

Số: **1523/QĐ-UBND**

Hà Nội, ngày **04 tháng 6** năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, 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/QH13 ngày 21/11/2003;
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 64/2010/NĐ-CP ngày 11/6/2010 của Chính phủ về quản lý cây xanh đô thị;
Căn cứ Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
Căn cứ Công văn số 1327/TTg-KTN ngày 29/7/2014 của Thủ tướng Chính phủ về thẩm quyền phê duyệt các đồ án Quy hoạch chung đô thị vệ tinh trên địa bàn thành phố Hà Nội;
Căn cứ Thông tư số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;
Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;
Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ 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 các Công văn: số 292/BNN-KH ngày 25/01/2014 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn; số 607/BQP-TM ngày 23/01/2014 của Bộ Quốc phòng; số 3071/BXD-QHKT ngày 26/11/2014 của Bộ Xây dựng góp ý kiến đồ án

Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai;

Căn cứ Quyết định số 3242/QĐ-UBND ngày 18/07/2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND thành phố Hà Nội ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố Hà Nội;

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tại Tờ trình số 1402/TTr-QHKT-P4-P7 ngày 13/4/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10.000 với các nội dung chủ yếu sau đây:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10.000.

2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Nằm tại phía Tây Nam thành phố Hà Nội, tiếp giáp tỉnh Hòa Bình, bao gồm toàn bộ ranh giới hành chính của thị trấn Xuân Mai và 4 xã Thủy Xuân Tiên, Nam Phương Tiến, Tân Tiến và Hoàng Văn Thụ, huyện Chương Mỹ. Diện tích lập quy hoạch khoảng 6.537,66 ha và được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc - Tây Nam: giáp tỉnh Hòa Bình;
- Phía Đông Bắc: giáp xã Đông Yên, huyện Quốc Oai, các xã Đông Sơn, Thanh Bình, Trung Hòa, Tốt Động, huyện Chương Mỹ;
- Phía Đông Nam: giáp xã Hữu Văn, Mỹ Lương, huyện Chương Mỹ.

3. Tính chất, mục tiêu:

3.1. Tính chất:

- Là một trong những đô thị vệ tinh phía Tây Nam của đô thị trung tâm Hà Nội.
- Là đô thị dịch vụ - công nghiệp hỗ trợ phát triển tiểu thủ công nghiệp, hệ thống làng nghề của địa phương.
- Là cửa ngõ giao thông phía Tây Hà Nội giao thương với các tỉnh phía Tây Bắc.
- Là đô thị đại học với trung tâm giáo dục đào tạo cấp vùng.
- Là đô thị sinh thái dựa trên cảnh quan thiên nhiên hiện có.

3.2. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa các định hướng của Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/7/2011, Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội huyện Chương Mỹ đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và các Quy hoạch chuyên ngành có liên quan.

- Tạo lập hình ảnh đô thị, cải thiện chất lượng cuộc sống cho tất cả người dân, đáp ứng nhu cầu phát triển mới, bền vững, hội nhập với sự phát triển của vùng

và khu vực, tạo đà thúc đẩy quá trình đô thị hoá và tăng trưởng kinh tế.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất đai; Tổ chức lập các Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết; Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung và các dự án đầu tư trong khu vực; Đề xuất danh mục các chương trình đầu tư và dự án chiến lược; Kiểm soát phát triển và quản lý đô thị; Hướng dẫn, giải quyết các dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi hợp nhất mở rộng Thủ đô Hà Nội để phù hợp với định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội được duyệt.

4. Dự báo quy mô dân số, đất đai:

4.1. Quy mô dân số:

- Đến năm 2020 khoảng: 100.000 người, trong đó dân số đô thị khoảng 42.420 người, dân số nông thôn khoảng 57.580 người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 42,4%.

- Đến năm 2030 khoảng 220.000 người, trong đó dân số đô thị khoảng 171.820 người, dân số nông thôn khoảng 48.180 người, tỷ lệ đô thị hóa khoảng 78%.

4.2. Quy mô đất đai:

Diện tích tự nhiên khu vực lập quy hoạch khoảng 6.537,66 ha, trong đó:

- Diện tích đất khu vực nội thị khoảng 3.585,76 ha. Trong đó:

+ Đất dân dụng đô thị khoảng 2.191,72 ha, chiếm 33,52% diện tích tự nhiên; Chỉ tiêu bình quân 94,54 m²/người.

+ Đất khác trong phạm vi dân dụng khoảng 798,23 ha, chiếm 12,21% diện tích tự nhiên.

+ Đất xây dựng ngoài phạm vi dân dụng khoảng 595,81 ha, chiếm 9,11% diện tích tự nhiên.

- Diện tích đất khu vực ngoại thị khoảng 2.951,9 ha.

5. Định hướng phát triển không gian đô thị - thiết kế đô thị:

5.1. Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan chung của đô thị:

Cải tạo chỉnh trang các khu vực đô thị hiện hữu và các khu vực dân cư nông thôn, phát triển không gian đô thị theo hướng mở rộng về phía Nam, gắn với khu đại học tập trung, hình thành các trung tâm dịch vụ thương mại, y tế, văn hóa và hành chính cùng với các khu đô thị mới trên cơ sở hệ thống đường giao thông: đường trục chính đô thị theo hướng Bắc - Nam, đường Hà Nội - Xuân Mai theo hướng Đông - Tây và các tuyến đường quy hoạch mới.

Khu vực phía Tây Nam đường Hồ Chí Minh tận dụng cảnh quan thiên nhiên phát triển các khu du lịch sinh thái gắn với cảnh quan hồ Văn Sơn, sân golf Skylake, hồ Miếu. Khu vực núi Bé có địa hình đồi núi dốc, khó khai thác, chủ yếu trồng rừng tạo cảnh quan và góp phần phòng chống lũ, giảm thiểu tác động tiêu cực của lũ rừng ngang cho khu vực đô thị ven sông Bùi.

Mạng lưới không gian xanh, không gian mở đóng vai trò chủ đạo trong đô thị, được tổ chức theo tầng bậc từ cấp đô thị đến nhóm nhà ở. Tận dụng các yếu tố tự nhiên như sông, hồ, các mặt nước lớn, đồi núi, các mảng cây xanh nông nghiệp,

kết hợp với hệ thống kênh đào thoát lũ tạo nên hình ảnh một đô thị xanh, thân thiện và phát triển hài hòa với môi trường tự nhiên hiện hữu của khu vực.

Không gian đô thị được xác lập chủ yếu là các công trình thấp tầng, trung tầng, mật độ thấp. Khu vực trung tâm hiện hữu được xây dựng với mật độ cao hơn để tạo điểm nhấn, các khu vực chức năng được tổ hợp phù hợp với đặc thù hoạt động của từng khu vực.

Khu vực núi Thoong được phát triển thành điểm nhấn cảnh quan, tổ chức trung tâm cây xanh tập trung của đô thị và định hướng không gian cho khu vực.

Các tuyến sông, muông, kênh rạch và mặt nước hiện có được khai thác phát triển tạo thành khung không gian xanh cho toàn đô thị. Khu công nghiệp hỗ trợ Nam Tiến Xuân được hình thành dọc phía Bắc tuyến đường Hồ Chí Minh, được cách ly với khu vực phát triển đô thị mới bởi khu công viên cây xanh.

Các khu vực dân cư hiện hữu được khoanh vùng, bảo vệ, tạo khoảng đệm với các khu vực phát triển mới bởi các công viên cây xanh, công trình công cộng, hạn chế gia tăng mật độ, tầng cao đối với các khu vực làng xóm hiện hữu. Các khu vực phát triển mới kế cận phải đảm bảo không gian có nét tương đồng với khu vực làng xóm hiện hữu, tránh các xung đột về mỹ quan.

