

Số: 2512/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

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

Địa điểm: huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về biện pháp, lộ trình di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và cơ quan, đơn vị trong khu vực nội thành Hà Nội;

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

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;

Căn cứ Công văn số 3860/BNN-TCTL ngày 29/10/2013 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn và Công văn số 8102/BQP-TM ngày 11/10/2013 của Bộ Quốc phòng về việc góp ý các đề án quy hoạch chung trong đó có Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 20/6/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 2756/QĐ-UBND ngày 24/4/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Chương Mỹ đến năm 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đề án và quản lý theo đề án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Căn cứ các Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, Tiêu chuẩn xây dựng, các quy hoạch chuyên ngành và các quy định khác có liên quan;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1194/TTr-QHKT-P4-P7 ngày 30/3/2015,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

### **1. Tên đề án:**

Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000.

Địa điểm: huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

### **2. Phạm vi, thời hạn lập quy hoạch:**

#### **a) Phạm vi:**

Toàn bộ địa giới hành chính huyện Chương Mỹ bao gồm 02 thị trấn: Chúc Sơn, Xuân Mai và 30 xã nông thôn: Phụng Châu, Tiên Phương, Phú Nghĩa, Đông Phương Yên, Đông Sơn, Thủy Xuân Tiên, Thanh Bình, Trường Yên, Ngọc Hòa, Thụy Hương, Đại Yên, Trung Hòa, Tốt Động, Nam Phương Tiến, Tân Tiến, Hoàng Văn Thụ, Hữu Văn, Mỹ Lương, Quảng Bị, Hợp Đồng, Lam Điền, Hoàng Diệu, Thượng Vực, Văn Võ, Đồng Phú, Hồng Phong, Trần Phú, Đồng Lạc, Hòa Chính, Phú Nam An.

Quy mô lập quy hoạch khoảng 232,41 km<sup>2</sup> và được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp huyện Quốc Oai;
- Phía Đông giáp quận Hà Đông, huyện Thanh Oai;
- Phía Nam giáp huyện Ứng Hòa, huyện Mỹ Đức;
- Phía Tây giáp huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình;

#### **b) Thời hạn lập quy hoạch: đến năm 2030.**



### **3. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, Chiến lược và Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hà Nội và huyện Chương Mỹ, các Quy hoạch chuyên ngành có liên quan và yêu cầu quản lý và phát triển kinh tế - xã hội - văn hóa trên địa bàn huyện Chương Mỹ;

- Khai thác các tiềm năng, điều kiện tự nhiên, văn hóa xã hội và nguồn lực con người của huyện Chương Mỹ cho việc phát triển kinh tế - xã hội nói chung và hoạt động xây dựng đô thị, nông thôn nói riêng đảm bảo bền vững, ổn định chính trị, an ninh quốc phòng phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của Thành phố, Huyện;

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý phát triển đô thị, nông thôn; triển khai lập các quy hoạch và lập các dự án đầu tư nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn Huyện.

### **4. Tính chất, chức năng:**

- Là huyện ngoại thành phía Tây Nam Thủ đô Hà Nội, phát triển về đô thị, công nghiệp, dịch vụ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện đại, hệ thống hạ tầng xã hội chất lượng cao, gắn kết với mạng lưới hạ tầng chung của Thủ đô Hà Nội nhằm hỗ trợ chia sẻ chức năng với Đô thị trung tâm và trở thành động lực thúc đẩy phát triển khu vực hành lang xanh.

- Phát triển các đô thị có chức năng dịch vụ - công nghiệp, hỗ trợ phát triển tiểu thủ công nghiệp làng nghề và thúc đẩy sản xuất vùng nông thôn theo hướng hiện đại hóa. Hoàn thiện mạng lưới điểm dân cư nông thôn theo tiêu chí xây dựng nông thôn mới.

- Phát triển các khu, cụm trường tập trung nhằm cụ thể hóa chương trình di dời cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp trong khu vực nội thành ra ngoại thành.

- Phát triển các hoạt động du lịch, các mô hình sản xuất nông nghiệp năng suất cao và bảo vệ các vùng cảnh quan tự nhiên, các công trình di tích văn hóa tín ngưỡng, làng nghề truyền thống.

### **5. Các chỉ tiêu phát triển huyện Chương Mỹ:**

#### **5.1. Dự báo quy mô dân số:**

Đến năm 2020 dân số toàn Huyện khoảng: 370.000 người; trong đó: dân số đô thị khoảng 145.000 người, dân số nông thôn khoảng 225.000 người; tỷ lệ đô thị hóa khoảng 39,2%.

Đến năm 2030 dân số toàn Huyện khoảng: 542.000 người; trong đó: dân số đô thị khoảng 291.000 người, dân số nông thôn khoảng 251.000 người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 55%.

#### **5.2. Quy mô đất đai:**

Diện tích đất tự nhiên toàn huyện Chương Mỹ khoảng: 232,41km<sup>2</sup> (23.241ha).

### **6. Quy hoạch sử dụng đất:**

#### **6.1. Đến năm 2020:**

Tổng diện tích đất quy hoạch: khoảng 23.240,92 ha; trong đó: Đất đô thị khoảng



8.324,63 ha (chiếm 35,8% tổng đất quy hoạch), đất nông thôn khoảng 14.916,29 ha (chiếm 64,2% tổng đất quy hoạch).

- Đất tự nhiên đô thị: khoảng 8.324,63 ha; trong đó: Đất tự nhiên thị trấn sinh thái Chúc Sơn khoảng 1.786,97 ha; đất tự nhiên đô thị vệ tinh Xuân Mai khoảng 6.537,66 ha.

- Đất tự nhiên nông thôn khoảng 14.916,29 ha, bao gồm:

+ Đất xây dựng nông thôn khoảng 4.469,21 ha (chiếm 29,96% đất tự nhiên nông thôn); trong đó: Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn khoảng 2.811,32 ha (chỉ tiêu bình quân khoảng 125 m<sup>2</sup>/người), đất xây dựng nông thôn khác khoảng 1.657,90 ha.

+ Đất khác trong phạm vi nông thôn khoảng 10.447,08 ha (chiếm 70,04% đất tự nhiên nông thôn).

## 6.2. Đến năm 2030:

Tổng đất quy hoạch: 23.240,92 ha. Trong đó: Đất đô thị: 8.324,63 ha (chiếm 35,8% tổng đất quy hoạch), đất nông thôn: 14.916,29 ha (chiếm 64,2% tổng đất quy hoạch).

- Đất tự nhiên đô thị: khoảng 8.324,63 ha. Trong đó: Đất tự nhiên thị trấn sinh thái Chúc Sơn khoảng 1.786,97 ha; đất tự nhiên đô thị vệ tinh Xuân Mai khoảng 6.537,66 ha.

- Đất tự nhiên nông thôn: khoảng 14.787,83 ha, bao gồm:

+ Đất xây dựng nông thôn khoảng 4.639,41 ha (chiếm 31,10% đất tự nhiên nông thôn); trong đó: Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn khoảng 2.901,52 ha (chỉ tiêu bình quân khoảng 115 m<sup>2</sup>/người), đất xây dựng nông thôn khác khoảng 1.737,90 ha.

+ Đất khác trong phạm vi nông thôn: 10.276,88 ha (chiếm 68,90% đất tự nhiên nông thôn).

