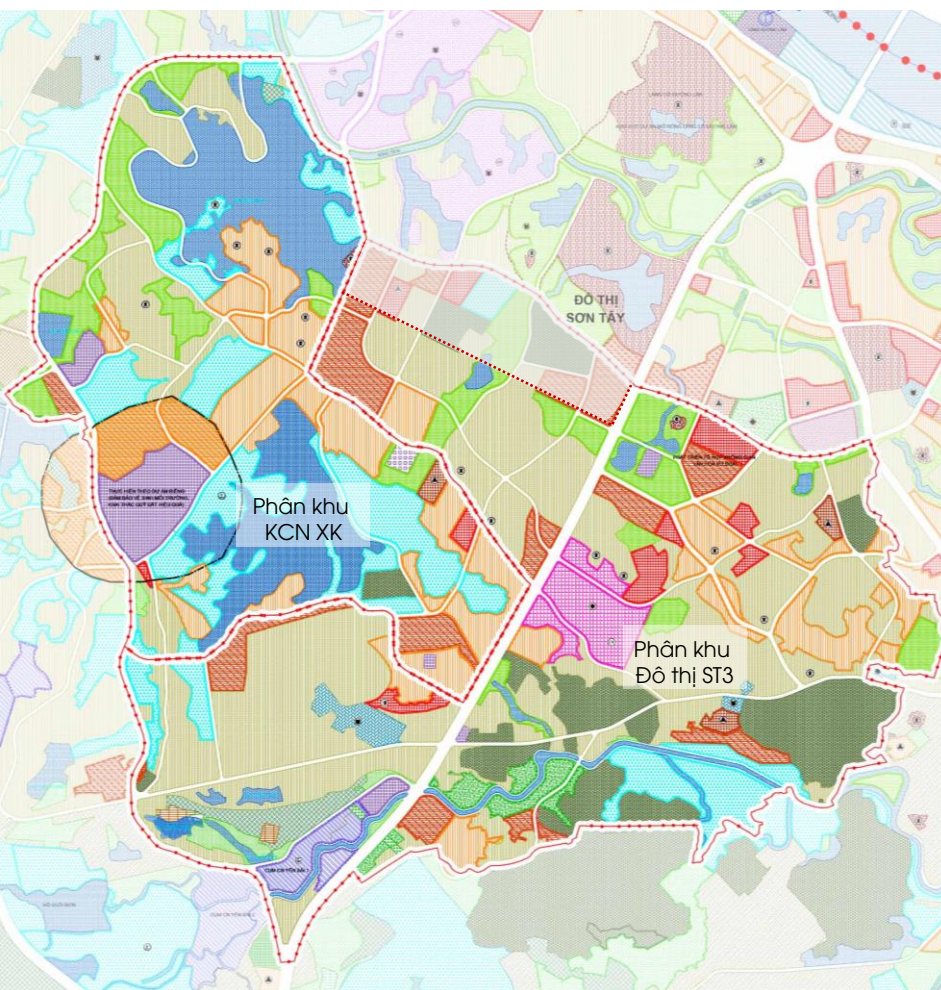
Mạng lưới:

- Tuân thủ QH100 năm Thủ đô.
- Bố trí thêm các tuyến cấp trục dọc theo các tuyến đường để cấp đến các tổng đài vệ tinh.

