BÁO CÁO

ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU

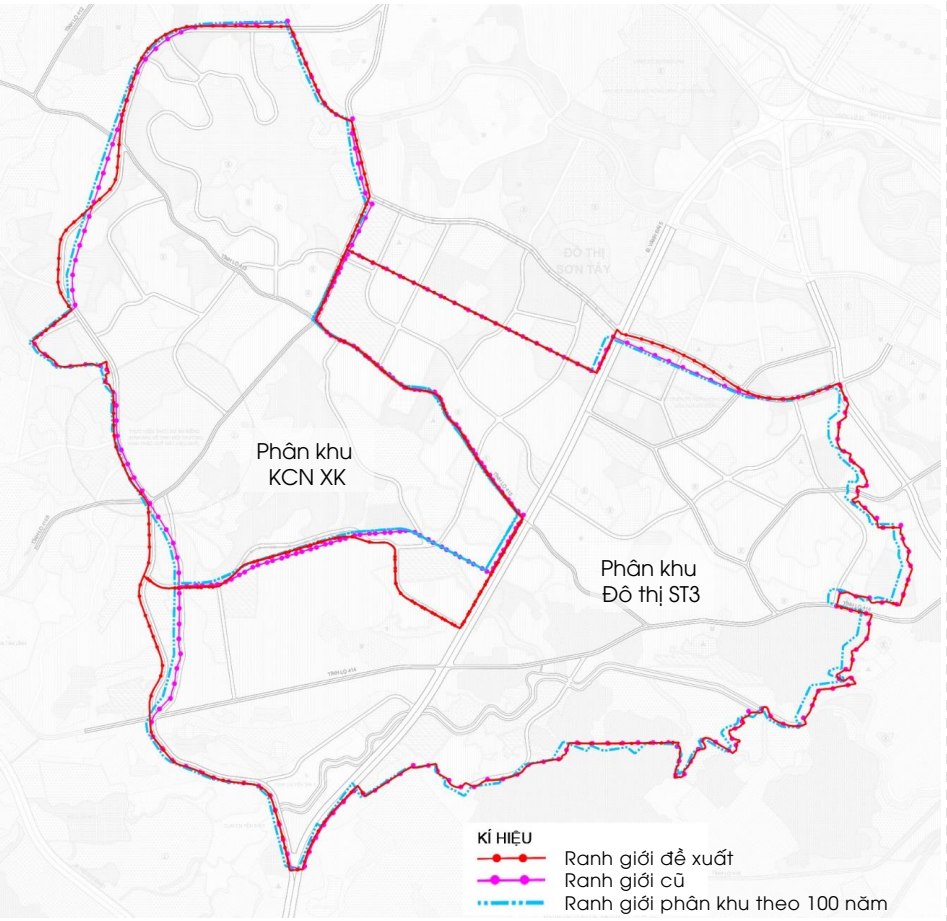
KHU ĐÔ THỊ ST3,
KHU CHỨC NĂNG VÙNG HỒ XUÂN KHANH VÀ PHỤ CẬN

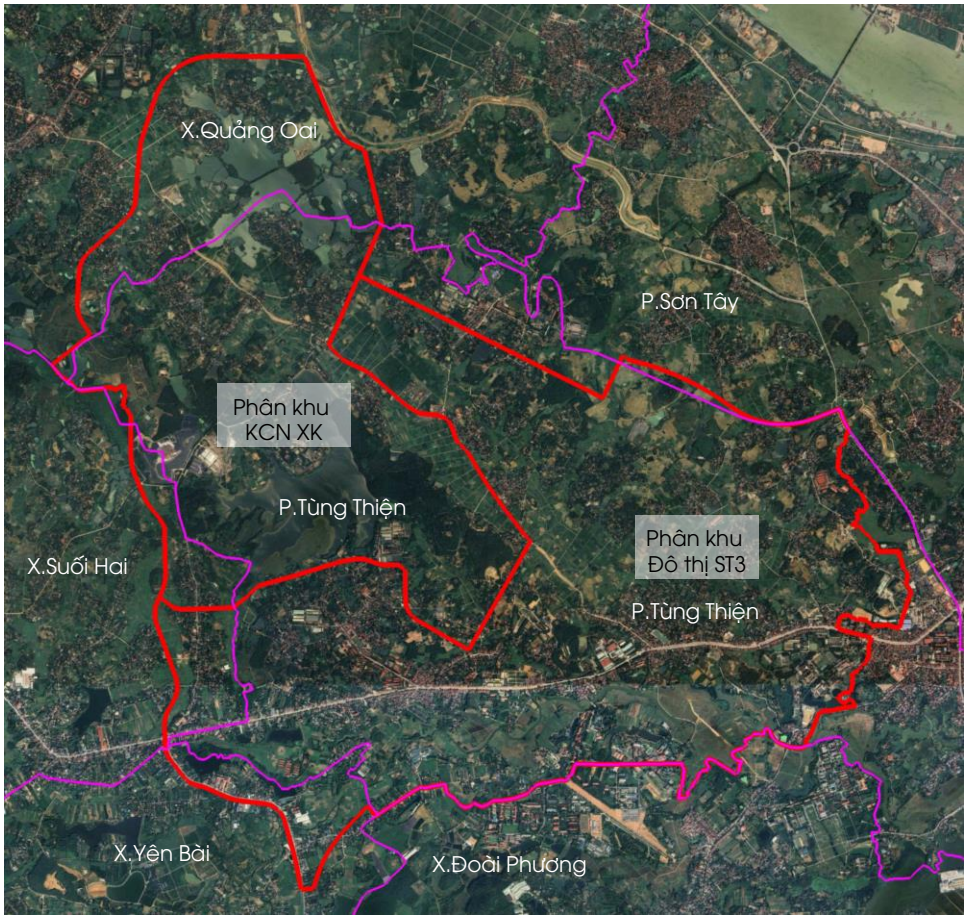
TỶ LỆ 1/2000

ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH: UBND PHƯỜNG TÙNG THIỆN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN LẬP QUY HOẠCH: CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LINEZONE VIỆT NAM

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, xã	Diện tích (ha)
1	P.Tùng Thiện	1.757,56
2	P.Sơn Tây	11,07
3	X.Yên Bài	88,52
4	X.Suối Hai	78,07
	Tổng	**1.935,23**

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

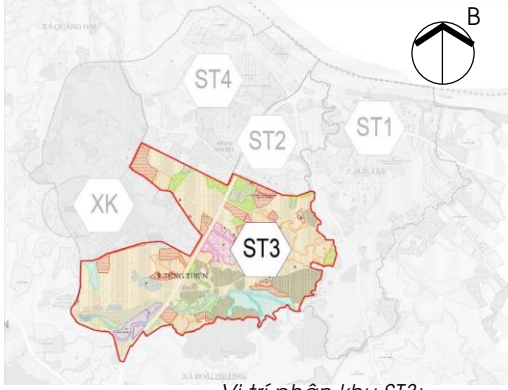


PHÂN KHU ĐÔ THỊ ST3

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

I.HIỆN TRẠNG

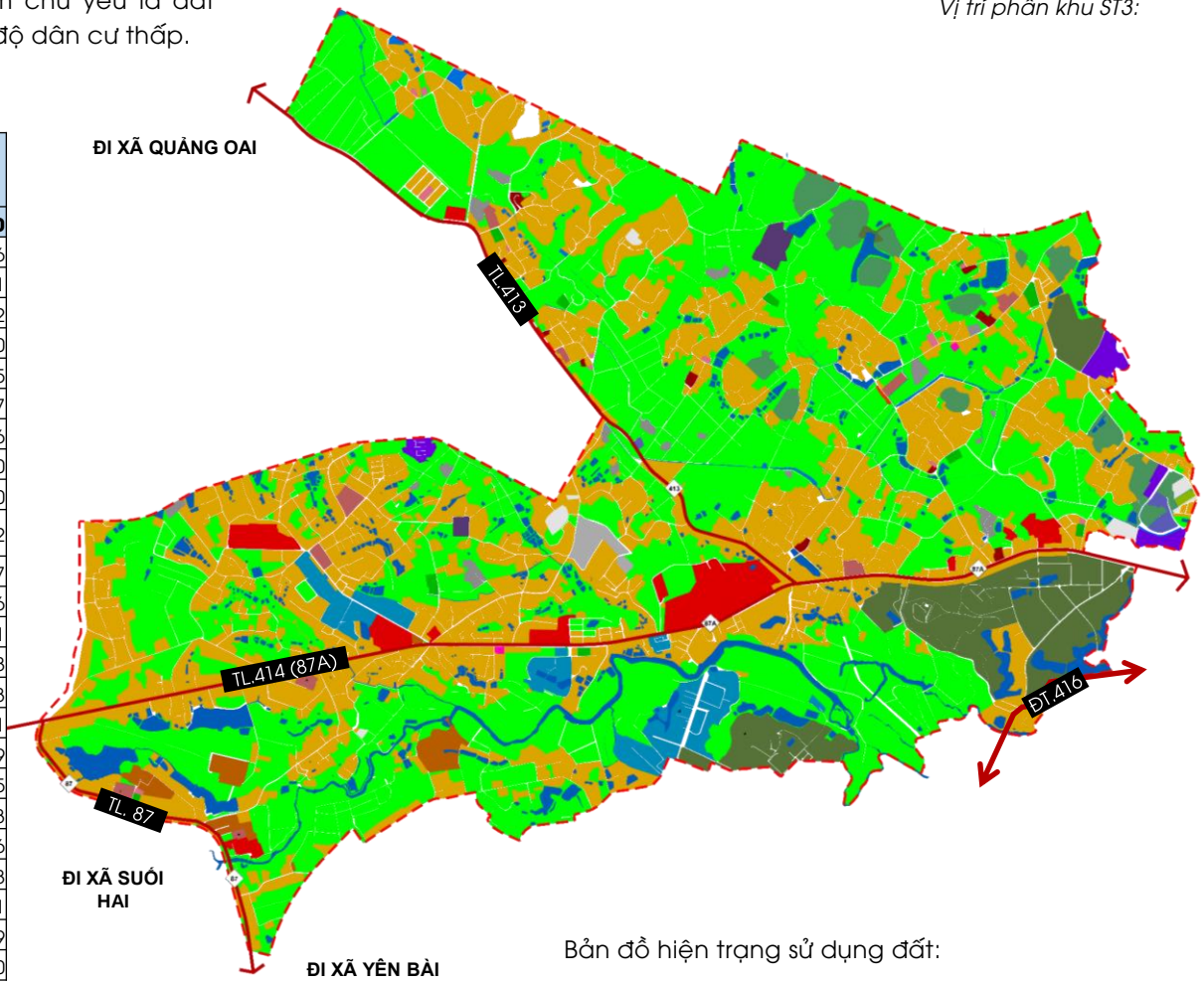
- **Hiện trạng SDĐ:** Quy mô nghiên cứu khoảng 2.104 ha. Chủ yếu là ở đô thị và dân cư hiện hữu, đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và mặt nước, có khá nhiều quỹ đất, thuận lợi cho xây dựng.
- **Hiện trạng dân số:** Dân số danh sách số hộ và nhân khẩu thực tế đến ngày 01/07/2025: Khoảng **29.232** 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:

II. 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:

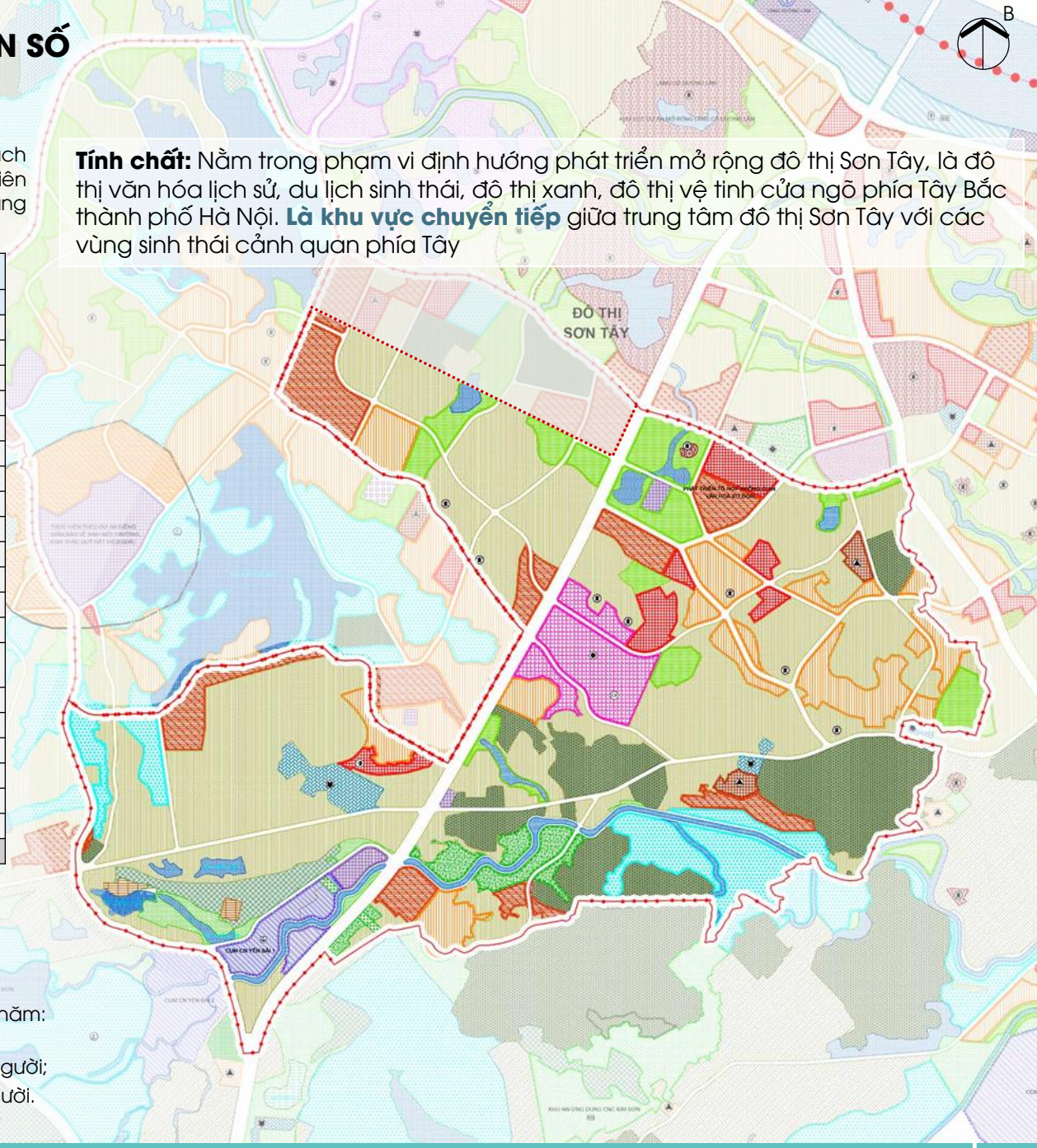
STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đơn vị ở	153,36	7,29
2	Đất dân cư nông thôn	746,00	35,45
3	Đất hỗn hợp	174,99	8,32
4	Đất dịch vụ công cộng đô thị	60,92	2,90
5	Đất cơ quan trụ sở cấp đô thị	5,08	0,24
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	121,72	5,78
7	Đất cây xanh sử dụng hạn chế	2,27	0,11
8	Đất 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:

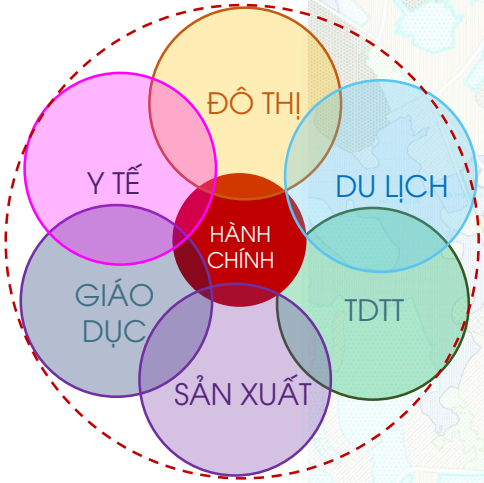
- Giai đoạn 2025 - 2045: Dân số khoảng **140.000** người;
- Giai đạn 2045 - 2065: Dân số khoảng **175.000** người.

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 khu vực chuyển tiếp** giữa trung tâm đô thị Sơn Tây với các vùng sinh thái cảnh quan phía Tây



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

1. SƠ ĐỒ Ý TƯỞNG



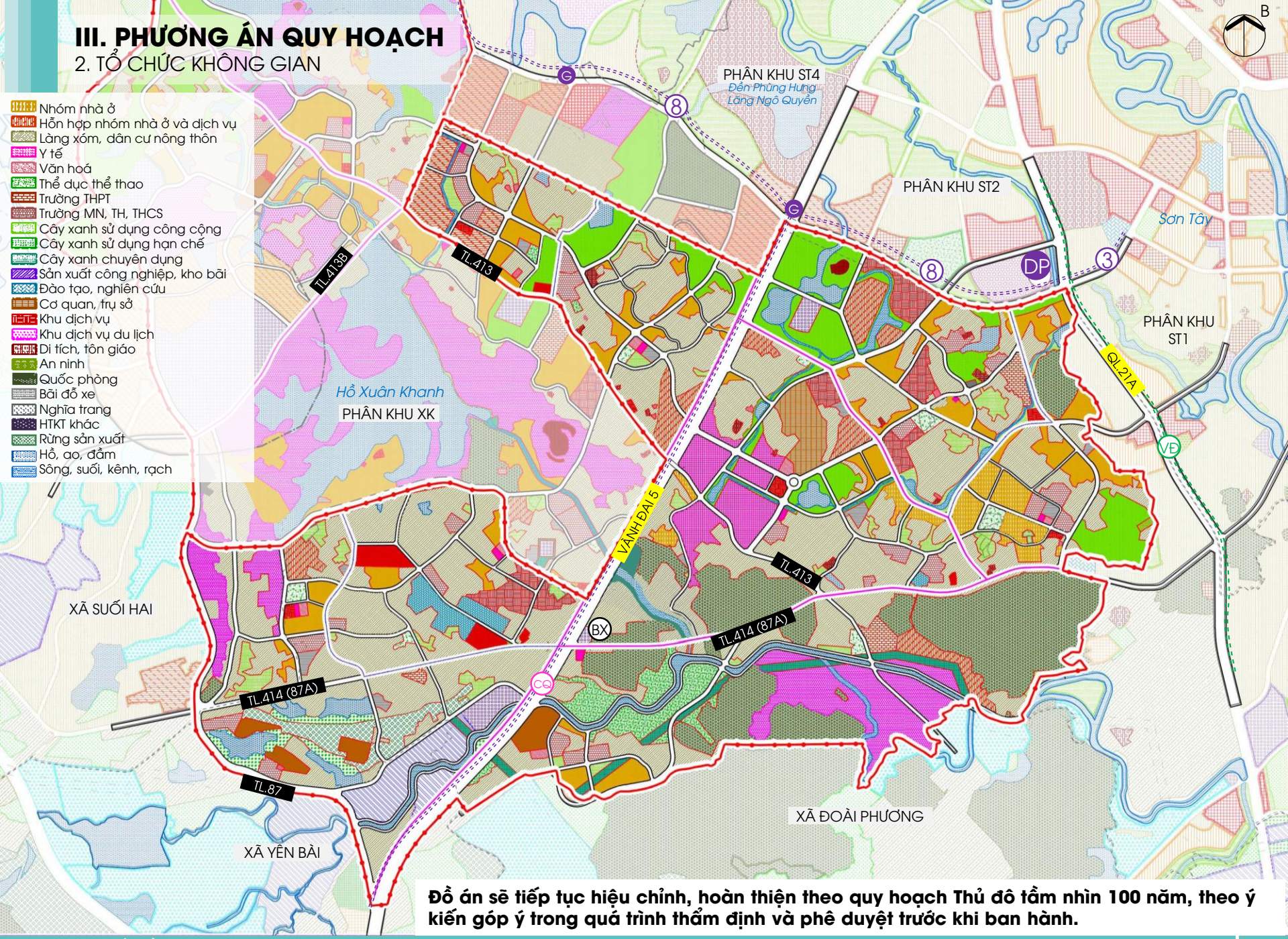
Định hướng phát triển tổng thể **Phân khu ST3** với **5 khu vực phát triển đô thị gắn với 7 trung tâm và khu vực phát triển chính**:

- **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** gắn với cảnh quan sông Hang;
- **Khu vực phát triển TOD** gắn với các tuyến đường sắt đô thị;
- **Khu vực phát triển giáo dục đào tạo;**
- **Khu vực phát triển sản xuất** gắn với CCN Yên Bài 1.