### Cơ cấu sử dụng đất như sau (đến năm 2030):

STT	Hạng mục đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m <sup>2</sup> /người)
	<b>Tổng đất tự nhiên toàn Huyện (A+B)</b>	<b>23.240,92</b>	<b>100,0</b>	
<b>A</b>	<b>Đất tự nhiên đô thị (A.1+A.2)</b>	<b>8.324,63</b>	<b>35,8</b>	
<b>A.1</b>	<b>Đất tự nhiên thị trấn sinh thái Chúc Sơn</b>	<b>1.786,97</b>	<b>7,7</b>	
<b>I</b>	<b>Đất xây dựng thị trấn sinh thái Chúc Sơn</b>	<b>1.143,06</b>	<b>4,9</b>	<b>161,0</b>
1	Đất dân dụng	678,34	2,9	95,5
2	Đất khác trong khu dân dụng	218,39	0,9	
3	Đất ngoài phạm vi khu dân dụng	246,33	1,1	
<b>II</b>	<b>Đất khác trong phạm vi đô thị</b>	<b>643,91</b>	<b>2,8</b>	
<b>A.2</b>	<b>Đất tự nhiên đô thị vệ tinh Xuân Mai</b>	<b>6.537,66</b>	<b>28,1</b>	
<b>I</b>	<b>Đất khu vực nội thị</b>	<b>3.585,76</b>	<b>15,4</b>	
1	Đất dân dụng	2.191,72	9,4	94,5
2	Đất khác trong phạm vi dân dụng	798,23	3,4	
3	Đất ngoài phạm vi khu dân dụng	595,81	2,6	
<b>II</b>	<b>Đất khu vực ngoại thị</b>	<b>2.951,90</b>	<b>12,7</b>	
<b>B</b>	<b>Đất tự nhiên nông thôn (B1+B2)</b>	<b>14.916,29</b>	<b>64,2</b>	

Số: 2512/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 03 tháng 6 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

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

Địa điểm: huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND số 11/2003/QH11 ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Thủ đô số 25/2012/QH13 ngày 21/11/2012;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

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

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 130/QĐ-TTg ngày 23/01/2015 của Thủ tướng Chính phủ về biện pháp, lộ trình di dời và việc sử dụng quỹ đất sau khi di dời cơ sở sản xuất công nghiệp, bệnh viện, cơ sở giáo dục đại học, cơ sở giáo dục nghề nghiệp và cơ quan, đơn vị trong khu vực nội thành Hà Nội;

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

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

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;



Các khu vực nông thôn phát triển theo cấu trúc các cụm làng và gắn với các tuyến đường liên huyện, liên xã. Từng bước phát triển tập trung theo các cụm điểm tại trung tâm xã, trung tâm cụm xã và các Cụm đổi mới, hỗ trợ dịch vụ sản xuất. Bảo vệ các không gian kiến trúc các làng xóm truyền thống để tạo nên hình ảnh đặc trưng cho kiến trúc cảnh quan vùng huyện.

Hạn chế phát triển bám dọc các tuyến đường đối ngoại hiện hữu, đối ngoại phát triển mới nằm trong mạng lưới giao thông của Thủ đô Hà Nội.

Sử dụng hệ thống các tuyến sông, kênh, mương thủy lợi và mặt nước hiện có trên địa bàn làm khung không gian xanh toàn Huyện. Các khu vực đồi, núi được khai thác làm hình ảnh, điểm nhấn tạo cảnh quan vùng huyện.

Trên cơ sở phân vùng địa hình, phân vùng phát triển kinh tế và phân vùng phát triển không gian của Huyện, đề xuất các phân vùng kiểm soát phát triển các khu vực có đặc điểm tương đồng để có các quy định kiểm soát phát triển phù hợp.

## 7.2. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan khu vực đô thị:

- Khu vực đô thị bao gồm 2 phân vùng phát triển:

+ Phân vùng 1: Thị trấn sinh thái Chúc Sơn nằm ở phía Đông Bắc của Huyện; Tính chất là vùng thị trấn sinh thái, cửa ngõ giao thông phía Tây Nam của đô thị trung tâm Hà Nội; Là trung tâm huyện Chương Mỹ về kinh tế, giáo dục - đào tạo, văn hóa - lịch sử, du lịch nghỉ dưỡng, khu đô thị sinh thái, công nghiệp sạch và hỗ trợ vùng nông thôn; Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 1.786,97 ha; đất xây dựng khoảng 1.143 ha (chỉ tiêu 160 m<sup>2</sup>/người); dân số dự kiến năm 2030: 71.000 người, đến năm 2050 dân số khoảng: 80.000 người.

+ Phân vùng 2: Đô thị vệ tinh Xuân Mai nằm ở phía Tây của Huyện; Tính chất là vùng đô thị vệ tinh phía Tây Nam của Thủ đô Hà Nội, cửa ngõ giao thông phía Tây của Hà Nội giao thương với các tỉnh phía Tây Bắc; Là trung tâm kinh tế quan trọng, giáo dục đào tạo, đô thị và công nghiệp; Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 6.537,66 ha; đất khu vực nội thị khoảng 3.585,76 ha (chiếm 55% đất tự nhiên đô thị); đất khu vực ngoại thị khoảng 2.951,9 ha (chiếm 45% đất tự nhiên đô thị) dân số dự kiến năm 2030: 220.000 người, đến năm 2050 dân số khoảng: 300.000 người.

- Phát triển 2 đô thị Xuân Mai và Chúc Sơn theo hướng khai thác quỹ đất gò đồi, có năng suất thấp để xây dựng đô thị, hạn chế sử dụng đất nông nghiệp năng suất cao vào mục đích xây dựng.

- Đô thị được phát triển theo mô hình đô thị sinh thái với cấu trúc không gian xanh đóng vai cho chủ đạo, có giới hạn phát triển đô thị rõ ràng, có ranh giới đô thị hóa được kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo sự phát triển hài hòa giữa khu vực đô thị và nông thôn. Với chức năng hoàn chỉnh gồm nhà ở, việc làm, dịch vụ công cộng, hành chính và hệ thống kết cấu hạ tầng đảm bảo khả năng hoạt động độc lập, hạn chế phải di chuyển đi lại giữa các khu vực đô thị.

- Phát triển không gian đô thị mới gắn kết hài hòa với các khu vực xây dựng hiện hữu và cảnh quan sinh thái tại khu vực. Xây dựng đô thị thấp tầng, tập trung tại các khu vực phát triển mới, gắn với các điểm nút giao thông, dành quỹ đất cho cây xanh, mặt nước và hành lang cách ly bảo vệ các tuyến hạ tầng, các công trình tôn



giáo tín ngưỡng. Đảm bảo hành lang cách ly cho các tuyến Quốc lộ 6, Quốc lộ 21, tuyến điện cao áp và các hành lang thoát lũ.

- Khu vực phát triển đô thị được quản lý theo đồ án Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Xuân Mai và Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn được UBND Thành phố phê duyệt.

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

Khu vực nông thôn hiện có 26 xã (trong đó có 5 xã có 1 phần diện tích nằm trong khu vực phát triển đô thị Chúc Sơn) được phát triển theo hướng cải tạo chỉnh trang các không gian hiện hữu, gắn với bảo vệ các giá trị văn hóa, cảnh quan và khắc phục các vấn đề về môi trường, bổ sung các nhu cầu phát triển mới gắn với chương trình xây dựng nông thôn mới.