5.2. Định hướng phân vùng kiến trúc cảnh quan trong đô thị:

Phân vùng không gian cảnh quan Đô thị vệ tinh Xuân Mai thành 09 khu vực:

(1)- Khu vực đô thị hiện có cải tạo chỉnh trang: thuộc địa giới hành chính thị trấn Xuân Mai, có vị trí: phía Bắc giáp tỉnh Hòa Bình, phía Nam và Đông Nam giáp xã Thủy Xuân Tiên. Quy mô diện tích đất khoảng 780 ha. Định hướng cải tạo chỉnh trang các tuyến phố; Tăng diện tích cây xanh công cộng, bố trí thêm các sân chơi vườn hoa phục vụ cộng đồng; Tăng mật độ xây dựng để đạt hiệu quả sử dụng; Không chế tầng cao xây dựng để đảm bảo sự hài hòa giữa các công trình xây mới với các công trình hiện hữu; Bảo tồn các công trình tôn giáo di tích, kết nối với các không gian công cộng khác; Xây dựng các công trình kiến trúc mới theo hình thức hiện đại và hài hòa với các công trình hiện hữu và cảnh quan thiên nhiên; Khuyến khích chuyển đổi các cơ sở công nghiệp sang chức năng dịch vụ đô thị, chức năng hỗn hợp; Tổ chức xây dựng các trung tâm thương mại gắn kết với hệ thống giao thông công cộng đặc biệt tại khu vực giao điểm của các tuyến đường sắt nội đô.

(2)- Khu vực làng xóm hiện có, cây xanh mặt nước và dự án sinh thái nghỉ dưỡng: thuộc địa giới hành chính xã Thủy Xuân Tiên và xã Tân Tiến, có vị trí: phía Bắc giáp thị trấn Xuân Mai, phía Tây Nam giáp tỉnh Hòa Bình, phía Đông Bắc giáp sông Bùi, phía Đông Nam giáp khu vực cảnh quan núi Thoong. Diện tích đất khoảng 1.200ha. Hạn chế xây dựng, bảo vệ hệ thống cảnh quan tự nhiên và cấu trúc làng xóm hiện hữu; Cải tạo hệ thống mặt nước nhằm tăng khả năng thoát nước trong trường hợp có lũ rừng Ngang; Khai thác không gian cây xanh mặt nước; Xây dựng công trình mới thấp tầng, mật độ thấp, hình thức kiến trúc phù hợp với các công trình thuộc làng xóm hiện hữu, không gian cây xanh mặt nước và cảnh quan thiên nhiên đa dạng bao gồm hệ thống sông, suối, hồ, núi và đồi gò; Thiết kế hệ thống giao thông cho người đi bộ và đi xe đạp; Triển khai các khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng gần các mặt nước lớn: Khu vực hồ Văn Sơn, hồ Miếu là nơi có hồ

nước, địa hình cảnh quan tự nhiên đẹp, nhiều gò đồi định hướng phát triển chủ yếu theo hướng dịch vụ du lịch. Là vùng trữ nước ngăn lũ rừng ngang.

(3)- Khu vực trọng tâm phát triển công nghiệp: Thuộc địa giới hành chính xã Thủy Xuân Tiên và Nam Phương Tiến có vị trí: phía Đông Bắc giáp núi Thoong, phía Đông Nam giáp đường quy hoạch, phía Tây Nam giáp tỉnh Hòa Bình, phía Nam giáp khu vực núi Bé. Diện tích khoảng 290ha. Điều chỉnh ranh giới dự án cụm công nghiệp Nam Tiến Xuân về một phía đường Hồ Chí Minh, lựa chọn các lĩnh vực sản xuất không gây ô nhiễm, công nghệ cao, kết hợp với khu chức năng nghiên cứu, đào tạo thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội địa phương; Xây dựng công trình đảm bảo khoảng cách ly, bố trí các không gian cây xanh trong khu công nghiệp để giảm thiểu ảnh hưởng tới môi trường và các khu dân cư hiện có, khu giáo dục liền kề.

(4)- Khu công viên, cây xanh mặt nước: là các khu công viên trung tâm gồm khu vực cảnh quan núi Thoong, diện tích khoảng 250ha và khu vực cảnh quan hai bên kênh Văn Sơn, diện tích khoảng 390ha. Tạo thành khu công viên vui chơi, nghỉ ngơi thư giãn, khu công viên trung tâm của đô thị là trục không gian xanh kết nối khu vực Bắc và Nam của đô thị vệ tinh Xuân Mai. Xây dựng hệ thống cây xanh mặt nước cảnh quan, vườn thực vật kết hợp cây xanh cách ly đối với khu vực xử lý rác thải núi Thoong. Tổ chức hệ thống cây xanh mặt nước kết hợp với mặt nước kênh Văn Sơn và cảnh quan núi Thoong.

(5)- Khu vực phát triển đô thị mới: được bố trí tại khu vực đất giữa núi Thoong và sông Bùi, nằm trên trục phát triển không gian chính, vị trí trung tâm của đô thị, thuộc địa giới hành chính của các xã Tân Tiến và Nam Phương Tiến, diện tích khoảng 470ha. Khu vực trung tâm hành chính mới (xây dựng với tầng cao trung bình, mật độ xây dựng cao để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng đô thị). Xây dựng các công trình có quy mô lớn kết hợp với không gian quảng trường và cảnh quan thiên nhiên tạo thành một trong các điểm nhấn cảnh quan kiến trúc của đô thị; Khu vực trung tâm y tế bố trí tại khu vực thuận lợi về giao thông và có điều kiện môi trường vi khí hậu tốt; Khu vực trung tâm văn hóa bố trí hai bên quảng trường và tạo không gian mở đô thị, kết hợp với trung tâm hành chính chính trị tạo không gian thuận tiện cho các hoạt động tập trung đông người; Các công trình công cộng cấp đô thị được tổ chức hai bên tuyến trục trung tâm Bắc - Nam kết hợp với tuyến đường sắt đô thị. Khu vực phát triển đô thị mới xây dựng theo hướng thấp tầng, mật độ xây dựng thấp, nhiều không gian xanh. Tạo lập một số công trình công cộng, điểm nhấn ở khu vực trục trung tâm, quảng trường đô thị.

(6)- Khu vực trọng tâm phát triển đào tạo, đại học: nằm chủ yếu về phía Nam của đường Hà Nội - Xuân Mai và tiếp giáp với khu cảnh quan kênh Văn Sơn, diện tích khoảng 250ha. Xây dựng công trình có tầng cao trung bình, tổ hợp công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, mật độ xây dựng thấp, có thể tổ chức một số công trình điểm nhấn cao tầng. Bố trí diện tích cây xanh chiếm khoảng 40% diện tích toàn bộ khu trường. Tổ chức các không gian mặt nước nhân tạo trong các trường đại học và khu công cộng trung tâm kết nối với hệ thống mặt nước tự nhiên.

(7)- Khu vực dự trữ phát triển giáo dục và nông nghiệp xung quanh: nằm tiếp giáp về phía Đông Nam của kênh Văn Sơn, diện tích khoảng 320 ha, là khu

vực dự trữ phát triển giáo dục, trước mắt kết hợp sản xuất nông nghiệp và bảo vệ cảnh quan khu vực sông Bùi, chịu ảnh hưởng của lũ rừng ngang.

(8)- Khu vực nông nghiệp sinh thái: khu vực ngoại thị, diện tích khoảng 1400 ha, là khu vực kết hợp sản xuất nông nghiệp và bảo vệ cảnh quan khu vực sông Bùi, là vùng trữ nước trong trường hợp lũ rừng ngang kết hợp lũ sông Bùi, cải tạo hệ thống đồng ruộng phù hợp với mô hình nông nghiệp sinh thái, dựa trên mô hình đảm bảo hiệu quả trong việc kết hợp giữa chăn nuôi gia súc gia cầm, nuôi trồng thủy sản, trồng trọt.

(9)- Khu vực trồng rừng, phát triển nông, lâm nghiệp: nằm về dải đất phía Nam đô thị vệ tinh tiếp giáp sâu với tỉnh Hòa Bình, phía Bắc giáp khu vực hồ Miếu và hồ Văn Sơn, diện tích khoảng 320ha. Định hướng phát triển trồng rừng để hạn chế ảnh hưởng của lũ rừng ngang tới khu vực đô thị. Hạn chế xây dựng, cải tạo cảnh quan khu vực hệ thống hồ chứa nước. Bố trí các không gian cảnh quan cây xanh xung quanh các hồ chứa nước để khai thác tiềm năng về du lịch sinh thái.