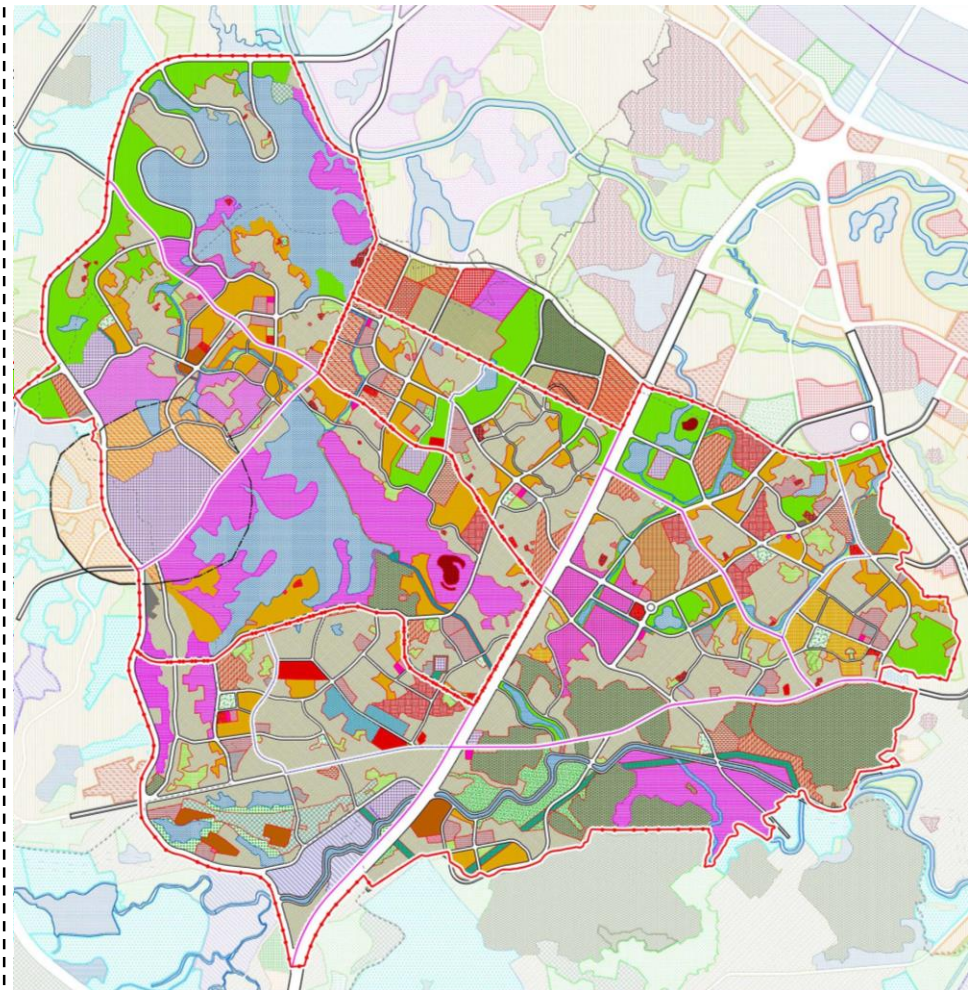


NỘI DUNG

- I. TỔNG QUAN
- II. CHỈ TIÊU DÂN SỐ
- III. QUY HOẠCH PHÂN KHU ĐÔ THỊ ST3
- IV. QUY HOẠCH PHÂN KHU KCN XK
- V. KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ



Quy hoạch tổng thể Thủ đô tầm nhìn 100 năm:



Quy hoạch phân khu 1/2000:

TỔNG HỢP Ý KIẾN GÓP Ý

BẢO CÁO BAN THƯỜNG VỤ PHƯỜNG NGÀY 17/9/2026

1. RÀ SOÁT HỆ THỐNG HTXH:

- HỆ THỐNG GIÁO DỤC: QUY MÔ MỞ RỘNG TỐI ĐA.
- HỆ THỐNG NVH: PHÙ HỢP VỚI CÁC TỔ DÂN PHỐ.

2. RÀ SOÁT QUỸ ĐẤT CÓ THỂ PHÁT TRIỂN:

- ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT
- BỆNH VIỆN CHÍNH HÌNH VÀ PHỤC HỒI CHỨC NĂNG
- VOV....v..v