Chuyển hướng sản xuất hàng hóa nông nghiệp công nghệ cao, chất lượng cao để phục vụ nhu cầu tại đô thị trung tâm và các khu vực phụ cận.

Phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và hạ tầng sản xuất gắn với cải tạo chỉnh trang các điểm dân cư nông thôn hiện hữu. Khu vực các xã nông thôn được quản lý xây dựng theo các quy hoạch nông thôn mới sau khi đã điều chỉnh phù hợp theo Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ được duyệt. Được phân thành 4 vùng gắn với hoạt động sản xuất đặc trưng như sau:

- Vùng công nghiệp làng nghề, (bao gồm 5 xã: Đông Sơn, Đông Phương Yên, Phú Nghĩa, Tiên Phương, Phụng Châu) có diện tích khoảng 2.530,61 ha, dân số dự kiến năm 2030: 57.500 người. Hình thành Cụm đổi mới Đông Phương Yên với tính chất chủ yếu là Cụm dịch vụ làng nghề, dịch vụ du lịch, khu trung tâm xã. Quy mô diện tích tự nhiên khoảng 30 ha gồm: Cụm dịch vụ du lịch làng nghề 15ha; Dịch vụ công cộng và hạ tầng đầu mối 5ha; Khu trung tâm xã 10ha. Dân số - lao động: 7.000-10.000 người. Sản xuất công nghiệp - làng nghề tập trung, xử lý môi trường, quảng bá giới thiệu sản phẩm và dịch vụ công cộng, nhà ở cho công nhân - lao động: Phát triển theo mô hình sinh thái, mật độ thấp, tạo đặc trưng văn hóa - hoạt động sản xuất.

- Vùng kinh tế trang trại (bao gồm 5 xã: Hữu Văn, Mỹ Lương, Trần Phú, Hồng Phong, Đồng Lạc) có diện tích khoảng 3.643,82 ha, dân số dự kiến năm 2030: 42.500 người. Hình thành Cụm đổi mới Hữu Văn là trung tâm xã Hữu Văn, tính chất chủ yếu là hỗ trợ về sản xuất, chuyển giao công nghệ và dịch vụ công cộng cho vùng kinh tế trang trại. Diện tích tự nhiên khoảng 25 ha gồm: Khu hỗ trợ sản xuất, sản xuất tập trung, chế biến nông, lâm sản 15 ha, dịch vụ công cộng 5ha, khu ở mới 5ha. Hỗ trợ về hạ tầng, mặt bằng sản xuất chế biến sản phẩm nông, lâm nghiệp, kho chứa, bảo quản hàng hóa kết hợp với các hoạt động dịch vụ công cộng - nhà ở cho công nhân và dân cư tại khu vực.

- Vùng sản xuất nông nghiệp năng suất cao (bao gồm 9 xã: Thanh Bình, Trung Hoà, Trường Yên, Ngọc Hoà, Đại Yên, Tốt Động, Hợp Đồng, Quảng Bị, Đồng Phú) có diện tích khoảng 4.905,55 ha, dân số dự kiến năm 2030: 87.200 người. Hình thành Cụm đổi mới Quảng Bị là trung tâm xã Quảng Bị, tính chất chủ yếu hỗ trợ về sản xuất vùng chuyên canh lúa năng suất cao. Quy mô: Diện tích khoảng 30ha gồm: Khu hỗ trợ sản xuất 20ha; Dịch vụ công cộng: 5ha; Hạ tầng đầu mối 5ha. Hỗ trợ về chuyển giao công nghệ, cung cấp, sửa chữa máy móc sản xuất, kho chứa hàng hóa,



đào tạo nghề và các dịch vụ công cộng cho dân cư trong khu vực.

- Vùng bãi (bao gồm 7 xã: Thụy Hương, Lam Điền, Hoàng Diệu, Thượng Vực, Văn Võ, Phú Nam An, Hoà Chính) có diện tích khoảng 3.836,31 ha, dân số dự kiến năm 2030: 63.800 người. Hình thành Cụm đổi mới Hòa Chính là trung tâm xã Hòa Chính, tính chất chủ yếu hỗ trợ sản xuất vùng trồng rau an toàn, dịch vụ thương mại đầu mối và dịch vụ công cộng. Diện tích khoảng 20 - 25ha. Hỗ trợ mặt bằng sản xuất, chế biến rau an toàn, chuyển giao công nghệ, dịch vụ công cộng cho dân cư và gắn kết phát triển với khu dân cư hiện hữu xã Hòa Chính.

Khuyến khích cải tạo, bảo tồn các không gian ở, làng xóm truyền thống, tăng cường tiện ích công cộng, điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo tiêu chuẩn chung của Thủ đô và đặc điểm của từng khu vực. Xác định cụ thể danh mục các công trình, đối tượng, không gian cần bảo tồn để có biện pháp ứng xử phù hợp.

Kiểm soát chặt chẽ việc xây dựng mới và cải tạo công trình tại các khu vực điểm dân cư nông thôn, đảm bảo mật độ phù hợp với mật độ chung của từng khu vực, hạn chế xây dựng nhà nhiều tầng và cao tầng, kiểm soát hình thức kiến trúc công trình, kiến trúc mái... Khuyến khích phát triển nhà ở dạng nhà vườn, tầng cao không quá 3 tầng, sử dụng các loại hình vật liệu truyền thống tại địa phương.

#### 7.4. Các khu vực kiểm soát đặc biệt:

- Các khu vực hành lang thoát lũ sông Đáy, sông Tích, sông Bùi và khu vực bị ảnh hưởng bởi lũ rừng ngang: thực hiện theo dự án riêng, xác định cụ thể ranh giới thoát lũ, vị trí các tuyến đê và quy định cụ thể hoạt động xây dựng theo từng khu vực.

- Các khu di tích văn hóa lịch sử quan trọng: lập danh mục cụ thể, xác định các giá trị và quy định ranh giới bảo tồn làm cơ sở định hướng cho hoạt động xây dựng, bảo vệ các di tích theo Luật Di sản.

- Các khu cảnh quan có giá trị (hồ Văn Sơn, Đồng Suong,...; núi Thoong, núi Ninh, núi Trầm,...): bảo vệ, phát triển gắn với các dự án quy hoạch du lịch, khai thác các không gian cảnh quan sinh thái tự nhiên cho hoạt động cộng đồng.

- Khu vực an ninh, quốc phòng: hạn chế chuyển đổi mục đích sử dụng các quỹ đất an ninh quốc phòng, việc xây dựng tại khu vực này và các khu vực phụ cận cần được thỏa thuận với cơ quan có liên quan thống nhất theo quy định.

- Kiểm soát và cấm mọi hoạt động xây dựng xâm phạm hành lang bảo vệ vùng thoát lũ; kiểm soát chặt chẽ hoạt động xây dựng tại hành lang bảo vệ di tích văn hóa lịch sử; hành lang bảo vệ an toàn các tuyến hạ tầng kỹ thuật; hành lang dự trữ phát triển các tuyến hạ tầng; vùng cảnh quan sinh thái.

Xây dựng công trình, kết cấu hạ tầng trong khu vực sản xuất nông nghiệp cần phải được thỏa thuận quy hoạch kiến trúc để đảm bảo không gian cảnh quan chung của vùng nông thôn.

