THÀNH PHỐ HÀ NỘI
XÃ ĐẠI XUYÊN

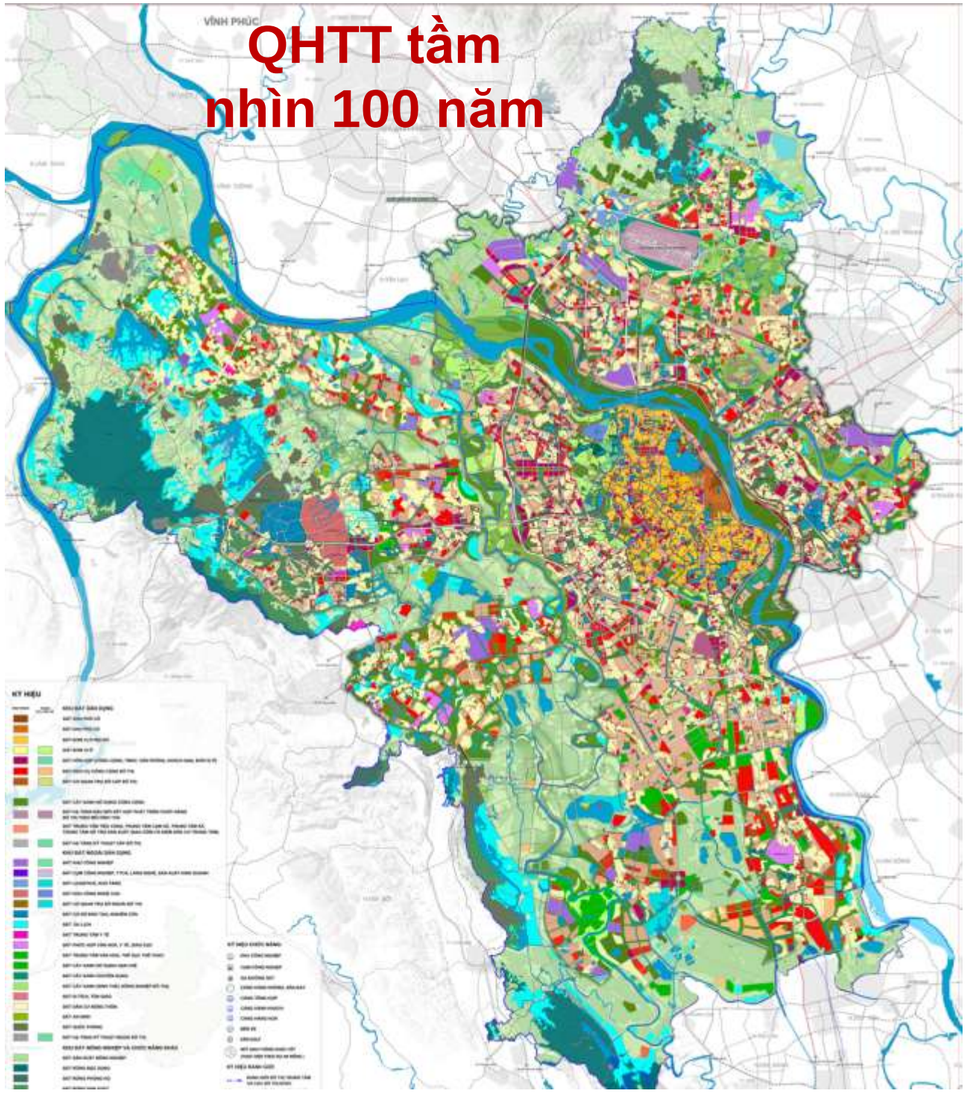
KẾ HOẠCH LẬP
QUY HOẠCH CHUNG
XÃ ĐẠI XUYÊN

Địa điểm: Xã Đại Xuyên, thành phố Hà Nội

Hà Nội, ngày 18 tháng 9 năm 2026

VIUP

BỐI CẢNH MỚI I Phê duyệt QHTT



ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2512 /QĐ-UBND

Hà Nội, ngày 13 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH
Phê duyệt Quy hoạch tổng thể Thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ các Nghị quyết của Bộ Chính trị: Số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 về đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia; Số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 về hội nhập quốc tế trong tình hình mới; Số 66-NQ/TW ngày 30/4/2025 về đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật đáp ứng yêu cầu

Yếu tố mới

a) Quy mô dân số:

+ Giai đoạn đến năm 2035: dự báo khoảng 14 ÷ 15 triệu người.

+ Giai đoạn đến năm 2045: dự báo khoảng 15 ÷ 16 triệu người.

+ Giai đoạn đến năm 2065: dự báo khoảng 17 ÷ 19 triệu người.

+ Giai đoạn dài hạn đến năm 2085 và xa hơn: Cơ bản giữ ổn định, khống chế quy mô dân số tối đa không quá 20 triệu người; đảm bảo quy chuẩn về mật độ dân số (Đô thị có thể đáp ứng ngưỡng chịu tải tối đa khoảng 22 ÷ 25 triệu người với dự báo phát triển gia tăng tạm trú, khách vãng lai, làm việc, học tập, giao thương, khách nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, khách du lịch).

Thời kỳ lập quy hoạch

Giai đoạn ngắn hạn: Đến năm 2035; Giai đoạn trung hạn: Đến năm 2045; Giai đoạn dài hạn: Đến năm 2065 và đến năm 2085; Tầm nhìn chiến lược: Tầm nhìn dài hạn 100 năm.

SƠ ĐỒ PHÂN KHU I Theo QH tổng thể tầm nhìn 100 năm

- Sơ đồ phân khu trong Quy hoạch tổng thể (Đang hoàn thiện hồ sơ)

KHU VỰC CÁC ĐÔ THỊ CŨ

PHÂN KHU MỚI THEO ĐH QHTT

PHÂN KHU ĐANG TRIỂN KHAI

KHU VỰC PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐẾN NĂM 2065

PX-1

X. PHÚ XUYÊN
490ha

X. CHUYÊN MỸ
966ha

PX-2

UH

X. ĐẠI XUYÊN
3.170ha

Quy mô diện tích tự nhiên xã Đại Xuyên: 5.167 ha

Khu vực phát triển đô thị DT khoảng 3.170 ha

Khu vực nông thôn DT khoảng 1.997 ha

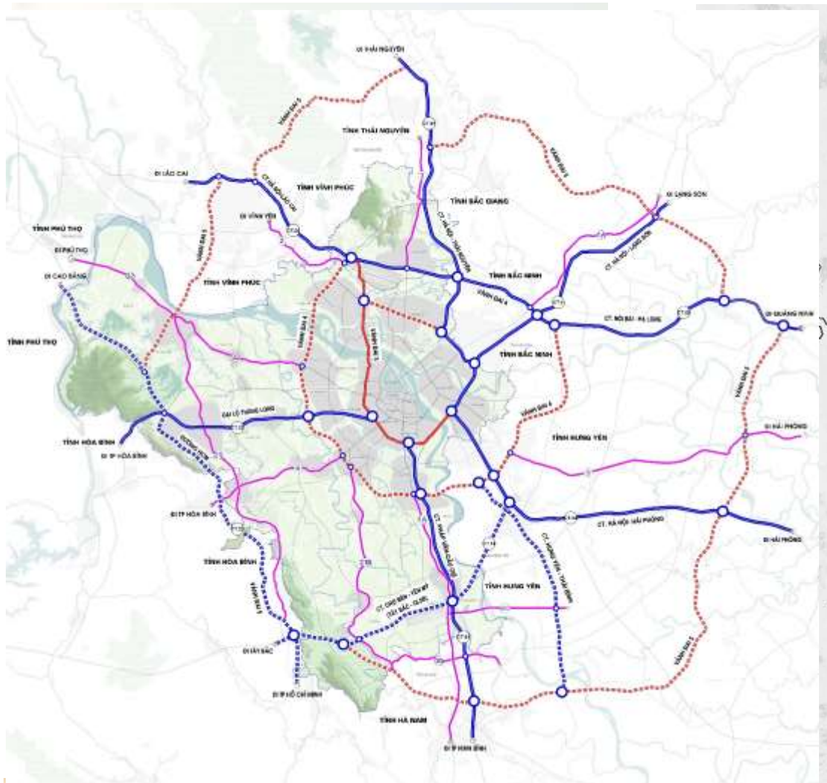


ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

XÃ ĐẠI XUYÊN

TRONG KỶ NGUYÊN CỦA THỊNH VƯỢNG

ĐỊNH HƯỚNG LIÊN KẾT VÙNG

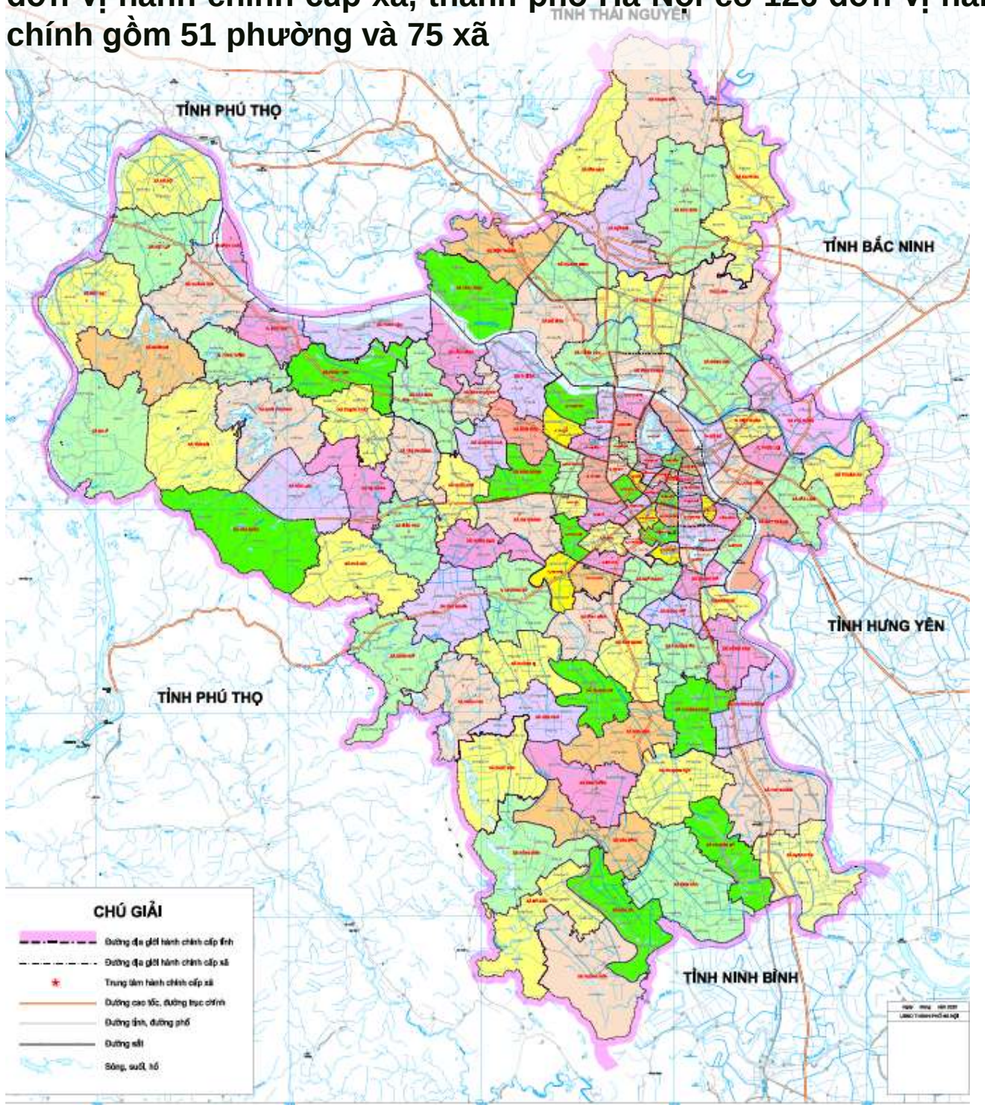


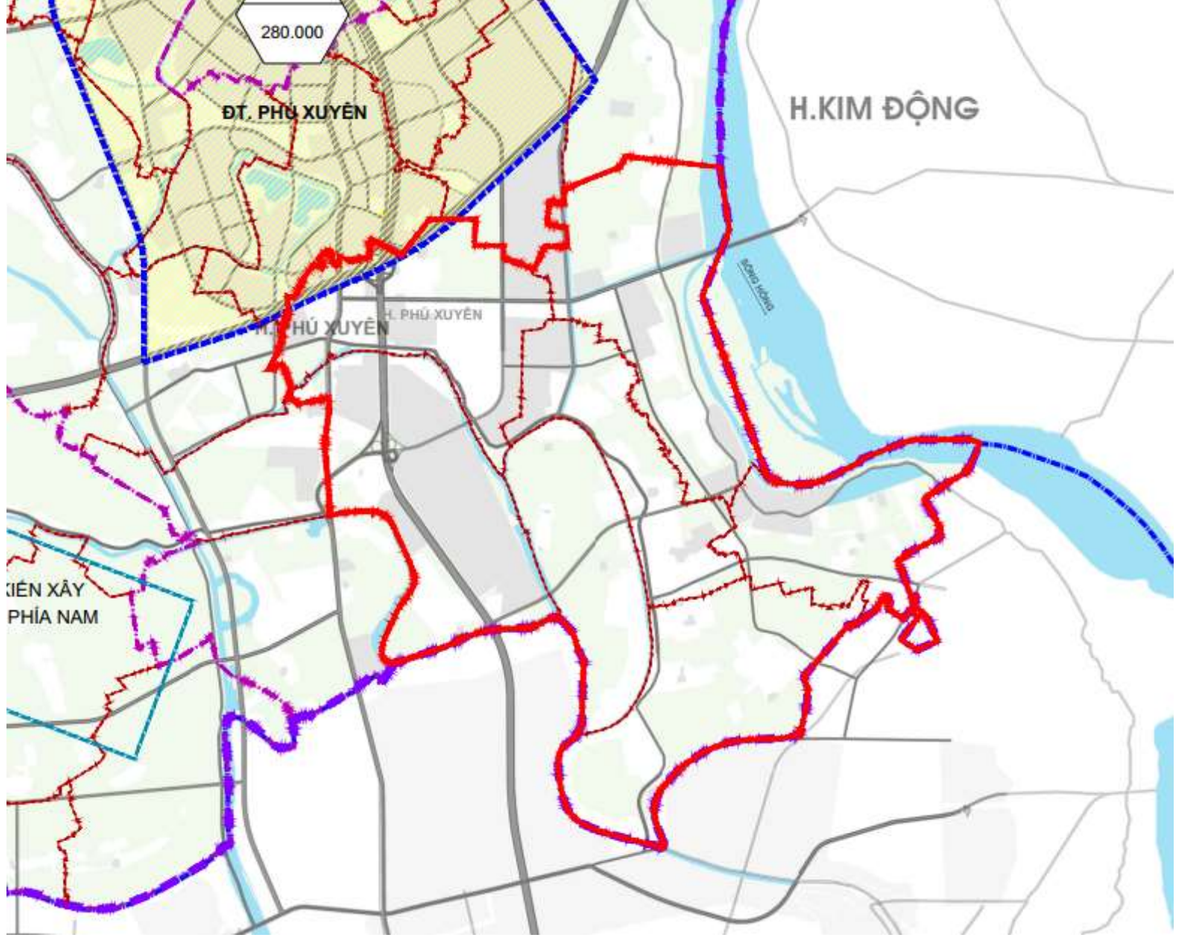




HÀNH CHÍNH I Cập nhật số liệu mới

Theo Nghị quyết số 1656/NQ-UBTVQH15 về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã, thành phố Hà Nội có 126 đơn vị hành chính gồm 51 phường và 75 xã



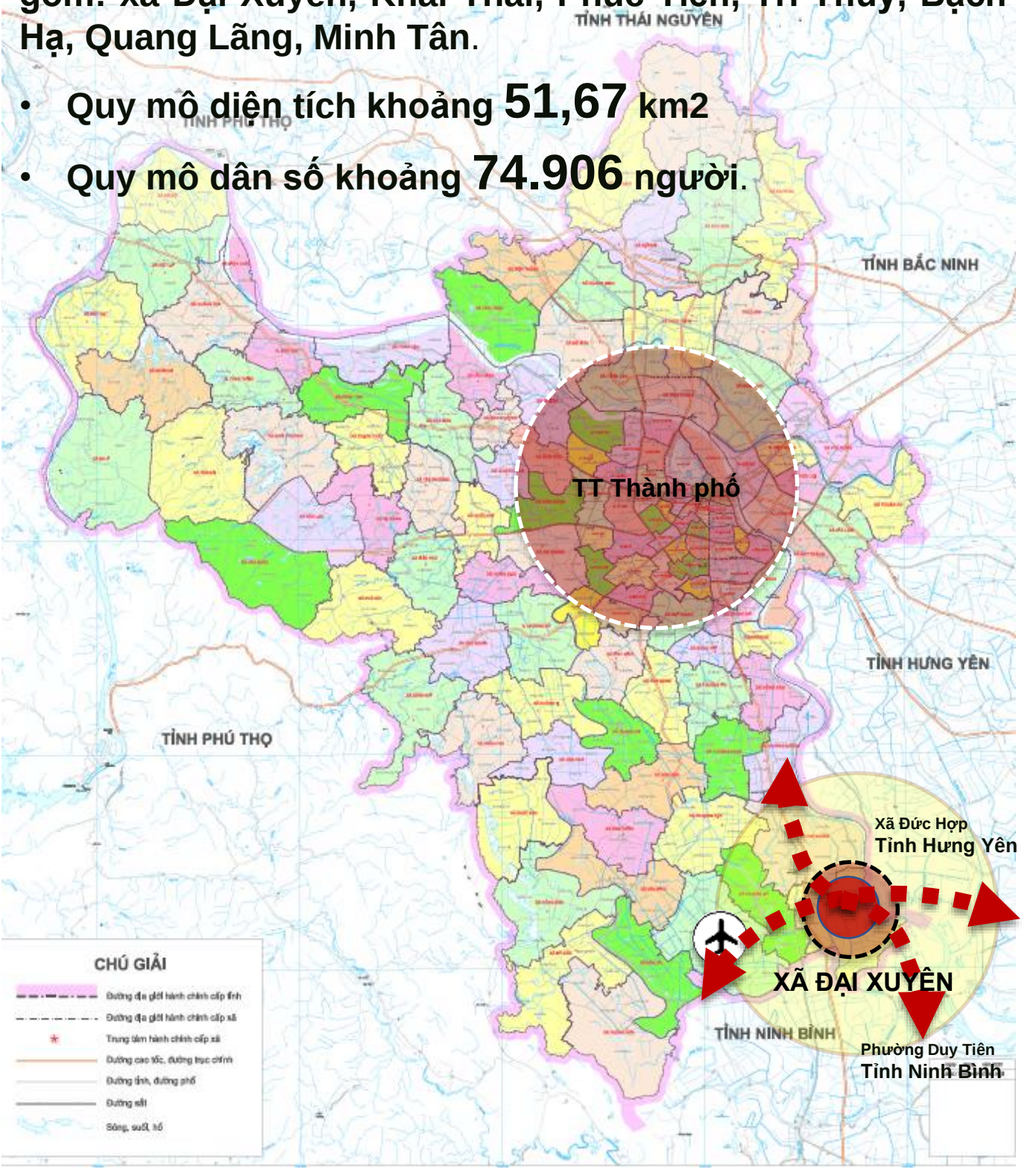


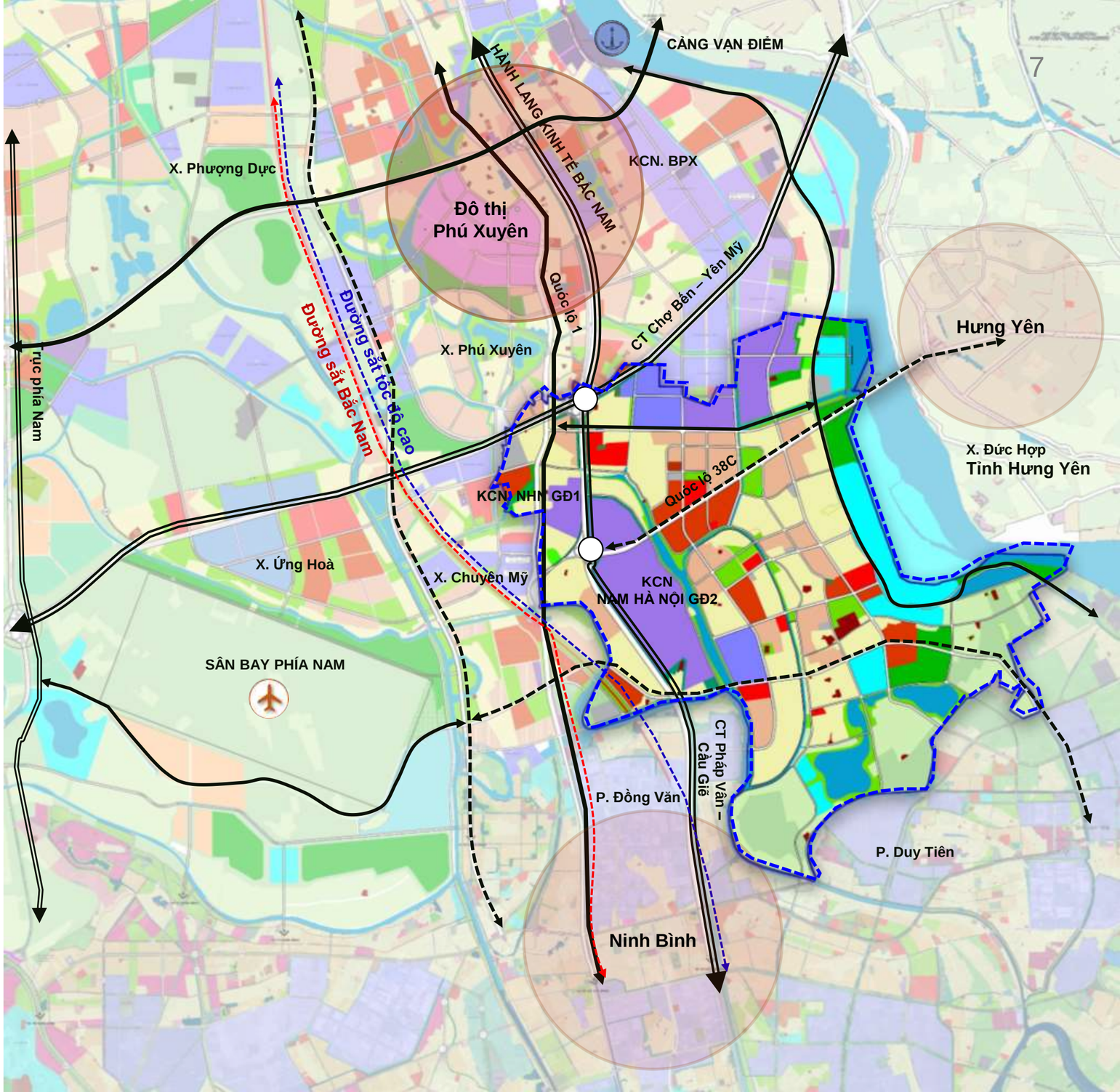
- **Xã Đại Xuyên hiện nay được thành lập trên cơ sở 7 xã gồm: xã Đại Xuyên, Khái Thái, Phúc Tiến, Tri Thuỷ, Bạch Hạ, Quang Lãng, Minh Tân**.
- **Quy mô diện tích khoảng 51,67 km2**
- **Quy mô dân số khoảng 74.906 người**.
- Cơ cấu quản lý và vận hành thay vì là một đơn vị hành chính thuộc huyện Phú Xuyên cũ, Đại Xuyên sẽ trực tiếp chịu sự quản lý và chỉ đạo của Thành phố Hà Nội. Điều này không chỉ tinh gọn bộ máy hành chính mà còn mở ra nhiều cơ hội mới cho sự phát triển của xã.

VỊ TRÍ VÀ LIÊN HỆ VÙNG

Xã Đại Xuyên hiện nay được thành lập trên cơ sở 7 xã gồm: xã Đại Xuyên, Khái Thái, Phúc Tiến, Tri Thuỷ, Bạch Hạ, Quang Lãng, Minh Tân.

- **Quy mô diện tích khoảng 51,67 km2**
- **Quy mô dân số khoảng 74.906 người.**





HIỆN TRẠNGI Điều kiện tự nhiên

Khu vực xã Đại Xuyên nằm trong vùng nông thôn phía Nam của Thủ đô, địa hình tương đối bằng phẳng, đất nông nghiệp chiếm phần lớn diện tích tự nhiên xã.