5.3. Các khu vực trọng tâm, các tuyến điểm nhân, điểm nhìn quan trọng:

- Khu vực trọng tâm: hai trọng tâm chính của đô thị là hai điểm trung tâm của hai cực phát triển đô thị Xuân Mai gồm thị trấn hiện hữu và khu vực giữa núi Thoong và sông Bùi. Tại khu vực đô thị cũ cải tạo tập trung tạo lập không gian trọng tâm tại điểm giao cắt giữa tuyến Quốc lộ 6 và trục trung tâm, đây là điểm trung chuyển, tập trung các đầu mối giao thông, đồng thời là điểm giao cắt của 2 tuyến đường sắt đô thị, tại đây phát triển các dịch vụ công cộng. Khu trung tâm hành chính mới tại khu vực trục không gian núi Thoong - sông Bùi, bố trí quảng trường công cộng của đô thị gắn với trung tâm hành chính tạo không gian mở gắn kết khu vực núi Thoong và trục cảnh quan sông Bùi.

- Các tuyến quan trọng: gồm Quốc lộ 6, tuyến đường Hồ Chí Minh, trục trung tâm Bắc - Nam, trục Hà Nội - Xuân Mai và trục cảnh quan sông Bùi là các trục giao thông quan trọng vừa có tính chất giao thông đối ngoại, giao thông đô thị và giao thông công cộng, vừa tạo cảnh quan đô thị; các công trình xây dựng 2 bên các tuyến đường này có vai trò xây dựng hình ảnh cho đô thị.

- Các điểm nhìn quan trọng: là các điểm nhìn từ nút giao Quốc lộ 6 và trục trung tâm, điểm nhìn từ núi Thoong và dọc theo trục cảnh quan sông Bùi.

5.4. Tổ chức không gian các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các trục không gian chính, quảng trường lớn, điểm nhân đô thị:

- Các khu trung tâm:

+ Trung tâm hành chính: Xây dựng các công trình có quy mô lớn theo cấu trúc tổ hợp công trình, kết hợp với không gian quảng trường tạo thành một trong các điểm nhân cảnh quan kiến trúc của đô thị.

+ Trung tâm văn hóa: được bố trí hai bên quảng trường trung tâm đô thị, kết hợp với trung tâm hành chính tạo không gian thuận tiện cho các hoạt động tập trung đông người. Hình thức kiến trúc các công trình văn hóa hiện đại có quy mô lớn.

+ Trung tâm thể dục - thể thao: bố trí gần khu đại học, kết hợp và hỗ trợ cho các hoạt động thể dục thể thao của các trường đại học. Hình thức kiến trúc hiện đại.

⊖ Trung tâm thương mại: bố trí tại các khu vực nút giao thông chính như ngã tư Xuân Mai giao cắt giữa Quốc lộ 6 với đường Hồ Chí Minh và nút giao cắt giữa trục chính phát triển đô thị với đường Hà Nội - Xuân Mai. Các công trình trung tâm thương mại được định hướng xây dựng với tầng cao trung bình, hình thức kiến trúc hiện đại.

+ Trung tâm y tế: Bố trí tại khu vực thuận lợi về giao thông và có điều kiện môi trường vi khí hậu tốt. Các công trình được định hướng xây dựng theo hình thức hợp khối để tiết kiệm diện tích đất và tăng hiệu quả sử dụng đất.

- Khu vực cửa ngõ: Các khu vực cửa ngõ của đô thị được xác định tại các vị trí giao giữa ranh giới đô thị với các tuyến Quốc lộ 6, đường Hà Nội - Xuân Mai, quốc lộ 21A. Không gian tại các khu vực này tạo hình ảnh đặc trưng của đô thị với quy mô và hình thức công trình được định hướng dựa trên đặc điểm kiến trúc và cảnh quan tự nhiên của khu vực.

- Khu vực cảnh quan tự nhiên chủ đạo: Khu vực sông Bùi: Cải tạo không gian hai bên bờ sông, phát triển hệ thống không gian công cộng bao gồm các không gian mở, cây xanh, đường dạo và các công trình công cộng; Khu vực núi Thoong: Thiết kế không gian cảnh quan cây xanh, mặt nước kết hợp với cảnh quan núi Thoong tạo thành khu vực có cảnh quan đẹp với chức năng cây xanh công viên của đô thị.

- Quảng trường: Tại khu vực trung tâm hành chính được xác định là quảng trường chính của đô thị, các công trình xung quanh quảng trường có quy mô lớn, với tầng cao trung bình, hình thức kiến trúc hiện đại và đồng bộ, được bố trí dựa trên hướng tuyến của quảng trường và kết hợp hài hòa với khung cảnh đa dạng về cảnh quan thiên nhiên của đô thị. Hình thành hệ thống quảng trường mở, quy mô lớn tại điểm liên kết các khu vực đa chức năng có cường độ hoạt động cao, phía trước sân vận động, trung tâm thể dục thể thao, các trung tâm thương mại, để đảm bảo khả năng tập trung và thoát người; Đảm bảo bố trí các không gian quảng trường quanh các khu vực mặt nước, điểm nhấn cảnh quan dưới hai hình thức: quảng trường đóng và quảng trường mở; Tổ chức các thảm cỏ và không gian quảng trường công cộng tạo sự biến đổi không gian hấp dẫn và cung cấp các tiện ích cho người đi bộ.

- Điểm nhấn đô thị: Quy hoạch tại khu vực trung tâm đô thị hiện hữu và trung tâm hành chính tại khu vực đô thị mới. Công trình điểm nhấn tại khu vực trung tâm đô thị hiện hữu có vị trí tại khu vực giao lộ giữa đường chính đô thị theo hướng Tây Bắc - Đông Nam và đường chính đô thị theo hướng tuyến quốc lộ 6. Các công trình điểm nhấn tại khu vực đô thị mới bao gồm tổ hợp các công trình chính trị - hành chính, công trình mang tính biểu tượng tại quảng trường đô thị. Núi Thoong đóng vai trò là điểm nhấn cảnh quan tự nhiên của đô thị và được định hướng bảo tồn tự nhiên, kết hợp với không gian cây xanh, mặt nước lân cận.

5.5. Tổ chức không gian cây xanh, mặt nước:

Đối với các khu vực đồi núi tự nhiên (núi Bé và núi Thoong): hạn chế san gạt, chặt phá cây, kết hợp với các dự án trồng rừng, trồng cây cảnh quan. Khu vực núi Thoong được định hướng xây dựng thành công viên trung tâm của đô thị.

Đối với các tuyến sông (sông Tích, sông Bùi): được nạo vét, cải tạo hệ thống

đê kè, đáp ứng yêu cầu phòng chống lũ lụt, kết hợp với tạo cảnh quan sinh thái. Đảm bảo giữ được các hình thái cảnh quan tự nhiên, khai thác cho các mục đích du lịch, giao thông đường thủy.

Đối với các tuyến kênh thoát lũ: được đào mới hoặc cải tạo dựa trên các tuyến kênh sẵn có. Không gian hai bên được đảm bảo đủ hành lang an toàn, đảm bảo tiêu thoát lũ. Không gian hai bên các kênh được khai thác thành các không gian xanh liên kết khu vực cây xanh phía Tây đường Hồ Chí Minh và khu vực cây xanh nông nghiệp sinh thái ven sông Bùi.

Đối với các hồ, mặt nước: Đảm bảo yêu cầu điều hòa, phòng chống lũ và tưới nước nông nghiệp. Cải tạo hệ thống bờ kè, lòng hồ hỗ trợ phòng chống ngập lụt. Cải tạo môi trường nước tạo cảnh quan sinh thái cho các mục đích du lịch, vui chơi giải trí. Hạn chế các hoạt động làm thu hẹp diện tích các hồ và làm ô nhiễm môi trường nước, môi trường cảnh quan.