### **8. Định hướng quy hoạch hạ tầng kinh tế - xã hội**

#### 8.1. Công nghiệp, làng nghề:

Xây dựng hoàn chỉnh 2 khu công nghiệp (KCN Phú Nghĩa và KCN Nam Tiến Xuân). Ưu tiên các ngành nghề sản xuất công nghiệp sạch, công nghệ cao, hỗ trợ



công nghiệp làng nghề tại địa phương.

Phát triển 8 Cụm công nghiệp với diện tích khoảng 215 ha, gắn với các cơ sở sản xuất làng nghề tại các xã nông thôn. Từng bước di dời toàn bộ các cơ sở sản xuất có nguy cơ gây ô nhiễm trong khu vực dân cư ra các điểm cụm công nghiệp để sản xuất và xử lý môi trường.

Phát triển hệ thống làng nghề truyền thống và làng có nghề tại các xã nông thôn gắn với dịch vụ du lịch và xử lý các vấn đề môi trường.

### 8.2. Thương mại, dịch vụ:

Phát triển 01 trung tâm bán buôn cấp vùng (10ha), 01 trung tâm mua sắm cấp vùng (10ha) tại thị trấn sinh thái Chúc Sơn; 01 trung tâm thương mại (5-10ha/trung tâm) tại đô thị Xuân Mai để phục vụ chung cho vùng Tây Nam của Thủ đô Hà Nội.

Hình thành 03 chợ đầu mối tại Đông Phương Yên, Hữu Văn và Quảng Bị để hỗ trợ cho hoạt động sản xuất nông nghiệp, làng nghề tại vùng Huyện; Quy mô khoảng 4-5ha/chợ đầu mối. Hình thành hệ thống các siêu thị, các điểm chợ gắn với các khu vực dân cư để phục vụ nhu cầu định vụ thương mại.

Tại các điểm có hoạt động giao thông đối ngoại lớn, đầu mối giao thông, đầu mối du lịch, bố trí tăng cường các điểm dịch vụ thương mại đặc thù phục vụ cho hành khách và hàng hóa đi qua vùng Huyện.

Cải tạo, nâng cấp các trạm cung cấp xăng dầu hiện hữu và xây dựng mới các trạm gắn với các đầu mối giao thông, các điểm tập trung dân cư. Vị trí, quy mô các trạm phải đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo cách ly an toàn đối với các khu vực dân cư.

### 8.3. Sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp:

Phát triển ngành nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hóa lớn, ứng dụng tiến bộ khoa học, đặc biệt là công nghệ sinh học để nâng cao hiệu quả sản xuất, giảm sự phụ thuộc vào thiên nhiên. Chuyển đổi sản xuất nông nghiệp sang sản xuất hàng hóa, chất lượng cao, công nghệ cao, sạch, gắn với ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại.

Phát triển mô hình trang trại chăn nuôi và trang trại tổng hợp. Thực hiện các giải pháp xử lý ô nhiễm môi trường, kiểm soát chất lượng sản phẩm chăn nuôi. Từng bước chuyển đổi hình thức nuôi gia công thành doanh nghiệp chăn nuôi quy mô lớn với công nghệ hiện đại.

Phát triển ngành trồng trọt theo hướng đảm bảo an ninh lương thực. Đẩy mạnh thâm canh tăng năng suất, chất lượng và hiệu quả kinh tế. Tiếp tục thực hiện “đòn điền, đổi thửa” tạo ra những vùng chuyên canh sản xuất hàng hóa tập trung quy mô lớn như lúa, rau an toàn, hoa, cây ăn quả... Đẩy mạnh ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất. Gắn sản xuất nông nghiệp vùng ven sông Đáy và vùng gò đồi với phát triển du lịch. Gắn kết sản xuất nông nghiệp với công nghiệp chế biến và ngành thương mại để bảo đảm khả năng tiêu thụ sản phẩm trồng trọt.

Quy hoạch và triển khai các dự án nuôi thủy sản ở Trung Hòa, Thanh Bình, Tân Tiến, Nam Phương Tiến, Hoàng Văn Thụ.



Duy trì diện tích rừng hiện có trong các kỳ quy hoạch; triển khai trồng cây lâm nghiệp phân tán, nhất là trên quỹ đất công.

Lập các quy hoạch, dự án sản xuất chuyên ngành trên địa bàn toàn Huyện và vùng sản xuất các huyện phụ cận để tạo nên các sản phẩm nông nghiệp đặc thù, chất lượng cao.

Các khu vực sản xuất nông, lâm, ngư nghiệp cho phép xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ sản xuất phù hợp dây chuyền sản xuất, được xem xét cụ thể theo từng khu vực đảm bảo cảnh quan sinh thái tự nhiên.

#### 8.4. Công sở, trụ sở làm việc:

Bố trí khu vực đất dự trữ cho các cơ quan hành chính còn thiếu và chưa đủ diện tích làm việc của Huyện tại thị trấn sinh thái Chúc Sơn. Khu vực này gắn với quảng trường, trung tâm văn hóa thể thao Huyện để tạo nên không gian cảnh quan và giao tiếp lớn cho nhu cầu hoạt động tập thể quy mô lớn.

Bố trí khu vực dự trữ hành chính tại đô thị Xuân Mai (Khu vực phát triển đô thị mới) để xây dựng khu hành chính đô thị và quỹ đất xây dựng trụ sở làm việc cấp đô thị, khu vực của các cơ quan, đơn vị của Thành phố bố trí trên địa bàn huyện Chương Mỹ.

Trụ sở làm việc các xã, phường được cải tạo nâng cấp từ các cơ sở hiện hữu, gắn với các quy hoạch nông thôn mới, đảm bảo theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

#### 8.5. Hệ thống giáo dục đào tạo:

Hình thành các khu, cụm đại học tập trung tại Xuân Mai và Chúc Sơn để thu hút khoảng 110.000 sinh viên (khoảng 60.000-80.000 sinh viên tại Xuân Mai, 30.000 sinh viên tại Chúc Sơn) của các cơ sở đào tạo từ trong nội đô di dời ra bên ngoài và các cơ sở xây dựng mới.

Phát triển các cơ sở đào tạo nghề để phục vụ đào tạo lao động trên địa bàn Huyện và vùng phụ cận tại các khu vực đô thị và Cụm đổi mới.

Bố trí 18 trường phổ thông trung học (bao gồm 8 trường hiện hữu, 10 trường xây dựng mới), với diện tích khoảng 56ha (4-6ha/trường, 15 – 18m<sup>2</sup>/học sinh) đáp ứng cơ sở vật chất học tập cho khoảng 28.000 học sinh (50 học sinh/1000 dân). Các trường phổ thông trung học phải đảm bảo cự ly tiếp cận, gắn với các sân bãi thể thao, xây dựng đầy đủ cơ sở nội trú, thực nghiệm.

#### 8.6. Y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng:

Phát triển hệ thống bệnh viện và công trình y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng quy mô khoảng 3.150 giường bệnh (bao gồm 2.300 giường bệnh đa khoa, đạt khoảng 40 giường/1000 dân và 850 giường bệnh chuyên khoa) với tổng diện tích đất khoảng 45 - 50 ha.

Cải tạo và xây dựng mới 02 bệnh viện đa khoa tại Chúc Sơn và Xuân Mai phù hợp với quy hoạch ngành y tế để phục vụ chung cho nhu cầu khám chữa bệnh của Thành phố và vùng Huyện.