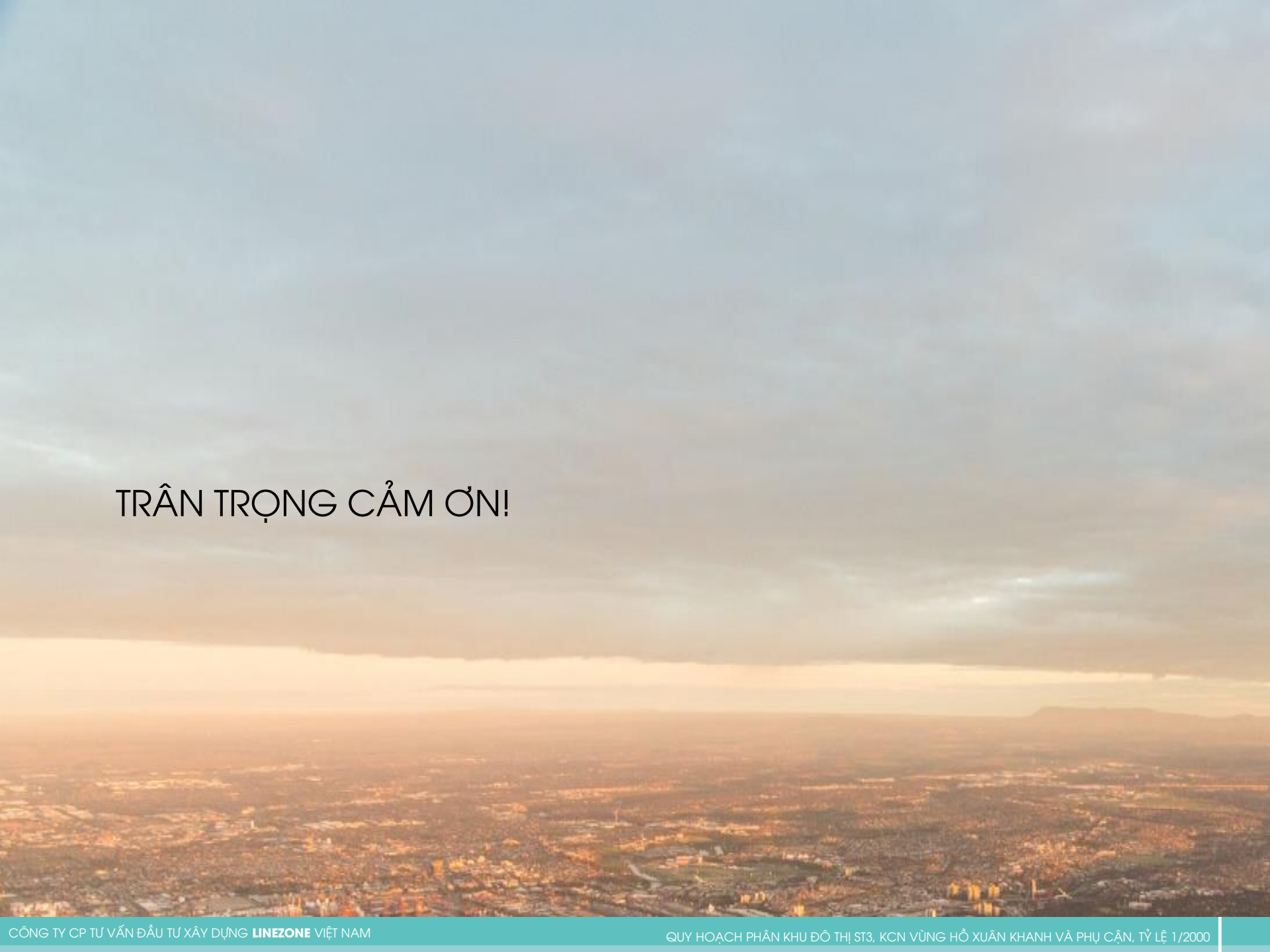
3. RÀ SOÁT KHU VỰC ĐÔ THỊ HOÁ

4. RÀ SOÁT KHÔNG GIAN VĂN HOÁ LÀNG XÓM (ĐÌNH, CHÙA....)

5. LIÊN KẾT KHÔNG GIAN MẶT NƯỚC HỒ XUÂN KHANH VÀ ĐẦM ĐƯỢNG (QUA CẦU KHOAI THOÁT RA SÔNG TÍCH).

6. RÀ SOÁT, ĐIỀU CHỈNH MẠNG LƯỚI GIAO THÔNG:

- MỞ RỘNG TỐI ĐA MẶT CẮT.
- GIAO THÔNG QUA ĐỒI (GẦN CHÙA LINH THÔNG) DÙNG GIẢI PHÁP CẦU VƯỢT.
- GIAO THÔNG KHÔNG CHIA CẮT MẶT NƯỚC ĐẦM ĐƯỢNG.
- GIAO THÔNG KHU VỰC XUÂN KHANH HẠN CHẾ CẮT QUA KHU DÂN CƯ VÀ TRƯỜNG ĐH LAO ĐỘNG - XÃ HỘI, TĂNG CƯỜNG KHẢ NĂNG KẾT NỐI TỪ CCN YÊN BÀI QUA ĐT.413 LÊN HỒ XUÂN KHANH.

An aerial photograph of a city at sunset. The sky is filled with large, dark, dramatic clouds that are illuminated from below by the setting sun, creating a warm orange and yellow glow. The city below is a dense urban landscape with many buildings and roads, also bathed in the warm light of the sunset. The horizon is visible in the distance, with some hills or mountains. The overall mood is serene and majestic.

TRÂN TRỌNG CẢM ƠN!