Đối với các không gian xanh sản xuất: khu vực không gian xanh nông nghiệp sinh thái ven sông Bùi phát triển các không gian cảnh quan nông nghiệp (cánh đồng lúa, vườn cây, vườn hoa) gắn với đảm bảo môi trường vệ sinh. Do lũ rừng ngang không thể khống chế triệt để khi kết hợp với lũ sông Bùi, khu vực cây xanh này còn có chức năng là vùng trữ nước khi lũ sông Bùi dâng cao tránh ngập lụt cho khu vực nội thị.

Đối với công viên cây xanh, thể thao tại các khu vực xây dựng đô thị và điểm dân cư nông thôn cần được cải tạo, nâng cấp, xây dựng bổ sung đảm bảo về chỉ tiêu đất, quy mô, các dịch vụ. Khai thác tối đa các không gian cây xanh mặt nước hiện hữu để phát triển không gian đô thị và xây dựng nông thôn mới.

6. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người; m ² /SV)	Dân số (người)
A	Đất khu vực nội thị	3.585,76	54,85	154,68	231.820
A.1	Đất dân dụng	2.191,72	33,52	94,54	171.820
1	Đất công cộng Thành phố	66,43		2,37	
2	Đất cây xanh, TDTT Thành phố	421,78		15,06	
3	Đường, quảng trường, nhà ga, bến bãi đỗ xe Thành phố	135,28		4,83	
4	Đất khu ở	1.568,23	23,99	71,28	171.820
4.1	Đất công cộng khu ở	85,21		3,87	
4.2	Trường trung học phổ thông	13,98		0,64	
4.3	Đất cây xanh thành phố	208,84		9,49	
4.4	Đường phố, điểm dừng xe và bãi đỗ xe khu ở	248,22		11,28	
4.5	Đất đơn vị ở	1.011,98		58,90	171.820
a	- Đất đơn vị ở hiện có	765,91		62,77	122.020
	+ Đất đơn vị ở đô thị hiện có	240,37		58,63	41.000
	+ Đất làng xóm đô thị hóa	525,54		64,87	81.020
b	- Đất đơn vị ở mới	190,45		49,60	38.400

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người; m ² /SV)	Dân số (người)
c	- Đất hỗn hợp địa phương	55,62		48,79	11.400
A.2	Các loại đất khác trong phạm vi dân dụng	798,23	12,21	28,51	60.000
1	Đất cơ quan, viện nghiên cứu	22,56			
2	Đất trường đào tạo	345,80		57,63	60.000
2.1	Đất trường đào tạo tập trung	172,87			
2.2	Đất trường đào tạo hiện có	172,93			
3	Đất dự án sinh thái nghỉ dưỡng	38,11			
4	Mặt nước (sông, hồ)	244,36			
5	Đất dự trữ phát triển (trường đào tạo tập trung)	147,40			
A.3	Đất xây dựng ngoài phạm vi khu dân dụng	595,81	9,11	21,28	
1	Đất quốc phòng, an ninh	235,57			
2	Đất giao thông đối ngoại	116,01			
2.1	Depot đường sắt	18,00			
2.2	Bến xe hành khách	4,00			
2.3	Đường bộ	94,01			
3	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	14,40			
4	Đất công nghiệp, kho tàng	111,59			
5	Đất lâm nghiệp	102,44			
6	Đất cây xanh cách ly, phòng hộ	15,80			
B	Đất khu vực ngoại thị	2.951,90	45,15	105,43	48.180
1	Đất công cộng thành phố, khu vực	8,88		0,32	
2	Trường trung học phổ thông	0,50		0,10	
3	Đất cây xanh TĐTT Thành phố	28,47		1,02	
4	Đường, quảng trường, nhà ga, bến bãi đỗ xe Thành phố, khu vực	83,33		2,98	
5	Đất ở làng xóm ven đô, ngoại thành	492,86		105,13	46.880
6	Đất hỗn hợp địa phương	6,27		48,23	1.300
7	Đất dự án sinh thái, nghỉ dưỡng	472,87			
8	Mặt nước (sông, hồ)	328,85			
9	Đất quốc phòng, an ninh	15,08			
10	Đất giao thông đối ngoại	54,43			
10.1	Depot đường sắt	18,00			
10.2	Bến xe hành khách	3,00			
10.3	Đường bộ	33,43			
11	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	4,00			
12	Đất nông nghiệp	883,52			
13	Đất lâm nghiệp	501,43			
14	Đất cây xanh cách ly, phòng hộ	50,53			
15	Đất nghĩa trang	20,88			
	Tổng cộng	6.537,66	100	233,49	280.000
	Tổng dân số (người)				220.000
	Tổng sinh viên (người)				60.000

Đô thị vệ tinh Xuân Mai được chia thành 6 khu quy hoạch để kiểm soát phát

triển, trong mỗi khu quy hoạch gồm đất khu vực nội thị và đất khu vực ngoại thị. Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc được phân bổ như sau:

- Khu A: Có vị trí nằm ở phía Tây Bắc của đô thị, phía Tây giáp tỉnh Hòa Bình, phía Đông Nam giáp Quốc lộ 21 và trục Bắc - Nam đô thị nối Xuân Mai đến Hòa Lạc; Tổng diện tích đất: 1.159,92 ha; Dân số: 72.700 người (dân số đô thị 50.000; sinh viên lưu trú 22.700 sinh viên); Đặc điểm: Khu vực nội thị có một phần đô thị hiện có, một phần đất làng xóm đô thị hóa kết hợp cây xanh mặt nước và phát triển các dự án sinh thái.

- Khu B: Có vị trí phía Đông Bắc của đô thị, giáp xã Đông Yên, huyện Quốc Oai và xã Đông Sơn huyện Chương Mỹ, phía Tây giáp Quốc lộ 21 và trục Bắc - Nam đô thị, phía Nam giáp trục đường quy hoạch nối từ phía Bắc núi Thoong đến hồ Hạnh Tiên; Tổng diện tích đất: 1.040,63 ha; Dân số: 49.500 người; Đặc điểm: Gồm cả đất khu vực nội thị và khu vực ngoại thị, trong đó có một phần đất đô thị hiện có, một phần đất làng xóm đô thị hóa kết hợp cây xanh mặt nước và phát triển các dự án sinh thái.

- Khu C: Nằm tại khu vực núi Thoong, giữa đường trục Bắc - Nam và đường Hồ Chí Minh hiện trạng, phía Bắc giáp trục đường mới quy hoạch và Khu A, phía Tây Nam giáp đường Hồ Chí Minh hiện trạng, phía Đông giáp đường trục Bắc - Nam, phía Đông Nam giáp trục Hà Nội - Xuân Mai; Tổng diện tích đất: 558,32 ha; Dân số: 18.800 người (dân số đô thị 12.600 người; sinh viên lưu trú 6.200 sinh viên); Đặc điểm: Gồm đất khu vực nội thị phát triển trung tâm hành chính mới đô thị, công nghiệp, giáo dục gắn với cây xanh cảnh quan núi Thoong.

- Khu D: Nằm ở phía Đông núi Thoong, phía Bắc giáp xã Thanh Bình và xã Trung Hòa qua sông Bùi, phía Tây Nam giáp trục đường Bắc - Nam nối từ Xuân Mai - Hòa Lạc, phía Đông Nam giáp trục Hà Nội - Xuân Mai, phía Tây Bắc giáp khu B; Tổng diện tích đất: 715,04 ha; Dân số: 53.100 người (dân số đô thị 45.500; sinh viên lưu trú 7.600 sinh viên); Đặc điểm: Khu vực đô thị phát triển mới, trung tâm văn hóa, thể thao, giáo dục, có một phần đất khu vực ngoại thị.