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

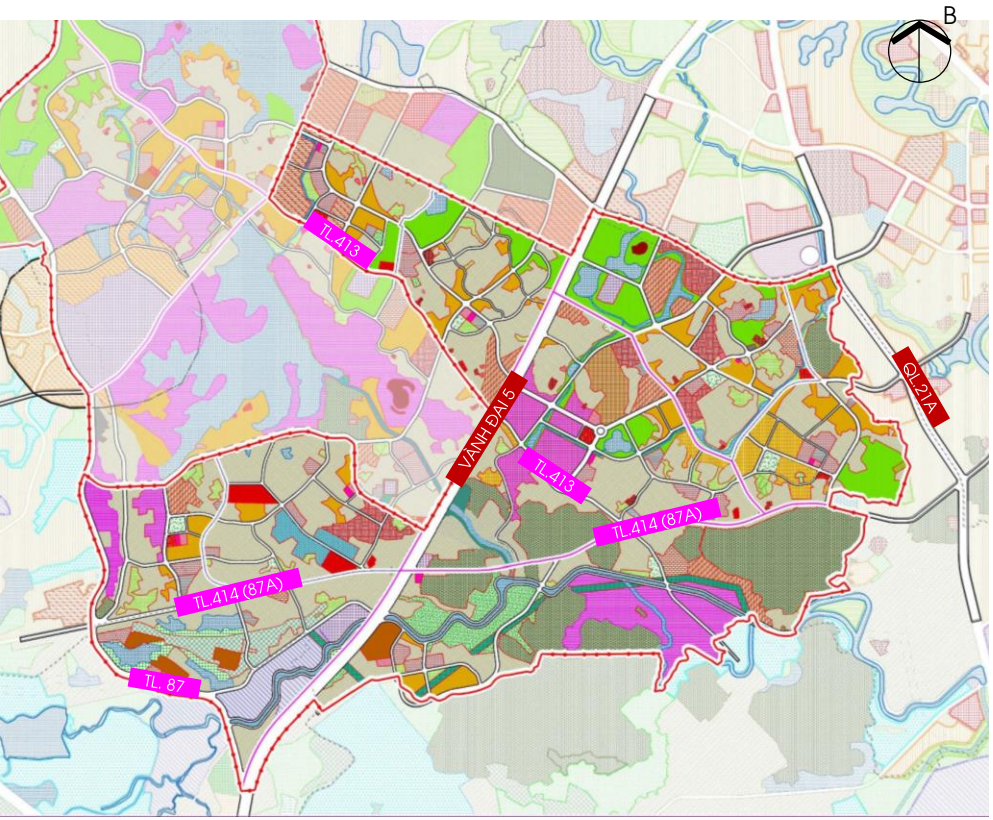
2. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN



Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



Bản đồ quy hoạch SDD toàn khu ST3:

Bảng TH SDD toàn khu ST3:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
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**

Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ

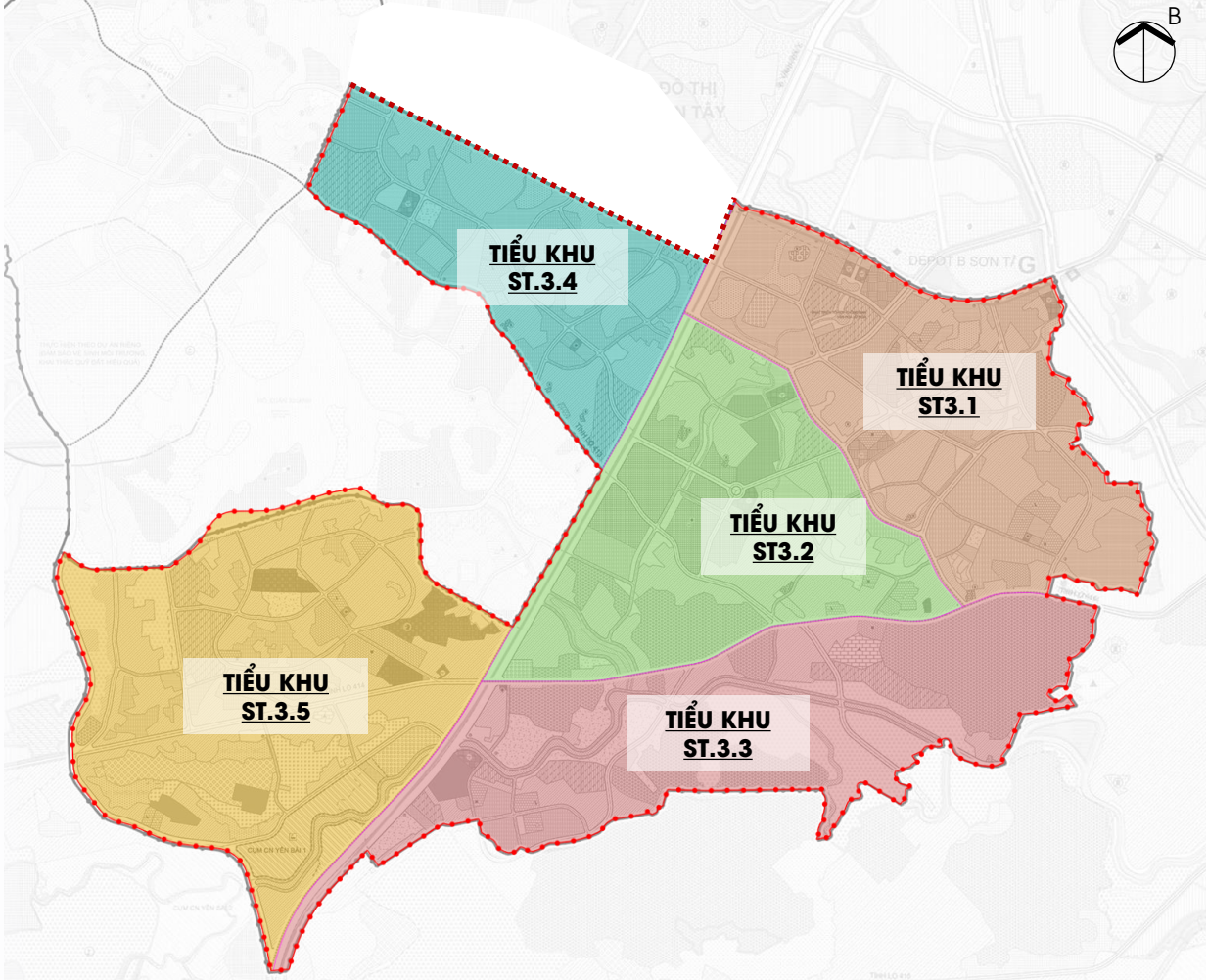
4.1. Bản đồ phân khu đô thị ST3

❖ 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-TDTT 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 số 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.

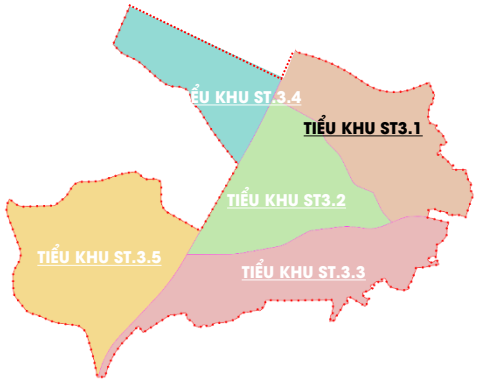
Dựa trên quy mô đất ĐVO hiện trạng, đất ĐVO, đất hỗn hợp tại đồ án Quy hoạch chung Thủ đô tầm nhìn 100 năm, tính toán quy mô dân số như sau:

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

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:

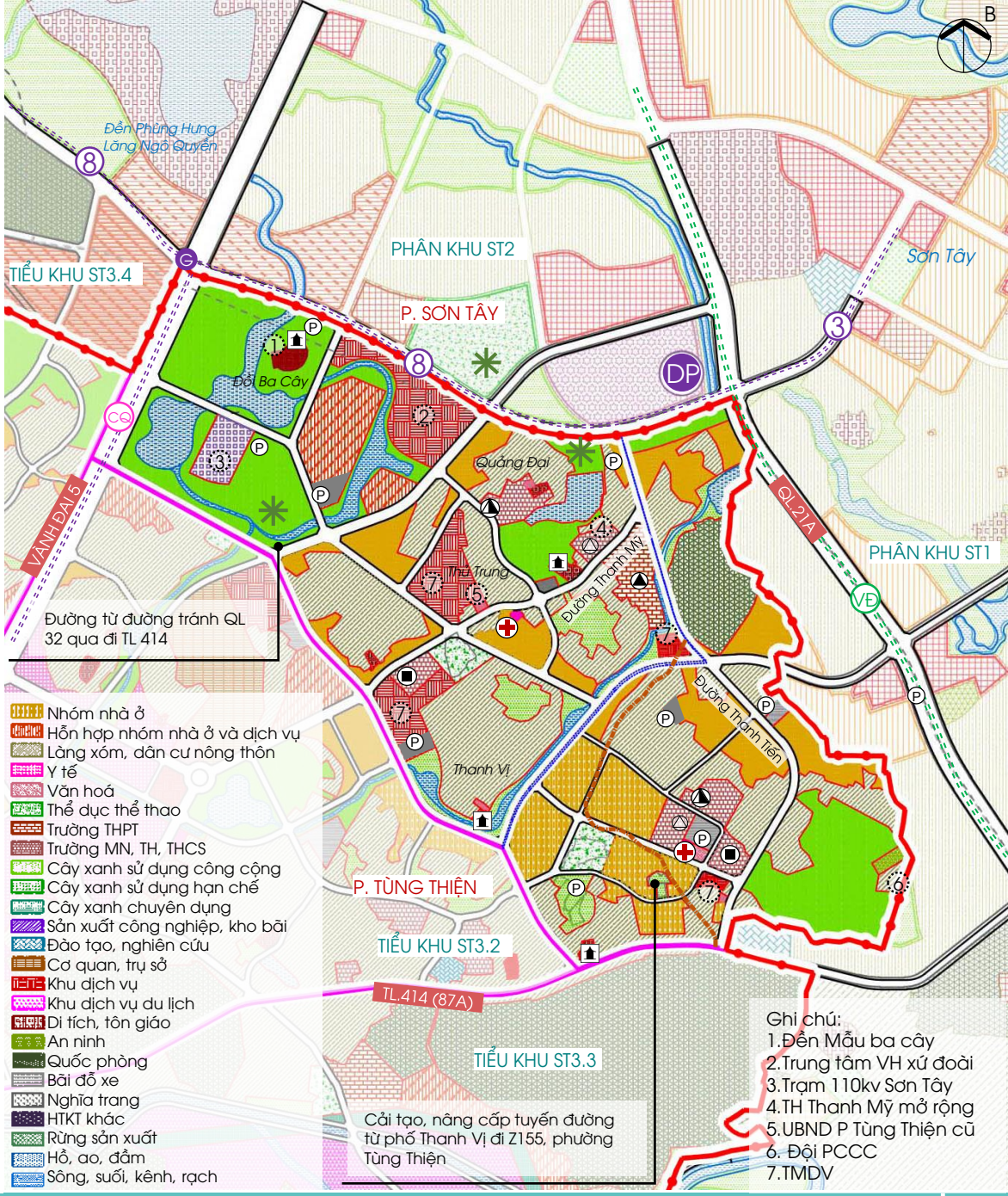
- Đến năm 2045 khoảng **27.702** người.
- Đến năm 2065 khoảng **42.315** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **4.476** người;
- Phát triển mới:

+ Đến năm 2045 khoảng **23.226** người.

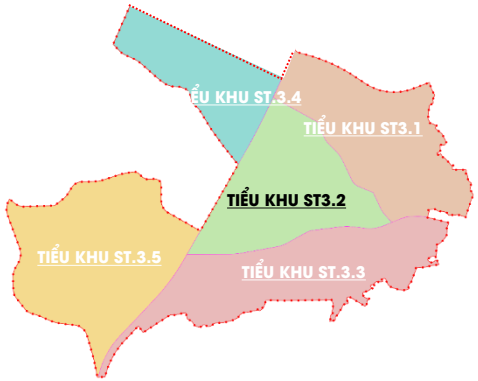
Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.



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, hành chính, y tế

Quy mô diện tích: Khoảng 368,63 ha.

Quy mô dân số:

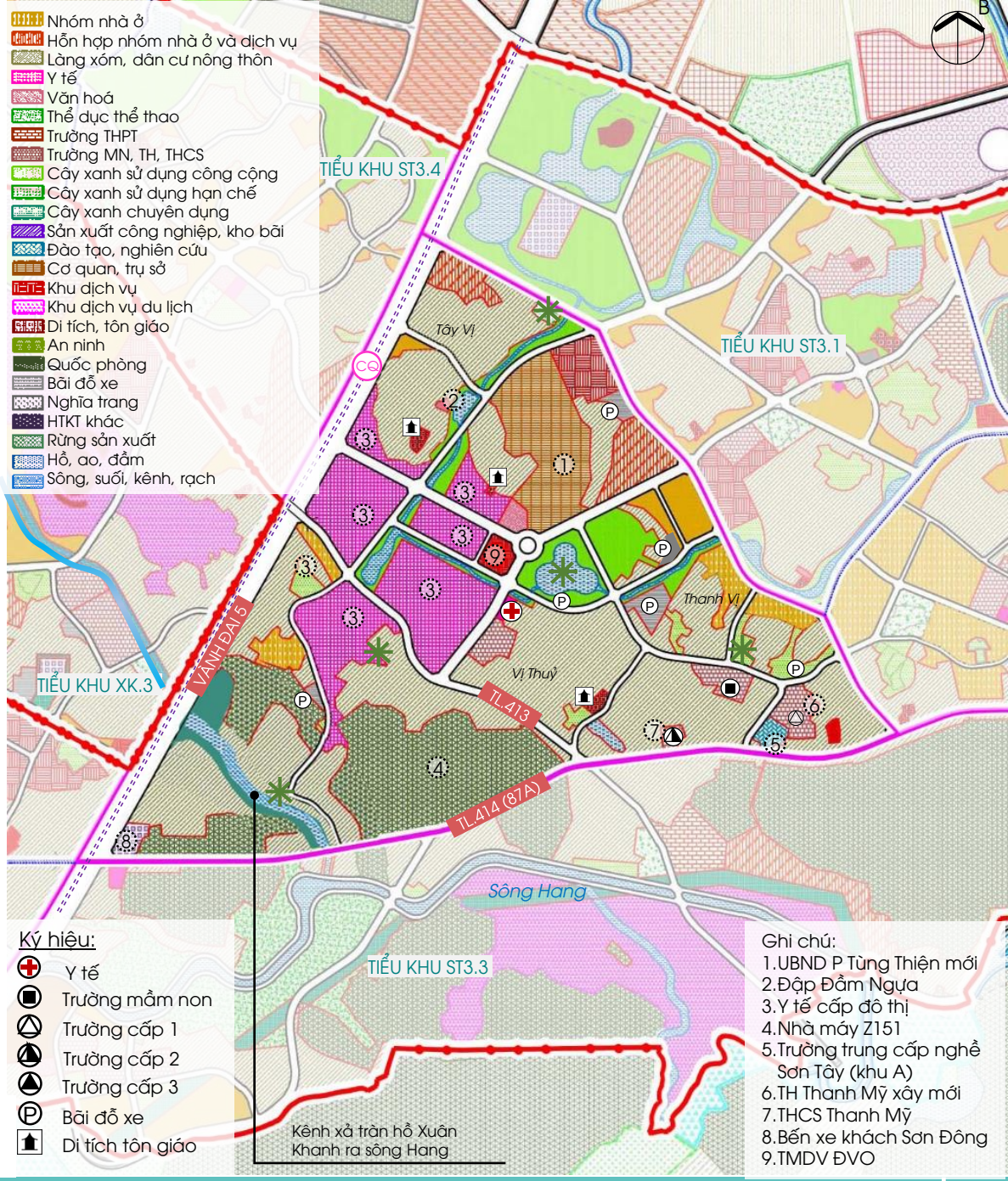
- Đến năm 2045 khoảng **25.484** người.
- Đến năm 2065 khoảng **31.961** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **6.603** người;
- Phát triển mới:

+ Đến năm 2045 khoảng **18.880** người.

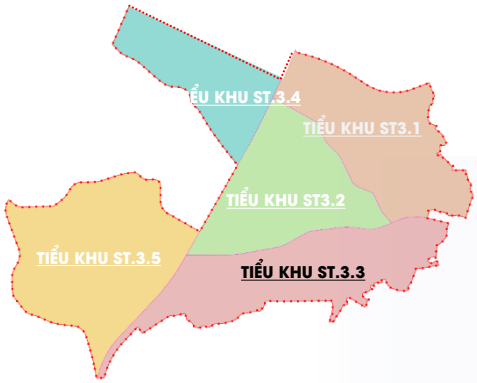
Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.



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 gắn 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:

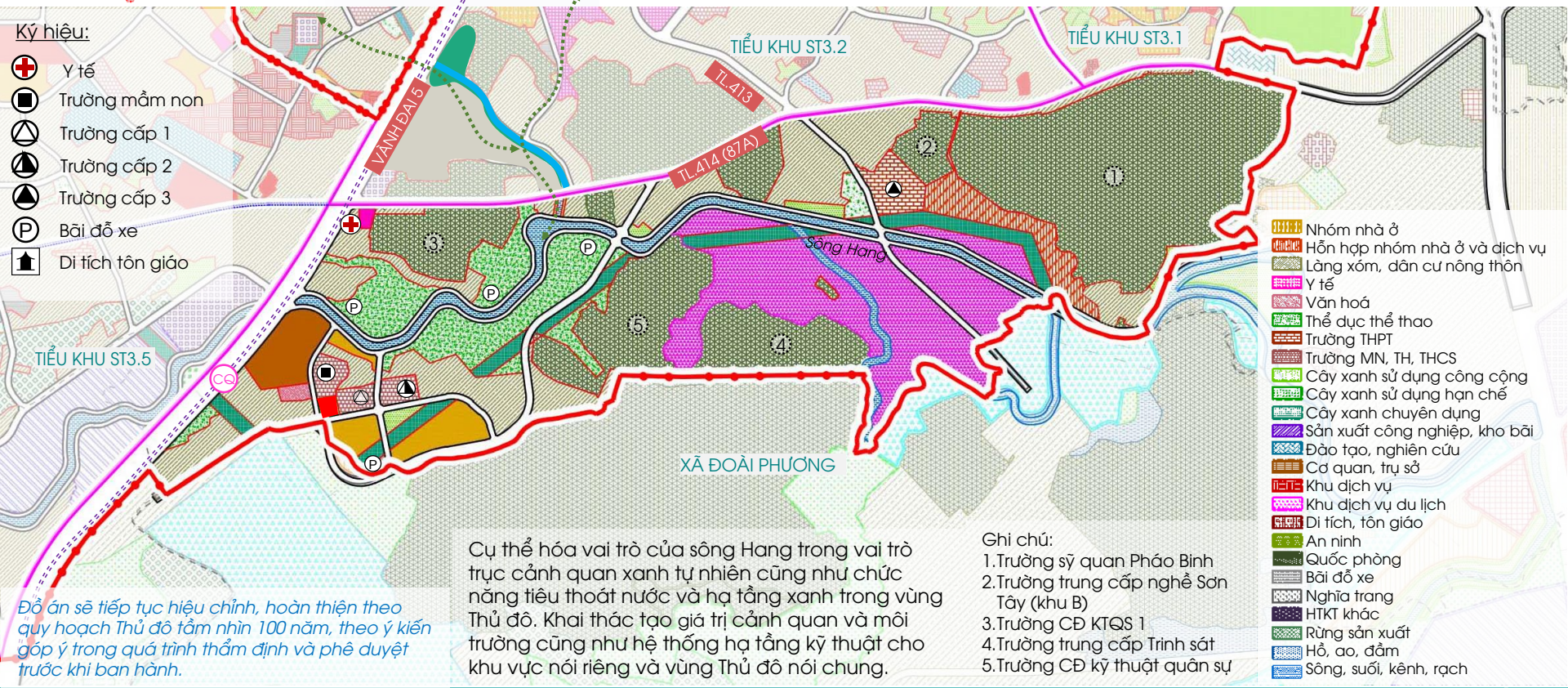
- Hiện trạng: Khoảng **3.689** người;
- Phát triển mới:

+ Đến năm 2045 khoảng **9.241** người.
+ Đến năm 2065 khoảng **11.268** người.









Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.

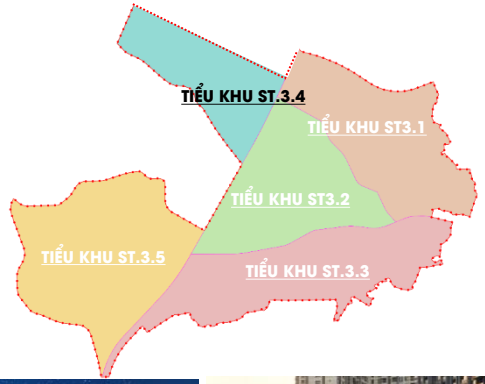
Cụ thể hóa vai trò của sông Hang trong vai trò trục cảnh quan xanh tự nhiên cũng như chức năng tiêu thoát nước và hạ tầng xanh trong vùng Thủ đô. Khai thác tạo giá trị cảnh quan và môi trường cũng như hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu vực nói riêng và vùng Thủ đô nói chung.

Ghi chú:
1. Trường sỹ quan Pháo Binh
2. Trường trung cấp nghề Sơn Tây (khu B)
3. Trường CĐ KTQS 1
4. Trường trung cấp Trinh sát
5. Trường CĐ kỹ thuật quân sự

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.

Quy mô dân số:

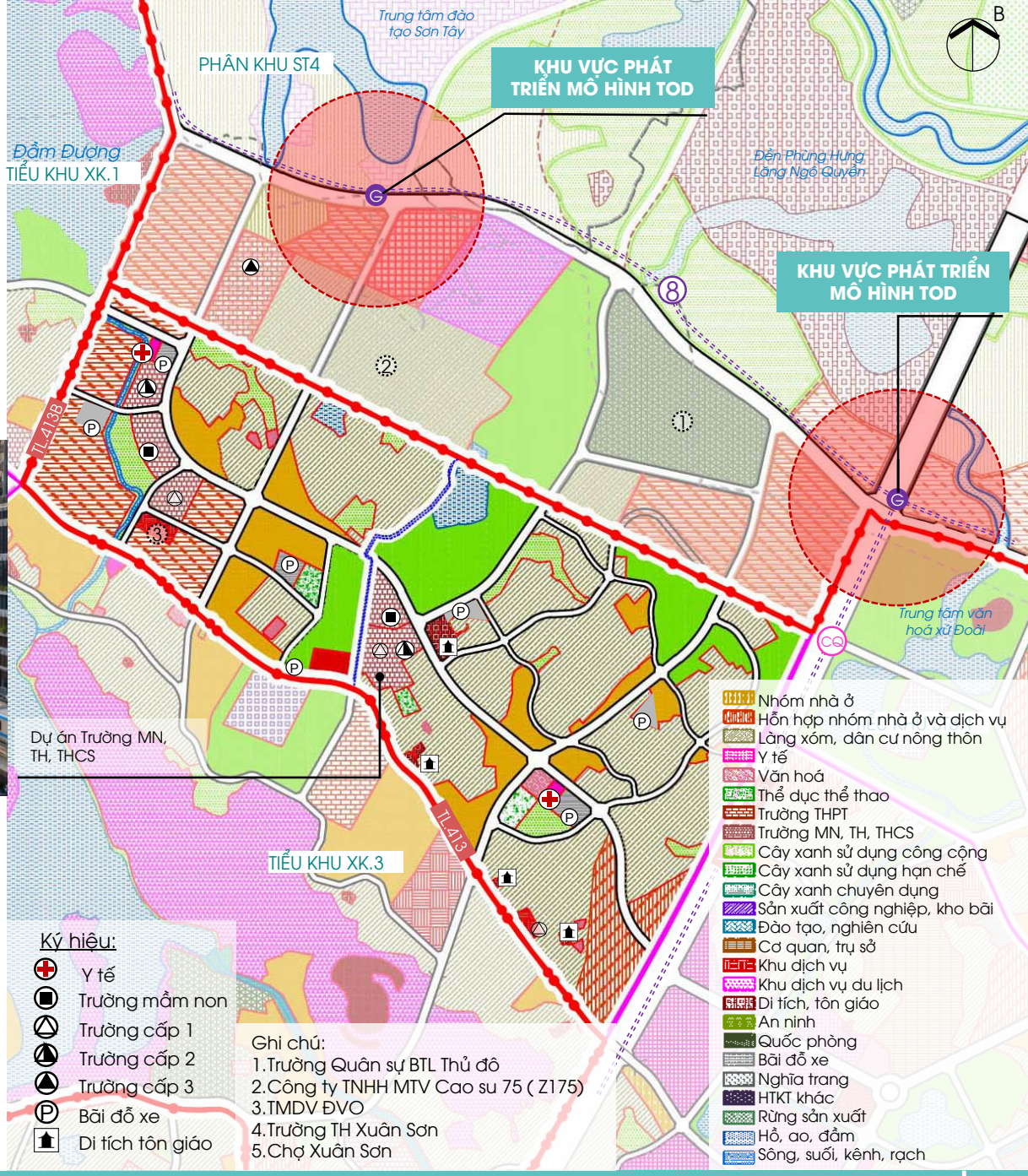
- Đến năm 2045 khoảng **28.793** người.
- Đến năm 2065 khoảng **33.305** người.

Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **4.477** người;
- Phát triển mới:

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

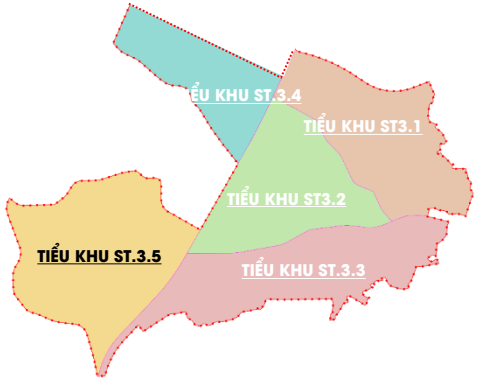
Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.



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.

Quy mô dân số:

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

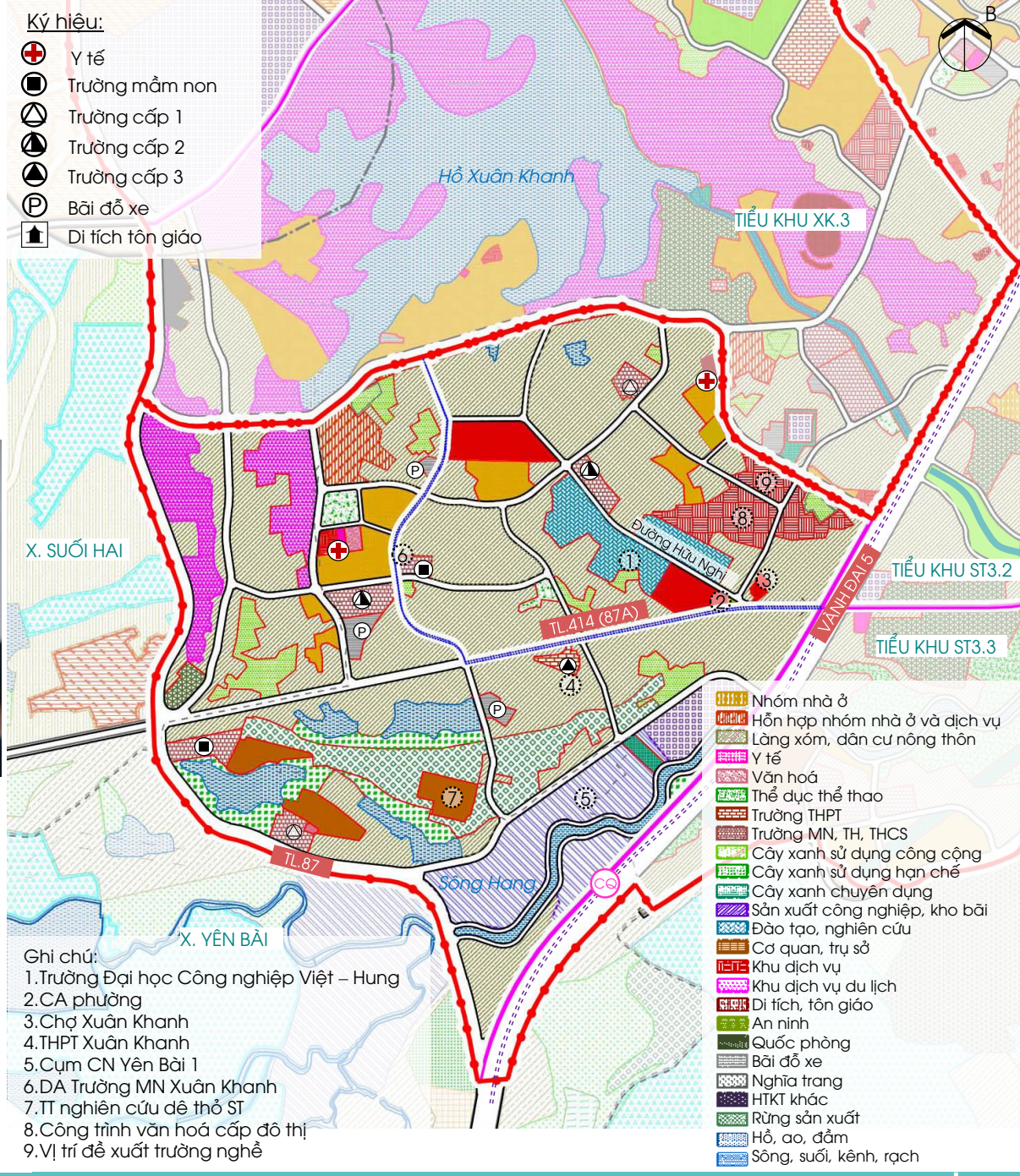
Trong đó:

- Hiện trạng: Khoảng **9.920** người;
- Phát triển mới:

+ Đến năm 2045 khoảng **35.661** người.