Xây dựng mới 03 Bệnh viện chuyên khoa của thành phố Hà Nội (Bệnh viện Mắt, Bệnh viện Lao Phổi, Bệnh viện Da Liễu) tại Chúc Sơn với quy mô 850 giường bệnh (250-300 giường/bệnh viện), diện tích đất khoảng 20 ha, bao gồm dự trữ cho



phát triển các nhu cầu y tế khác.

Phát triển các cơ sở y tế đặc thù như: Bệnh viện Quân Y 24, 02 cơ sở chăm sóc sức khỏe cộng đồng tại Thụy Hương và Đại Yên; xây dựng các cơ sở điều dưỡng, chăm sóc sức khỏe gắn với mạng lưới các cơ sở dịch vụ du lịch.

Cải tạo nâng cấp các trạm y tế hiện có tại các xã, thị trấn theo chương trình nông thôn mới để đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh tại địa phương. Xây dựng mới các trạm y tế cấp xã, phường gắn với các đơn vị ở xây dựng mới tại đô thị Xuân Mai và đô thị Chúc Sơn.

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

#### 8.7. Công trình, thiết chế văn hóa, thể thao:

Xây dựng hệ thống thiết kế văn hóa và thể thao trên cơ sở kết hợp giữa công trình hiện có và công trình xây dựng mới để phù hợp với đặc điểm văn hóa tại từng địa phương, khai thác và bảo vệ các công trình di tích văn hóa hiện hữu. Tại 2 khu vực đô thị phát triển mới xây dựng hệ thống công trình văn hóa hiện đại, đa chức năng kết hợp với các khu chức năng thể dục thể thao liền kề với khu trung tâm hành chính mới của Huyện và đô thị vệ tinh tạo nên tổng thể chức năng gắn kết cảnh quan đô thị và tự nhiên phục vụ chung cho toàn Huyện và các vùng phụ cận.

#### 8.8. Du lịch:

Phát triển các tuyến du lịch làng nghề tại phía Bắc quốc lộ 6, tuyến du lịch sinh thái dọc phía Nam đường Hồ Chí Minh hiện trạng, tuyến du lịch văn hóa cộng đồng dọc tuyến sông Đáy. Xây dựng các khu cụm du lịch nghỉ dưỡng với hạ tầng đồng bộ tại khu vực Chúc Sơn, hồ Văn Sơn, hồ Đồng Suong, khu vực cảnh quan lưu vực sông Bùi. Khuyến khích, huy động các nguồn lực xã hội phát triển dịch vụ du lịch tại Huyện gắn với bảo vệ và phát huy các giá trị về văn hóa lịch sử, cảnh quan sinh thái, làng nghề truyền thống hiện có trên địa bàn.

### 9. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

#### 9.1. Giao thông:

##### a) Đường bộ:

- Giao thông đối ngoại: Mạng lưới đường cao tốc, quốc lộ đi qua địa bàn Huyện xác định theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô và các quy hoạch khác đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt, cụ thể như sau :

+ Đường Hồ Chí Minh - đường Vành đai 5: quy mô, vị trí hướng tuyến đường xây dựng mới thực hiện theo Quy hoạch chi tiết đường Hồ Chí Minh và đường Vành đai 5 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 194/QĐ-TTg ngày 15/02/2012 và số 561/QĐ-TTg ngày 18/4/2014.

+ Quốc lộ 6: Thực hiện theo hồ sơ chỉ giới đường đỏ đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4940/QĐ-UBND ngày 25/10/2011 và Quyết định số 2480/QĐ-UBND ngày 09/5/2014.

+ Quốc lộ 21: xây dựng mở rộng nâng cấp đạt tiêu chuẩn đường cấp I đồng



bằng (quy mô 6-8 làn xe, B nền = 70m bao gồm cả dải đất dành cho đường sắt đô thị và đường gom).

+ Đường Hà Đông - Xuân Mai: xây dựng mới, đoạn qua đô thị B = 60m (6 làn xe chính và đường gom hai bên); đoạn đi ngoài đô thị quy mô đường cấp I đồng bằng B = 33.5m (6 làn xe).

+ Đường trục kinh tế Bắc - Nam: xây dựng mới, đoạn qua đô thị B = 60m (6 làn xe chạy chính và đường gom hai bên); đoạn đi ngoài đô thị cấp I đồng bằng B = 42m (6 làn xe).

+ Đường Chúc Sơn - Hương Sơn: xây dựng mới đạt tiêu chuẩn đường cấp I đồng bằng B = 33.5m (4 - 6 làn xe).

- Các tuyến đường liên huyện, liên xã:

+ Cải tạo và nâng cấp các tuyến đường liên huyện (tỉnh lộ 419, 421B, 429, Nguyễn Văn Trỗi và xây dựng mới các tuyến Tốt Động - Lam Điền, tuyến vành đai phía Đông đô thị Xuân Mai... theo tiêu chuẩn đường cấp III đồng bằng ( $B_n = 12m$ ); các đoạn qua khu vực đô thị xây dựng hoàn chỉnh vỉa hè.

+ Nâng cấp một số tuyến đường liên xã nhằm tạo thuận lợi cho sinh hoạt và sản xuất tại khu vực nông thôn như: Nâng cấp đường huyện kết nối xã Hoàng Văn Thụ, Trung Hòa ra Quốc lộ 6; Đường Phú Nghĩa - Trường Yên; Đường Đồng Lạc - Tân Tiến (đê hữu Bùi);... đạt tiêu chuẩn tối thiểu đường cấp IV ( $B_n = 9m$ ). Các tuyến đường liên xã khác giữ nguyên hướng tuyến và chỉ nâng cấp hoàn thiện mặt đường đạt tiêu chuẩn tối thiểu đường cấp IV hoặc cấp V.

- Hệ thống đường xã, đường giao thông nông thôn: Giữ nguyên các tuyến đường hiện có, tập trung cải tạo, nâng cấp đường liên xã, liên thôn, đường làng, ngõ xóm, giao thông nội đồng, phân đầu: 100% mặt đường được kiên cố hóa, nâng cấp tuyến đạt cấp V, VI hoặc cấp đường A giao thông nông thôn.

- Hệ thống đường đô thị:

+ Xây dựng mạng lưới đường đô thị tại 2 khu vực đô thị Xuân Mai và đô thị Chúc Sơn theo quy hoạch chung đô thị vệ tinh và đô thị sinh thái được duyệt. Các tuyến đường trục chính đô thị kết nối trực tiếp với đường đối ngoại cấp Thành phố, cấp Quốc gia tạo thành các cửa ngõ chính ra, vào đô thị. Đối với đường đối ngoại đi xuyên qua đô thị sẽ xây dựng đường gom để phân tách luồng giao thông đối ngoại, đô thị.