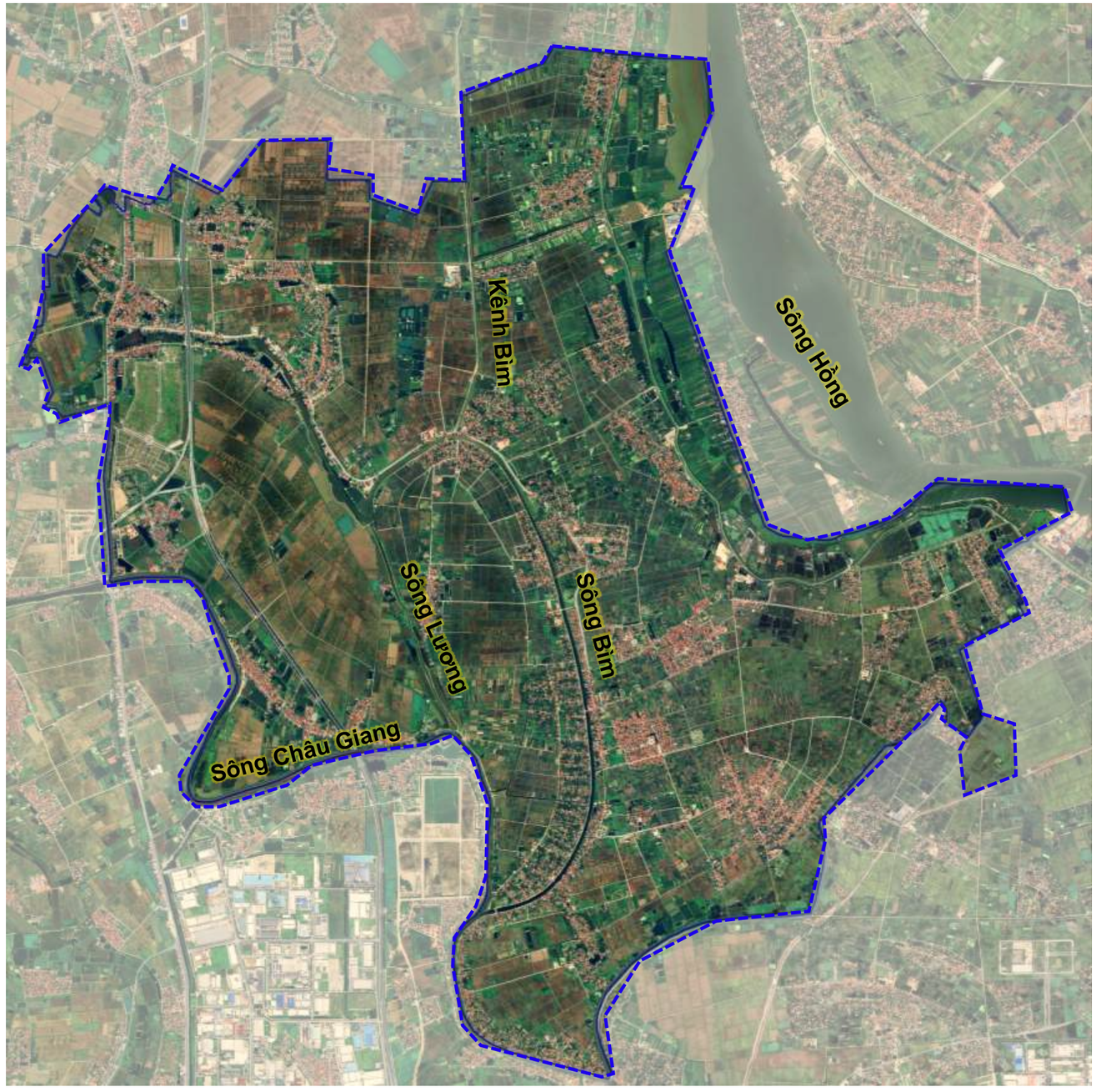
Chịu ảnh hưởng của hệ thống sông suối: hệ thống sông Công, sông lương, sông Bìm, sông Châu Giang; Hệ thống sông hồ khá dày đặc thuận lợi tiêu thoát nước và sản xuất nông nghiệp



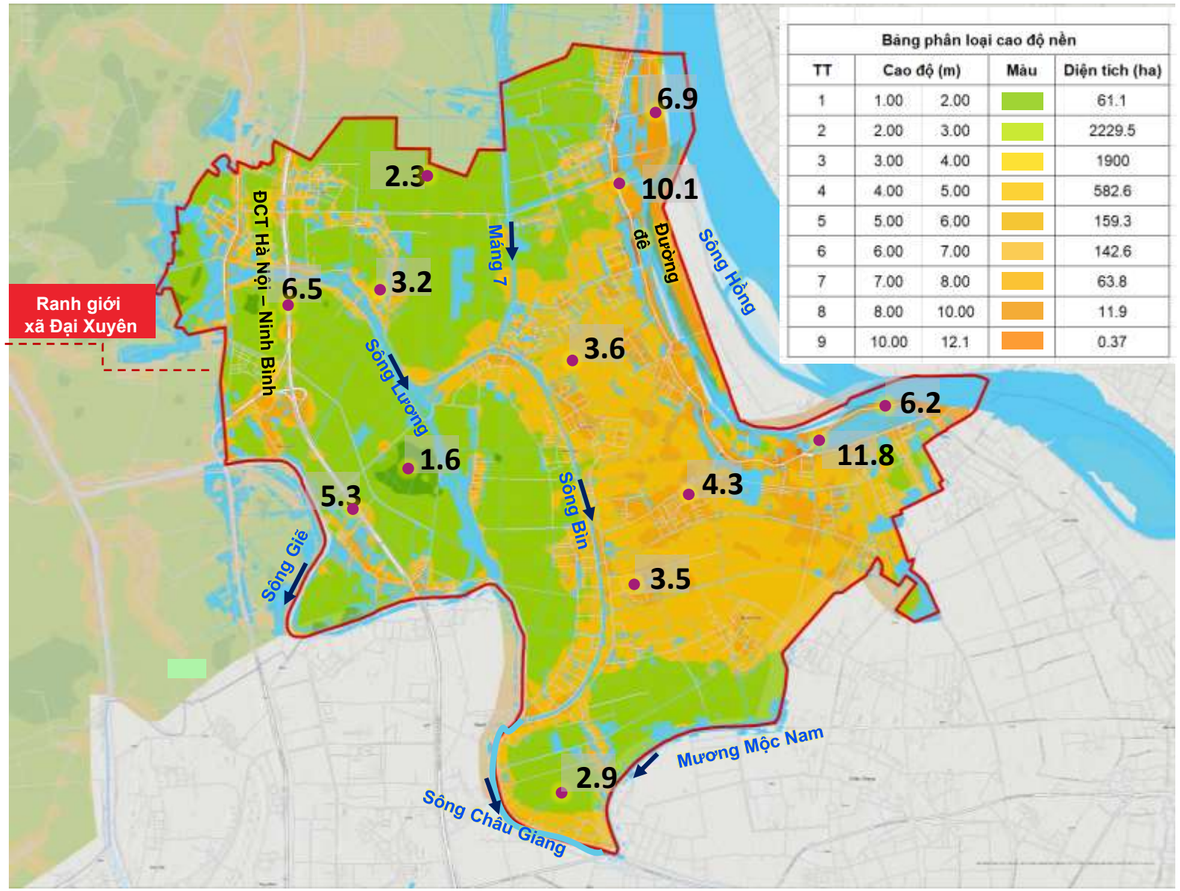








HIỆN TRẠNG I Cao độ nền khu vực



Bảng phân loại cao độ nền				
TT	Cao độ (m)		Màu	Diện tích (ha)
1	1.00	2.00		61.1
2	2.00	3.00		2229.5
3	3.00	4.00		1900
4	4.00	5.00		582.6
5	5.00	6.00		159.3
6	6.00	7.00		142.6
7	7.00	8.00		63.8
8	8.00	10.00		11.9
9	10.00	12.1		0.37

Địa hình khu vực tương đối thấp, bằng phẳng

Cao độ nền trong ranh giới quy hoạch có cao độ nền trải dài 1.0 – 12.1m; phần lớn diện tích khu vực nằm trong khoảng cao độ thấp từ 2m đến 7m (chiếm 93,7%).

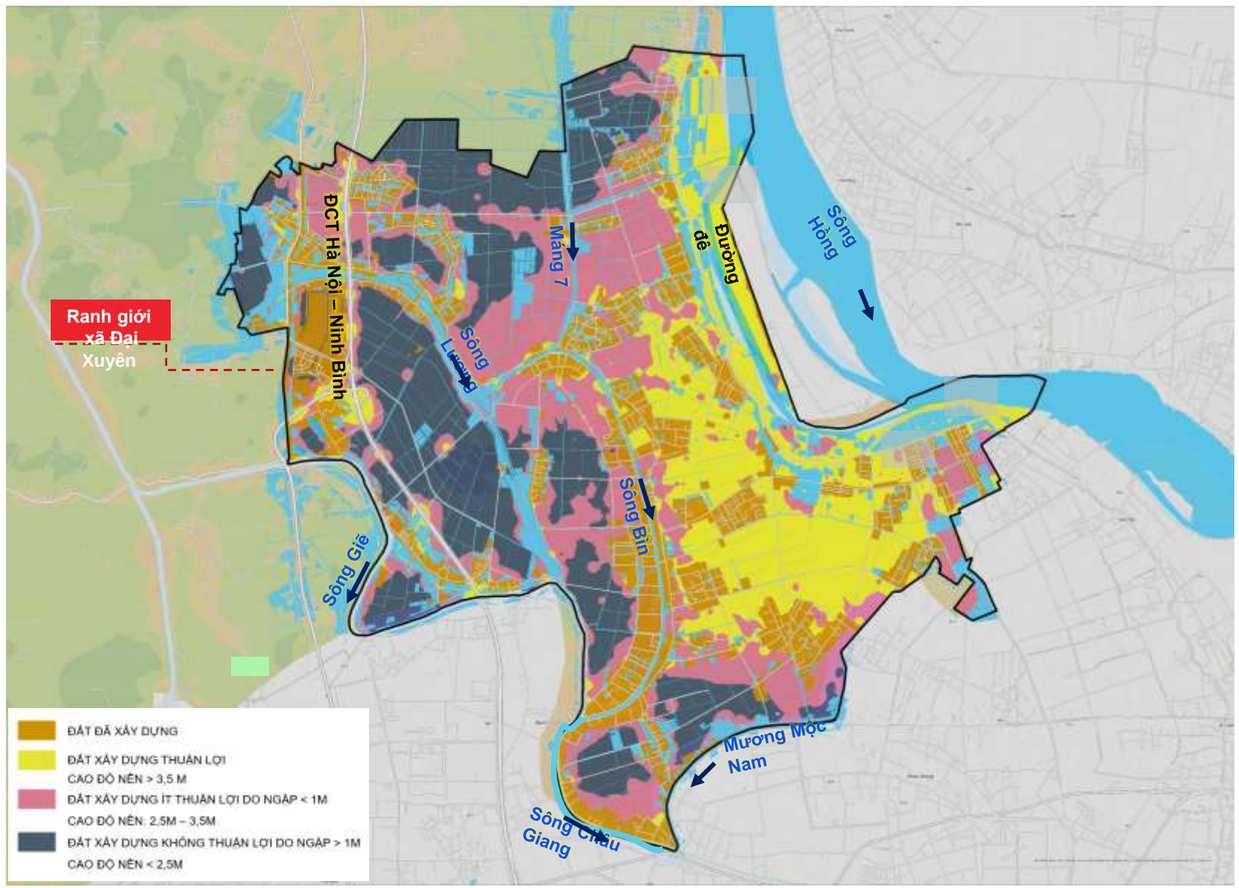
+ Khu vực dân cư hiện trạng: 3,2m – 6.5m

+ Khu vực nông nghiệp: 1,6m – 2,9m

+ Đường CT Hà Nội - Ninh Bình: 5,3m – 6,5m

+ Đường đê sông Hồng: 10,5m – 11,8m

+ Đường khu vực hiện trạng: 3.5m – 5.4m



STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất đã xây dựng	817,3	15,84
2	Đất xây dựng thuận lợi do không bị ngập	1068,2	20,70
3	Đất xây dựng ít thuận lợi do bị ngập < 1M	1190,0	23,06
4	Đất xây dựng không thuận lợi do bị ngập > 1M	1115,0	21,61
5	Đất mặt nước	968,5	18,77
	Tổng	**5159**	**100,00**

Diện tích khu vực nghiên cứu: khoảng **5159ha**

Đất xây dựng thuận lợi: Là khu vực không bị ngập lấy theo cao độ xây dựng dân cư hiện trạng với h>3.5m; gồm 1068,2ha (20,7% quỹ đất).

Đất xây dựng ít thuận lợi do ngập <1m: với cao độ nền từ 2,5m – 3,5m; gồm 1190ha (23,06% quỹ đất) khi xây dựng cần phải cải tạo nền.

Đất xây dựng không thuận lợi do ngập >1m: với cao độ nền <2,5m; gồm 1115ha (21,61% quỹ đất) khi xây dựng cần đầu tư nhiều về nền, san nền đồng bộ kết hợp với các giải pháp hạ tầng ưu tiên hạ tầng xanh, bền vững.

KIẾN TRÚC CẢNH QUAN ĐẶC TRƯNG I Quần cư truyền thống, tập trung thành các cụm

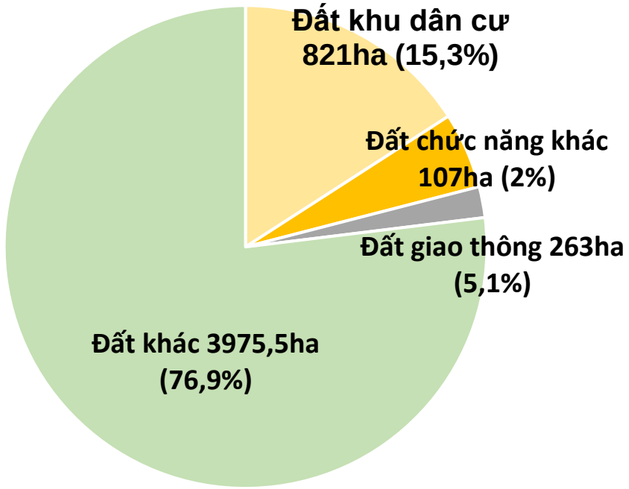
TIÊU CHÍ NHẬN ĐỊNH HIỆN TRẠNG

Tốc độ đô thị hoá ngày càng gia tăng ảnh hưởng đến hình thái kiến trúc cảnh quan. Khu vực dân cư, bao quanh bởi hệ thống mảng xanh (cây xanh, ruộng đồng), tập trung phát triển dọc theo các trục giao thông chính và đường nhánh. Sự phân tán thành các cụm thể hiện quá trình thích ứng lâu dài với địa hình và canh tác vườn đồi. Tuy nhiên, một số công trình xây dựng trái phép, có xu hướng xuống cấp, thiếu bảo tồn.

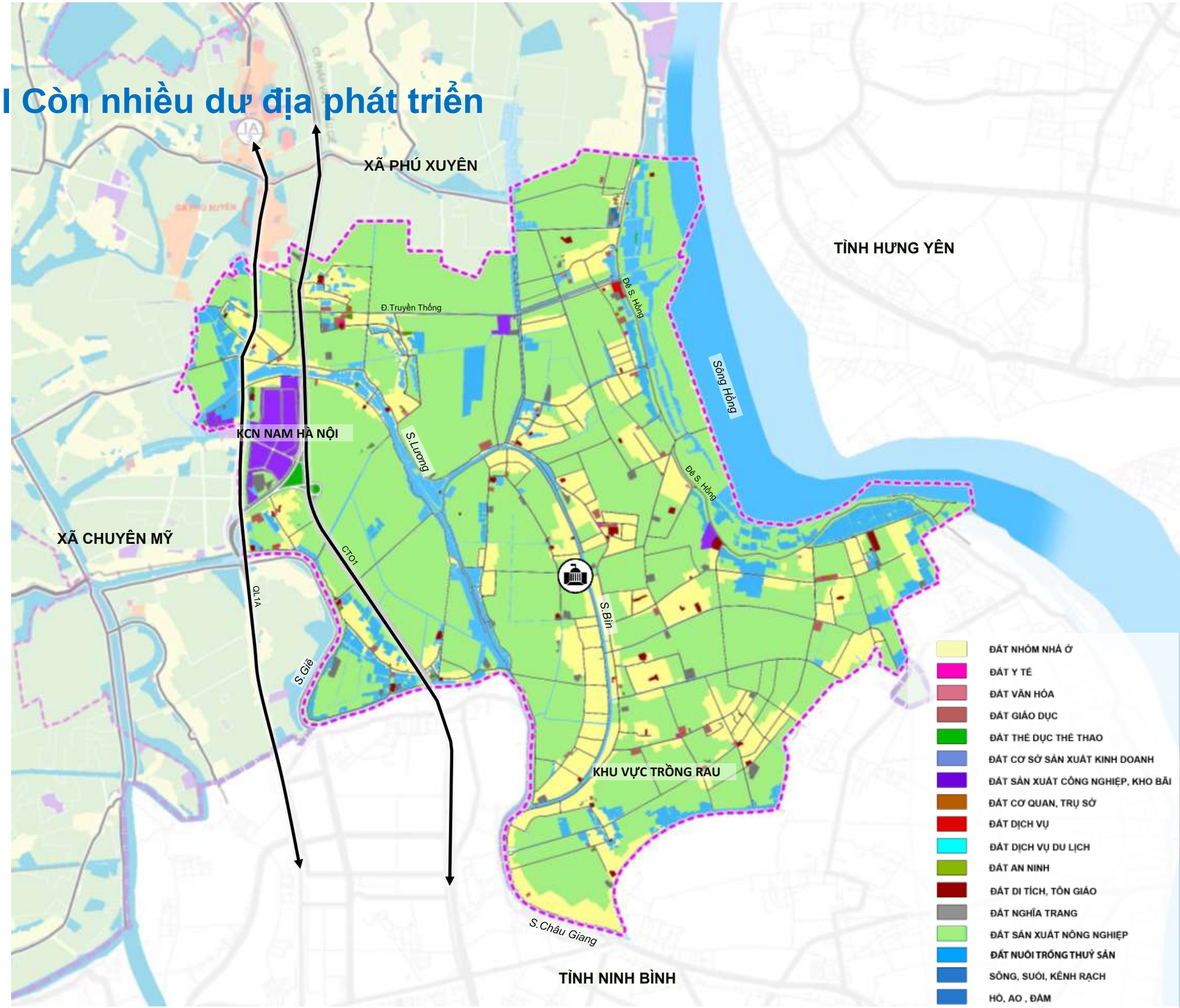
TIÊU CHÍ	NHẬN ĐỊNH HIỆN TRẠNG
Tính đồng bộ kiến trúc	Tính đồng bộ thấp, nhiều công trình kiểu dáng khác nhau, thiếu sự gắn kết về hình thức, cảnh quan còn phân tán.
Tính bản sắc - di sản	Vẫn còn các công trình di tích và không gian truyền thống, nhưng đang bị mai một, lấn át bởi công trình mới, thiếu bảo tồn đúng mức.
Kiến trúc xanh - hiện đại	Hầu như chưa có các công trình kiến trúc xanh và mô hình đô thị bền vững.
Tính hòa nhập cảnh quan nông thôn – đô thị	Làng xóm nông thôn đang chịu áp lực đô thị hoá, nguy cơ mất dần cảnh quan đặc trưng nông thôn, chưa có giải pháp quy hoạch rõ ràng để cân bằng giữa phát triển đô thị và bảo tồn nông thôn.
Mật độ xây dựng	Mật độ xây dựng dàn trải, tiềm ẩn áp lực hạ tầng và môi trường.



HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT I Còn nhiều dư địa phát triển



TT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
	Tổng diện tích	**5.167,0**	**100,0**
A	**Đất xây dựng khu vực QH**	**1.191,5**	**23,1**
A.1	***Đất xây dựng khu dân cư***	***821,3***	***15,9***
1	Đất nhóm ở hiện trạng	791,0	15,3
2	Đất Y tế	2,9	0,1
3	Đất trường học	16,2	0,3
4	Thương mại - chợ	0,8	0,0
5	Đất TDTT	10,4	0,2
A.2	***Đất XD ngoài khu dân cư***	***370,2***	***7,2***
6	Đất cơ quan	3,1	0,1
7	Đất sản xuất công nghiệp – kho bãi	82,0	1,6
8	Đất tôn giáo	21,0	0,4
9	Đất An Ninh	0,7	0,0
10	Đất giao thông	263,4	5,1
B	**Đất khác**	**3.975,5**	**76,9**
11	Đất nông nghiệp	3.262,1	63,1
12	Đất nuôi trồng thủy sản	351,7	6,8
13	Mặt nước	301,2	5,8
14	Nghĩa trang	60,5	1,2



HIỆN TRẠNG I Phân bố dân cư, hành chính

Xã Đại Xuyên được hình thành trên cơ sở nhập toàn bộ diện tích tự nhiên và dân số của các xã: Đại Xuyên, Bạch Hạ, Minh Tân, Quang Lãng, Tri Thủy, Khai Thái, Phúc Tiến (huyện Phú Xuyên). Dân số xã Đại Xuyên sau sắp xếp có quy mô dân số lớn khoảng 74.277 người, mật độ dân số khoảng 1.450 người/ km2 thấp hơn mức bình quân toàn thành phố.