+ Đến năm 2065 khoảng **42.804** người.

Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.





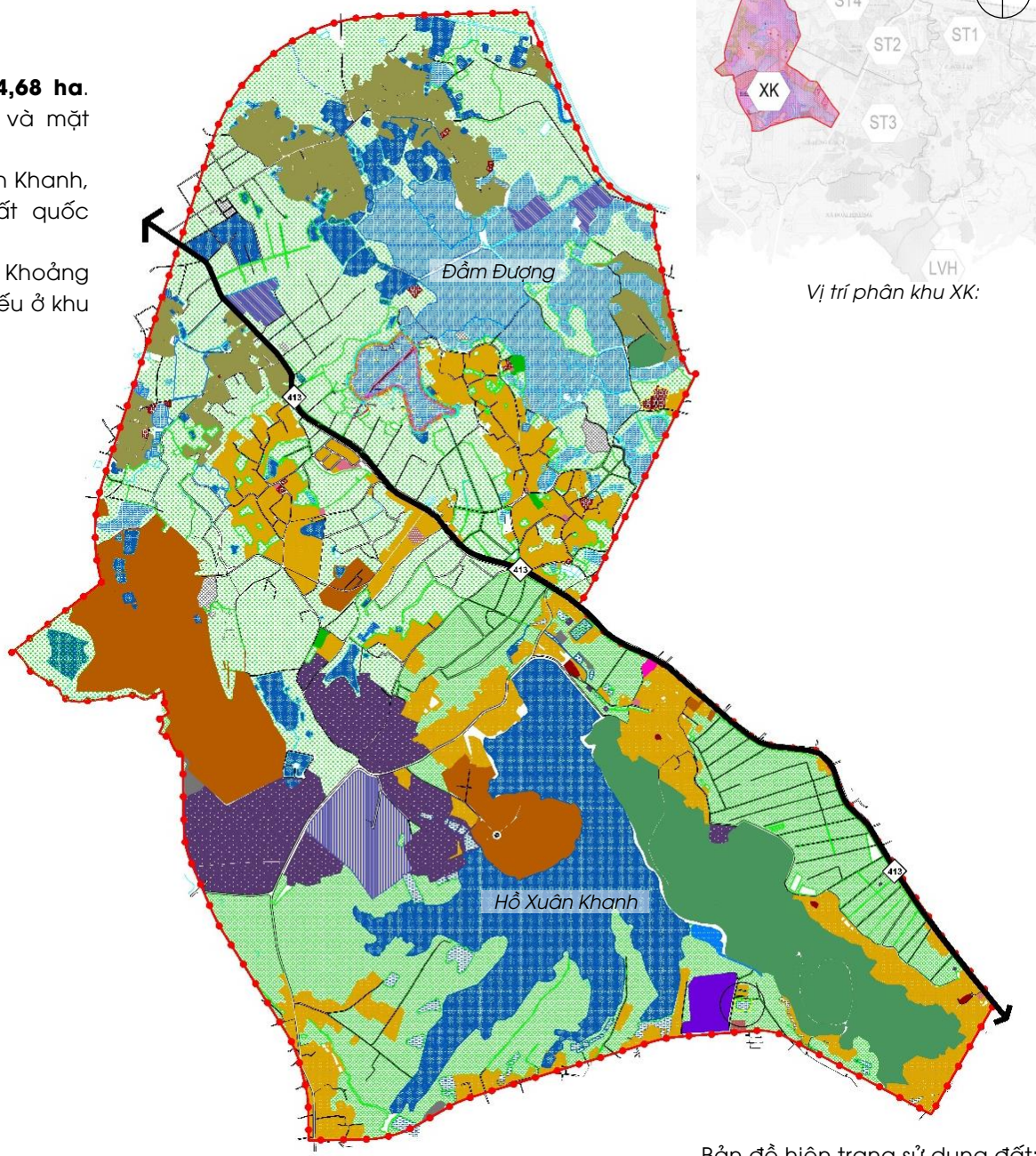
PHÂN KHU
KHU CHỨC NĂNG VÙNG HỒ XUÂN KHANH VÀ PHỤ CẬN
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG TÙNG THIỆN, XÃ SUỐI HAI VÀ XÃ QUẢNG OAI

I.HIỆN TRẠNG

- **Hiện trạng SDĐ:** 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 BÃI	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, TÔN 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



Vị trí phân khu XK:

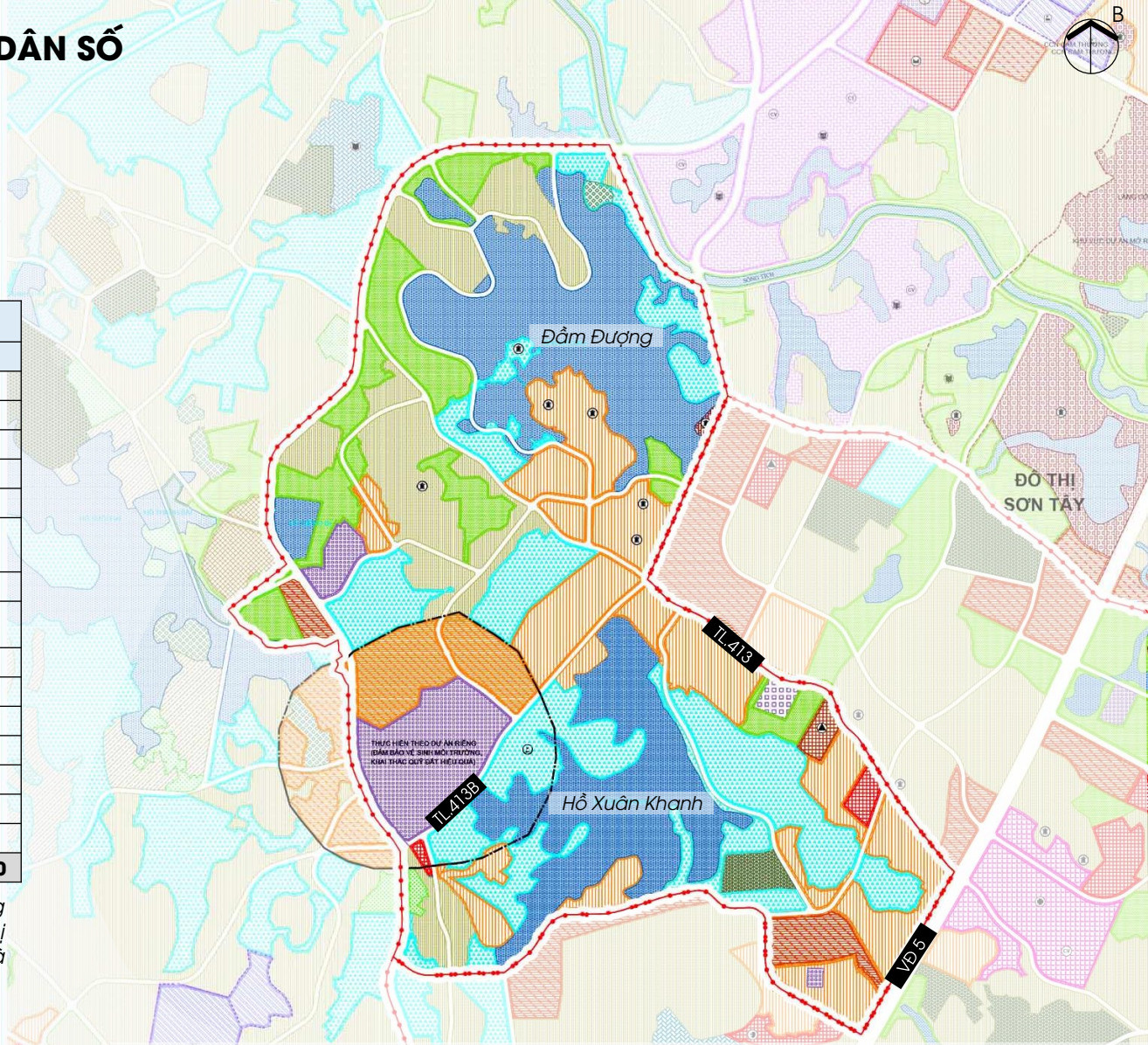
Bản đồ hiện trạng sử dụng đất:

II. 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 (ha)	Tỷ lệ (%)
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 đề 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 đạn 2045 - 2065: Dân số khoảng **78.000** người.

❖ **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...