- Khu E: Nằm ở vị trí cuối phía Đông Nam của đô thị, phía Đông Bắc giáp xã Trung Hòa, huyện Chương Mỹ, phía Đông Nam giáp xã Hữu Văn, phía Tây Bắc giáp đường Hà Nội - Xuân Mai; Phía Nam giáp Quốc lộ 21 (đường Hồ Chí Minh hiện trạng); Tổng diện tích đất: 1.530,48 ha; Dân số: 68.500 người (dân số đô thị 45.000 người; sinh viên lưu trú 49.500 sinh viên - 23.500 sinh viên giai đoạn đầu và 26.000 sinh viên khu vực dự trữ giai đoạn sau); Đặc điểm: Gồm đất khu vực nội thị và đất khu vực ngoại thị, tập trung phát triển giáo dục đại học, cao đẳng, dạy nghề; khu vực cảnh quan, hành lang thoát lũ kênh Văn Sơn.

- Khu F: Nằm ở dải đất phía Tây Nam của đô thị, phía Bắc giáp quốc lộ 21; Các phía còn lại giáp các xã thuộc tỉnh Hòa Bình; Diện tích: 1405 ha; Dân số: 17.400 người; Đặc điểm: Thuộc khu vực ngoại thị, chủ yếu đất làng xóm; khu vực cảnh quan hồ Văn Sơn và núi Bé.

7. Định hướng hệ thống hạ tầng kinh tế xã hội:

7.1. Hạ tầng kinh tế:

- Công nghiệp, làng nghề: Xây dựng hoàn chỉnh cụm công nghiệp Nam Tiến Xuân và một số nhà máy hiện có. Ưu tiên các ngành nghề sản xuất công nghiệp

sạch, công nghệ cao, hỗ trợ công nghiệp làng nghề tại địa phương. Từng bước di dời toàn bộ các cơ sở sản xuất có nguy cơ gây ô nhiễm trong khu vực dân cư ra khu công nghiệp tập trung để sản xuất; Phát triển các 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, đáp ứng nhu cầu sử dụng trong nước, xuất khẩu quốc tế.

- Dịch vụ thương mại:

+ Hình thành trung tâm thương mại mua sắm hạng 1 và 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.

+ Ngoài dự án khu sân golf hồ Văn Sơn, phát triển các khu du lịch sinh thái tại hồ Hạnh Tiên, xã Tân Tiến; hồ Miếu, xã Nam Phương Tiến và khu vực ven sông Bùi xã Thủy Xuân Tiên.

- 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. Đảm bảo an ninh lương thực, cung cấp đủ nguồn nông sản, thực phẩm sạch cho nhu cầu tiêu dùng và công nghiệp nội huyện, đồng thời một phần cung cấp cho Thủ đô và ngành công nghiệp chế biến.

7.2. Hạ tầng xã hội:

- Công sở, trụ sở làm việc: Bố trí khu vực trung tâm hành chính mới cho đô thị vệ tinh Xuân Mai tại khu hành chính mới đô thị. Khu hành chính mới sẽ gắn với quảng trường, trung tâm văn hóa thể thao để tạo nên không gian lớn cho nhu cầu tập trung đông người.

- Hệ thống đào tạo và dạy nghề:

+ Bố trí 172,87 ha đất trường đào tạo tập trung và 147,40 ha đất dự trữ phát triển dành cho trường đào tạo tập trung. Tổng quy mô sinh viên của 02 khu này đáp ứng tối đa khoảng 60.000-80.000 sinh viên (tương ứng với tiêu chuẩn 40-53m² đất/01 sinh viên phù hợp Quyết định số 37/2013/QĐ-TTg ngày 26/6/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh Quy hoạch mạng lưới các trường đại học, cao đẳng giai đoạn 2006-2020, xác định diện tích tối thiểu 16-20m²/01 sinh viên).

+ Ngoài 2 khu đất dành cho trường đào tạo tập trung nêu trên cải tạo nâng cấp 2 cụm trường lớn (trường đại học lâm nghiệp và cụm trường cao đẳng cộng đồng hiện có) quy mô khoảng 172,93 ha đất, quy mô sinh viên khoảng 28.900 sinh viên.

+ Cải tạo nâng cấp các cơ sở đào tạo hiện có khác đảm bảo đáp ứng nhu cầu và quy hoạch mạng lưới các trường đại học, cao đẳng.

- Hệ thống giáo dục: bố trí 7 trường trung học phổ thông đáp ứng quy mô dân số khoảng 220.000 người. Hoàn thiện hệ thống giáo dục phổ thông các cấp (nhà trẻ, trường học phổ thông) phù hợp quy hoạch hệ thống giáo dục, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và được xác định cụ thể trong Quy hoạch xây dựng nông thôn mới, Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nông thôn.

- Hệ thống giáo dục thường xuyên: Xây dựng mới 01 trung tâm giáo dục thường xuyên tại đô thị vệ tinh Xuân Mai. Thu hút phát triển các trường trung cấp

chuyên nghiệp để phục đào tạo lao động trên địa bàn Huyện và vùng phụ cận,

- Y tế, chăm sóc sức khỏe cộng đồng: Xây dựng mới 01 trung tâm y tế khu vực để phục vụ chung cho nhu cầu khám chữa bệnh của Thành phố và vùng Huyện. Cải tạo nâng cấp bệnh viện đa khoa hiện có tại thị trấn Xuân Mai và các trung tâm y tế để phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh. Phát triển hệ thống bệnh viện tư nhân bên cạnh hệ thống bệnh viện công.

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

8. Định hướng quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

8.1. Giao thông:

8.1.1. Giao thông đường bộ:

- Giao thông đối ngoại: Mạng lưới đường cao tốc, quốc lộ đi qua đô thị 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 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, 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).

- Giao thông đô thị:

+ Tuyến đường chính đô thị kết nối khu vực thị trấn Xuân Mai hiện hữu với khu vực phát triển đô thị mới và kéo dài tiếp đến thị trấn Kim Bài, huyện Thanh Oai. Đoạn qua khu vực phát triển đô thị có mặt cắt ngang rộng B=40m (6 làn xe).

+ Tuyến đường chính đô thị kết nối Quốc lộ 6 với đường Hồ Chí Minh, đi qua cầu Bến Cóc, qua khu vực trung tâm đô thị, có mặt cắt ngang rộng B=40m (6 làn xe).

+ Tuyến đường chính khu vực giáp phía Nam trường Đại học Lâm nghiệp, có mặt cắt ngang rộng B= 40m (4 làn xe, dải phân cách giữa mở rộng 11m để xây dựng tuyến, di chuyển tuyến cáp điện 110KV Hòa Bình - Hà Đông hiện hữu cắt qua khu vực thị trấn Xuân Mai).

+ Các tuyến đường chính khu vực khác có mặt cắt ngang rộng B=24m-

35m (4 làn xe).

+ Các tuyến đường khu vực có mặt cắt ngang điển hình B= 16m-24m (2-3 làn xe).

- Bãi đỗ xe, bến xe tập trung: Diện tích bãi đỗ xe khoảng 98.41ha (chiếm khoảng 3% diện tích đất xây dựng đô thị). Quy mô mỗi bãi đỗ xe từ 0,5-1ha, các bãi đỗ xe công cộng bố trí gần các khu vực đầu mối giao thông, công trình cao tầng, đảm bảo bán kính phục vụ theo Quy chuẩn, Tiêu chuẩn.

+ Xây dựng 2 bến xe khách kết hợp điểm đầu cuối xe buýt, quy mô mỗi bến xe khoảng 3ha.

+ Bến xe tải: Các khu vực phát triển công nghiệp tập trung sẽ bố trí các bến xe tải riêng.

- Các tuyến đường liên xã:

+ Hệ thống đường huyện: Nâng cấp, xây dựng mạng lưới đường huyện, liên xã kết hợp với quốc lộ, trục chính đô thị tạo thành mạng lưới đường kết nối thuận tiện, an toàn. Xây dựng mới một số đoạn kết nối liên thông mạng lưới đường hiện trạng với các tuyến đường đô thị.

+ Các tuyến đê sẽ được cải tạo, nâng cấp kết hợp giải pháp chống lũ và đường giao thông, quy mô mặt cắt ngang tối thiểu 2 làn xe.