Xã Đại Xuyên hiện có 46 thôn bao gồm 22.098 hộ gia đình với tổng dân số 74.277 người

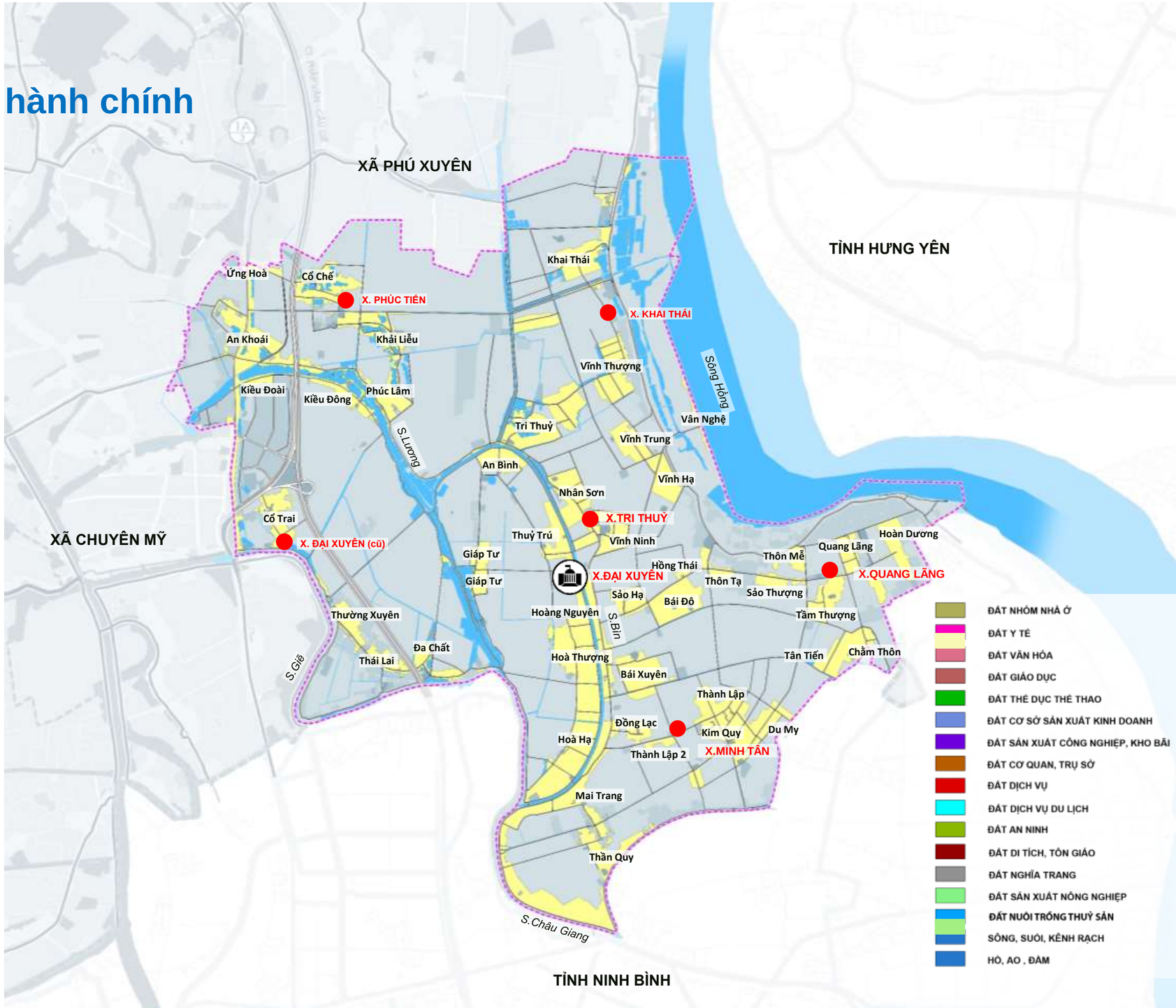








Ảnh dân cư hiện trạng



HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

Giáo dục:

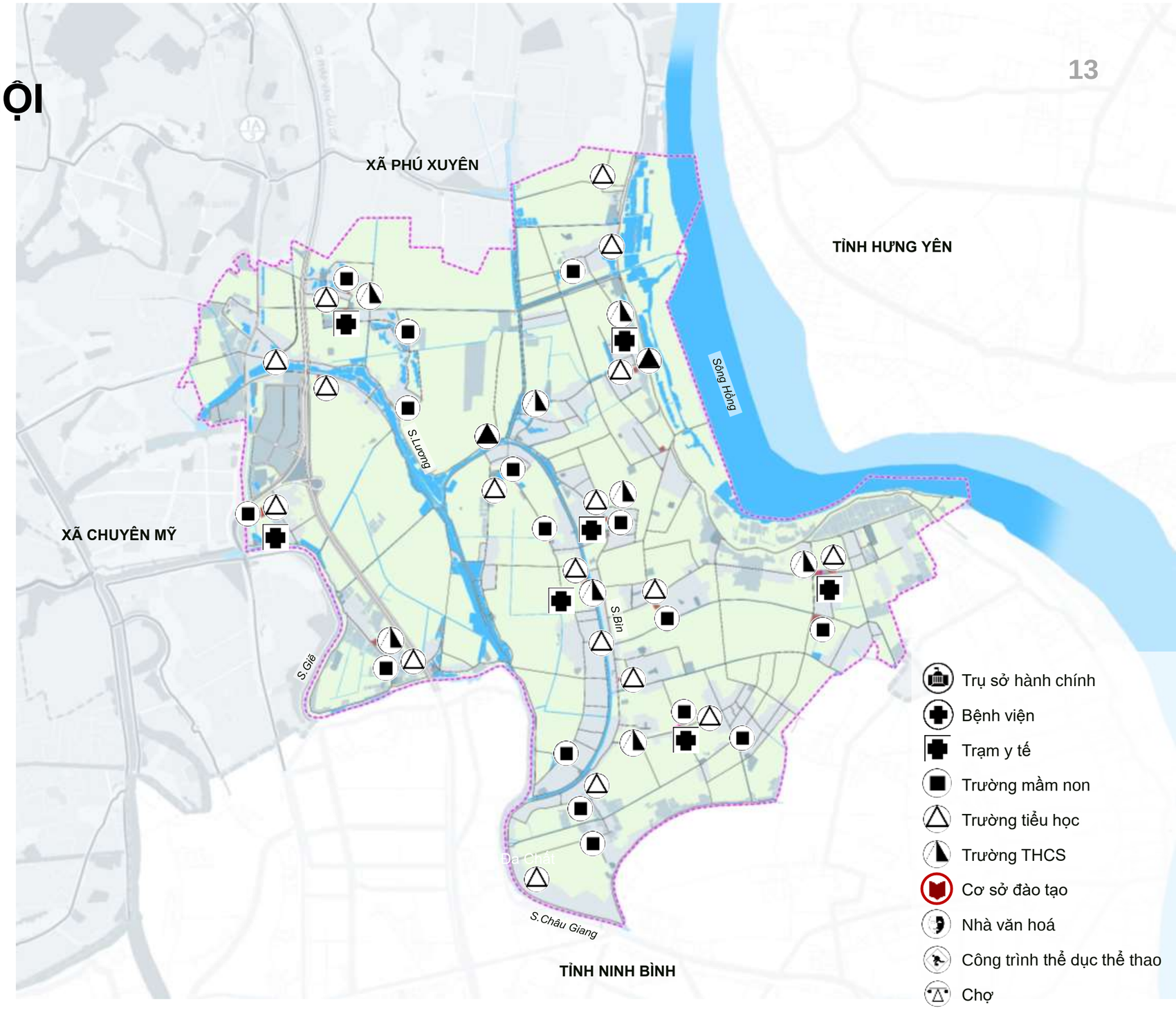
Địa bàn xã Đại Xuyên hiện có 24 cơ sở giáo dục công lập và 01 cơ sở giáo dục ngoài công lập, cụ thể:

- Trường mầm non: Có 07 trường công lập với 30 điểm trường, tổng diện tích sử dụng 92.292 m², cùng 01 trường ngoài công lập là Trường Mầm non Bái Vàng.
- Trường Tiểu học: Có 08 trường với 19 điểm trường, tổng diện tích 95.633 m².
- Trường THCS: Có 07 trường với 02 điểm trường, tổng diện tích 72.813 m².
- Trường THPT: Có 02 trường THPT Phú Xuyên B và THPT Nguyễn Bỉnh Khi

Y tế:

Trạm Y tế xã Đại Xuyên được thành lập trên cơ sở sáp nhập từ 01 Phòng khám đa khoa và 06 trạm y tế với diện tích khoảng 18.198 m2, bắt đầu đi vào hoạt động theo mô hình chính quyền địa phương hai cấp từ ngày 01/7/2025. Để đảm bảo ổn định thông suốt, không gián đoạn trong công tác khám chữa bệnh, công tác tiêm chủng và phòng chống dịch bệnh.

STT	Tên công trình	Hiện trạng sử dụng		
		Địa chỉ	DT đất (m2)	DT sàn sử dụng (m2)
1	Điểm trạm Phúc Tiến	Thôn Khả Liễu, xã Đại Xuyên	2.773	
2	Điểm trạm Khai Thái	Thôn Vĩnh Thượng, xã Đại Xuyên	2.579	660
3	Điểm trạm Bạch Hạ	Thôn Hoà Thượng, xã Đại Xuyên	2.710	500
4	Điểm trạm Minh Tân	Xã, Minh Tân, Phú Xuyên, Hà Nội	3.200	560
5	Điểm trạm Quang Lãng	Thôn Mễ, xã Đại Xuyên	1.587	480
6	Điểm trạm Cổ Trai	Thôn Cổ Trai, xã Đại Xuyên	2.491	360
8	PKĐK Tri Thủy	Thôn Vĩnh Ninh, xã Đại Xuyên	2.067	530



HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG XÃ HỘI

I Di tích

Xã Đại Xuyên có nền văn hoá cộng đồng mạnh, truyền thống lịch sử trong nhiều thời kỳ — nhân dân tham gia hai cuộc kháng chiến chống Pháp, chống Mỹ, giữ nước. Văn hoá truyền thống được thể hiện qua lễ hội làng, nghi lễ đình chùa, các sinh hoạt văn hoá cộng đồng; lễ hội không chỉ là nghi thức báo đức, báo hiếu, mà còn là dịp để gắn kết cộng đồng.

Trên địa bàn có rất nhiều di tích mang nhiều giá trị văn hoá phi vật thể, nghệ thuật dân gian, nghề truyền thống.



Chùa Ráng



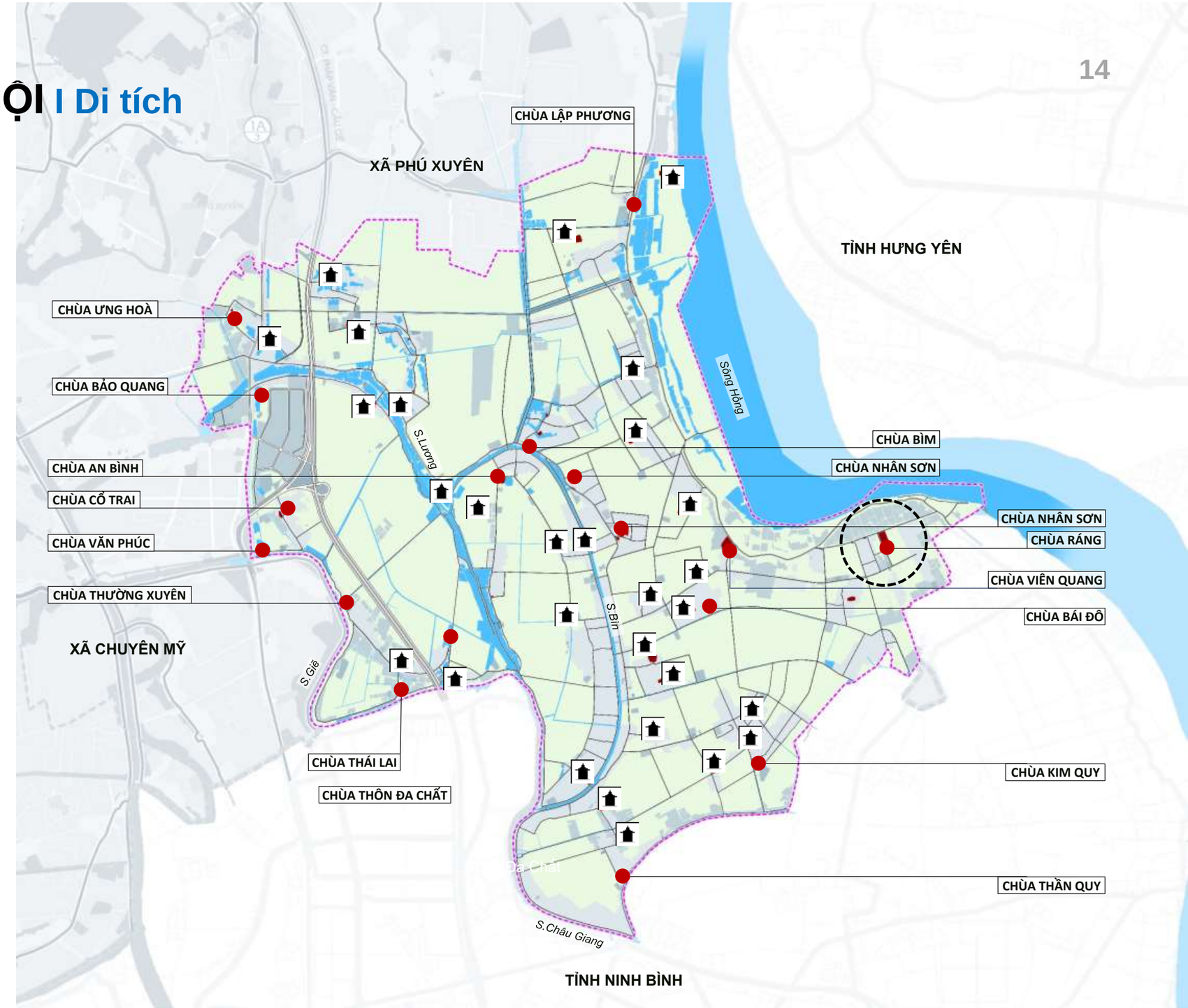
Đình làng Giẽ Thượng



Chùa Đa Chất



Chùa An Bình



HIỆN TRẠNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

1. ĐƯỜNG BỘ

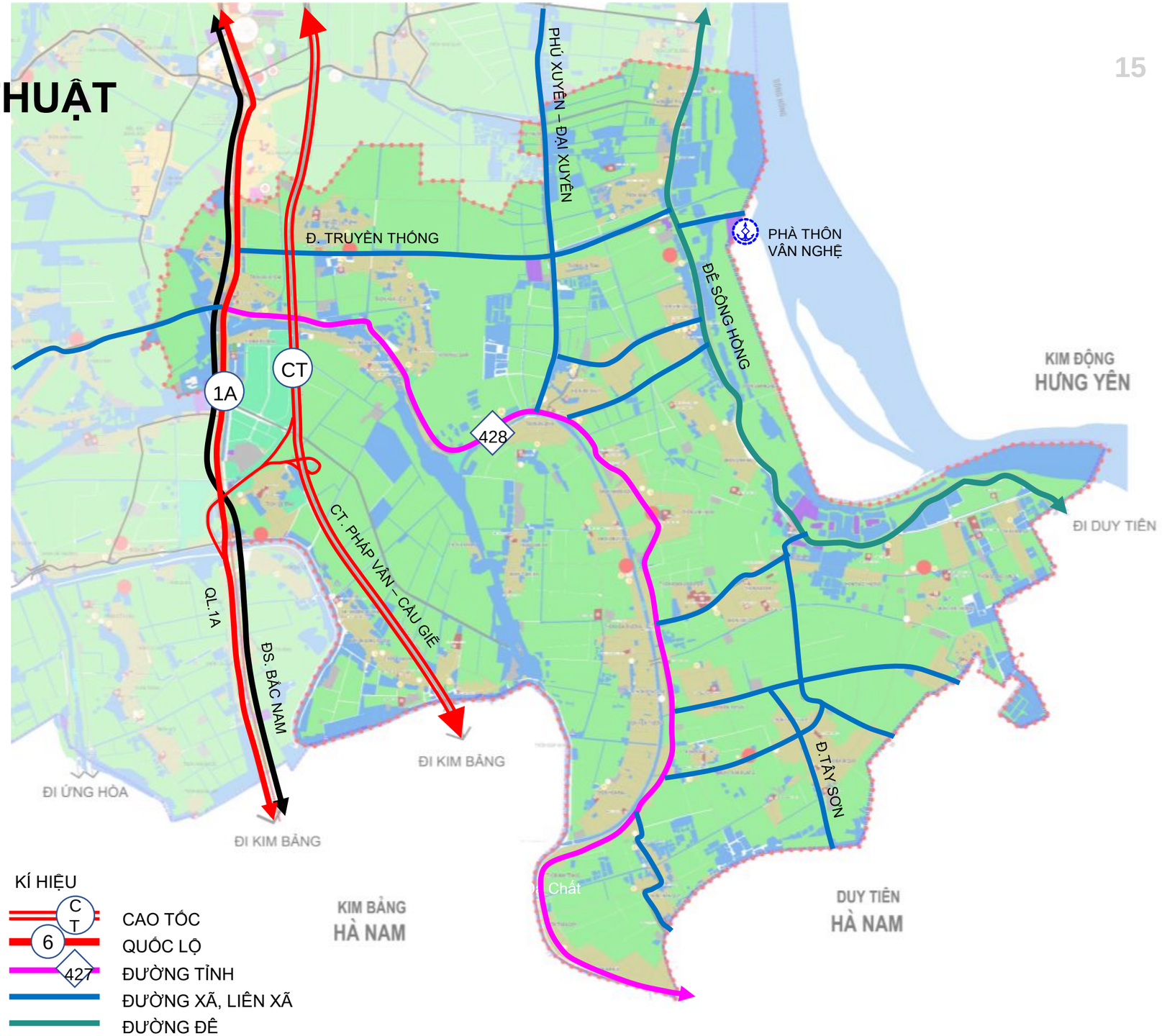
- Cao tốc: Pháp Vân – Cầu Giẽ, chiều dài 6,1km, lộ giới 32,5m, 6 làn xe và đường gom 2 bên 6-7m, trên tuyến có một nút giao kết nối vào khu vực.
- Quốc lộ 1A: chiều dài 1,7km, lộ giới 9-12m.
- Đường tỉnh 428: chiều dài 13,3km, lộ giới 6-9m.
- Tuyến đường liên xã: Phú Xuyên – Đại Xuyên, chiều dài 4,6km, lộ giới 9m; Các tuyến đường xã: Đường Truyền Thống dài 4,8km, lộ giới 5-6m. Tuyến đường qua Trạm Y Tế, phòng Văn hóa, Nghĩa trang liệt sĩ chiều dài 4,3km, lộ giới 5-7m; đường Trần Quốc Toản chiều dài 2,9km, lộ giới 5-6m; Đường Tây Sơn dài 1,8km, lộ giới 5-6m; đường Nguyễn Huệ dài 2km, lộ giới 5-6m...Các tuyến đường thôn, xóm có lộ giới 5-8m. Về chất lượng: 100% các tuyến đường đã được cứng hóa, đảm bảo đi lại, vận chuyển hàng hóa thuận tiện.

2. Đường sắt: Tuyến đường sắt Bắc – Nam, tuyến đi song song với QL.1A, phục vụ vận chuyển hành khách và hàng hóa.

3. Đường thủy:

Sông Hồng: đoạn qua khu vực đạt kỹ thuật cấp II, trên sông có phà thôn Vân Nghệ, cùng một số các bến thuyền phục vụ vận chuyển hàng hóa, nguyên vật liệu.

Các sông, kênh trong khu vực không có chức năng giao thông thủy, chủ yếu phục vụ tưới tiêu, thoát nước.



YÊU CẦU ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

- **Tổng quan các đặc điểm tự nhiên** và đánh giá toàn diện về địa hình, khí hậu, thủy văn, địa chất..., đặc điểm cảnh quan sinh thái, tài nguyên của **khu vực xã Trung Giã và các khu vực phụ cận có ảnh hưởng đến xã**.

- **Đánh giá hiện trạng về quy hoạch, kiến trúc, kinh tế - xã hội, sử dụng và quản lý đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, hiện trạng tài nguyên môi trường…**

- **Rà soát các chương trình, dự án đang triển khai có tác động đến phạm vi lập quy hoạch**

- **Đánh giá tổng hợp hiện trạng SWOT, xác định các vấn đề chính cần giải quyết trong quy hoạch.**

→ Phân tích đánh giá hiện trạng để xác định các vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch, đưa ra giải pháp khác phục những hạn chế và phát huy thế mạnh xã.









ĐÁNH GIÁ HIỆN TRẠNG

Các vấn đề tồn tại

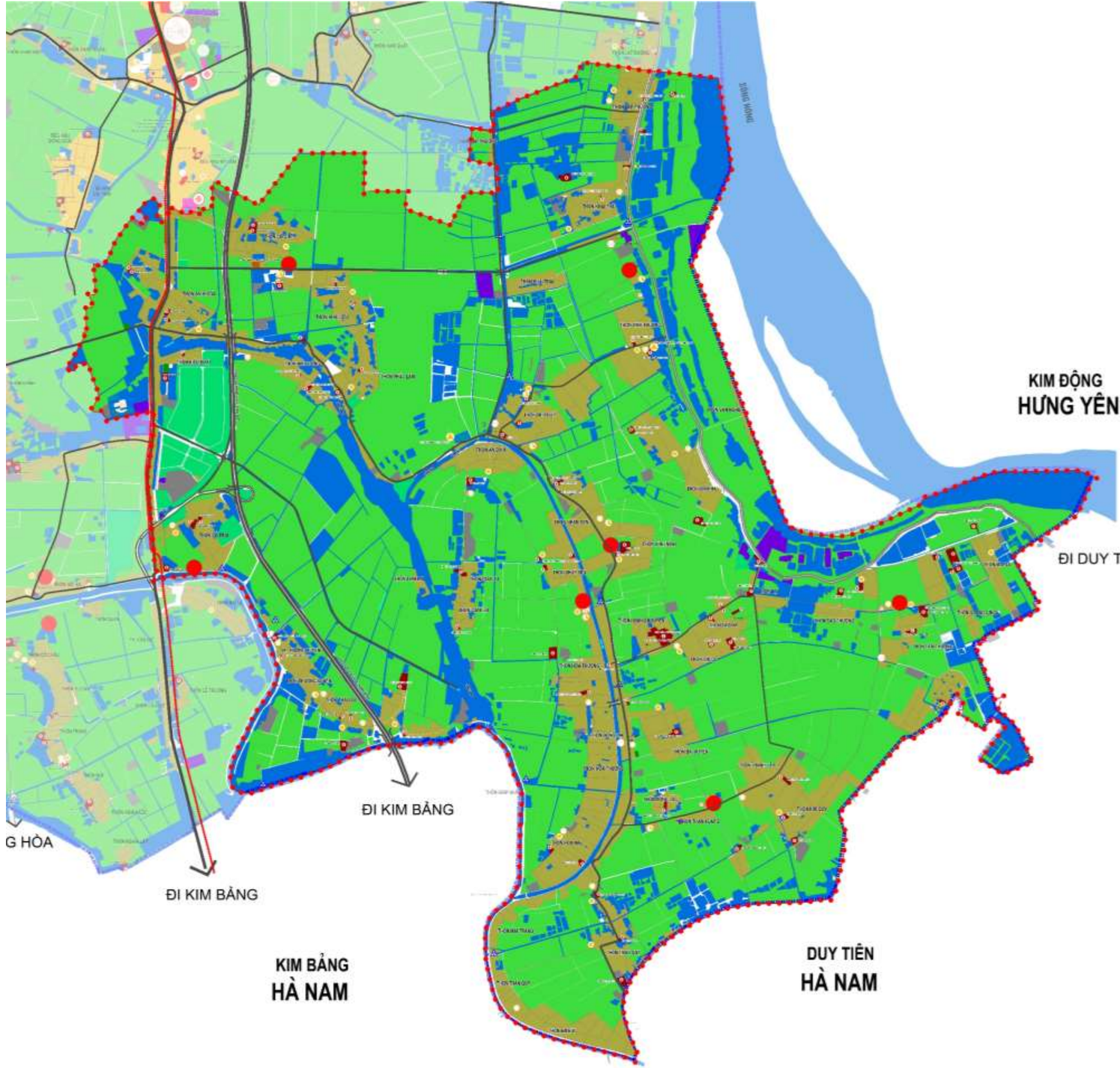
(1) Sử dụng đất và quản lý không gian: Dân cư hiện trạng phát triển phân tán, dàn trải và thiếu tập trung; nông nghiệp chiếm tỷ trọng cao trong khi hiệu quả kinh tế thấp và đất nông nghiệp manh mún không tạo được vùng sản xuất tập trung quy mô lớn.

(2) Hạ tầng kỹ thuật: Giao thông liên thôn, liên xã nhỏ hẹp, xuống cấp và chưa kết nối đồng bộ. Mạng lưới giao thông kết nối phía Bắc chưa phát triển, hạ tầng phục vụ cho du lịch còn nhiều khó khăn.

(3) Rủi ro thiên tai: Chịu ảnh hưởng từ hệ thống sông Hồng, rủi ro thiên tai, đòi hỏi đầu tư hạ tầng tiêu thoát nước, phòng chống ngập úng

(4) Cạnh tranh về thu hút đầu tư với các khu vực lân cận: Cần tiến tạo không gian phát triển mới như công nghiệp hỗ trợ, logistics, du lịch nghỉ dưỡng, dịch vụ hỗ trợ, sản xuất nông nghiệp hàng hoá, lưu giữ các giá trị văn hoá kết nối văn hoá lịch sử lâu đời.

(5) Ô nhiễm môi trường: Từ sản xuất công nghiệp, thuốc bảo vệ thực vật nông nghiệp, từ các tỉnh giáp ranh.



TIỀM NĂNG







Đô thị văn hóa, bản sắc:

Đô thị mới Tây Nam Hà Nội hội tụ dòng chảy văn hóa và bản sắc

Đô thị sinh thái – hiện đại:

Không gian cảnh quan ven sông Đáy, hệ thống hồ, kênh rạch và các bãi đất nông nghiệp rộng mở là nền tảng để phát triển các khu đô thị sinh thái – hiện đại. Mô hình đô thị ưu tiên không gian xanh, hạ tầng đồng bộ, mật độ thấp, gắn kết hài hòa giữa dân cư hiện hữu và khu đô thị mới.

Thương mại dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe

Lợi thế cảnh quan ven sông Đáy và các bãi bồi màu mỡ cho phép khai thác du lịch sinh thái, du lịch cộng đồng, vui chơi giải trí và nghỉ dưỡng cuối tuần.

Nông nghiệp sinh thái, thông minh

Quỹ đất nông nghiệp hiện trạng và vùng bãi lớn thuận lợi để phát triển nông nghiệp hữu cơ, nông nghiệp thông minh gắn với du lịch trải nghiệm.