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

1. SƠ ĐỒ CƠ CẤU

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

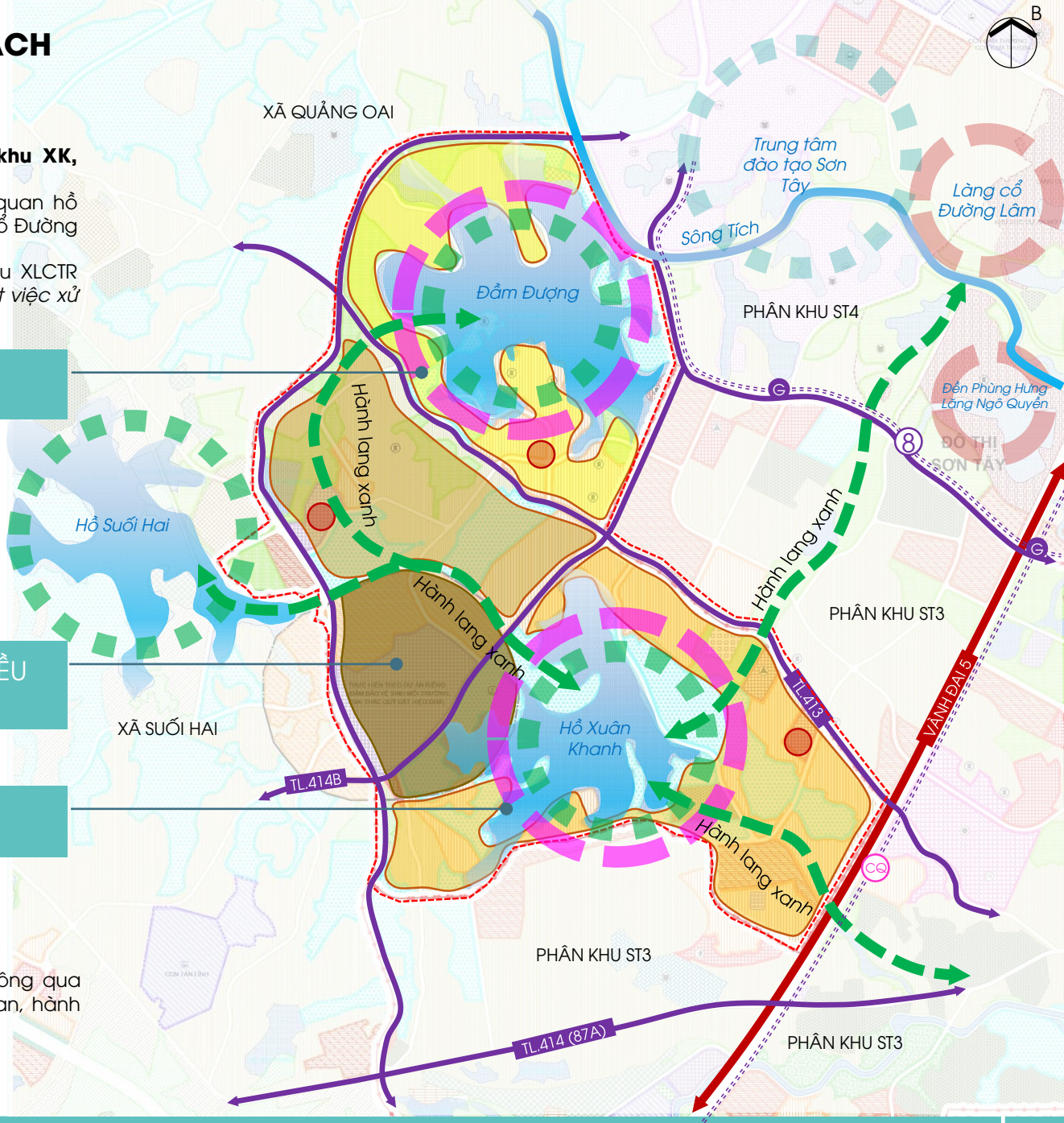
- **Phát triển đô thị sinh thái** gắn với cảnh quan hồ Xuân Khanh, Đầm Đượng và khu vực làng cổ Đường Lâm & phụ cận;
- **Phát triển đô thị có điều kiện** gắn với khu XLCTR Xuân Sơn *(có thể phát triển sau khi hoàn tất việc xử lý toàn bộ rác thải).*

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

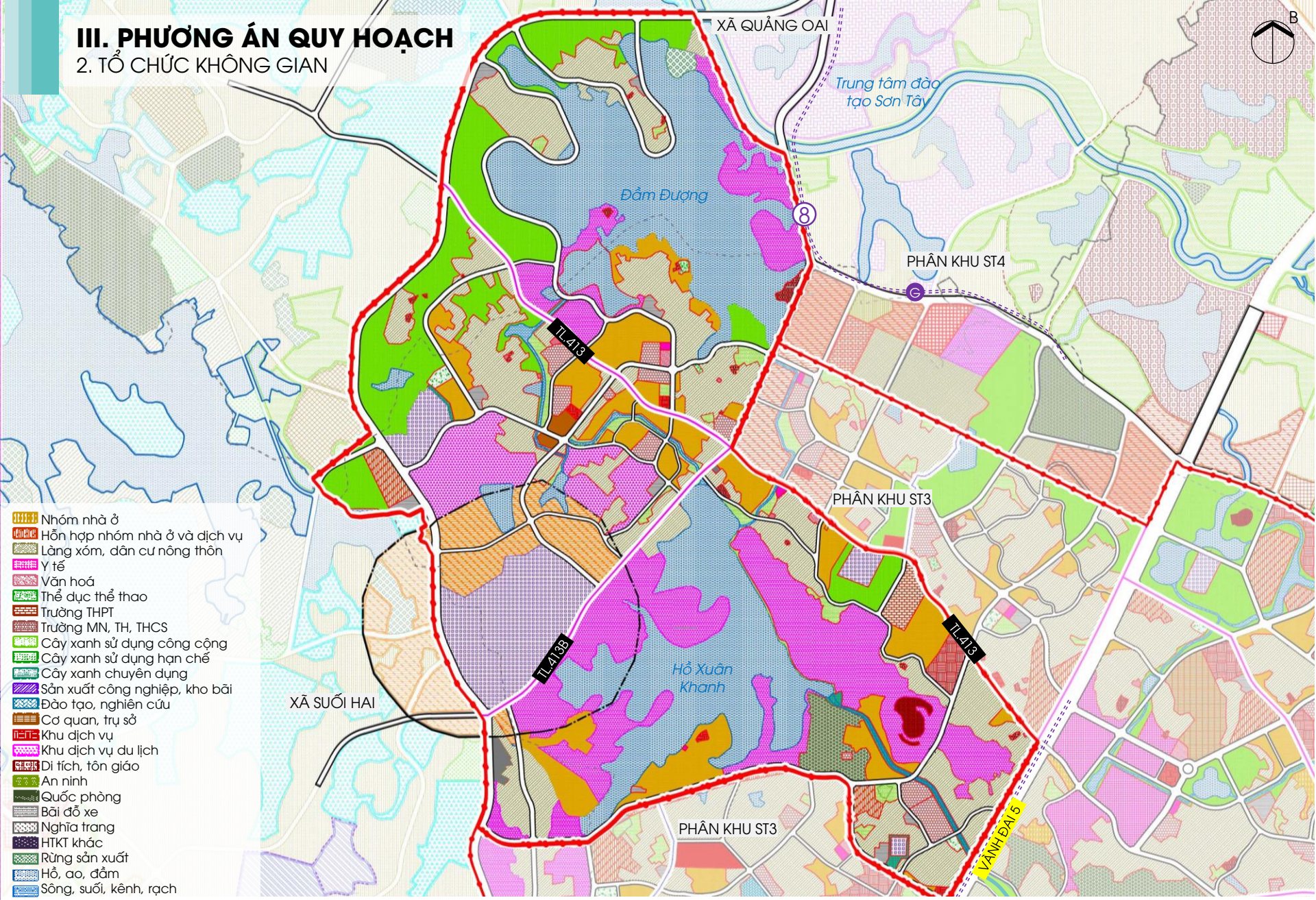
KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ T HỊ CÓ ĐIỀU KIỆN

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.



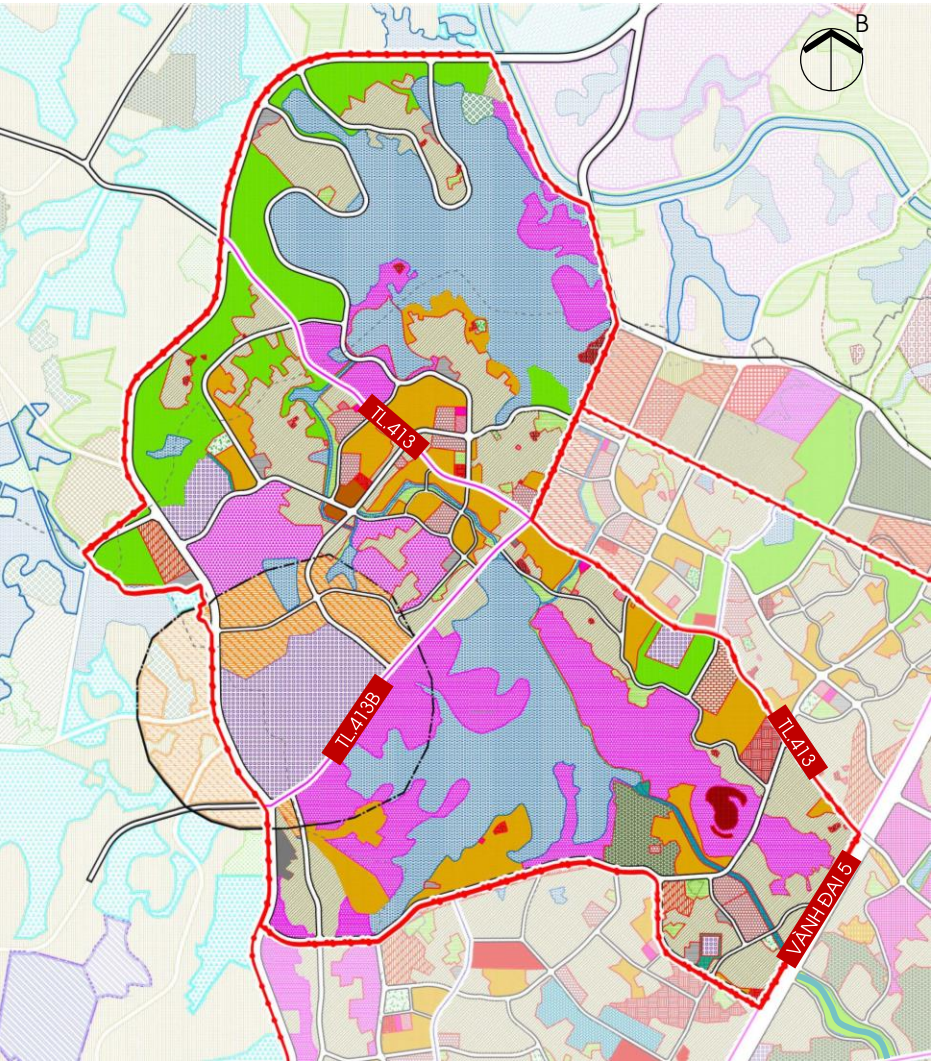
III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH
2. TỔ CHỨC KHÔNG GIAN



Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.