+ Xây dựng mới 05 bến xe khách: Bến Chúc Sơn (quy mô 1,5ha); Bến Xuân Mai (quy mô 1,0ha); Bến Miếu Môn (quy mô 1,0 ha); Bến Quảng Bị (quy mô 0,5-1,0ha); Bến Hòa Chính (quy mô 0,5-1,0ha). Vị trí cụ thể được xác định tại đồ án Quy hoạch chung thị trấn sinh thái Chúc Sơn và Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai được duyệt.

b) Đường sắt:

- Xây dựng tuyến đường sắt đô thị kết nối đô thị trung tâm Hà Nội với đô thị vệ tinh Xuân Mai (bố trí tại dải phân cách giữa Quốc lộ 6). Đối với đoạn tuyến đi trong khu vực phát triển đô thị được bố trí đi trên cao (cầu cạn), đối với đoạn tuyến đi ngoài khu vực phát triển đô thị dự kiến đi bằng trên mặt đất. Phương án bố trí trục



đọc cụ thể sẽ được xác định ở giai đoạn lập dự án đầu tư trình cấp thẩm quyền phê duyệt. Ga đầu cuối kết hợp khu sửa chữa, lưu giữ tàu (Depot) của tuyến đường sắt đô thị Hà Đông - Xuân Mai bố trí tại khu vực tiếp giáp Quốc lộ 6 và bến xe Xuân Mai, quy mô dự kiến khoảng 15 - 20ha.

- Xây dựng tuyến đường sắt đô thị Xuân Mai - Hòa Lạc - Sơn Tây kết nối các đô thị vệ tinh chạy dọc theo hành lang Quốc lộ 21. Trắc dọc tuyến sẽ đi trên cao để tránh giao cắt và ảnh hưởng đến giao thông đường bộ. Khu Depot bố trí tại phía Nam đô thị Xuân Mai, quy mô 15-20 ha;

- Xây dựng các ga dọc tuyến, khoảng cách giữa các ga trong đô thị trung bình 2km/ga, ngoài đô thị 4-5km/ga.

c) Các tuyến xe buýt công cộng:

Mạng lưới xe buýt thông thường, buýt nhanh khối lượng lớn (BRT) được tổ chức chạy trên các tuyến đường đô thị, quốc lộ, tỉnh lộ theo mạng lưới chung của Thành phố.

d) Đường thủy:

Xây dựng 3 bến thuyền tại Phụng Châu, Thụy Hương, Hòa Chính phục vụ du lịch trên tuyến sông Đáy.

e) Đường không:

Sân bay Miếu Môn hiện có được dự trữ quỹ đất cho việc phát triển. Quy mô, tính chất cấp hạng của sân bay sẽ được thực hiện theo quy hoạch ngành và dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

## 9.2. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch phòng, chống lũ lụt:

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

b) Nền xây dựng:

- Đô thị vệ tinh Xuân Mai:

+ Cao độ xây dựng khống chế: Khu vực phía Bắc sông Bùi  $H_{xd} \geq +10m$ ; Khu vực dọc Quốc lộ 21 và phía Tây kênh Văn Sơn  $H_{xd} \geq +8,5m$ ; Khu vực giới hạn bởi phía Đông kênh Văn Sơn, Quốc lộ 21, đê Hữu Bùi  $H_{xd} \geq +9.6m$ ; Khu vực Tây, Tây Nam đường Hồ Chí Minh: cao độ lấy theo độ cao địa hình hiện có, chỉ san gạt cục bộ đảm bảo yêu cầu thoát nước mặt. Khu vực ruộng trũng phía Tây khu đô thị (không phát triển đô thị) giữ ổn định cao độ nền hiện trạng.

+ Khu vực đã xây dựng có cao độ nền thấp hơn cao độ khống chế cần sử dụng các giải pháp: đắp nền hoặc bố trí giải pháp thoát nước phù hợp, giảm chiều cao tôn nền, tránh ngập lụt cục bộ.

- Thị trấn sinh thái Chúc Sơn:



+ Khu vực Đông Núi Tiên Phương: Khu vực phía Nam Quốc lộ 6  $H_{xd} \geq 7,5m$ ; Khu vực tiếp giáp giữa khu xây dựng mới và khu vực cũ: chỉ san gạt kết hợp giải pháp thoát nước, trồng cây xanh tạo vùng đệm để tránh úng ngập cục bộ; Phía Tây núi Tiên Phương  $H_{xd} \geq +6,5m$ ; Khu vực phía Bắc Quốc lộ 6 (khu vực ruộng trũng nằm giữa núi Tiên Phương và núi Ninh Sơn, núi Trầm)  $H_{xd} \geq 6,5m$ . Các khu vực còn lại  $H_{xd} \geq 7,5m$ ;

+ Khu vực phía Tây Núi Tiên Phương: cao độ nền xây dựng  $H_{xd} \geq 6,5m$ .

- Khu vực nông thôn: cao độ xây dựng  $H_{xd} \geq H_{ruộng} + (1,0 \div 2,0) m$  tùy khu vực.

c) Thoát nước mưa:

- Đô thị vệ tinh Xuân Mai:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải tại khu vực xây dựng mới và xây dựng hệ thống thoát nước chung tại khu vực hiện hữu.

+ Phân đô thị thành 4 lưu vực chính, hướng thoát từ Tây sang Đông ra sông Bùi.

+ Các kênh tràn xả lũ sau hồ Văn Sơn, hồ Đồng Suong có khoảng cách ly cây xanh tối thiểu 50m, xây dựng kênh nhiều cấp kết hợp các hồ điều hòa dọc kênh, để giảm lưu lượng ra khu vực trũng thấp Hữu Bùi trong mùa lũ. Sử dụng khu vực trũng phía Đông đô thị vệ tinh Xuân Mai là vùng trữ nước tạm thời trong mùa mưa khi lũ lớn.

- Đô thị sinh thái Chúc Sơn:

+ Xây dựng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải.

+ Phân đô thị thành 02 lưu vực chính thoát ra sông Tích, sông Bùi và sông Đáy thông qua hệ thống trạm bơm, kênh tiêu thủy lợi.

- Trạm bơm, hồ điều hòa: xây dựng mới 2 trạm bơm tại khu vực Chúc Sơn: 01 trạm bơm tưới tiêu kết hợp (thay thế trạm bơm Phụng Châu hiện có ngoài đê hữu Đáy); 01 trạm bơm tiêu cho khu vực đô thị mới. Quy mô và giải pháp thiết kế được cụ thể theo dự án riêng.

Cải tạo, nâng cấp các trạm bơm thủy lợi hiện có theo thông số đã xác định trong quy hoạch chuyên ngành, bố trí quỹ đất xây dựng hồ đầu mỗi trước trạm bơm.

- Khu vực nông thôn:

Thực hiện các phương án thoát nước đã xác định trong các đồ án quy hoạch nông thôn mới. Tùy điều kiện thực tế, sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải, thoát nước nửa chung hoặc thoát nước chung. Thoát nước ra hồ tự nhiên, ruộng trũng, kênh tiêu thủy lợi trong từng khu vực.

*Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật cụ thể của đô thị vệ tinh Xuân Mai và thị trấn sinh thái Chúc Sơn sẽ được thực hiện theo các đồ án Quy hoạch chung được UBND Thành phố phê duyệt.*

9.3. Cấp điện:

a) Nguồn điện:

- Xây dựng trạm biến áp 220KV Chương Mỹ với công suất (giai đoạn đến năm 2020 là 1x250MVA; giai đoạn đến năm 2030 là 2x250MVA).



- Nâng cấp trạm biến áp 110KV Xuân Mai hiện có 1x40MVA lên 2x40MVA.