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

XÃ ĐẠI XUYÊN

TRONG KỶ NGUYÊN CỦA THỊNH VƯỢNG

CHIẾN LƯỢC NGẮN HẠN I Thực hiện song song các công tác quy hoạch phát triển

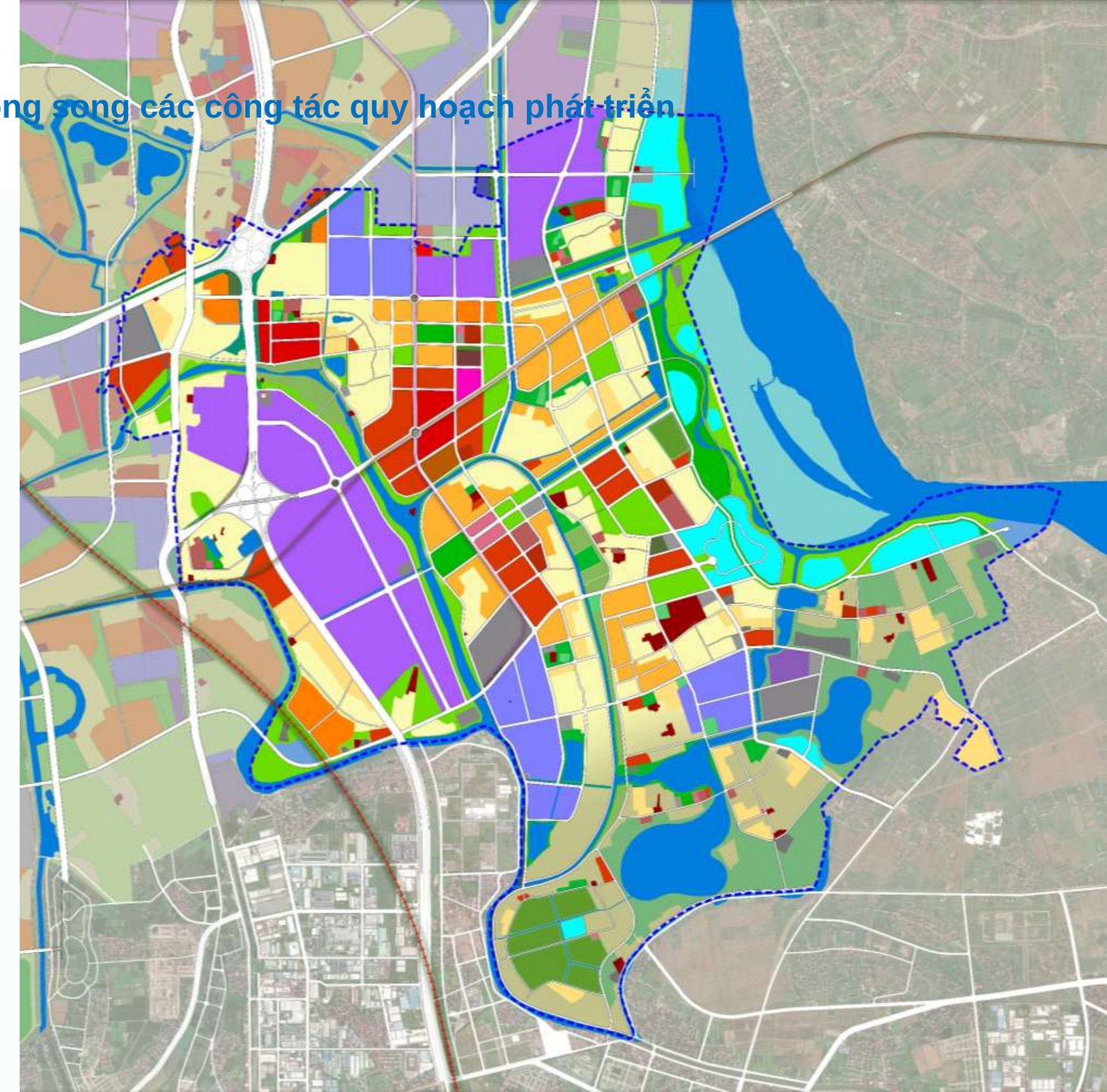
1) Thực hiện song song các công tác quy hoạch phát triển: Nghiên cứu chiến lược phát triển xã; lập quy hoạch chung xã; lập quy hoạch chi tiết; triển khai các chương trình dự án ưu tiên đầu tư;

2) Tập trung giải quyết các vấn đề bức xúc của người dân, đồng thời chuẩn bị nền tảng cho phát triển chiến lược dài hạn: phát triển hạ tầng giao thông kết nối các khu vực theo tiêu chuẩn đô thị; phát triển hạ tầng dịch vụ công cộng chất lượng cao, kết hợp sắp xếp lại các khu vực dân cư hiện trạng; thu hút phát triển các dự án dịch vụ thương mại, logistics, sản xuất công nghiệp sạch;

3) Mở rộng không gian phát triển ra các hành lang dọc trục giao thông Bắc Nam, dọc hành lang sông Hồng, trục kết nối ngang Đông Tây; Trước mắt sẽ tập trung quy hoạch và quản lý phát triển khu vực nút giao Đại Xuyên, tạo nên tổ hợp phát triển điểm nhấn cửa ngõ phía Nam của Thủ đô;

4) Phát triển xanh kết hợp với ứng dụng khoa học công nghệ vào phát triển hạ tầng, không gian, quản lý phát triển. Đặc biệt là cảnh quan sinh thái xanh sạch đẹp, gắn với môi trường được bảo vệ, quản lý sẽ là điểm nhấn để thu hút phát triển;

5) Hàng lang dọc sông Hồng là cơ hội phát triển đặc biệt, cần quan tâm quản lý, khai thác và có quy hoạch phát triển khát vọng trong tầm nhìn dài hạn. Kết hợp với các kế hoạch phát triển chung của Thủ đô về trục sông Hồng, kết hợp với các phát triển mạnh mẽ phía Ninh Bình (Hà Nam cũ) và Hưng Yên … tạo nên tổ hợp phát triển mới bên sông Hồng. Khi có đủ kế hoạch phát triển sẽ thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung để tạo pháp lý



CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN DÀI HẠN

I Trở thành đô thị sinh thái – công nghiệp hiện đại – dịch vụ chất lượng cao – cửa ngõ kết nối vùng hướng tới phát triển bền vững, lấy con người làm trung tâm

1 PHÁT TRIỂN KINH TẾ XANH, ĐA NGÀNH, HIỆN ĐẠI

Lấy công nghiệp công nghệ cao, logistics và dịch vụ làm động lực tăng trưởng, trên nền tảng kinh tế xanh và tuần hoàn.

- Phát triển các khu công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hỗ trợ, NNCNC.
- Định hình trung tâm logistics, kho vận, liên kết vùng.
- Phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng cao cấp gắn với sông Hồng.
- Thu hút đầu tư, doanh nghiệp FDI và kinh tế tư nhân.



2 KIẾN TẠO ĐÔ THỊ THÔNG MINH, HIỆN ĐẠI, BẢN SẮC

Phát triển hạ tầng đồng bộ, ứng dụng công nghệ số, hướng tới đô thị thông minh, hiện đại, giàu bản sắc văn hóa và cộng đồng.

- Hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, giao thông kết nối liên vùng.
- Xây dựng nền tảng đô thị thông minh: quản lý số, dịch vụ công, dữ liệu dùng chung.
- Bảo tồn, phát huy giá trị văn hóa – lịch sử, bản sắc làng nghề, truyền thống quê hương.
- Tạo lập không gian sống chất lượng cao, thân thiện, an toàn, đáng sống.



3 BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG, THÍCH ỨNG BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

Lấy sinh thái làm nền tảng, chủ động thích ứng với rủi ro thiên tai, hướng tới đô thị xanh – an toàn – bền vững.

- Quản lý chặt chẽ tài nguyên nước, đất đai, khắc phục ô nhiễm môi trường.
- Phát triển hạ tầng xanh: cây xanh, mặt nước, thoát nước, xử lý rác thải.
- Bảo vệ hành lang sông Hồng, vùng trũng, thoát lũ.
- Ứng phó hiệu quả với biến đổi khí hậu, thiên tai, giảm phát thải carbon.



4 PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CÔNG CỘNG

Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, phát triển con người toàn diện, xây dựng cộng đồng văn minh, hạnh phúc.

- Đào tạo, thu hút nhân lực chất lượng cao phục vụ công nghiệp công nghệ cao, dịch vụ và quản trị đô thị.
- Phát triển giáo dục, y tế, văn hóa, thể thao theo hướng hiện đại, đồng bộ.
- Tạo việc làm, nâng cao thu nhập, đảm bảo an sinh xã hội.
- Xây dựng nếp sống văn minh, cộng đồng đoàn kết, gắn bó.



5 CỬA NGÕ KẾT NỐI VÙNG

Chủ động kết nối hạ tầng, kinh tế, văn hóa với các địa phương trong vùng, Thủ đô và cả nước, mở rộng hợp tác quốc tế.

- Hoàn thiện mạng lưới giao thông kết nối với Hà Nội, Phú Xuyên, các tỉnh lân cận và cảng biển.
- Liên kết phát triển với các cực tăng trưởng: Phú Xuyên – Đại Xuyên, Hà Nội, vùng kinh tế phía Nam.
- Tăng cường hợp tác quốc tế, thu hút FDI, chuyển giao công nghệ.
- Xây dựng Đại Xuyên trở thành điểm đến đầu tư và phát triển hấp dẫn.



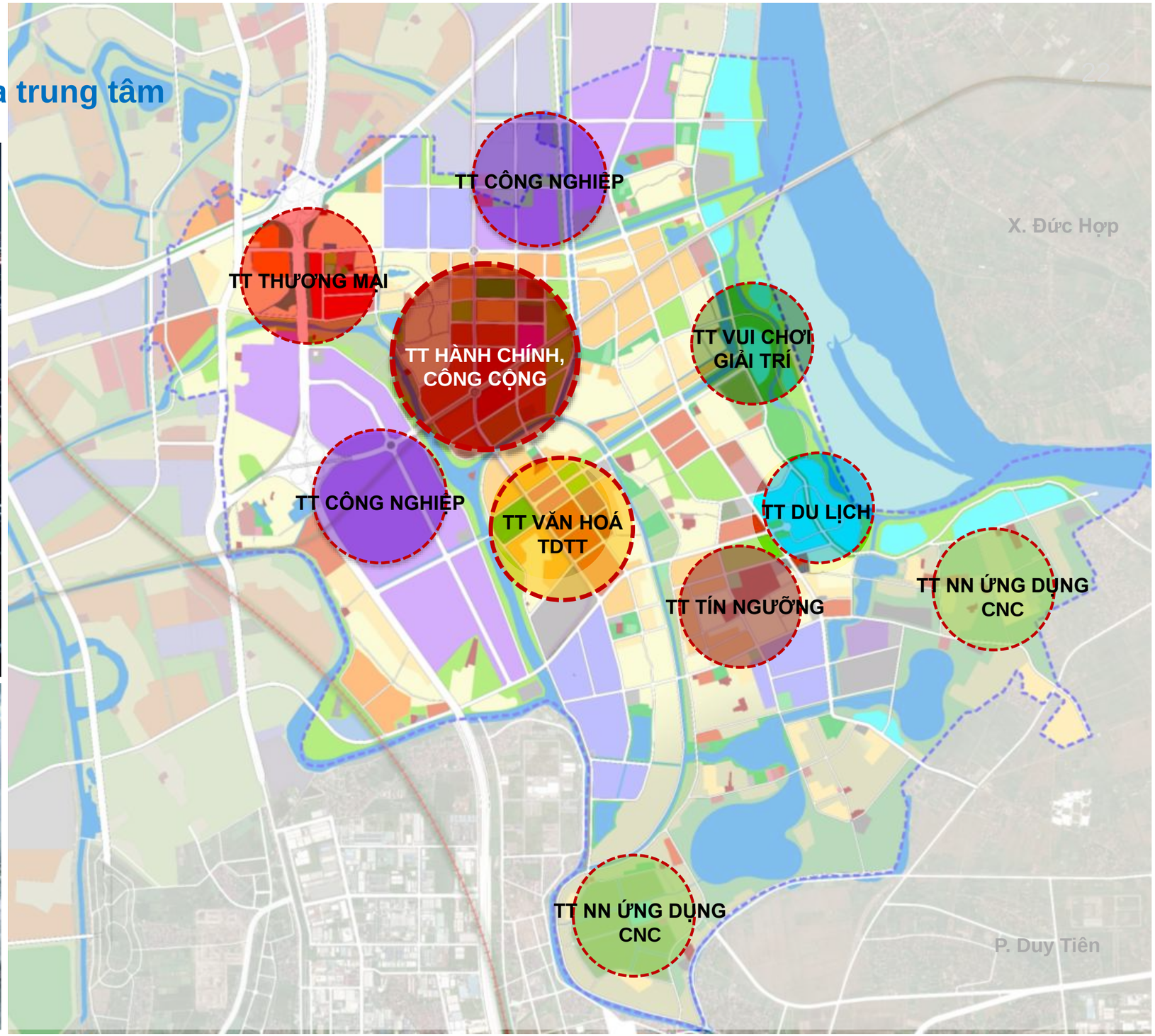


Đại Xuyên – Đô thị xanh, thông minh, thịnh vượng

2. ĐÔ THỊ ĐA CỰC - TODI Đô thị đa trung tâm



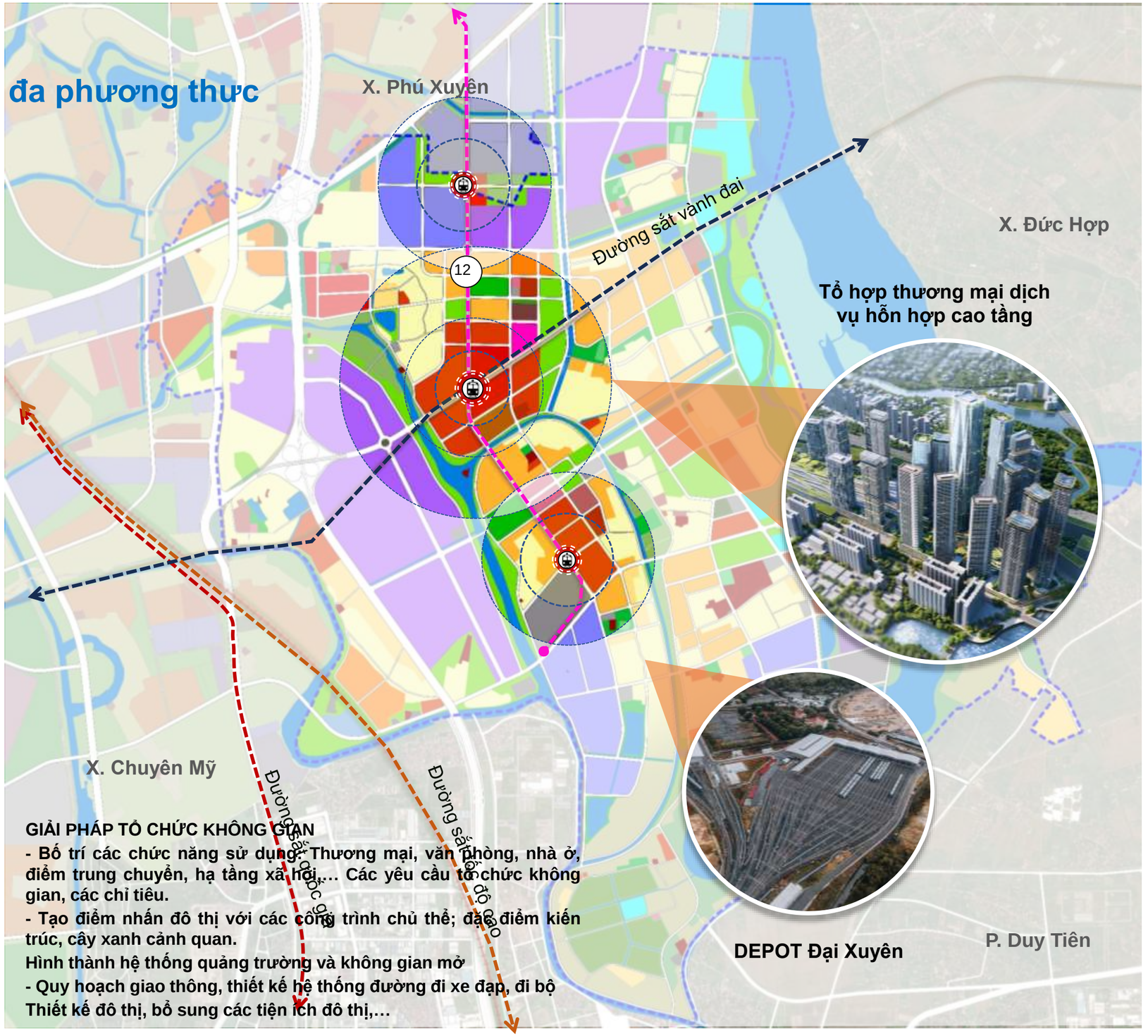




2. ĐÔ THỊ ĐA CỰC - TOD I TOD và đa phương thức







GIẢI PHÁP TỔ CHỨC KHÔNG GIAN

- Bố trí các chức năng sử dụng: Thương mại, văn phòng, nhà ở, điểm trung chuyển, hạ tầng xã hội,… Các yêu cầu tổ chức không gian, các chỉ tiêu.

- Tạo điểm nhấn đô thị với các công trình chủ thể; đặc điểm kiến trúc, cây xanh cảnh quan.

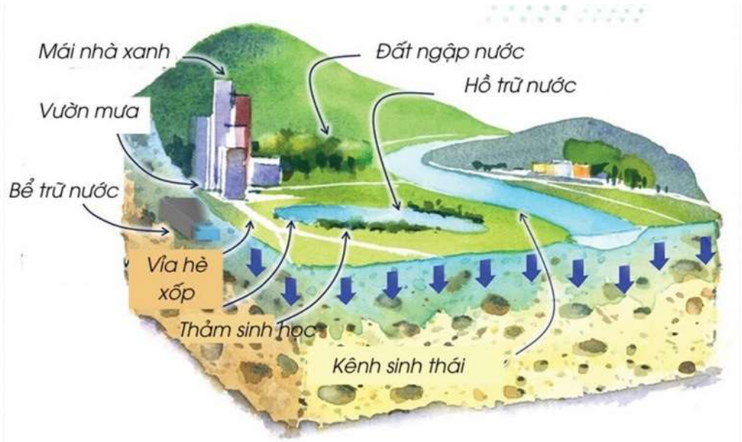
Hình thành hệ thống quảng trường và không gian mở

- Quy hoạch giao thông, thiết kế hệ thống đường đi xe đạp, đi bộ

Thiết kế đô thị, bổ sung các tiện ích đô thị,…

3. PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BỀN VỮNG, THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU

I Chiến lược nước – cộng sinh

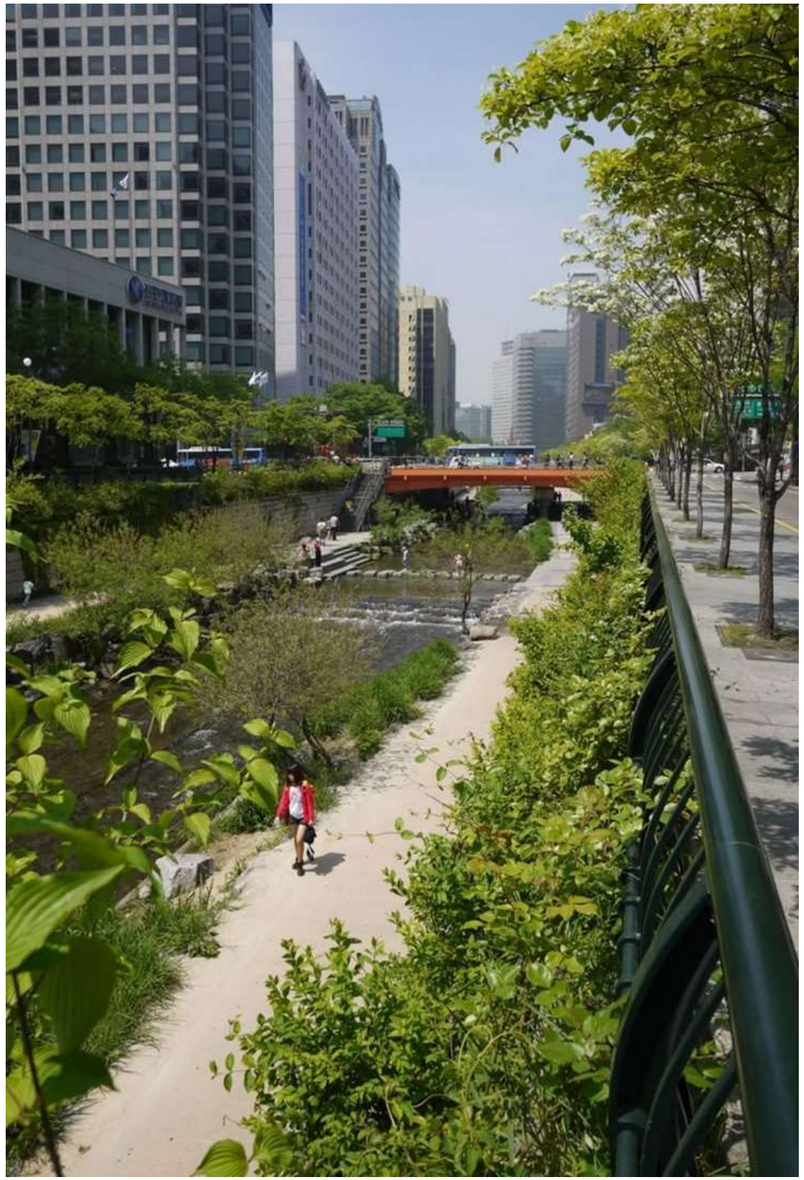






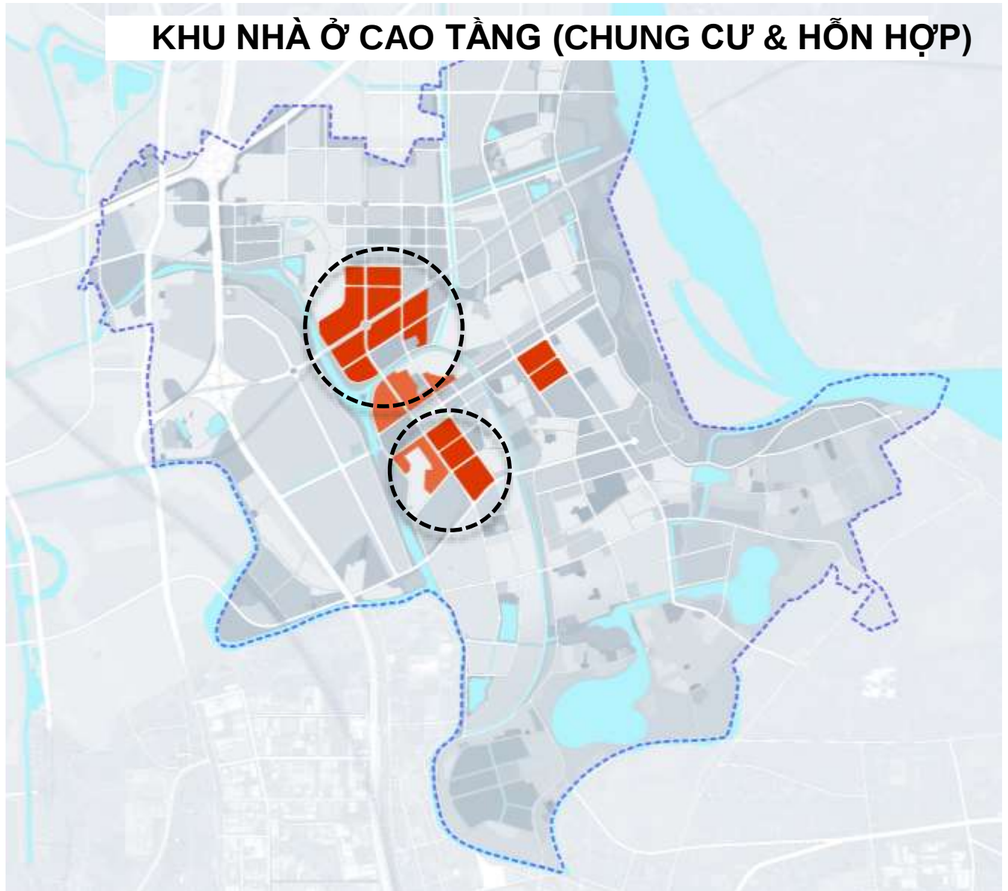
3. ĐÔ THỊ BỀN VỮNG, THÍCH ỨNG VỚI BIẾN ĐỔI KHÍ HẬU I Đô thị bọt biển, vườn mưa







4. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CỘNG ĐỒNG I Nhà ở đa dạng



Các khu nhà cao tầng tập trung mật độ và mục đích sử dụng hỗn hợp xung quanh các trung tâm giao thông công cộng, tăng cường khả năng đi bộ, giảm sự phụ thuộc vào ô tô và thúc đẩy lối sống đô thị bền vững, sôi động.