III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

3. QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



Bản đồ quy hoạch SDD toàn khu XK:

Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.

Bảng TH SDD toàn khu XK:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
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
4. 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 số 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 đạn 2045 - 2065: Dân số khoảng **78.000** người.

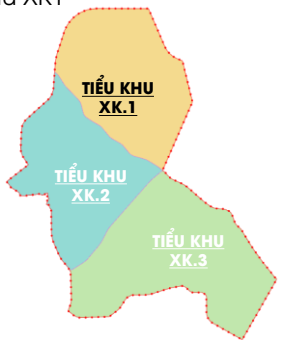
Dựa trên quy mô đất ĐVO hiện trạng, đất ĐVO, đất hỗn hợp tại đồ án Quy hoạch chung Thủ đô tầm nhìn 100 năm, tính toán quy mô dân số như sau:

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

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

4.1. 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:

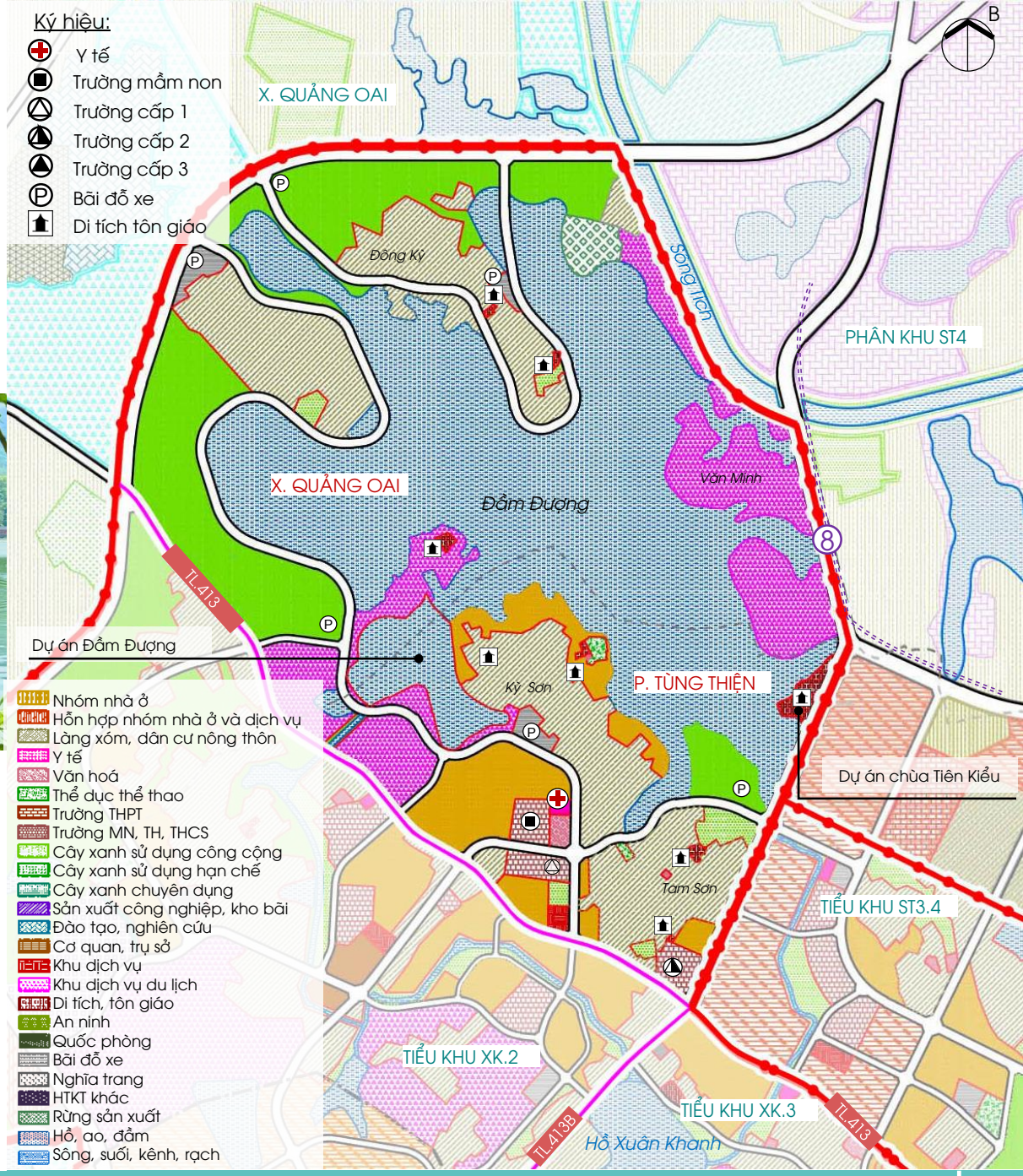
- Đến năm 2045 khoảng **16.454** người.
- Đến năm 2065 khoảng **19.032** người.

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.

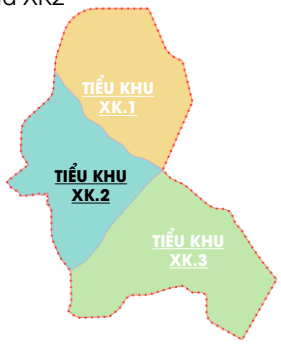
Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

4.2. 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.

Quy mô dân số:

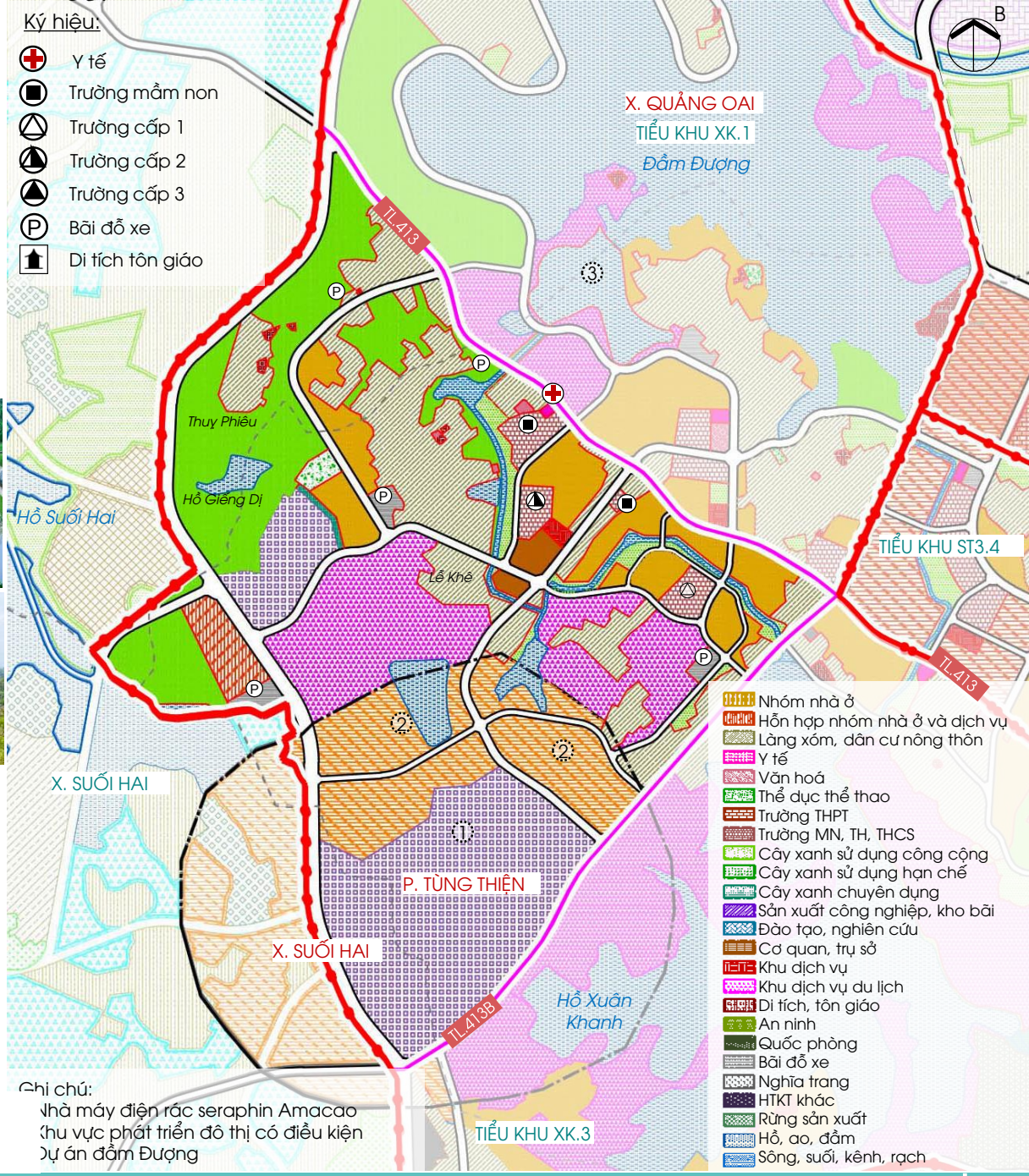
- Đến năm 2045 khoảng **18.740** người.
- Đến năm 2065 khoảng **30.314** người.

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.

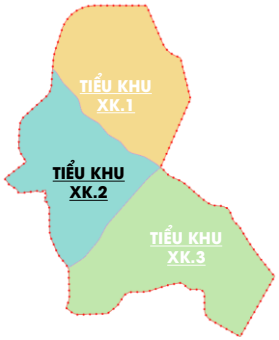
Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.



III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

4. PHÂN KHU ĐÔ THỊ XK

4.3. Tiểu khu XK3





TIỂU KHU XK3: Phát triển đô thị - du lịch khu vực hồ Xuân Khanh

Quy mô diện tích: Khoảng 518,69 ha.

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.

Đồ án sẽ tiếp tục hiệu chỉnh, hoàn thiện theo quy hoạch Thủ đô tầm nhìn 100 năm, theo ý kiến góp ý trong quá trình thẩm định và phê duyệt trước khi ban hành.