- Hệ thống đường liên thôn: Các tuyến đường liên thôn, đường làng, ngõ xóm, giao thông nội đồng hiện có được cải tạo, nâng cấp đảm bảo chỉ tiêu mặt đường được kiên cố hóa, đảm bảo các yếu tố kỹ thuật với tiêu chuẩn đường cấp V, VI. Đoạn qua các khu vực dân cư làng xóm có vỉa hè để bố trí các tuyến hạ tầng kỹ thuật và đảm bảo an toàn giao thông.

8.1.2. Giao thông 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 dọc 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, tuyến 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.

8.1.3. *Giao thông 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.

8.1.4. *Đường không*: Sân bay Miếu Môn nằm gần khu vực đô thị là sân bay quân sự cần đảm bảo các điều kiện hoạt động của sân bay. Dự phòng quỹ đất trong trường hợp sân bay được khai thác hoạt động dân sự.

8.1.5. *Đường thủy*: Xây dựng một số bến hành khách nhỏ phục vụ cho các hoạt động du lịch.

8.2. *Chuẩn bị kỹ thuật*:

8.2.1. *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.

8.2.2. *San nền*: chia thành 4 khu vực chính:

- Khu vực 1: phía Bắc sông Bùi: Cao độ nền xây dựng tối thiểu $H_{xd} \geq +10m$.
- Khu vực 2: khu vực này nằm trong vùng được bảo vệ bằng đê, giới hạn bởi đê hữu Bùi, Quốc lộ 21 và phía Tây kênh Văn Sơn. Cao độ nền xây dựng phải đảm bảo tối thiểu $H_{xd} \geq +8.5m$. Đối với vùng nông nghiệp sinh thái giữ nguyên hiện trạng.
- Khu vực 3: thuộc lưu vực tiêu nước tự chảy ra sông Bùi, cao độ nền không chế tối thiểu $H_{xd} \geq +9.6m$.
- Khu vực 4: phía Tây Nam đường Hồ Chí Minh: khu vực đồi núi, san gạt cục bộ phù hợp với địa hình hiện có.

8.2.3. *Thoát nước mưa*:

- Khu vực đô thị Xuân Mai được chia làm 4 lưu vực thoát nước chính gồm:
 - + Lưu vực Xuân Mai 1 (Bắc sông Bùi): Tiêu tự chảy vào sông Bùi, sông Tích. Kích thước các tuyến cống thoát nước $B \times H = 0,8m \times 0,8m \div 2,0m \times 2,0m$.
 - + Lưu vực Xuân Mai 2 (Nam sông Bùi): khu vực này giới hạn bởi đê hữu Bùi; Quốc lộ 21 và phía Tây kênh Văn Sơn cơ bản tiêu tự chảy, khi úng ngập sẽ bơm cưỡng bức thông qua trạm bơm Khúc Bằng để tiêu nước ra sông Bùi.
 - + Lưu vực Xuân Mai 3 (Nam sông Bùi): được giới hạn bởi đường phía Đông kênh Văn Sơn đến sông Bến Gò. Nước mưa sẽ tự chảy thoát ra kênh Văn Sơn và sông Bến Gò, sau đó thoát ra sông Bùi.
 - + Lưu vực Xuân Mai 4 (Tây Nam đường Hồ Chí Minh): Nước mưa tự chảy vào các kênh, rạch, một phần tự thấm và một phần sẽ chảy vào hồ Văn Sơn và hồ Miếu, sau đó sẽ theo tuyến kênh thoát lũ xây dựng dọc đường Hồ Chí Minh để chảy ra sông Bùi.
- Công trình đầu mối:
 - + Xây dựng mới trạm bơm Khúc Bằng công suất $40 m^3/s$ tiêu thoát nước cho toàn bộ đô thị.
 - + Cải tạo các trạm bơm hiện có như trạm bơm Nhân Lý, trạm bơm Hoàng Văn Thụ, trạm bơm Hạnh Tiên.... Các công trình đầu mối có quy mô và công suất phù hợp với từng giai đoạn quy hoạch.

- Mạng lưới thoát nước mưa:

+ Khu vực phát triển đô thị: xây dựng hệ thống cống thoát nước mưa hoàn chỉnh để thoát ra các kênh, mương thoát nước rồi tiêu ra sông Bùi.

+ Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống thoát nước mưa đô thị với nguyên tắc tự chảy.

+ Mở rộng và nạo vét các kênh trục chính: kênh Văn Sơn, sông Bến Gò, kênh Miếu...

+ Đối với khu dân cư hiện hữu: hệ thống thoát nước sẽ sử dụng là hệ thống cống thoát nước chung và được tách nước thải thông qua các giếng tràn tách nước trước khi xả vào hệ thống thoát nước của khu vực.

+ Đối với khu vực nông thôn: tùy điều kiện thực tế, sử dụng hệ thống thoát nước mưa riêng với nước thải, thoát nước nửa chung hoặc thoát nước chung. Hướng thoát nước ra hồ tự nhiên, ruộng trồng, kênh tiêu thủy lợi trong từng khu vực.

8.3. Cấp điện:

8.3.1. Nguồn điện cao thế:

Từ trạm biến áp Xuân Mai 110/35/22KV - 2 x 40MVA (hiện có); Xây dựng mới Trạm biến áp Xuân Mai 2: 110/22KV - 3 x 63MVA và Trạm biến áp Xuân Mai 3: 110/22KV - 2 x 63MVA. Vị trí, quy mô các trạm biến áp sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập dự án đầu tư xây dựng.

8.3.2. Mạng lưới điện cao thế:

- Lưới điện 220KV:

+ Tuyến 220KV (Hà Đông - Hòa Bình hiện có) từng bước di chuyển 2 tuyến điện mạch đơn 220KV Xuân Mai - Hà Đông đoạn qua đô thị Xuân Mai thành 1 tuyến mạch kép đi dọc theo đường quy hoạch.

+ Xây dựng Tuyến 220KV mạch kép Hòa Bình - Quốc Oai, hướng tuyến đi lên phía Bắc của tuyến 220KV Hòa Bình – Hà Đông (hiện có).

- Lưới điện 110KV:

+ Tuyến 110KV từ trạm biến áp 110KV Xuân Mai đi thị trấn Lương Sơn và Nhà máy xi măng Hòa Bình cơ bản được giữ nguyên và nâng cấp từ mạch đơn lên mạch kép đảm bảo cấp điện ổn định và an toàn, kết hợp việc di chuyển vào hành lang xây dựng tuyến đường chính khu vực phía Nam Đại học nông nghiệp.

+ Tuyến 110KV từ trạm biến áp 220KV Xuân Mai về trạm biến áp 110KV Xuân Mai hiện có sẽ giữ lại.

+ Xây dựng tuyến đường dây 110KV mạch kép từ trạm biến áp 220KV Xuân Mai đến cấp điện cho trạm biến áp 110KV Xuân Mai 2, đi nổi dọc theo Quốc lộ 21.

+ Xây dựng tuyến 110KV mạch kép kết nối trạm biến áp 110KV Xuân Mai 2 với trạm biến áp 110KV Xuân Mai 3.

+ Xây dựng tuyến 110KV mạch kép từ trạm biến áp 110KV Xuân Mai 3 đi trạm biến áp 110KV Chương Mỹ.

8.3.3. Mạng lưới điện trung thế:

- Xây dựng lưới điện trung thế với kết cấu mạng vòng, vận hành hờ đảm bảo cấp điện an toàn và liên tục tới các phụ tải trong đô thị vệ tinh và khớp nối với khu vực xung quanh.

- Các tuyến đường dây nổi hiện có trong đô thị vệ tinh sẽ tiếp tục được sử dụng, từng bước sẽ hạ ngầm khi có điều kiện thực hiện. Các tuyến đường dây xây dựng mới trong đô thị vệ tinh sẽ được đi ngầm.

- Các tuyến đường dây 35KV, 10KV, 6KV hiện có sẽ cải tạo để vận hành ở cấp điện áp 22KV.

8.3.4. Trạm biến áp hạ thế:

- Các trạm biến áp trong khu vực phát triển đô thị sẽ sử dụng loại trạm Kios, trạm treo, trạm xây, trạm 1 cột, trạm hộp bộ tùy thuộc vào vị trí, quy mô khu vực và được đặt tại trung tâm phụ tải của khu vực.