Mô hình phát triển TOD









4. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CỘNG ĐỒNG I Nhà ở đa dạng

KHU NHÀ Ở XÃ HỘI (CHUNG CƯ)



Thiết lập một hệ sinh thái đô thị mới dựa trên mô hình LID (Phát triển Tác động Thấp), cho phép phát triển hiệu quả về chi phí đồng thời giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái hiện hữu

Mô hình phát triển tác động thấp





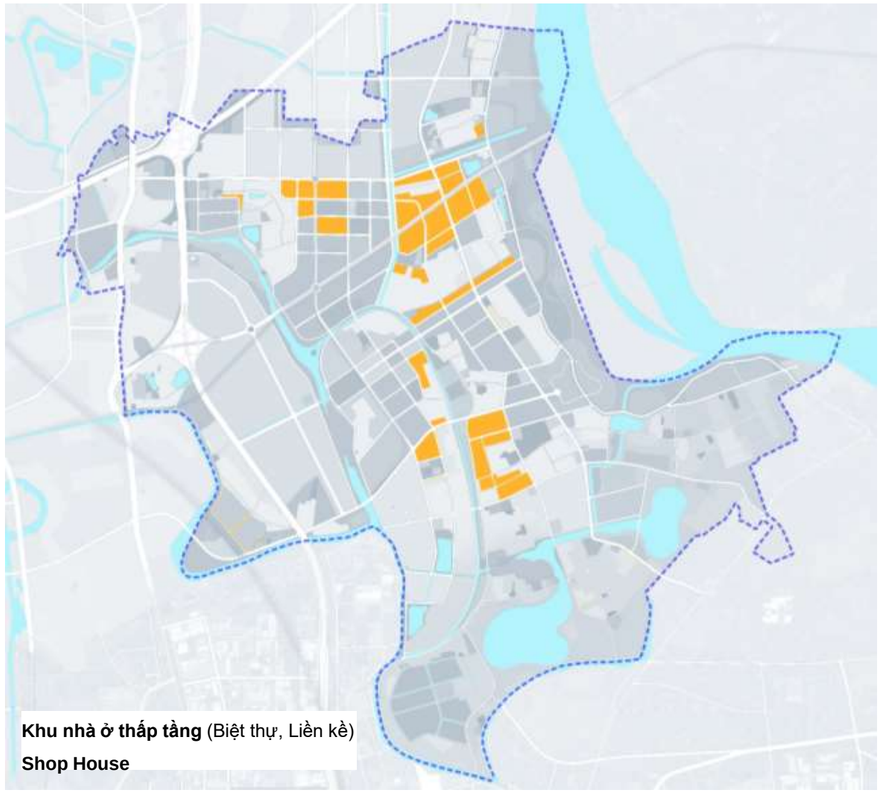






3. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CỘNG ĐỒNG I Nhà ở đa dạng

KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG- SHOPHOUSE



Khu nhà ở thấp tầng (Biệt thự, Liền kề)
Shop House

Khu nhà ở thấp tầng bao gồm nhà liền kề, biệt thự và shophouse, mang đến không gian sống ven sông cao cấp với bầu không khí thư giãn, hòa quyện hài hòa giữa mảng xanh tươi mát và mặt nước yên bình.

Khu sống ven sông cao cấp







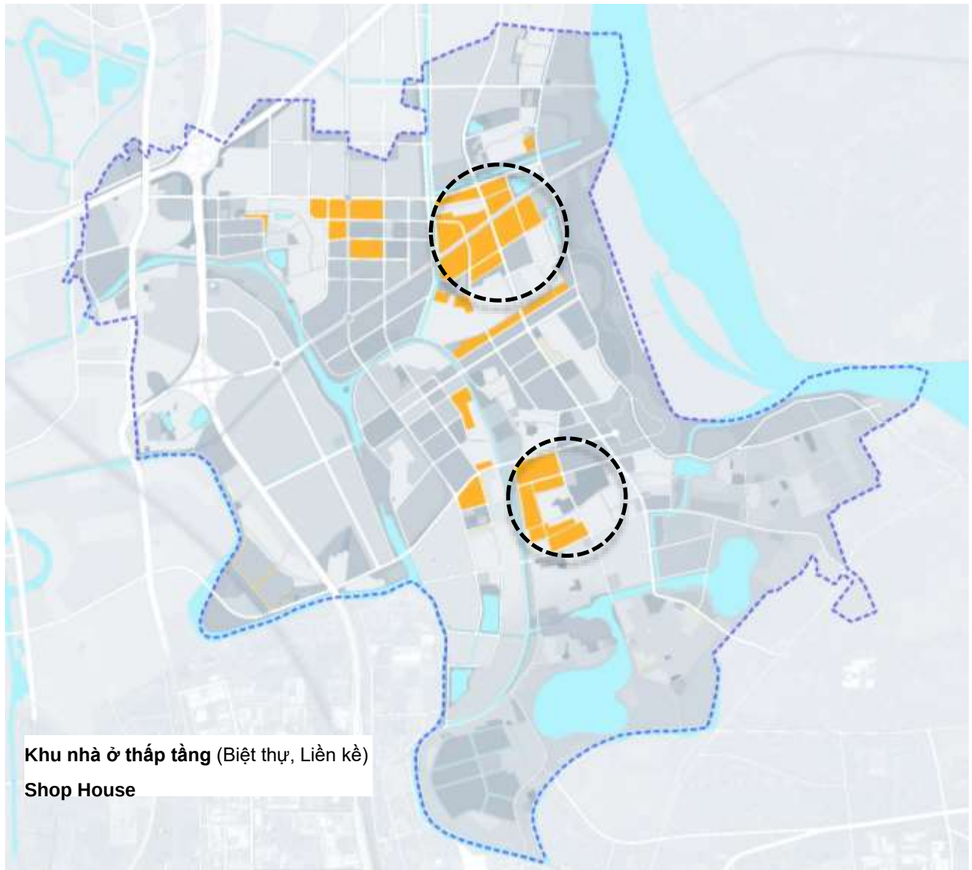






4. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CỘNG ĐỒNG I Nhà ở đa dạng

KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG- SHOPHOUSE



Khu nhà ở thấp tầng bao gồm nhà liền kề, biệt thự và shophouse, mang đến không gian sống ven sông cao cấp với bầu không khí thư giãn, hòa quyện hài hòa giữa mảng xanh tươi mát và mặt nước yên bình.

Khu sống ven sông cao cấp





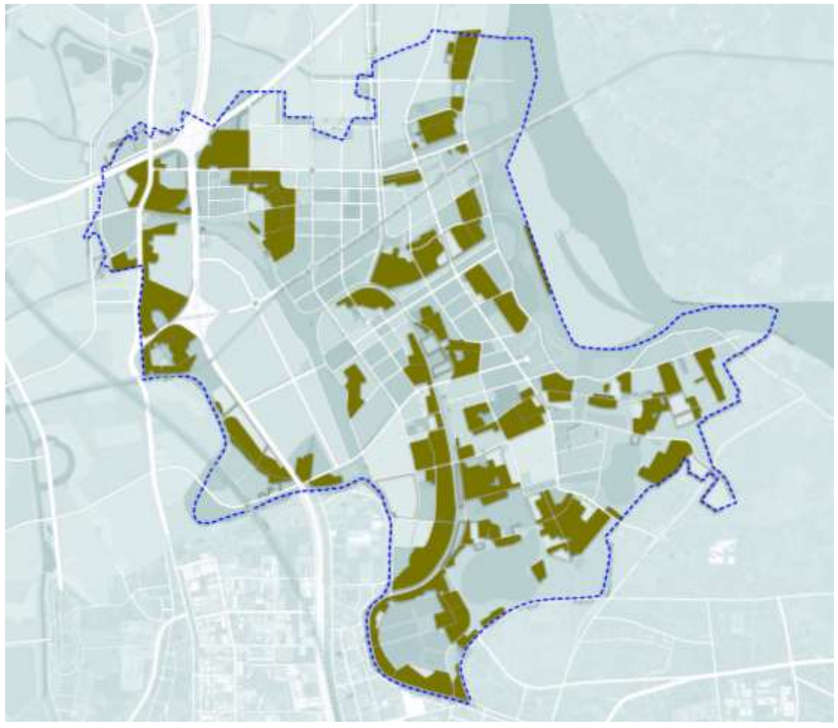








4. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CỘNG ĐỒNG I Cải tạo và kết nối các khu dân cư hiện trạng



Cải tạo và nâng cấp khu dân cư hiện có dựa trên mối quan hệ không gian với các khu vực xung quanh, tận dụng quỹ đất xen kẽ để tạo ra các không gian xanh và khu vực công cộng nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống. Mở rộng và cải thiện hệ thống giao thông, đồng thời tăng cường các tuyến kết nối để liên thông với khu đô thị mới

CÙNG TỒN TẠI

CẢI THIỆN

Cải tạo & kết nối







Cải thiện cuộc sống

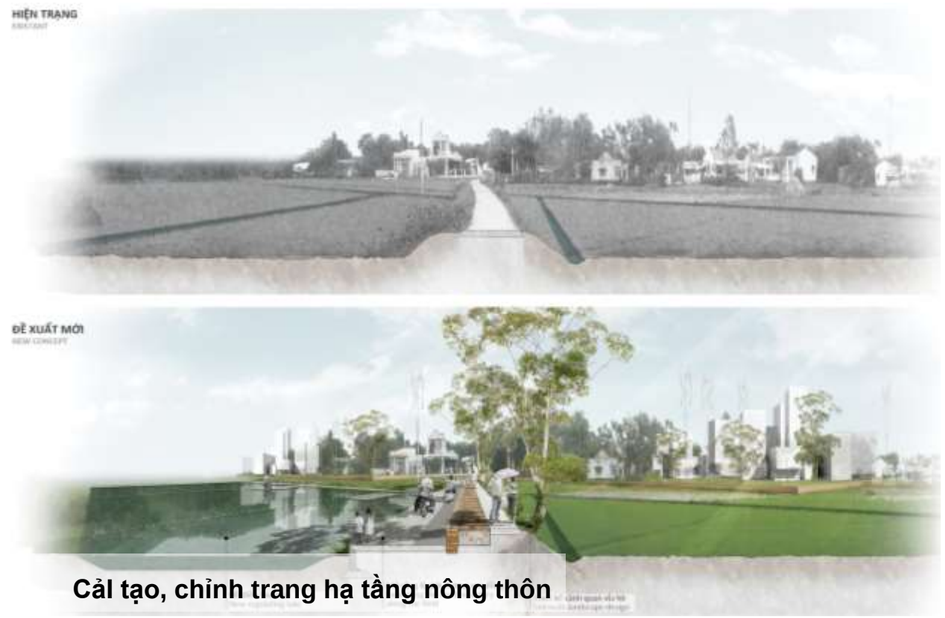








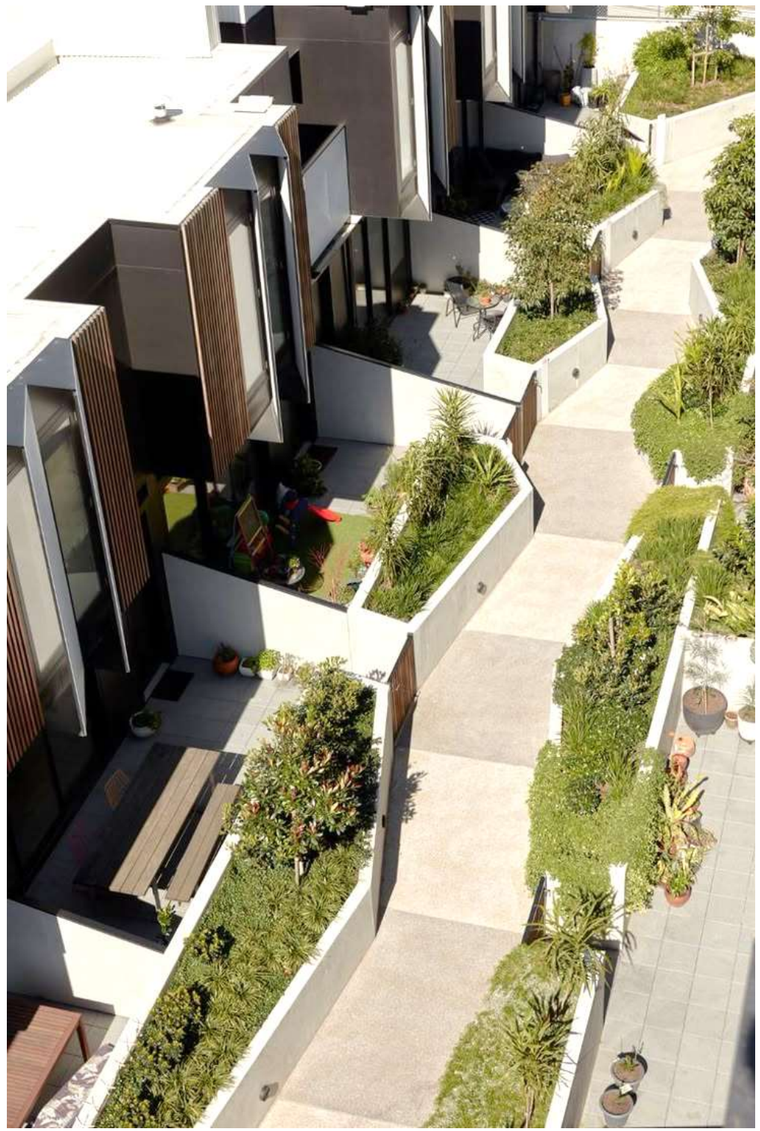
4. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CỘNG ĐỒNG I Cải tạo và kết nối các khu dân cư hiện trạng

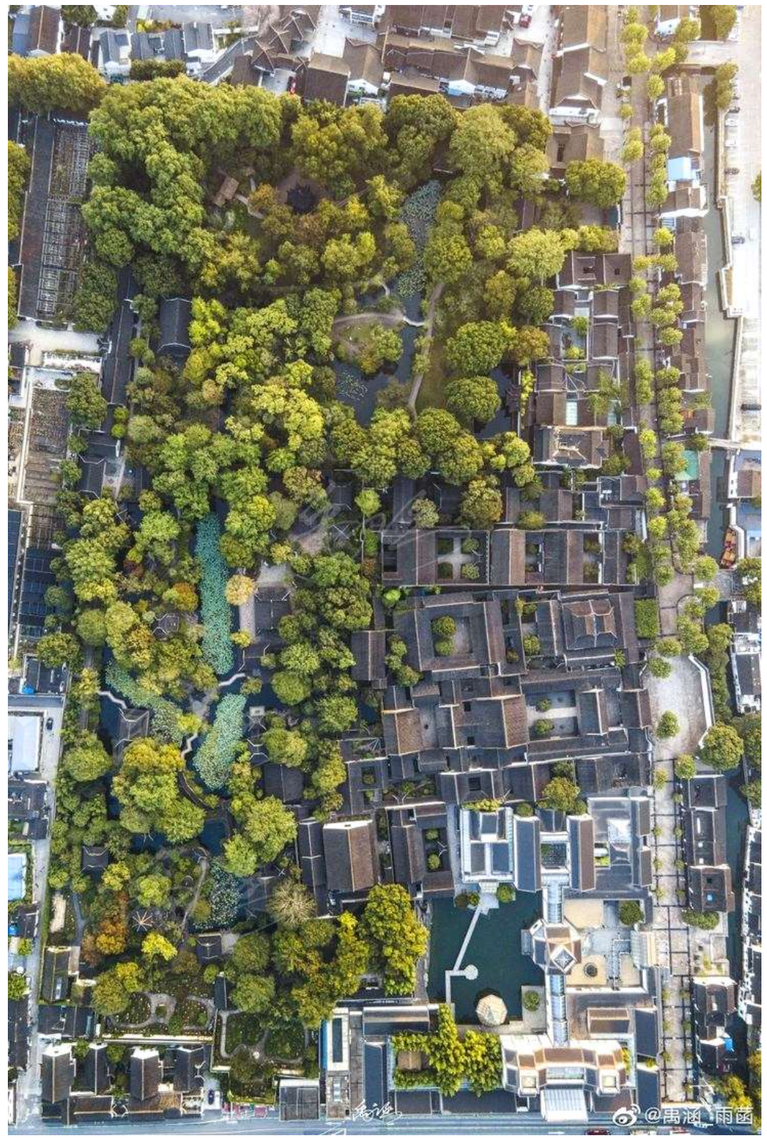


Cải tạo, chỉnh trang hạ tầng nông thôn



Sau cải tạo, chỉnh trang





4. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CỘNG ĐỒNG I Hệ thống hạ tầng xã hội


Bệnh viện


Trường Đào tạo


Trường THPT

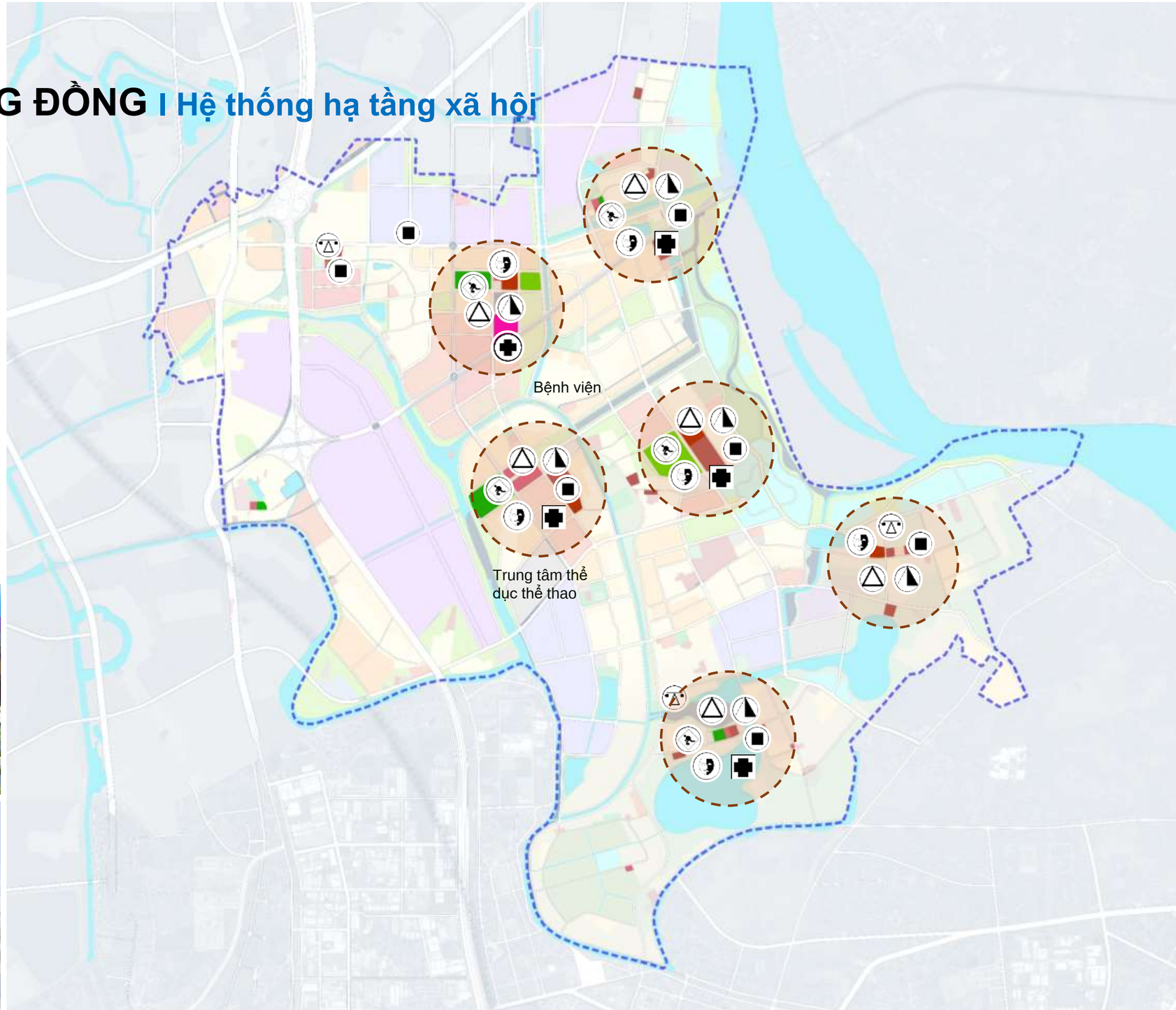

Trường THCS


Trường tiểu học


Trường mầm non


Trung tâm thể dục thể thao


Nhà văn hoá



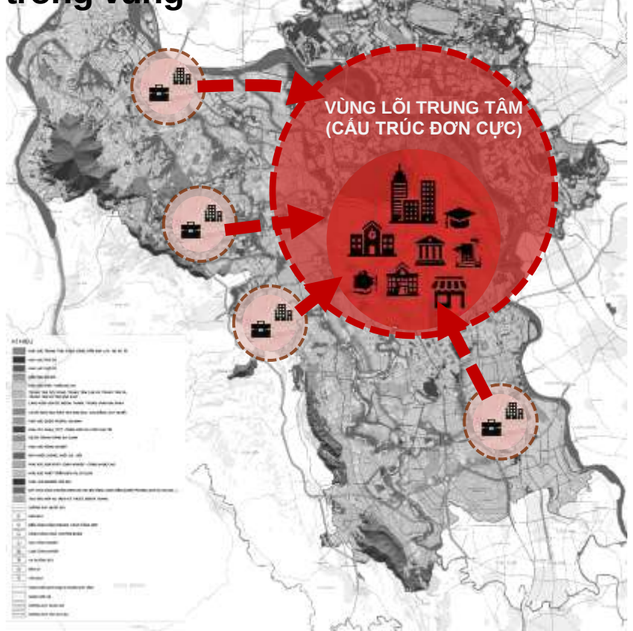
5. CỬA NGÕ KẾT NỐI VÙNG

HIỆN TRẠNG VÀ NGUYÊN NHÂN CỐT LÕI

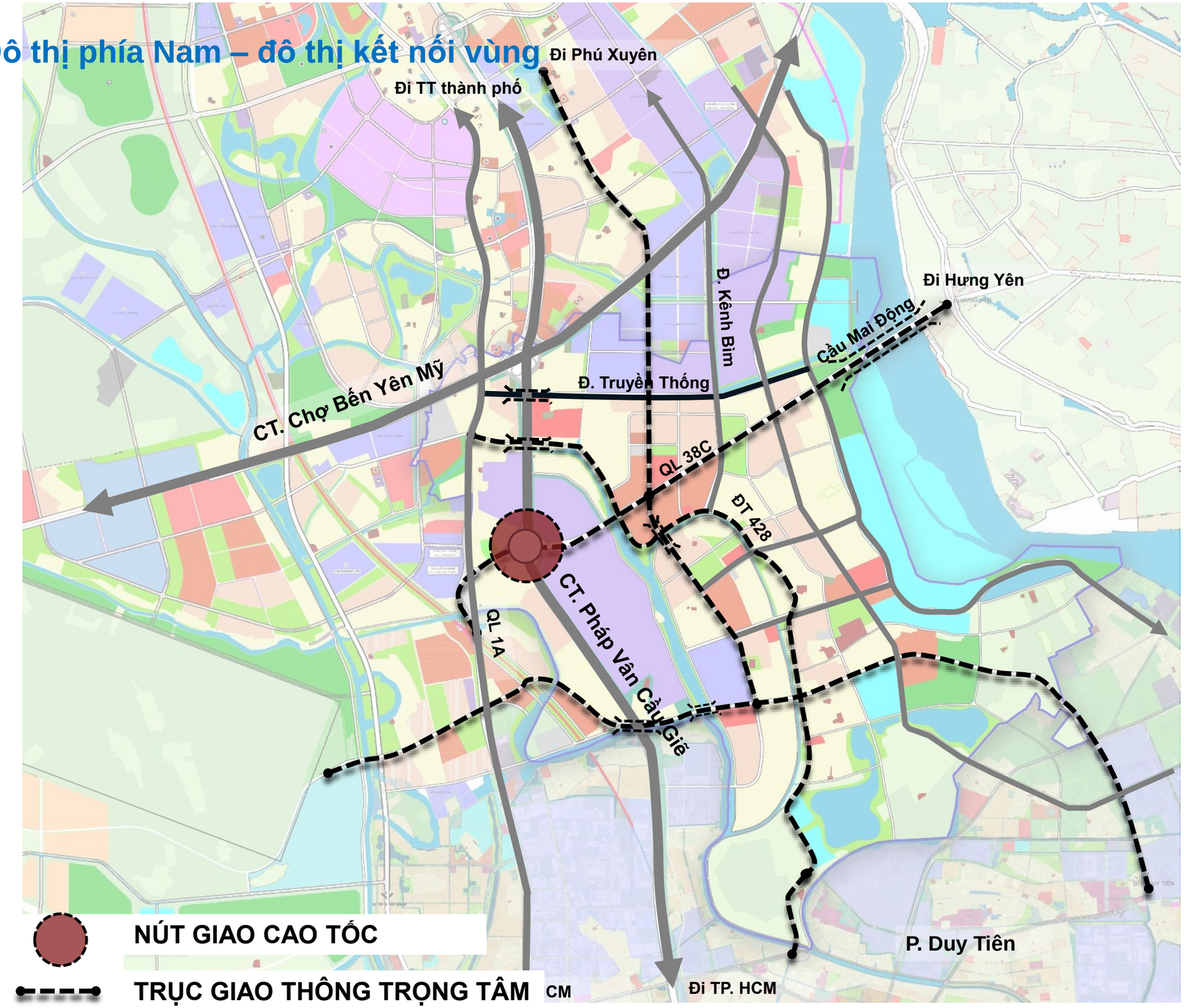
- **KẾT NỐI GIAO THÔNG TRONG THỦ ĐÔ VÀ CAC TỈNH LÂN CẬN KHÔNG THUẬN LỢI** Cao tốc đi qua xã làm chia cắt không gian, hạ tầng giao thông nông thôn không đáp ứng được như cầu phát triển, khó khan giải phóng mặt bằng gây kéo dài thời gian đầu tư xây dựng dự án.
- **NÚT GIAO CAO TỐC CHƯA ĐƯỢC ĐẦU TƯ HOÀN CHỈNH** khó khăn trong việc kết nối vào trung tâm xã
- **CHƯA CÓ HẠ TẦNG GIAO THÔNG CÔNG CỘNG**