- Xây dựng mới các biến áp 110KV gồm: Trạm Phú Nghĩa với công suất giai đoạn 2020: 1x40MVA, giai đoạn 2030: 2x40MVA; Trạm Chương Mỹ với công suất giai đoạn 2020: 1x40MVA, giai đoạn 2030: 2x40MVA; Trạm Miếu Môn với công suất giai đoạn 2020: 1x63MVA, giai đoạn 2030: 2x63MVA; Trạm Nam Tiến Xuân với công suất giai đoạn 2020: 1x63MVA, giai đoạn 2030: 2x63MVA).

Vị trí, quy mô các trạm biến áp 220KV và 110KV sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

#### b) Lưới điện:

- Mạng lưới điện cao thế: Các tuyến đường dây 220KV, 110KV hiện có qua đi khu vực nông thôn huyện Chương Mỹ cơ bản giữ nguyên hiện trạng. Xây dựng mới tuyến đường dây 110KV kết nối từ các trạm 220KV đến các trạm 110KV và kết nối giữa các trạm 110KV với nhau.

- Lưới điện trung thế: Xây dựng mạng vòng, vận hành hồ đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục tới các phụ tải. Các tuyến đường dây mới xây dựng ngầm trong khu vực đô thị. Khu vực ngoại thị, các xã nông thôn và các khu công nghiệp sử dụng đường dây nổi. Các tuyến đường dây 35KV, 10KV, 6KV hiện có sẽ cải tạo để vận hành ở điện áp chuẩn 22KV.

- Trạm biến áp phân phối: các trạm biến áp phân phối xây dựng mới trong đô thị Xuân Mai, Chúc Sơn, sử dụng loại trạm kín kiểu Kiốt hoặc trạm xây. Khu vực ngoại thị, xã nông thôn, trạm biến thế phân phối vẫn có thể dùng trạm hở kiểu trạm treo. Vị trí, quy mô công suất các trạm phân phối sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng. Các trạm biến áp phân phối hiện có sử dụng cấp điện áp 35(10;6)/0,4KV sẽ được cải tạo thay thế về cấp điện áp 22/0,4KV.

#### 9.4. Thông tin liên lạc:

- Nâng cấp các trạm vệ tinh hiện có gồm các trạm vệ tinh: Chương Mỹ, Xuân Mai, Văn Sơn, Quảng Bị, Ba Thá với tổng dung lượng khoảng 190.000 lines đảm bảo đáp ứng tốc độ tăng nhu cầu thuê bao.

- Xây mới trạm vệ tinh Chương Mỹ 2 với dung lượng 10.000Lines.

- Xây dựng mới các điểm truy nhập thuê bao tại các điểm tập trung dân cư với dung lượng từ 1.000 lines đến 2.000 lines.

- Tổ chức mạng thông tin liên lạc thành các hệ thống riêng trên cơ sở hệ thống hiện có để đáp ứng chức năng thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập internet và mạng truyền thanh, truyền hình.

- Triển khai mạng dịch vụ truyền hình cung cấp tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu tín hiệu.

- Tăng dung lượng các tuyến cáp quang hiện có để tăng dung lượng truyền dẫn liên tỉnh, nội hạt và xây dựng mới các tuyến cáp quang đến tất cả các xã để đáp ứng các nhu cầu ứng dụng công nghệ thông tin, các dịch vụ băng rộng, đảm bảo 100% các xã có mạng cáp quang đến trung tâm.

- Phát triển truy nhập internet băng rộng theo 2 phương thức qua mạng cáp nội



hạt và vô tuyến theo công nghệ thế hệ mới NGN.

#### 9.5. Cấp nước:

##### a) Nguồn cấp:

- Nguồn nước cho khu vực đô thị và 1 phần khu vực nông thôn giáp khu vực đô thị sử dụng chủ yếu từ nhà máy nước Sông Đà qua các Trạm bơm tăng áp: trạm Xuân Mai (công suất dự kiến đến năm 2020: 40.000 m<sup>3</sup>/ngđ, đến năm 2030: 80.000 m<sup>3</sup>/ngđ); Trạm bơm tăng áp số 1 Chúc Sơn (công suất dự kiến đến năm 2020: 15.000 m<sup>3</sup>/ngđ, đến năm 2030: 15.000 m<sup>3</sup>/ngđ); Trạm bơm tăng áp số 2 Chúc Sơn (công suất đến năm 2020: 10.000 m<sup>3</sup>/ngđ, đến năm 2030: 25.000 m<sup>3</sup>/ngđ); và 02 trạm bơm tăng áp khác (công suất khoảng 3.000-6.000 m<sup>3</sup>/ngđ).

- Nguồn cấp cho khu vực nông thôn còn lại: Xây dựng 4 trạm cấp nước tập trung quy mô nhỏ khai thác nước ngầm tại khu vực với tổng công suất 16.000 m<sup>3</sup>/ngđ.

##### b) Mạng lưới cấp nước:

- Xây dựng mới các tuyến truyền dẫn: D900 trên Quốc lộ 21 nối với tuyến truyền dẫn trên Đại lộ Thăng Long với trạm bơm tăng áp Xuân Mai; Tuyến truyền dẫn D800, D600, D500 từ trạm bơm tăng áp Xuân Mai cấp nước cho đô thị vệ tinh Xuân Mai; Tuyến truyền dẫn trên Quốc lộ 6 nối Trạm bơm tăng áp Xuân Mai với Trạm bơm tăng áp số 1; Tuyến truyền dẫn D600 trên đường trục phát triển kinh tế Bắc - Nam nối tuyến truyền dẫn trên Đại lộ Thăng Long với trạm tăng áp số 2.

- Xây dựng hệ thống mạng lưới cấp nước phân phối chính trên các tuyến đường tỉnh lộ, huyện lộ, đường trục chính đô thị, đường liên khu vực, đường chính khu vực đảm bảo cấp nước tới các khu vực dân cư đô thị và nông thôn lân cận.

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống mạng lưới cấp nước được tính toán cho cấp nước sinh hoạt và chữa cháy. Vị trí các trụ cứu hỏa sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng đảm bảo khoảng cách theo quy định và được cơ quan quản lý chuyên ngành chấp thuận.

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

##### a) Thoát nước thải:

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

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



- Các Cụm đôi mới xây dựng hệ thống thoát nước thải riêng hoàn toàn hoặc nửa riêng. Giải pháp cụ thể sẽ được xác định chi tiết trong các giai đoạn triển khai tiếp theo.

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

#### b) Quản lý chất thải rắn:

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

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

- Khu vực đô thị, cụm đôi mới: Bố trí các trạm trung chuyển chất thải rắn phục vụ nhu cầu khu vực phát triển đô thị (trạm trung chuyển Chúc Sơn tại phía Nam thị trấn sinh thái Chúc Sơn, quy mô khoảng 0,5ha...).

- Xây dựng các bãi đổ chất thải rắn xây dựng (tại xã Mỹ Lương, xã Ngọc Hòa...), quy mô mỗi bãi khoảng 1,0ha-1,5ha.

- Xây dựng 02 khu xử lý chất thải rắn tập trung cấp thành phố trên địa bàn Huyện gồm: Khu xử lý Núi Thoong, đô thị vệ tinh Xuân Mai, quy mô khoảng 10,4 ha; Khu xử lý Đồng Ké, xã Trần Phú, quy mô khoảng 21 ha. Xây dựng 01 khu xử lý chất thải rắn tập trung cấp huyện tại xã Đông Phương Yên, quy mô khoảng 1,6 ha.