- 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.

- Vị trí, quy mô công suất các trạm phân phối sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn đầu tư xây dựng đảm bảo bán kính phục vụ theo Quy chuẩn.

8.3.5. Lưới điện hạ thế và chiếu sáng:

- Hệ thống lưới điện 0,4KV hiện có sẽ được cải tạo và hạ ngầm theo các tuyến đường quy hoạch.

- Xây dựng hệ thống lưới điện hạ thế trong đô thị vệ tinh ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch hoặc trong tuy-nel kết hợp với các tuyến hạ tầng khác.

- Chiếu sáng đô thị: Chiếu sáng bằng đèn cao áp, hệ thống điện chiếu sáng đường được điều khiển tự động. Vị trí tủ điều khiển đặt tại trạm biến áp.

8.4. Thông tin liên lạc:

- Đô thị vệ tinh Xuân Mai được cấp thông tin liên lạc từ: Trạm vệ tinh Xuân Mai hiện có sẽ được cải tạo nâng công suất lên 100.000 số; Trạm vệ tinh T1 với công suất 60.000 số; Trạm vệ tinh Văn Sơn với công suất 60.000 số. Vị trí trạm vệ tinh xây mới sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn triển khai dự án đầu tư xây dựng.

- Xây dựng các tuyến cáp quang, cáp trục trên các tuyến đường quy hoạch, đảm bảo đầu nối cung cấp dịch vụ cho các ô quy hoạch.

- Hạ ngầm mạng ngoại vi trên các trục đường chính, mương dẫn cáp sử dụng kiểu 3 ống/3 lớp và 3 ống/2 lớp.

- Tổ chức mạng lưới thông tin liên lạc từ hệ thống cơ sở hạ tầng hiện có để đáp ứng các chức năng: thoại, truyền hình, truyền số liệu, truy nhập Internet và mạng truyền thanh/hình.

- Triển khai mạng dịch vụ truyền hình cung cấp tới từng đơn vị sử dụng 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.

- Phát triển mạng lưới truy nhập Internet băng rộng theo 2 phương thức qua mạng cáp nội hạt và vô tuyến theo công nghệ thế hệ mới NGN và công nghệ kết nối vô tuyến băng thông rộng Wimax với tốc độ truyền dữ liệu cao.

8.5. Cấp nước:

8.5.1. Nguồn nước:

Đô thị vệ tinh Xuân Mai được cấp nước từ Nhà máy nước mặt sông Đà thông qua hệ thống mạng lưới cấp nước tập trung của Thành phố từ tuyến cấp nước truyền dẫn D600, D700 đầu nối với tuyến D1600 hiện có trên Đại lộ Thăng Long thông qua trạm bơm tăng áp Xuân Mai; công suất đến năm 2020: 40.000m³/ngđ, đến năm 2030: 80.000m³/ngđ và Trạm bơm tăng áp số 2, công suất đến năm 2020: 10.000 m³/ngđ, đến năm 2030: 15.000m³/ngđ, bố trí tại phía Nam đô thị để cấp nước cho thị trấn sinh thái Chúc Sơn.

8.5.2. Mạng lưới:

- Xây dựng tuyến ống truyền dẫn D600, D700 đầu nối trên Đại lộ Thăng Long về trạm bơm tăng áp Xuân Mai cấp nước cho đô thị vệ tinh và khu vực; Hệ thống mạng lưới cấp nước truyền dẫn D300, D400, D500 từ trạm bơm tăng áp Xuân Mai dọc theo các trục chính đô thị cấp nước cho đô thị vệ tinh Xuân Mai và khớp nối với khu vực theo định hướng Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô, Quy hoạch chuyên ngành cấp nước đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

- Xây dựng mạng lưới cấp nước phân phối D150 - D250 bố trí dọc các tuyến đường khu vực, được đầu nối với mạng lưới truyền dẫn bằng một số điểm đầu thích hợp và được phân chia thành nhiều khu vực nhỏ có mạng phân phối độc lập, cấu trúc theo dạng mạch vòng đảm bảo cấp nước tới các ô quy hoạch trong đô thị.

8.5.3. Cấp nước chữa cháy:

- Dọc theo các tuyến ống cấp nước đường kính từ D100 trở lên sẽ lắp đặt một số họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, quy phạm hiện hành.

- Tại các hồ chứa nước trong khu vực nghiên cứu có bố trí các hồ thu nước cứu hỏa phục vụ cho hệ thống cứu hỏa của đô thị vệ tinh Xuân Mai.

- Vị trí lắp đặt các họng cứu hỏa và hồ thu nước cứu hỏa sẽ được xác định trong giai đoạn thiết kế sau.

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

8.6.1. Thoát nước thải:

- Khu vực dân cư làng xóm hiện có sử dụng hệ thống thoát nước nửa riêng, tại vị trí đầu nối tuyến cống bao với tuyến thoát nước thải xây dựng các ga tách nước thải. Nước thải được vận chuyển về trạm xử lý.

- Khu dân cư ven đô, ngoại thành và các khu dân cư có mật độ thấp, xây dựng các trạm xử lý nước thải cục bộ để xử lý nhằm giảm chi phí vận hành hệ thống thoát nước thải.

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

- Nước thải tại trạm xử lý được làm sạch đạt yêu cầu vệ sinh môi trường trước khi xả ra nguồn tiếp nhận.

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

- Xây dựng mạng cống thoát nước thải kích thước D300mm÷D600mm và các trạm bơm chuyển bậc để dẫn về các trạm xử lý nước thải tập trung của khu đô thị để xử lý. Xây dựng 03 trạm xử lý nước thải tập trung gồm: Trạm xử lý nước thải số 1: phục vụ lưu vực phía Bắc sông Bùi, công suất khoảng 30.000 m³/ng.đ. Trạm xử lý nước thải số 2: phục vụ lưu vực phía Nam sông Bùi, phía Bắc kênh Văn Sơn, công suất khoảng 25.700 m³/ng.đ. Trạm xử lý nước thải số 3: phục vụ lưu vực phía Nam kênh Văn Sơn; Trước mắt, lưu vực này xử lý nước thải theo hình thức phân tán; Giai đoạn sau sẽ xây dựng trạm xử lý nước thải tập trung, công suất xác định trên cơ sở chức năng sử dụng đất của khu vực dự trữ phát triển.

Công suất, quy mô, vị trí... các trạm xử lý, trạm bơm chuyển bậc nước thải sẽ được xác định chính xác theo dự án riêng.

8.6.2. Quản lý chất thải rắn:

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

- Rác thải sinh hoạt: phân loại rác ngay từ nguồn thải, được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải rắn tập trung của Thành phố (khu xử lý Núi Thoong, Đồng Ké). Mở rộng, xây dựng khu xử lý Núi Thoong phía Tây khu đô thị với diện tích 10,4ha, công suất 450 T/ngđ. Xây dựng 02 trạm trung chuyển chất thải rắn, 02 bãi đổ chất thải rắn xây dựng, quy mô khoảng 1,0ha-1,5ha tại phía Bắc và Nam khu quy hoạch.

8.6.3. Nhà vệ sinh công cộng:

Trên các trục phố chính, các khu thương mại, khu công viên, các bến xe và các nơi công cộng khác phải bố trí nhà vệ sinh công cộng, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường và mỹ quan đô thị.

8.6.4. Nghĩa trang:

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

- Xây dựng 01 nhà tang lễ phía Bắc khu quy hoạch, quy mô khoảng 1,0ha phục vụ nhu cầu cho đô thị Xuân Mai.

- Khuyến khích, tuyên truyền, vận động nhân dân chuyển dần từ hình thức địa táng sang hình thức hỏa táng.

9. Đánh giá môi trường chiến lược:

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

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

- Giảm thiểu ô nhiễm môi trường đất: Sử dụng đất một cách hợp lý, phân đợt đầu tư, khi chưa có kế hoạch phát triển cần khai thác tiếp tục diện tích đất lúa.