VẤN ĐỀ GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH

1. **Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh nút giao CT Đại Xuyên**
2. **Đầu tư các tuyến giao thông trọng điểm**
3. **Đầu tư cầu kết nối qua cao tốc giải quyết vấn đề phân mảnh**
4. **Kết nối với các tỉnh, các xã lân cận trong vùng**



Đô thị phía Nam – đô thị kết nối vùng





ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

XÃ ĐẠI XUYÊN

TRONG KỶ NGUYÊN CỦA THỊNH VƯỢNG

DỰ BÁO DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG

QHTT

a) Quy mô dân số:

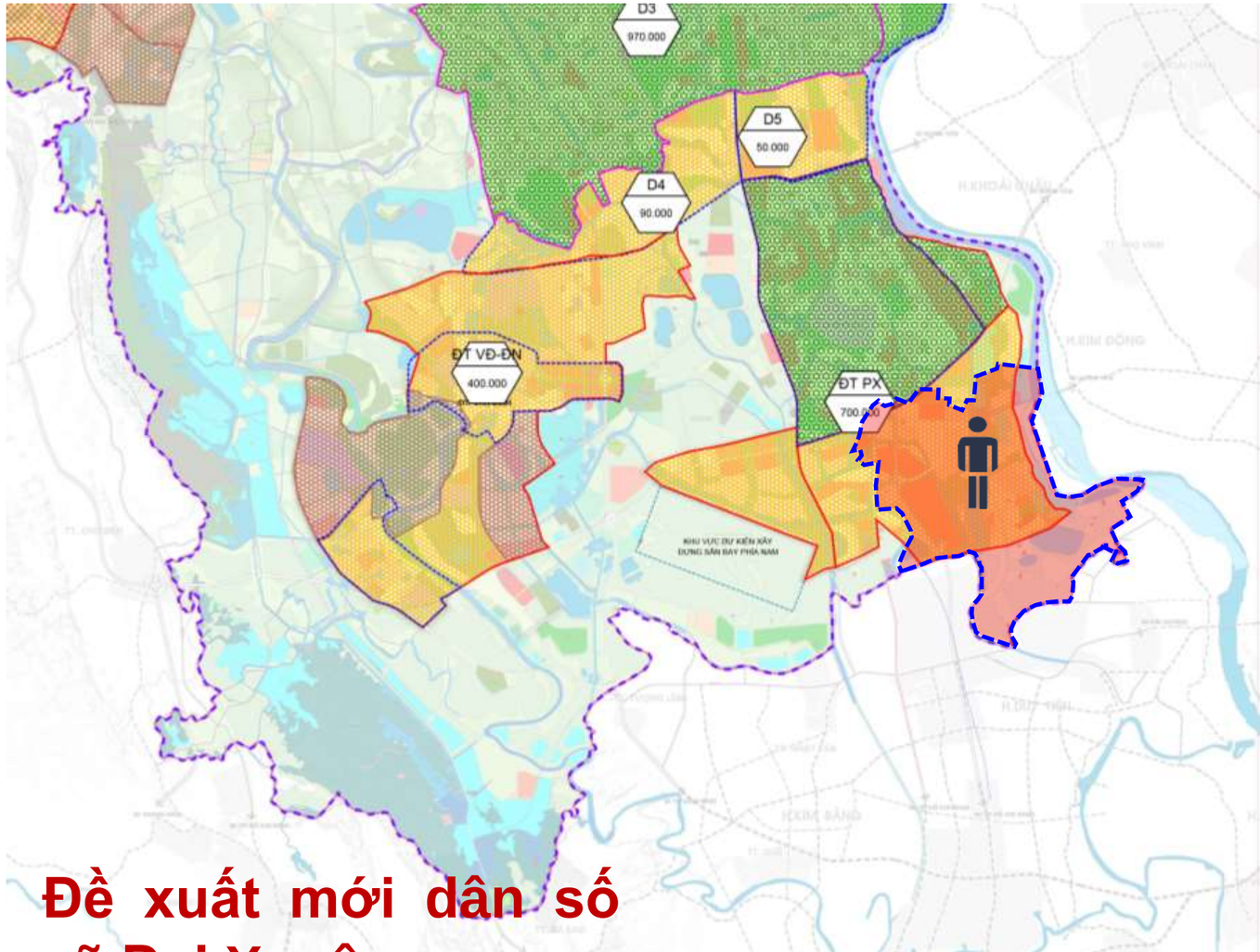
+ Giai đoạn đến năm 2035: dự báo khoảng 14 ÷ 15 triệu người.

+ Giai đoạn đến năm 2045: dự báo khoảng 15 ÷ 16 triệu người.

+ Giai đoạn đến năm 2065: dự báo khoảng 17 ÷ 19 triệu người.

+ Giai đoạn dài hạn đến năm 2085 và xa hơn: Cơ bản giữ ổn định, khống chế quy mô dân số tối đa không quá 20 triệu người; đảm bảo quy chuẩn về mật độ dân số (Đô thị có thể đáp ứng ngưỡng chịu tải tối đa khoảng 22 ÷ 25 triệu người với dự báo phát triển gia tăng tạm trú, khách vãng lai, làm việc, học tập, giao thương, khách nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe, khách du lịch).

2045	**15 – 16 triệu người**



Đô thị Phú Xuyên

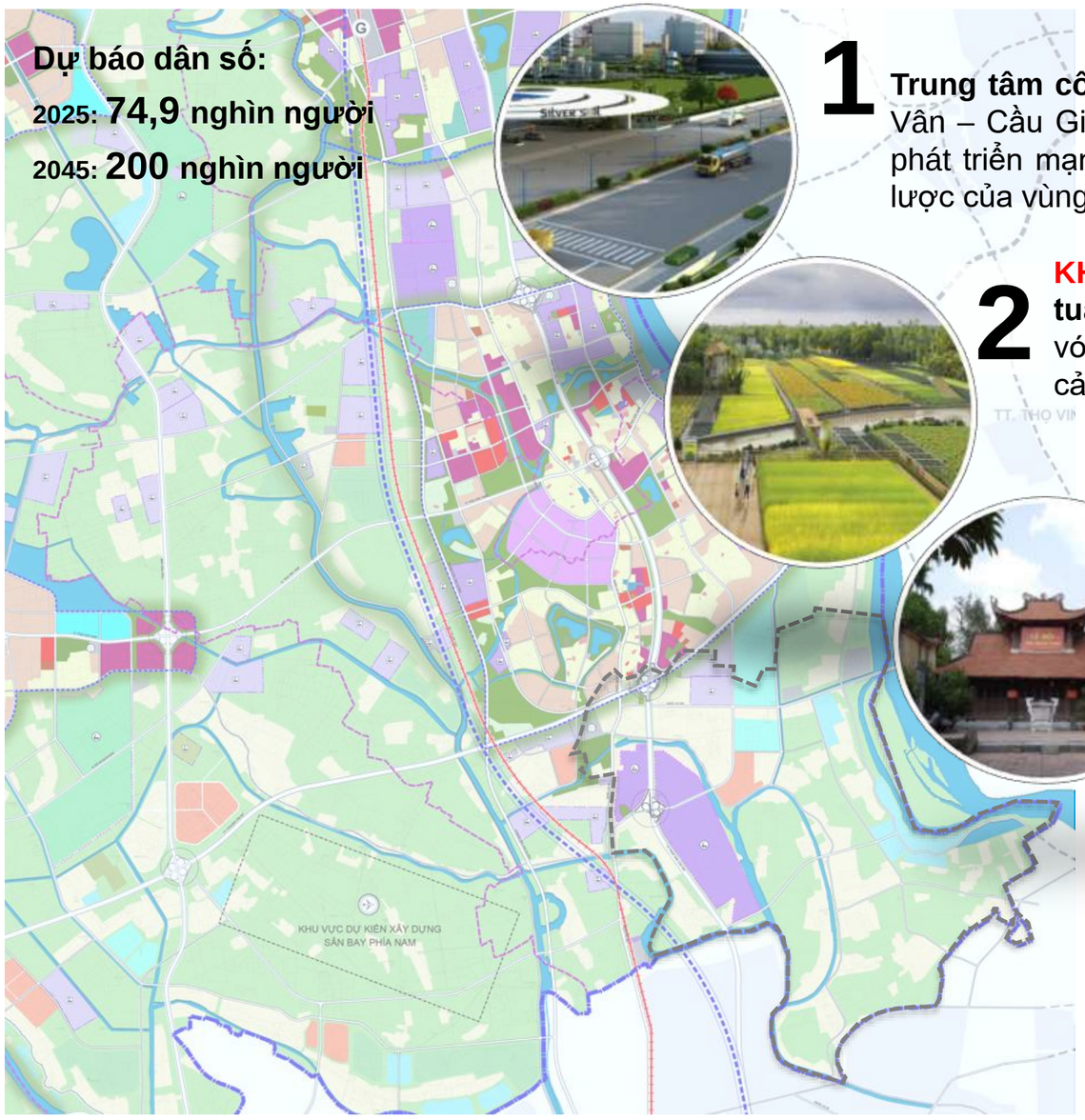
Gồm KVĐT xã Phú Xuyên, KVĐT Đại Xuyên, KV Ứng Hoà: Quy mô: 700 nghìn người

Đề xuất mới dân số xã Đại Xuyên

2025: 75 nghìn người

2045: 200 nghìn người

TÍNH CHẤT, CHỨC NĂNG ĐỀ XUẤT MỚI



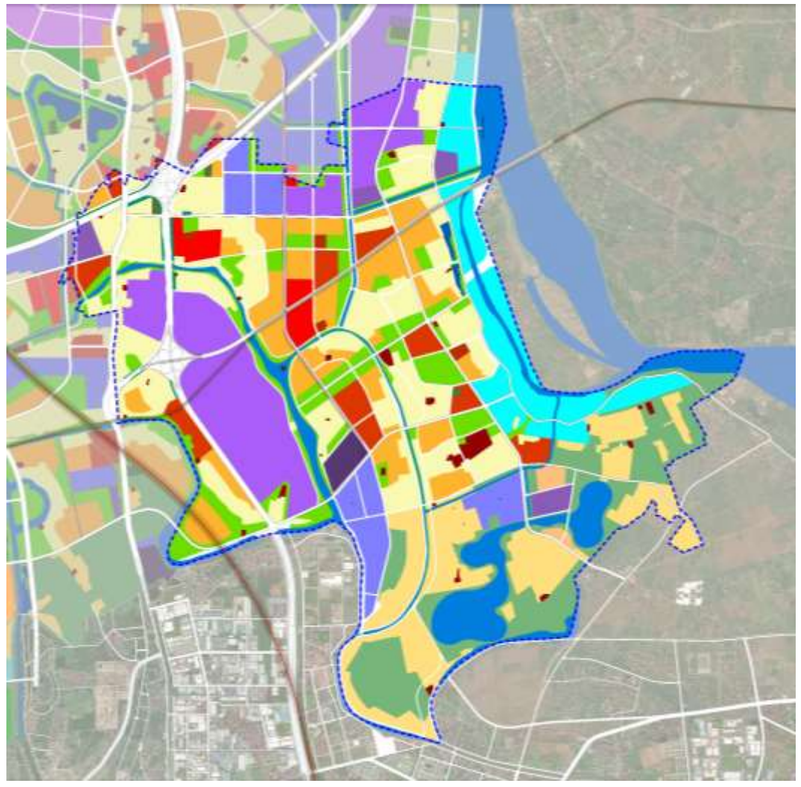
1 **Trung tâm công nghiệp – logistics cửa ngõ Nam Hà Nội** với lợi thế đầu mối giao thông (CT. Pháp Vân – Cầu Giẽ, QL1A, đường sắt Bắc Nam, đường sắt cao tốc, sông Hồng), Đại Xuyên có điều kiện phát triển mạnh công nghiệp hỗ trợ, dịch vụ logistics và trở thành điểm trung chuyển hàng hóa chiến lược của vùng phía Nam;

2 **KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI – CÔNG NGHIỆP – DỊCH VỤ**, **phát triển theo mô hình kinh tế tuần hoàn, kinh tế xanh và phát triển bền vững**. Không gian đô thị được tổ chức đồng bộ với các chức năng ở, thương mại – dịch vụ, công nghiệp – logistics, gắn kết hạ tầng và cảnh quan theo định hướng Quy hoạch tổng thể Thủ đô với tầm nhìn 100 năm;

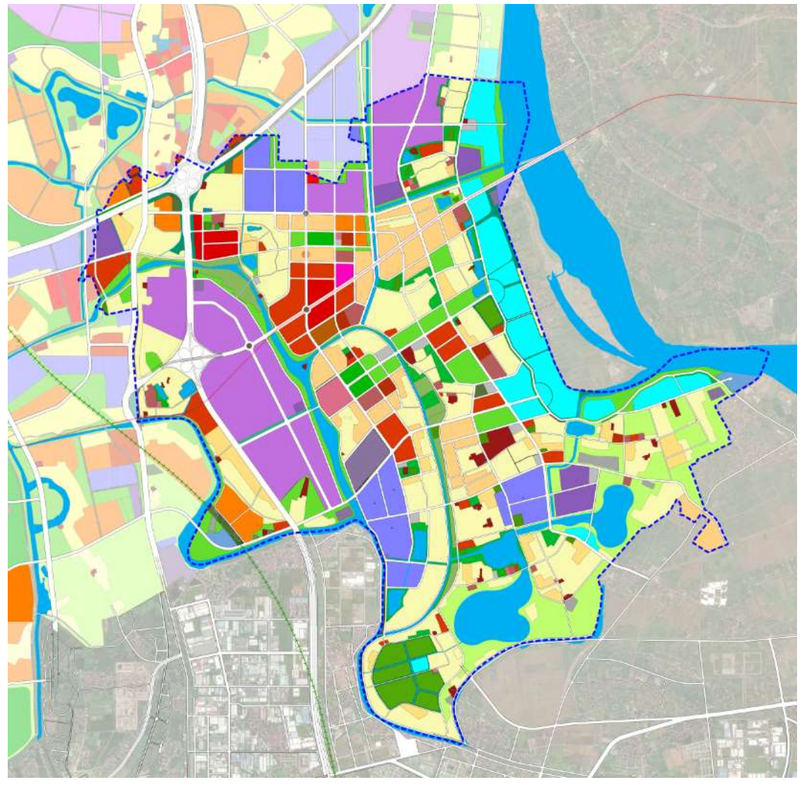
3 **Không gian du lịch sinh thái – thể thao – nghỉ dưỡng gắn với cảnh quan sông Hồng; Vùng sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao**, gắn với định hướng phát triển các khu nông nghiệp hiện đại, ứng dụng công nghệ cao, hình thành chuỗi giá trị nông sản gắn với thị trường tiêu thụ tại Hà Nội và vùng lân cận.



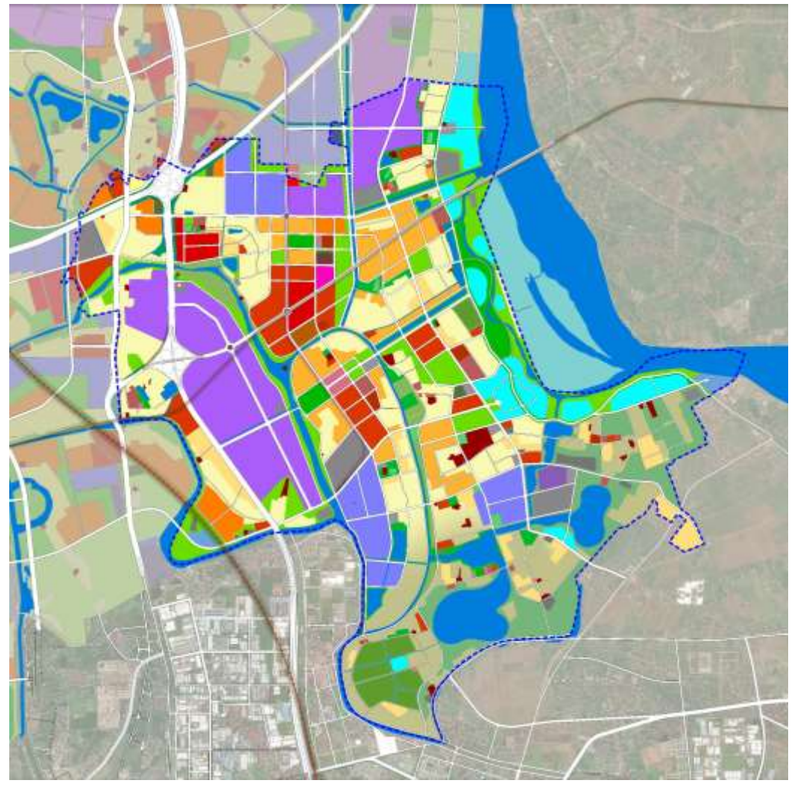
SỬ DỤNG ĐẤT QUY HOẠCHI PHƯƠNG ÁN



PHƯƠNG ÁN TUÂN THỦ
QHC THỦ ĐÔ HÀ NỘI TẦM NHÌN 100 NĂM



PHƯƠNG ÁN PHÁT TRIỂN TỐI ƯU
QUỸ ĐẤT



PHƯƠNG ÁN DUNG HOÀ

05 PHÂN VÙNG PHÁT TRIỂN KINH TẾ

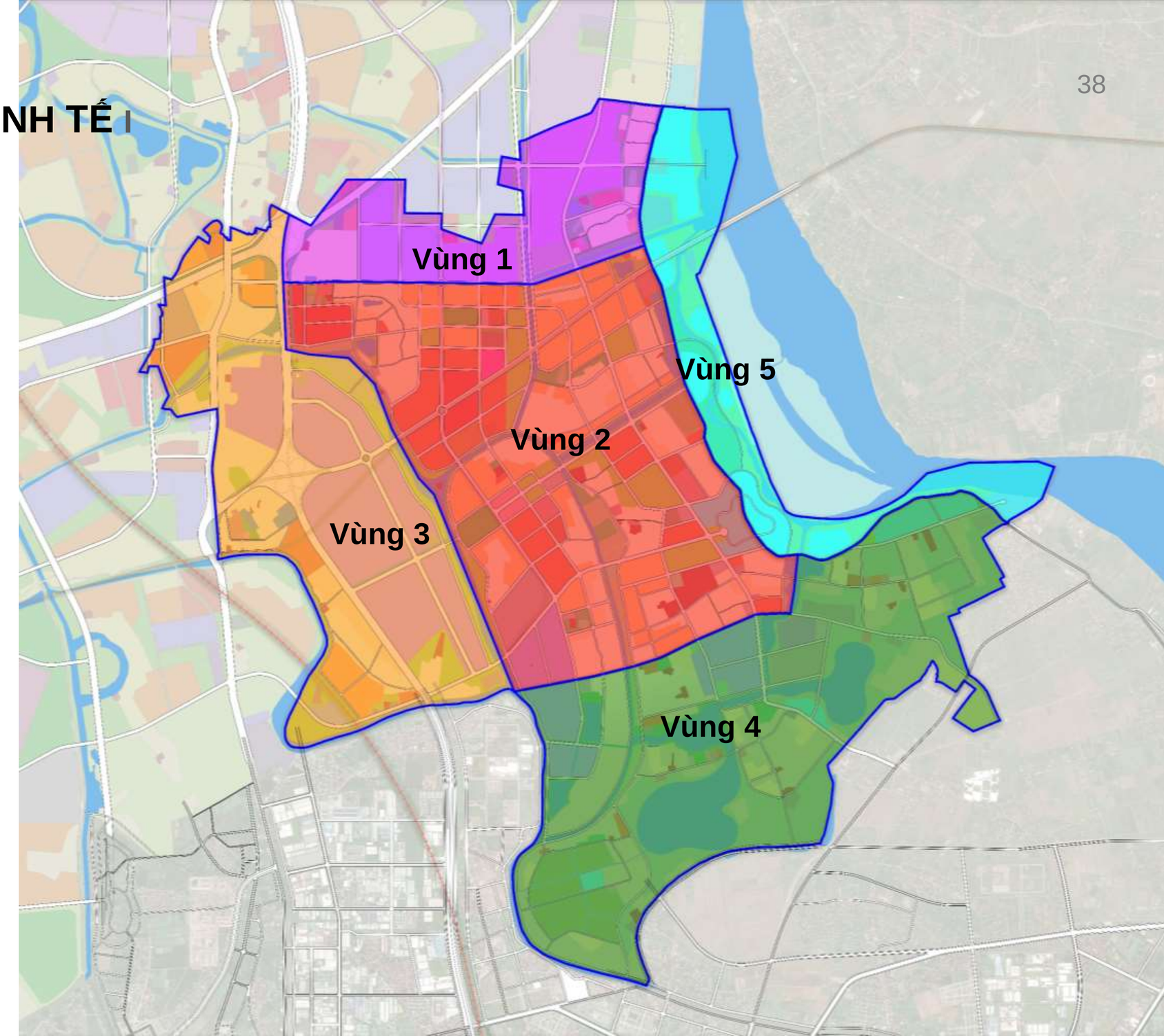
Vùng 1: Vùng phát triển đô thị - dịch vụ - công nghiệp phía Bắc

Vùng 2: Vùng phát triển đô thị trung tâm

Vùng 3: Vùng phát triển đô thị - dịch vụ hỗ trợ - công nghiệp theo trục Pháp Vân – Cầu Giẽ

Vùng 4: Vùng phát triển dân cư nông thôn và sản xuất nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao

Vùng 5: Vùng cảnh quan sinh thái sông Hồng



11 PHÂN KHU CHỨC NĂNG

1.1 : Khu công nghiệp – đô thị dịch vụ

2.1: Khu trung tâm hành chính, dịch vụ công cộng và phát triển đô thị TOD

2.2. Khu đô thị mới cao cấp

2.3 Khu đô thị ven sông

2.4 Khu đô thị cải tạo chỉnh trang

2.5 Khu đô thị sinh thái

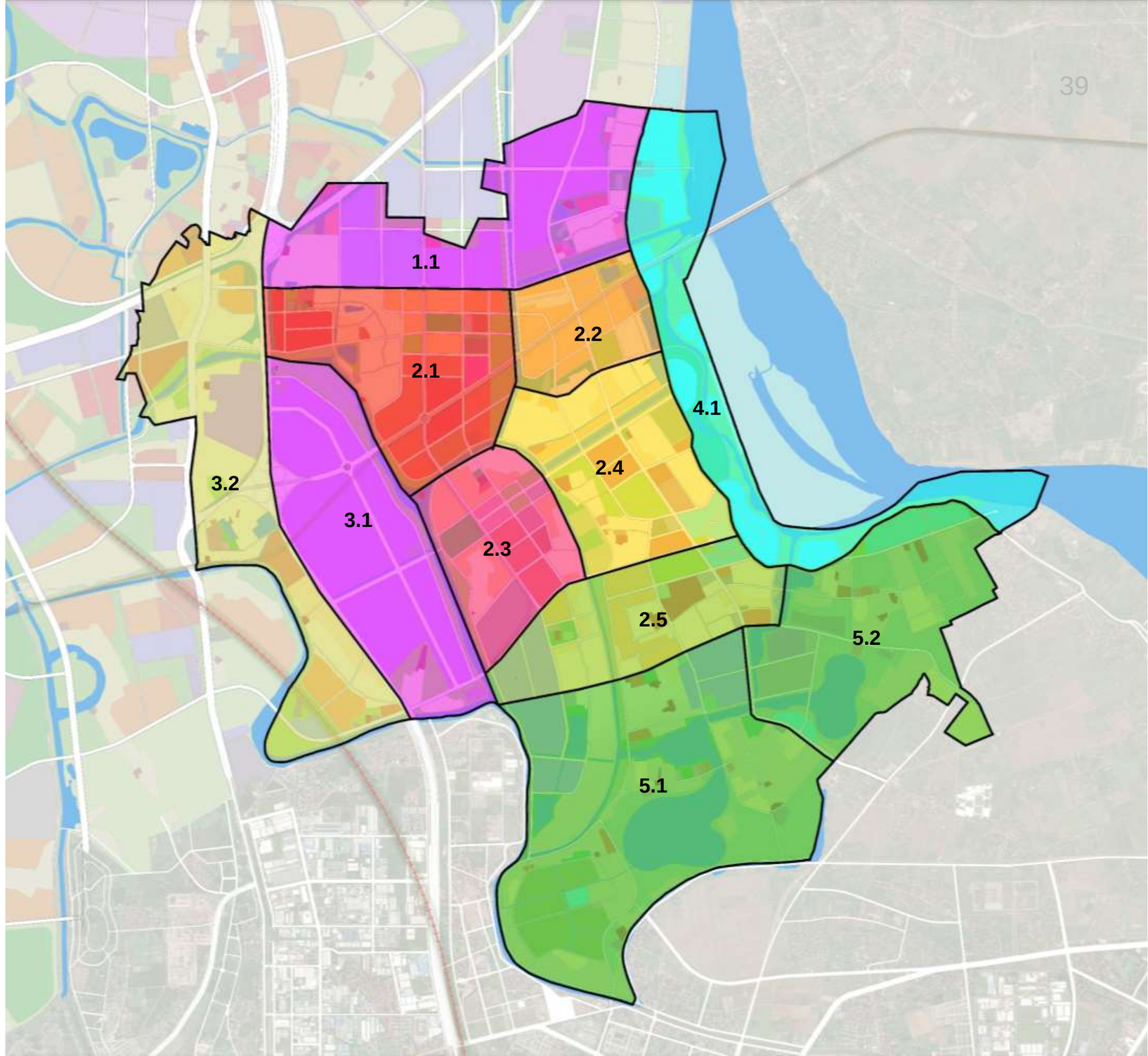
3.1 Khu công nghiệp hỗ trợ, công nghiệp công nghệ cao

3.2 Khu đô thị cải tạo chỉnh trang, nhà ở cho chuyên gia và lao động

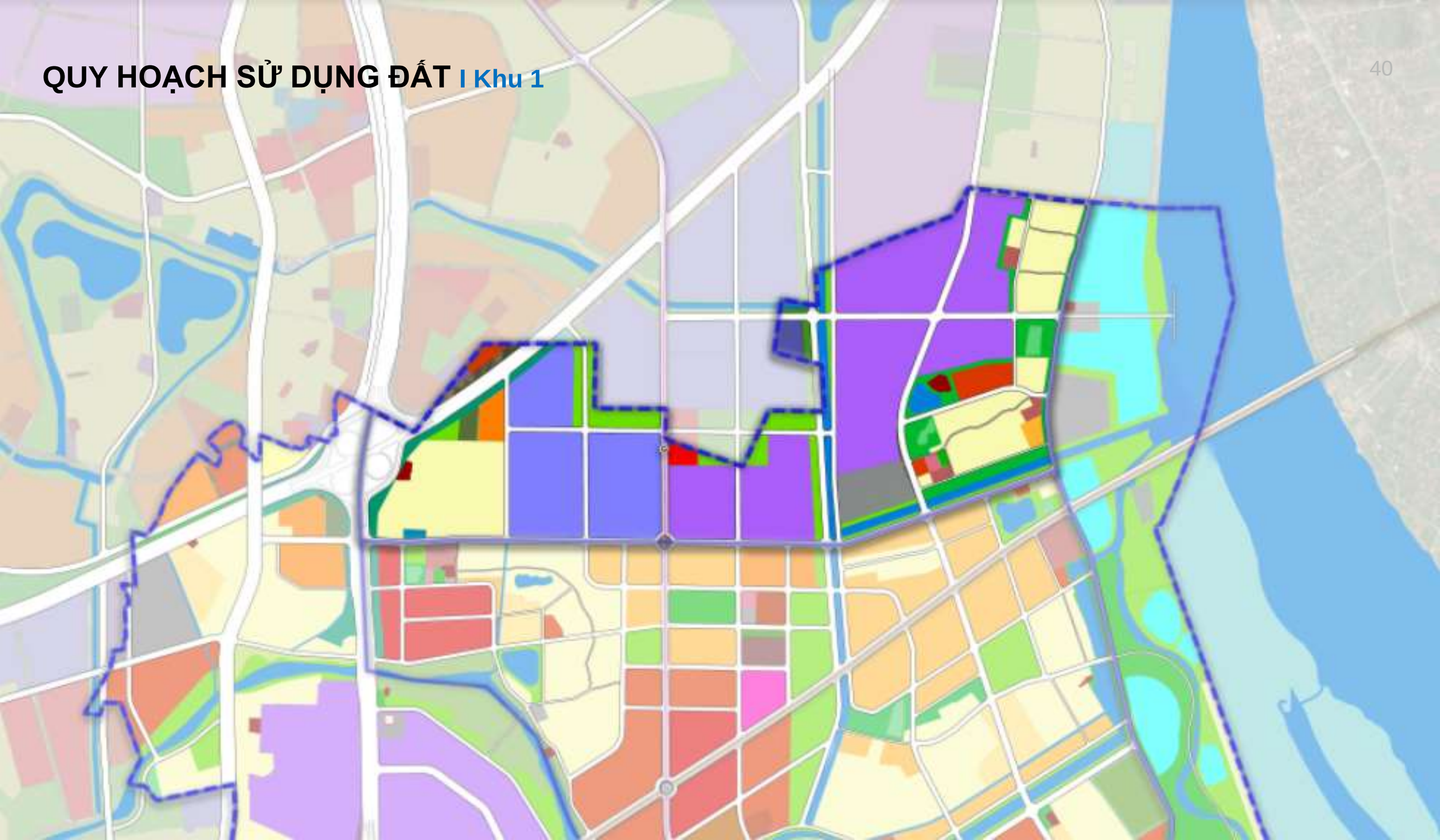
4.1 Khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí trục cảnh quan song Hồng

5.1 Khu vực phát triển dân cư nông thôn kết hợp sản xuất nông nghiệp năng xuất cao

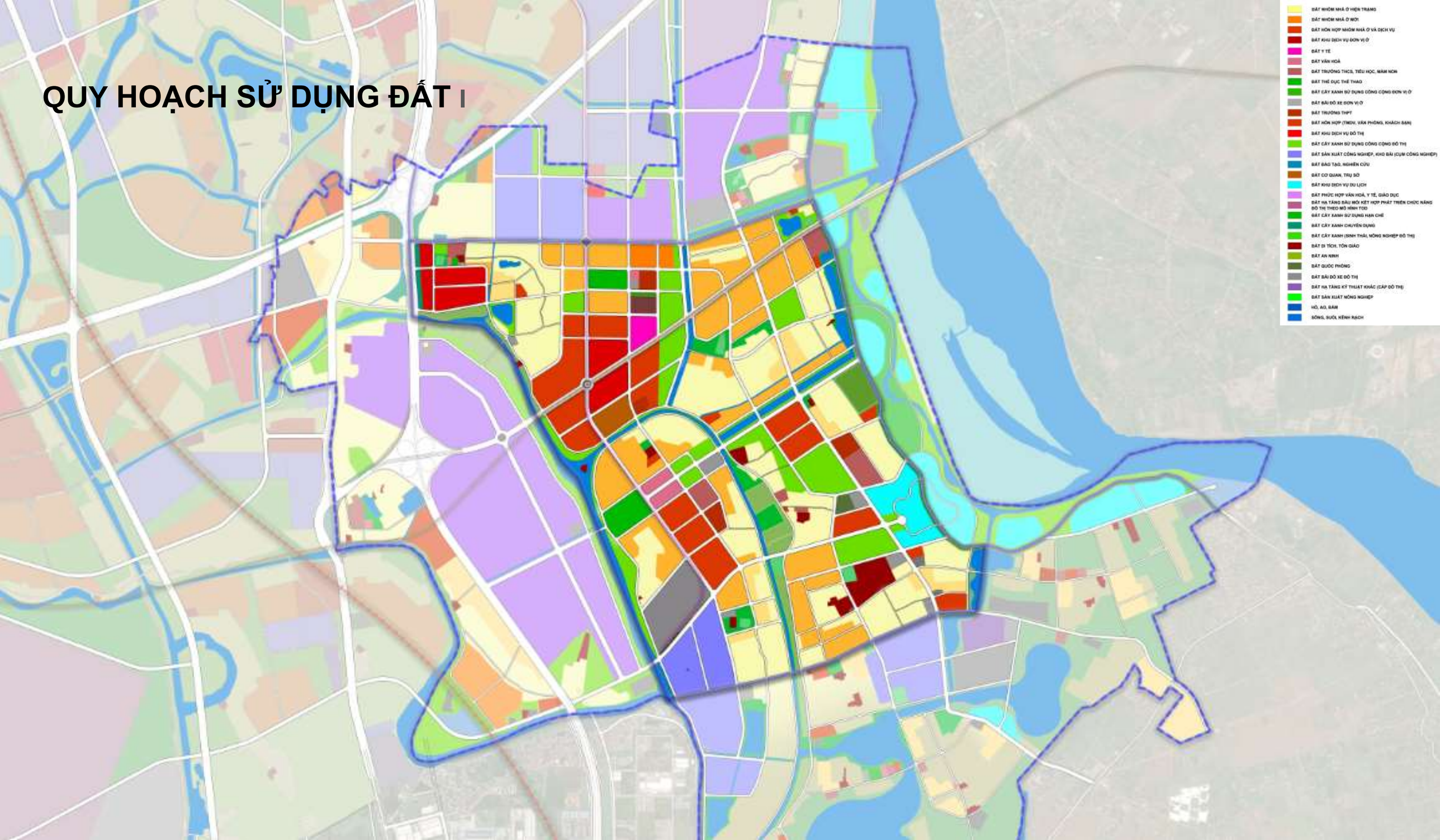
5.2 Khu vực phát triển dân cư nông thôn gắn với dịch vụ hỗ trợ sản xuất



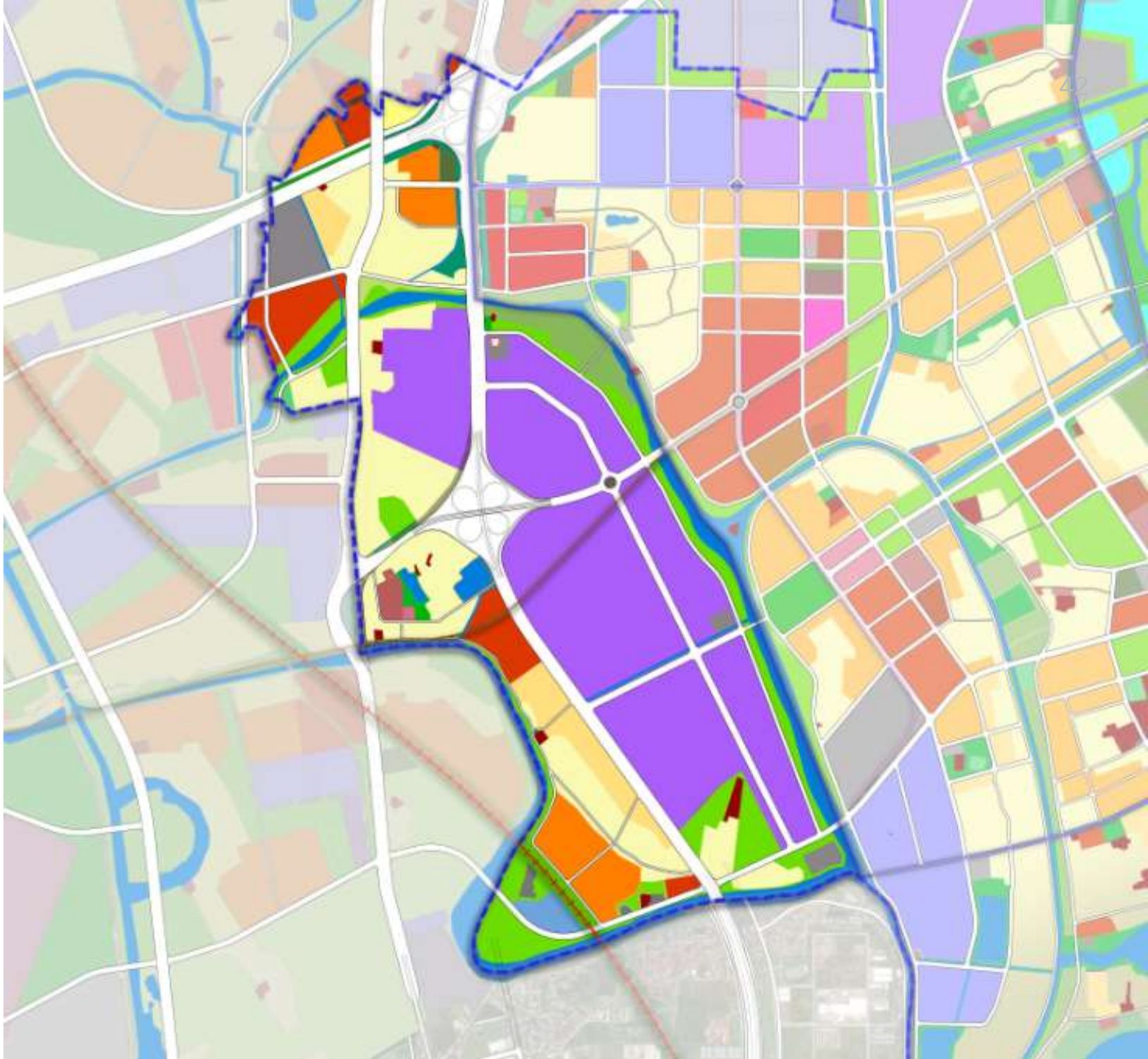
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT I Khu 1



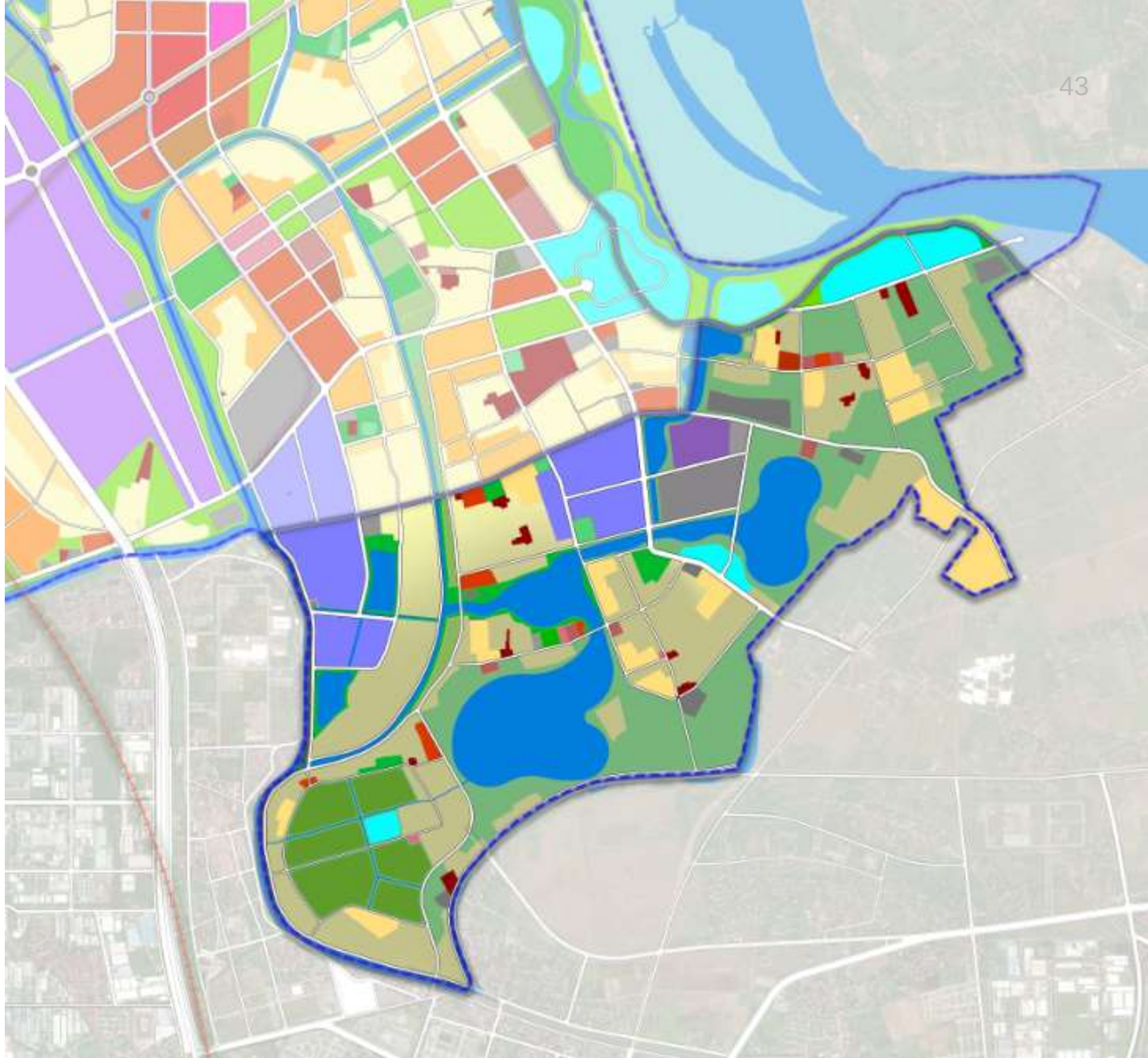
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT I



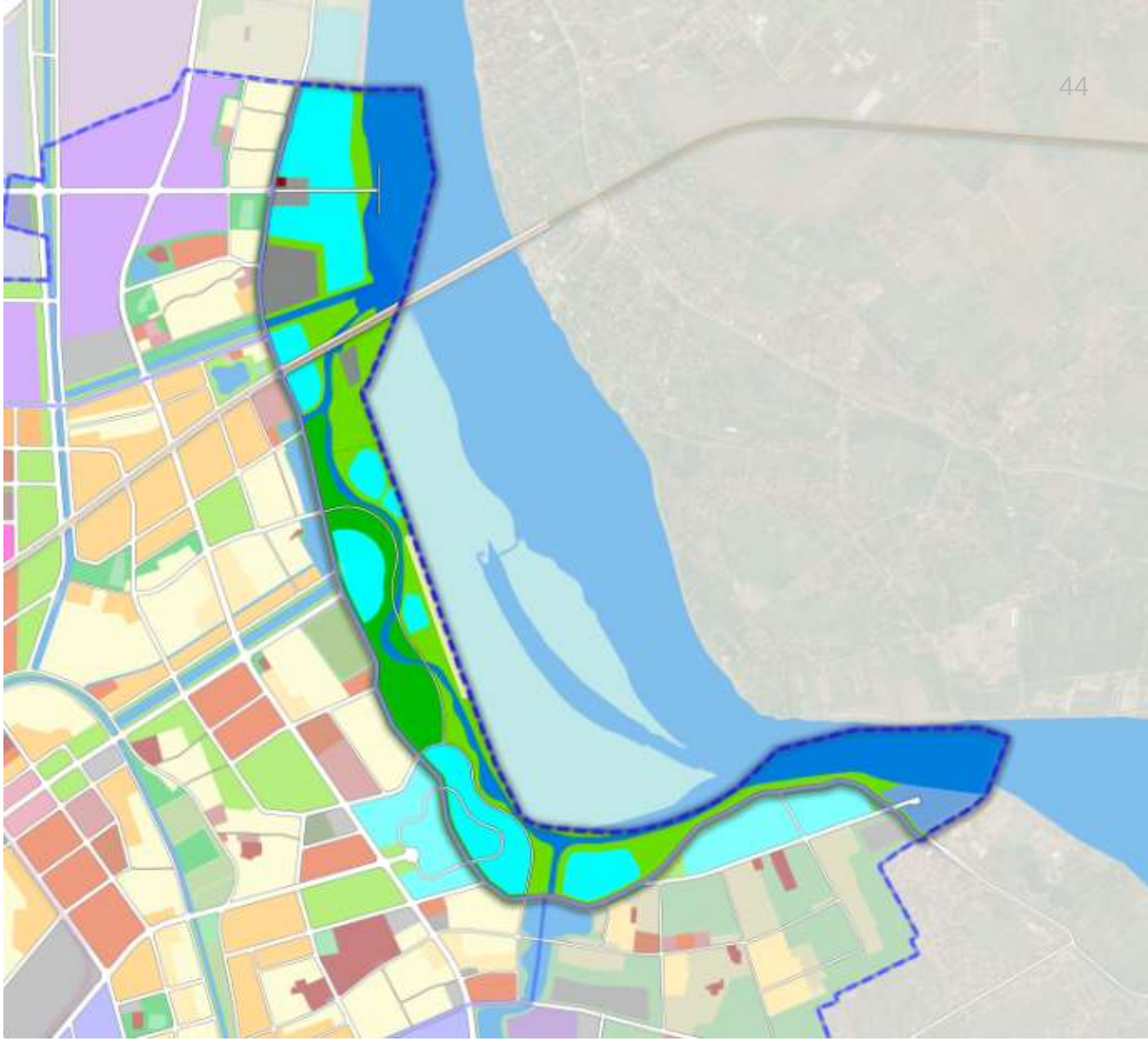
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



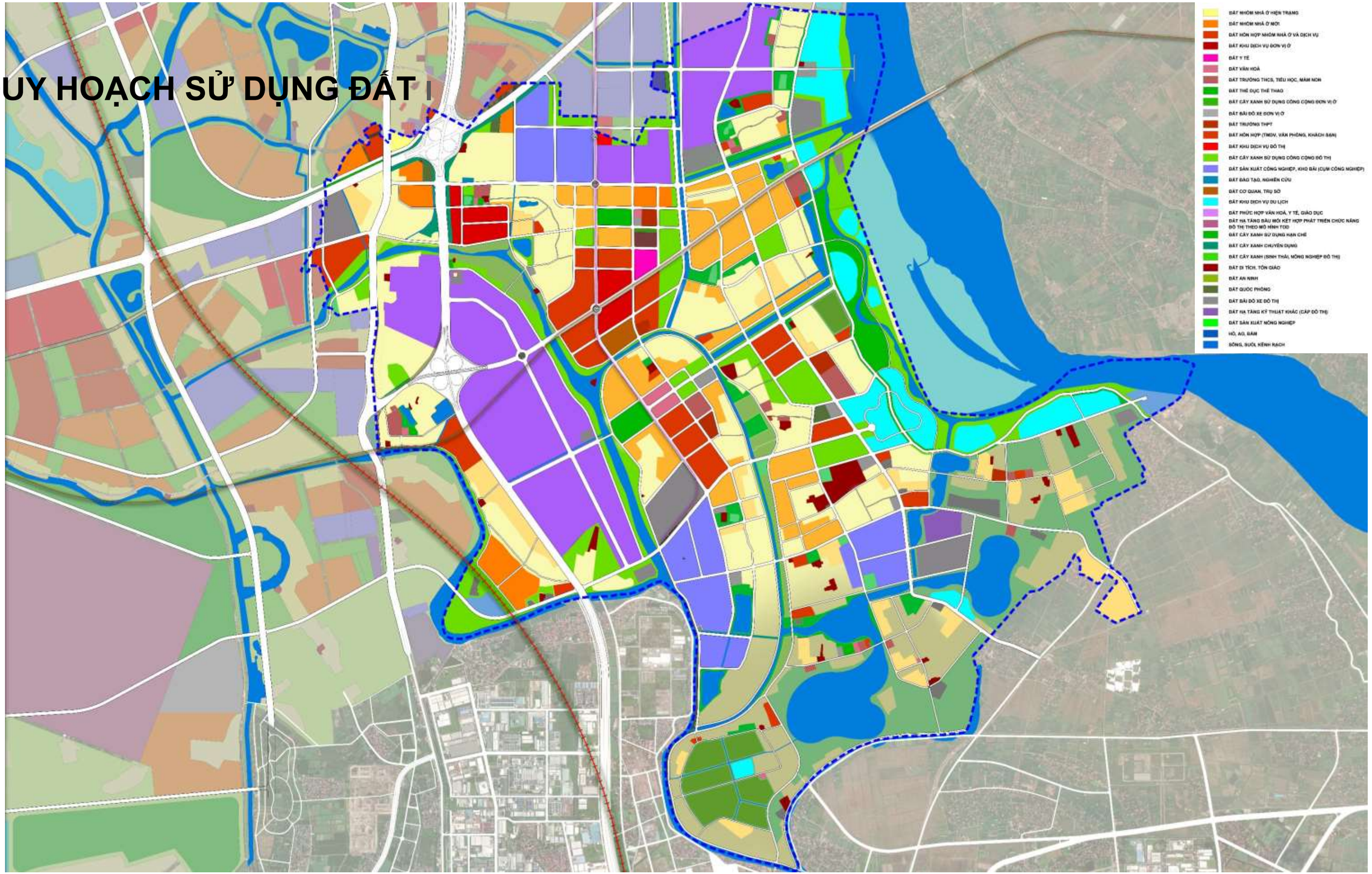
QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT I



QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT





QUY HOẠCH HẠ TẦNG

XÃ ĐẠI XUYÊN

TRONG KỶ NGUYÊN CỦA THỊNH VƯỢNG

CHUẨN BỊ KỸ THUẬT I Định hướng

1. Cao độ nền

Khu vực từ nội đô đến vành đai 4 (tính toán dựa vào mực nước lớn nhất hồ Đại Đồng; mực nước trên sông Ba Dền) Hmn= 2,5m.