#### c) Nghĩa trang:

- Khu vực nông thôn: giai đoạn trước mắt tiếp tục sử dụng nghĩa trang phân tán (cấp thôn, xã...). Các nghĩa trang hiện có có quy mô nhỏ, không đủ khoảng cách ly vệ sinh môi trường hoặc nằm trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải có kế hoạch đóng cửa, trồng cây xanh cách ly hoặc di chuyển đến nghĩa trang tập trung xây dựng mới theo quy hoạch.

Mỗi xã xây dựng mở rộng từ 01 đến 02 nghĩa trang cấp xã trên cơ sở các nghĩa trang hiện có đáp ứng được yêu cầu về quỹ đất, đảm bảo khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường theo quy định. Vị trí và quy mô sẽ được xác định chính xác trong các đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới các xã. Các nghĩa trang, nghĩa địa nhỏ lẻ sẽ xây dựng kế hoạch di dời sau khi xây dựng nghĩa trang mới.

- Khu vực đô thị, Cụm đôi mới: không bố trí nghĩa trang mới (nhu cầu an táng của nhân dân trong khu vực được đáp ứng tại các nghĩa trang tập trung của Thành phố).

- Xây dựng nghĩa trang tập trung tại xã Trần Phú, quy mô khoảng 23ha-25ha.

- Xây dựng các nhà tang lễ, quy mô mỗi nhà khoảng 1,0ha tại đô thị vệ tinh Xuân Mai và thị trấn sinh thái Chúc Sơn.

- Khuyến khích, tuyên truyền vận động nhân dân chuyển dần từ hình thức hung



táng sang hình thức hóa táng.

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

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

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí, tiếng ồn: trồng cây xanh cách ly quanh khu vực bến xe, ga đường sắt, trạm xử lý nước thải, các khu công nghiệp tập trung...

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa. Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

- Các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn Huyện phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, cam kết bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.

### **11. Các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:**

- Xây dựng đồng bộ hệ thống các công cụ quản lý phát triển trên địa bàn Huyện gồm: Chương trình, Kế hoạch phát triển đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, các quy hoạch, thiết kế đô thị, đề án, quy định,... và xây dựng đội ngũ nhân lực kiểm soát phát triển theo quy hoạch được duyệt.

- Giai đoạn đầu (đến năm 2020) tập trung phát triển hoàn thiện các dự án hạ tầng kinh tế - xã hội, hạ tầng chiến lược đã và đang triển khai như: Khu công nghiệp Phú Nghĩa, Khu công nghiệp Nam Phương Tiến, Khu du lịch Chùa Trầm - Chùa Trầm Gian, cải tạo Quốc lộ 6, đường Hồ Chí Minh; Nạo vét và cải tạo đê kè sông Đáy, sông Bùi - Tích.

- Chuẩn bị mặt bằng và cơ sở hạ tầng để phát triển các dự án chiến lược tại Đô thị vệ tinh Xuân Mai và Thị trấn sinh thái Chúc Sơn như Khu cụm đại học tập trung, các cụm du lịch, các Cụm đổi mới.

- Lập và triển khai các đề án, chương trình phát triển nông nghiệp theo hướng công nghệ cao, chất lượng cao, ứng dụng khoa học công nghệ hiện đại.

### **12. Quy định quản lý:**

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

- Việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung quy hoạch xây dựng Huyện phải được thực theo đúng quy định pháp luật.

- Trong quá trình thực hiện quy hoạch có thể nghiên cứu áp dụng các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn, chỉ tiêu, kinh nghiệm nước ngoài, nhưng phải báo cáo cơ quan có thẩm quyền cho phép áp dụng.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

##### **1. Giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc:**

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trình duyệt; kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ đến năm



2030, tỷ lệ 1/10.000, Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ đến năm 2030 theo đúng quy định, phù hợp với nội dung của Quyết định này; Chủ trì phối hợp UBND huyện Chương Mỹ, Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia - Bộ Xây dựng tổ chức công bố công khai đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ đến năm 2030, tỷ lệ 1/10.000 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch được duyệt; Bàn giao, lưu trữ hồ sơ đồ án, cung cấp thông tin quy hoạch, giới thiệu địa điểm theo quy định.

- Phối hợp với UBND huyện Chương Mỹ, Sở Xây dựng, UBND các xã, thị trấn trên địa bàn huyện Chương Mỹ kiểm tra, giám sát việc thực hiện đồ án quy hoạch chung được duyệt; giám sát việc thực hiện theo Quy định quản lý và các quy hoạch được duyệt khác có liên quan trên địa bàn Huyện.

- Phối hợp với UBND huyện Chương Mỹ và các Sở, ngành có liên quan (Giao thông vận tải, Công Thương, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn,...) trong việc lập kế hoạch, triển khai chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, các đồ án quy hoạch ngành, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, thiết kế đô thị, công tác cấm mốc giới, bản đồ xác định các khu vực đặc thù và khu vực có ý nghĩa quan trọng trên địa bàn Huyện.

## 2. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng và các Sở, Ngành, địa phương có liên quan xây dựng cơ chế chính sách để triển khai thực hiện Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ theo chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, xây dựng nông thôn mới của Thành phố.

## 3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì phối hợp với UBND huyện Chương Mỹ rà soát lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của quy hoạch được duyệt, triển khai thực hiện các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục các tác động môi trường, thực hiện kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

## 4. Giao Sở Xây dựng:

Chủ trì tổ chức lập Chương trình, Kế hoạch phát triển đô thị, kế hoạch thanh tra, kiểm tra công tác quản lý xây dựng và đô thị trên địa bàn Huyện, cấp giấy phép xây dựng, tham gia quản lý xây dựng đô thị trên địa bàn Huyện theo phân cấp và các quy định hiện hành.

## 5. Giao Ủy ban nhân dân huyện Chương Mỹ:

- Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia - Bộ Xây dựng tổ chức công bố công khai quy hoạch, bàn giao, lưu trữ hồ sơ đồ án, cung cấp thông tin quy hoạch, giới thiệu địa điểm, cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

- Chỉ đạo và hướng dẫn UBND các thị trấn, xã trên địa bàn Huyện triển khai, kiểm tra giám sát việc thực hiện các nội dung liên quan đến quản lý xây dựng đô thị và nông thôn, đất đai tuân thủ theo các nội dung quy định của đồ án Quy hoạch chung xây dựng huyện Chương Mỹ.



6. Giao các Sở, Ngành và cơ quan có liên quan trên cơ sở quy hoạch được duyệt phối hợp với UBND huyện Chương Mỹ triển khai thực hiện các quy hoạch ngành, quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

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

Chánh văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Tài nguyên Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; Giáo dục và Đào tạo; Y tế; Công Thương; Văn hóa Thể thao và Du lịch; Lao động Thương binh và Xã hội; Công an Thành phố; Cảnh sát PCCC; Bộ Tư lệnh Thủ đô, Chủ tịch UBND huyện Chương Mỹ; Viện trưởng Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn Quốc gia - Bộ Xây dựng; Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội và Thủ trưởng các Sở, Ngành, các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Chủ tịch UBND TP;
- Các PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các ph.CV;
- Lưu: VT ( 50 bản), QHTr.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH *d*  
  
Nguyễn Thế Thảo