- Giảm thiểu ảnh hưởng tai biến môi trường; Thiết lập hệ thống quan trắc giám sát môi trường.

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

10. Quy hoạch đợt đầu

10.1. Các giai đoạn phát triển:

- Giai đoạn từ 2015-2020:

+ Đầu tư hệ thống hạ tầng khung làm động lực kích thích và thu hút đầu tư vào đô thị vệ tinh Xuân Mai. Trong đó ưu tiên cải tạo nâng cấp Quốc lộ 6 và đường Hồ Chí Minh, xây mới đường Hà Đông – Xuân Mai. Từng bước xây dựng hệ thống kênh thoát lũ rừng ngang và nâng cấp hệ thống đê sông Bùi.

+ Thu hút các dự án phát triển dịch vụ công cộng về y tế, giáo dục, thương mại phục vụ chung cho đô thị và đáp ứng nhu cầu của khu vực phía Tây thành phố.

+ Nâng cấp, cải tạo các cơ sở đào tạo sẵn có, thu hút sinh viên và lao động trí thức trình độ cao tạo động lực phát triển đô thị.

- Giai đoạn từ 2020-2030:

+ Phát triển các dự án chức năng đô thị, tạo mặt bằng thu hút các dự án về đào tạo, du lịch, khu công nghiệp và hoàn chỉnh các dự án hạ tầng kỹ thuật đầu mối đô thị.

+ Hoàn thiện hệ thống đường sắt kết nối đô thị vệ tinh Xuân Mai và đô thị trung tâm, cũng như kết nối chuỗi đô thị vệ tinh phía Tây Xuân Mai – Hòa Lạc – Sơn Tây.

- Giai đoạn ngoài 2030:

+ Thực hiện đầu tư, kiểm soát phát triển đô thị vệ tinh, hoàn chỉnh thiết kế cảnh quan, kiểm soát chặt chẽ việc cải tạo, xây mới đô thị.

+ Kế hoạch phát triển Đô thị vệ tinh Xuân Mai sẽ được điều chỉnh phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Thủ đô Hà Nội, đặc biệt trong giai đoạn phát triển kết nối hệ thống hạ tầng khung.

10.2. Các dự án chiến lược:

- Dự án phát triển hệ thống hạ tầng khung đối ngoại: Nâng cấp mở rộng quốc lộ 6 gắn với việc kéo dài tuyến đường sắt đô thị kết nối đô thị trung tâm với đô thị Xuân Mai, nâng cấp mở tuyến đường Hồ Chí Minh, xây mới tuyến Hà Đông - Xuân Mai làm động lực phát triển đô thị và thu hút đầu tư.

- Dự án nâng cấp cải tạo hệ thống đê sông Bùi, kết hợp xây dựng các kênh thoát nước và cải tạo hệ thống hồ chứa nhằm hạn chế tác hại của lũ rừng ngang và hiện tượng lũ sông Bùi là yếu tố quan trọng quyết định hướng phát triển của đô thị.

- Dự án phát triển du lịch gắn với bảo vệ các khu vực cảnh quan đặc thù, bảo tồn, cải tạo chỉnh trang các khu vực làng xóm hiện hữu.

10.3. Các dự án ưu tiên đầu tư trong giai đoạn đầu:

- Cải tạo nâng cấp mở rộng Quốc lộ 6; cải tạo đường Hồ Chí Minh.

- Xây dựng tuyến trục trung tâm mới đô thị kết nối 2 cực phát triển đô thị

- Xây dựng dự án tái định cư phục vụ nhu cầu giải phóng mặt bằng phục vụ xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị.

- Xây dựng mạng lưới đường đô thị trong các khu vực được hoạch định phát triển trong giai đoạn đầu.

- Nâng cấp hệ thống đường giao thông nông thôn theo đề án phát triển nông thôn mới.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu trường đại học tập trung, tạo quỹ đất sạch thu hút các trường đại học trong khu vực nội đô.

11. Quy định quản lý:

- Việc quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai, đầu tư xây dựng công trình phải tuân thủ đề án Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10.000 và Quy định quản lý được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định của luật pháp, các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

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

- Trong quá trình triển khai quy hoạch xây dựng có thể áp dụng các tiêu chuẩn, quy phạm nước ngoài và phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Quy hoạch - Kiến trúc:

- Chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu trình duyệt; Kiểm tra, ký xác nhận hồ sơ, bản vẽ Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10.000, Quy định quản lý theo đề án Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10000 theo quy định, phù hợp với nội dung Quyết định này.

- Chủ trì, phối hợp với UBND huyện Chương Mỹ, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai đề án quy hoạch được duyệt để các tổ chức, cơ quan và nhân dân biết thực hiện.

- Lưu trữ hồ sơ đề án, cung cấp thông tin quy hoạch, giới thiệu địa điểm theo quy định.

- Phối hợp với UBND huyện Chương Mỹ, các chủ đầu tư dự án và đơn vị liên quan lập Kế hoạch triển khai các đề án quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch

chi tiết, thiết kế đô thị, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc, công tác cắm mốc giới theo quy định.

- Phối hợp với Sở Xây dựng, UBND huyện Chương Mỹ, UBND thị trấn Xuân Mai và UBND các xã có liên quan, kiểm tra việc thực hiện Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10.000 và Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10.000 theo quy định; triển khai Chương trình phát triển đô thị.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

Chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, các Sở, Ngành liên quan và UBND huyện Chương Mỹ, xây dựng cơ chế chính sách để thực hiện Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10.000 được duyệt theo Chương trình phát triển đô thị, Kế hoạch phát triển đô thị của Thành phố; chịu trách nhiệm đảm bảo triển khai đúng kế hoạch những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

Chủ trì phối hợp với UBND huyện Chương Mỹ rà soát lập Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất đảm bảo phù hợp với định hướng của đồ án Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai được duyệt, triển khai thực hiện các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động xấu đến môi trường, thực hiện kế hoạch giám sát môi trường theo quy định.

4. Sở Xây dựng:

Chủ trì tổ chức lập Kế hoạch thanh tra, kiểm tra công tác Quản lý xây dựng và đô thị trên địa bàn; tham gia quản lý xây dựng đô thị đảm bảo tuân thủ quy hoạch theo phân cấp và các quy định hiện hành.

5. UBND huyện Chương Mỹ:

- Phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội tổ chức công bố công khai Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10.000 theo quy định.

- Chịu trách nhiệm triển khai, thực hiện, kiểm tra, giám sát xây dựng theo quy hoạch, xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của pháp luật.

- Phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc, các chủ đầu tư dự án lập kế hoạch, triển khai Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết các khu vực chức năng đô thị theo phân cấp để phục vụ quản lý, cấp phép xây dựng, cung cấp thông tin quy hoạch theo quy định của Thành phố.

- Chỉ đạo, hướng dẫn và giám sát UBND thị trấn Xuân Mai, các xã Thủy Xuân Tiên, Nam Phương Tiến, Tân Tiến, Hoàng Văn Thụ triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến quản lý xây dựng đô thị, đất đai tuân thủ theo nội dung quy định của đồ án quy hoạch này.

6. Giao các Sở, Ban, Ngành có liên quan trên cơ sở Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10000 được duyệt phối hợp với UBND huyện Chương

Mỹ triển khai rà soát thực hiện các Quy hoạch ngành, Quy hoạch xây dựng của địa phương đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất.

7. Các nội dung khác có liên quan đến việc triển khai thực hiện đồ án Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Xuân Mai, tỷ lệ 1/10000, thực hiện theo quy định tại Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

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

Chánh văn phòng UBND Thành phố; Giám đốc các Sở: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tài chính, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Công Thương, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô Hà Nội, Viện trưởng Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Chương Mỹ, Chủ tịch UBND các xã, thị trấn: Xuân Mai, Thủy Xuân Tiên, Nam Phương Tiến, Tân Tiến, Hoàng Văn Thụ; Giám đốc, 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 đ/c PCT UBND TP;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các ph.CV;
- Lưu VT (52 bản), QH_{TP}(01). ✓

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