Cao độ khống chế phù hợp với dân cư hiện hữu, đảm bảo kết nối với các tuyến giao thông quan trọng qua khu vực.

Cụ thể:

Cao độ nền khu dân dụng: Hdd ≥ 4,8-4,0m theo hướng cao nhất ở phía bắc và thấp dần về phía nam, đông nam.

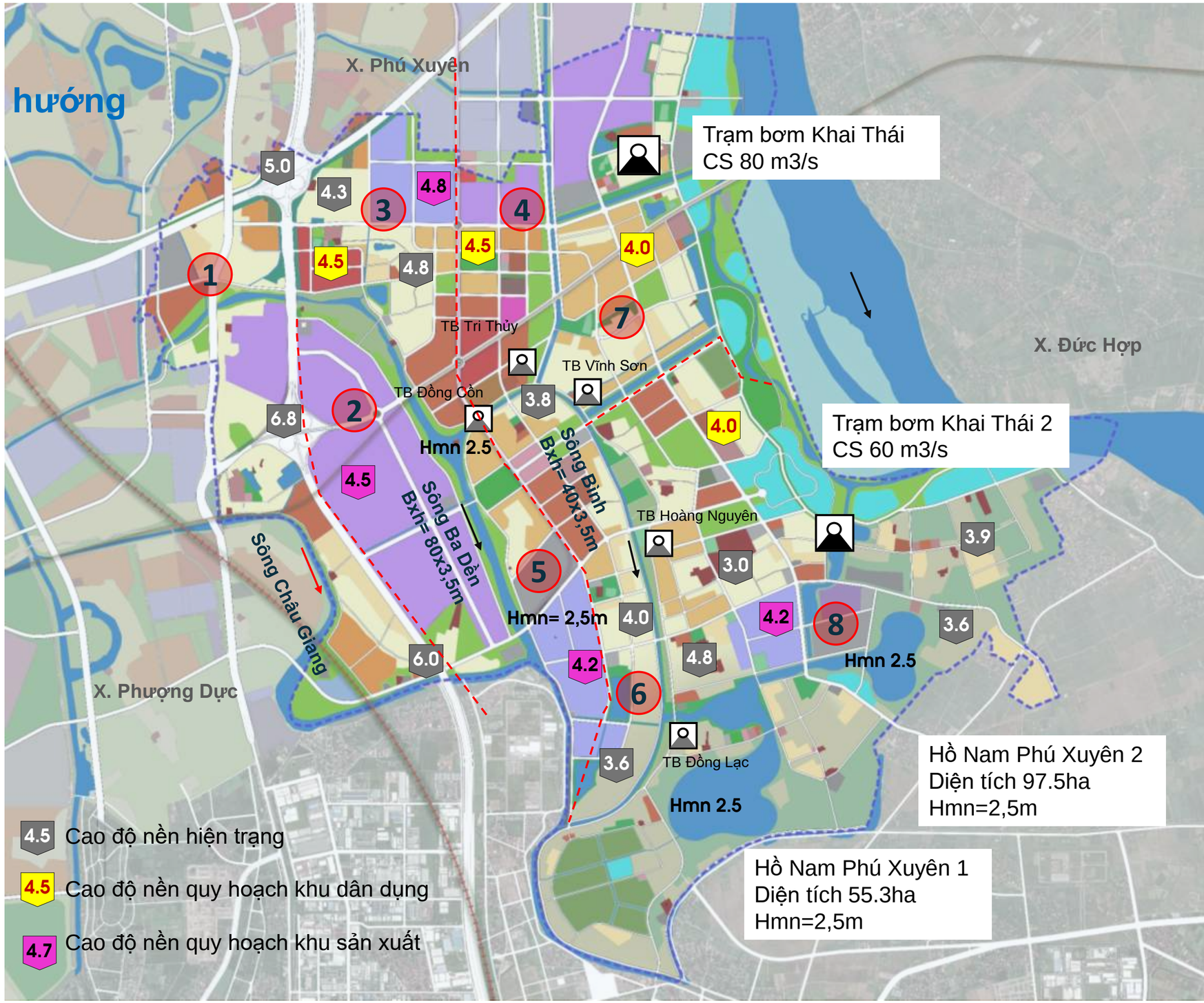
Cao độ khu vực sản xuất Hcn ≥ 4,8-4,2m.

Cao độ khu công viên cây xanh Hcx ≥3,0m

1. Thoát nước mưa

Chia làm 8 lưu vực thoát nước chính. Bố trí hệ thống kênh tiêu thoát nước, đấu nối liền mạch, bề rộng kênh từ 10-50m. Thoát nước liền mạch ra sông Châu Giang; sông Ba Dền, sông Bình, các kênh tiêu và hồ điều hòa Nam Phú Xuyên 1,2.

Trong điều kiện mưa to, *nước thoát không kịp, mực nước trên các kênh tiêu, hồ điều hòa vượt ngưỡng 2,5m sẽ bơm cưỡng bức ra sông Hồng qua các trạm bơm Khai Thái 1, 2 theo QH 100 năm đã phê duyệt.*



CẤP NƯỚC I Định hướng

1.Nguồn cấp:

- Nguồn nước: được lấy từ NMN Phú Xuyên và NMN Hà Nam. Thông qua các tuyến truyền dẫn 2ϕ1000mm và ϕ2000-ϕ1800mm tới.

2. Giải pháp:

- Tuân thủ mạng ống truyền dẫn theo QH tổng thể Thủ đô:

+ Tuyến ống truyền dẫn ϕ1200mm trên tuyến đường B=42m

+ Tuyến ống truyền dẫn 2ϕ1000mm và ϕ1200mm trên tuyến đường Truyền Thống B=42m

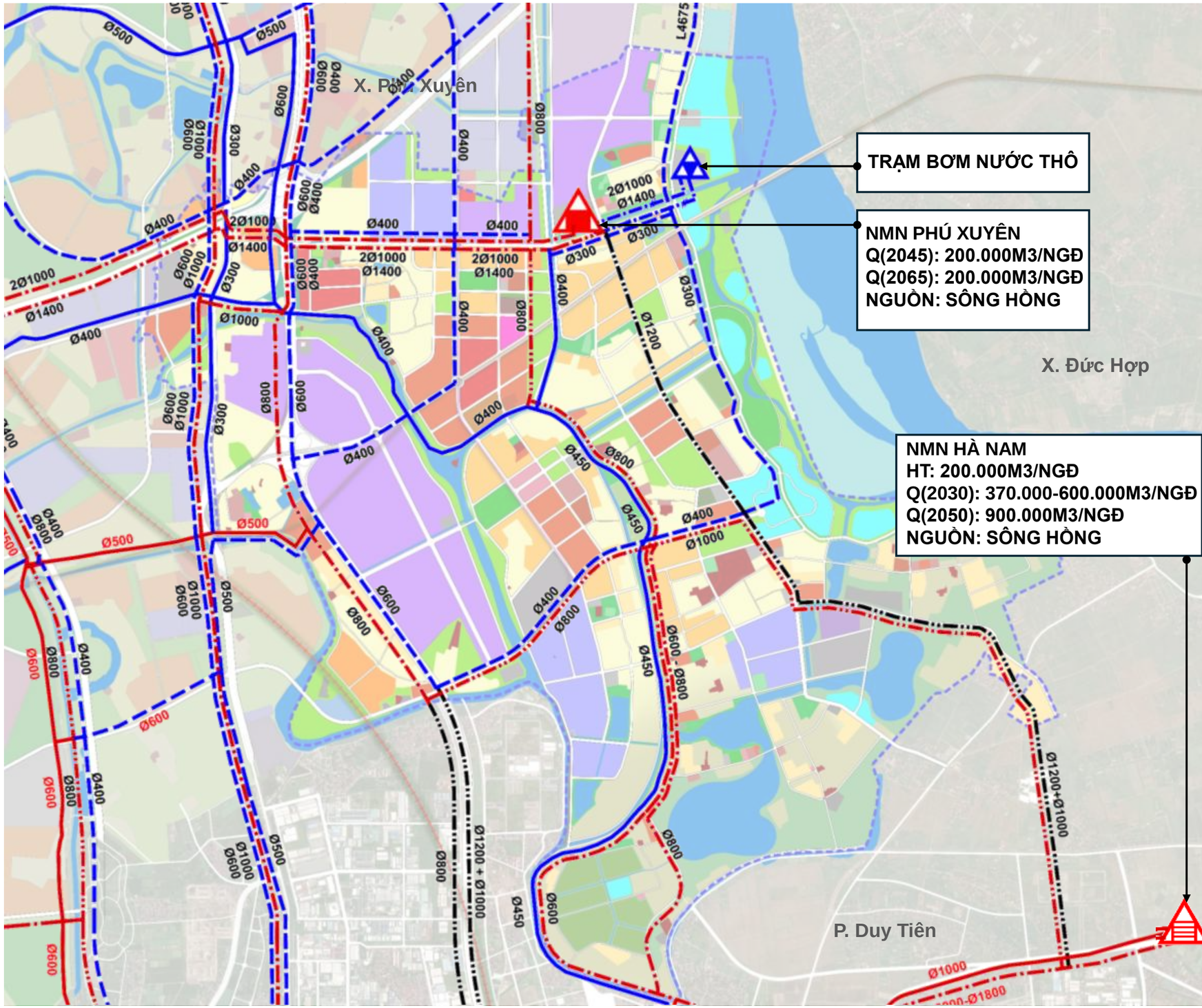
+ Tuyến ống truyền dẫn ϕ800mm trên đường quy hoạch B=30m, tuyến đường ĐT428

+ Tuyến ống truyền dẫn ϕ400mm - ϕ600mm trên tuyến các tuyến đường cao tốc Pháp Vân – Cầu Giẽ, các tuyến đường quy hoạch mới

+ Tuyến ống phân phối cập nhật Quy hoạch phân khu lân cận. Bổ sung, rà soát thay đổi vị trí các tuyến ống phù hợp với các tuyến đường quy hoạch trong dự án.

3. Cấp nước chữa cháy:

- Hệ thống chữa cháy áp lực thấp. Bố trí trụ cứu hỏa trên tuyến ống có đường kính ≥ ϕ100mm.



CẤP ĐIỆN I Định hướng

1. Nguồn cấp:

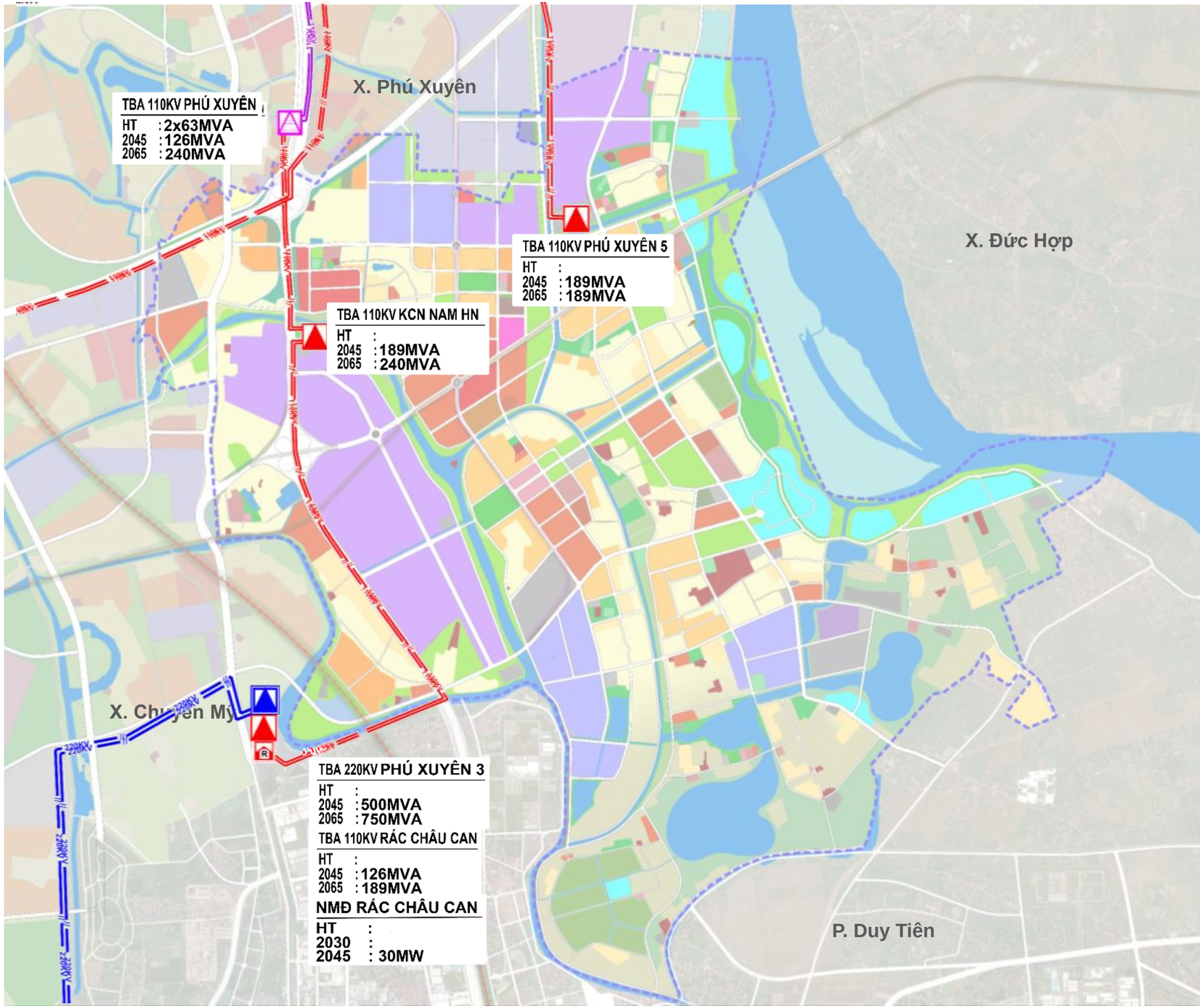
- Khu vực lập quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp 220kV Phú Xuyên 3, 110kV Phú Xuyên, 110kV Nam Hà Nội, 110kV Phú Xuyên 5

2. Mạng lưới tuyến điện cao thế:

- Xây dựng mới các tuyến điện ngầm 220kV, 110kV đấu nối tới các trạm biến áp 220kV, 110kV theo định hướng Quy hoạch tổng thể thủ đô Hà Nội tầm nhìn 100 năm.

3. Mạng lưới tuyến điện trung thế:

- Từ các trạm biến áp 110kV, xây dựng các tuyến cáp trục 22kV tới các phụ tải sử dụng điện.
- Các tuyến điện trung thế trong khu vực được di chuyển, hạ ngầm theo đường giao thông quy hoạch.



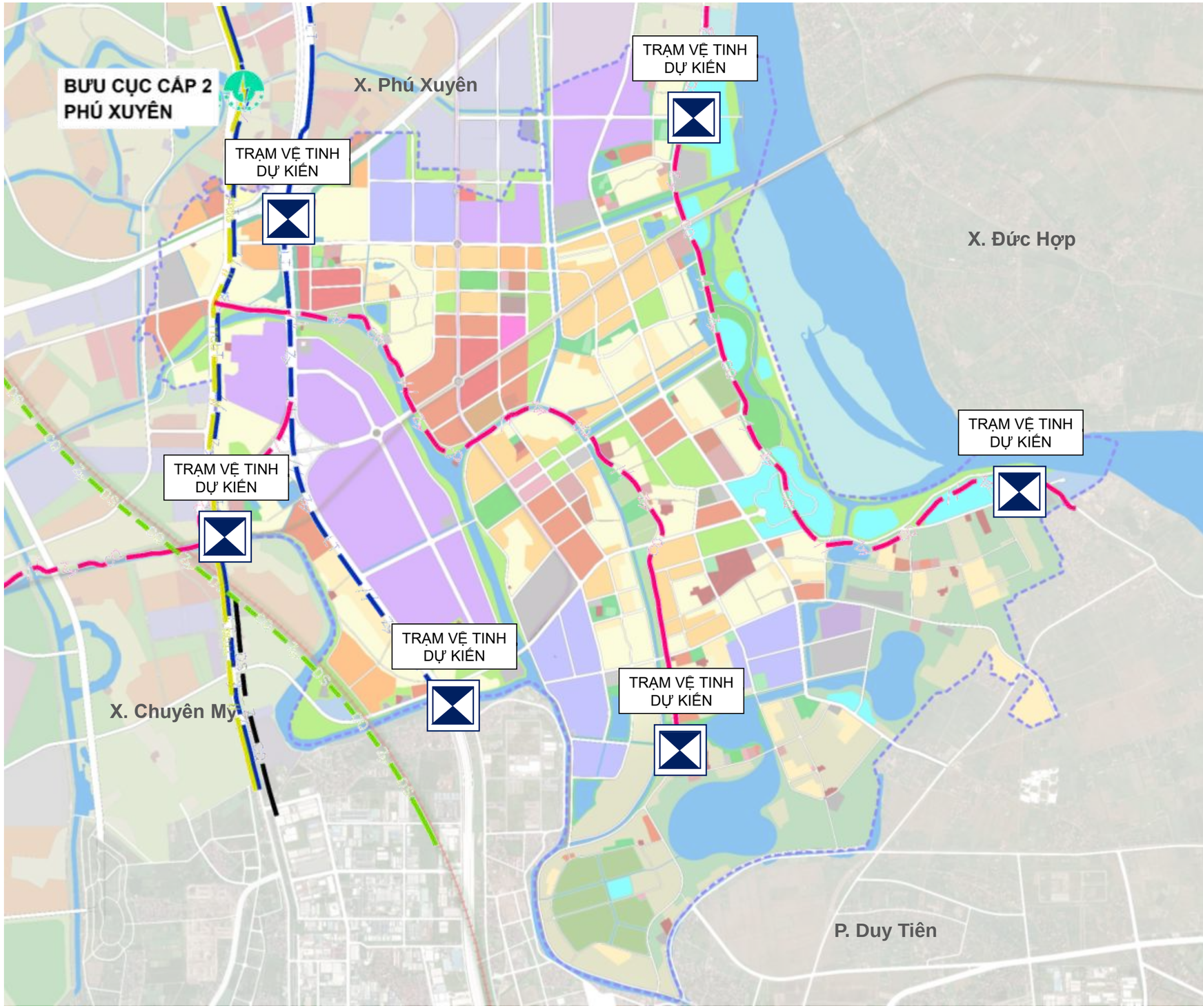
HẠ TẦNG VIỄN THÔNG

1. Nguồn cấp:

- Tín hiệu cấp cho khu vực lập quy hoạch từ Bưu cục cấp 2 Phú Xuyên cấp tín hiệu viễn thông cho các trạm vệ tinh trong khu vực quy hoạch.

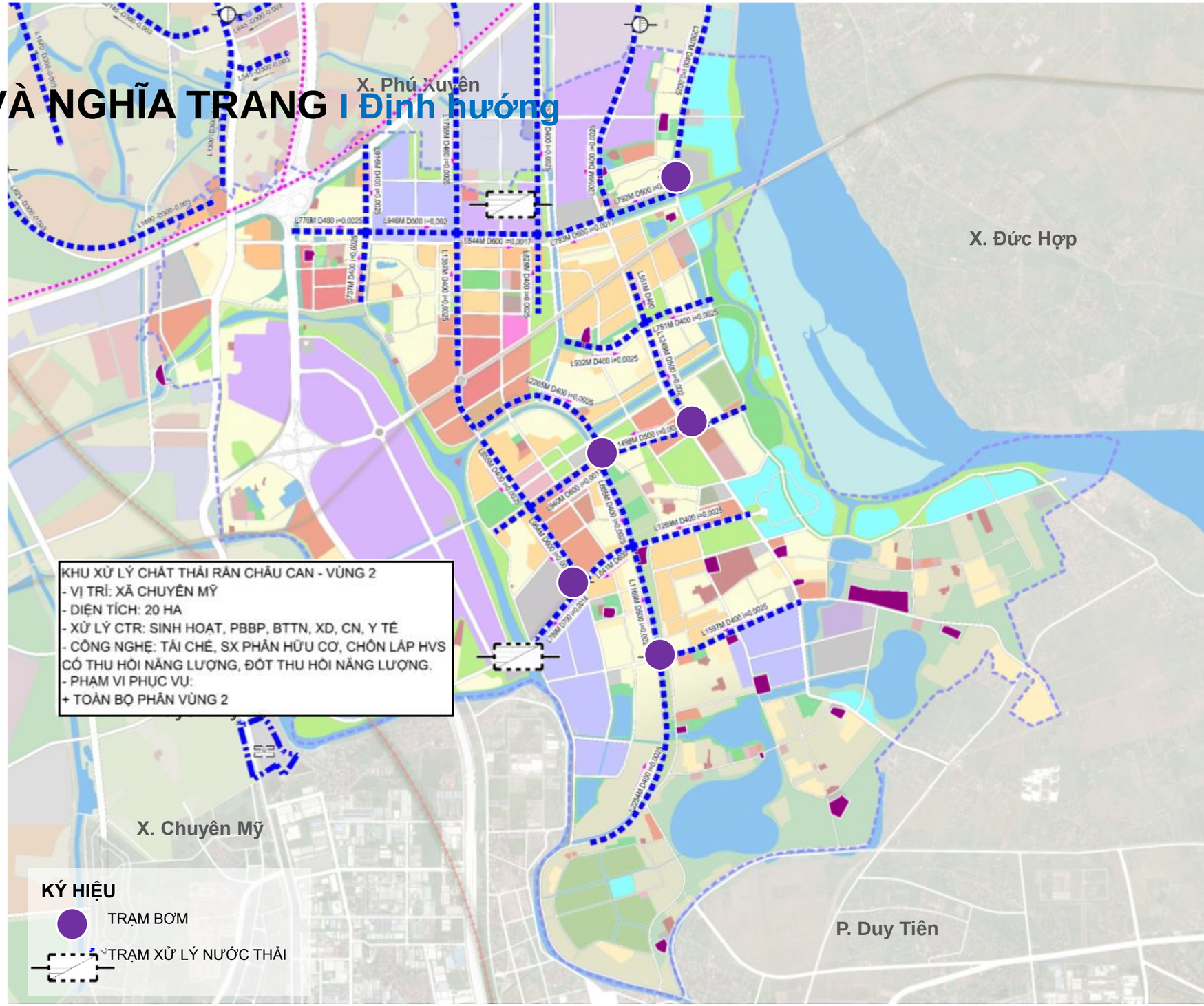
2. Mạng lưới thông tin :

- Xây dựng các trạm vệ tinh trong khu vực nhận tín hiệu từ Host Phú Xuyên thông qua tuyến cáp quang chạy các tuyến đường giao thông.
- Phát triển mạnh hạ tầng cột ăng ten không cồng kềnh, cột ăng ten thu phát sóng ngụy trang: Cột ăng ten có kích thước và quy mô nhỏ gọn, thân thiện môi trường, ngụy trang ẩn vào các công trình kiến trúc và cảnh quan xung quanh, đảm bảo mỹ quan đô thị.



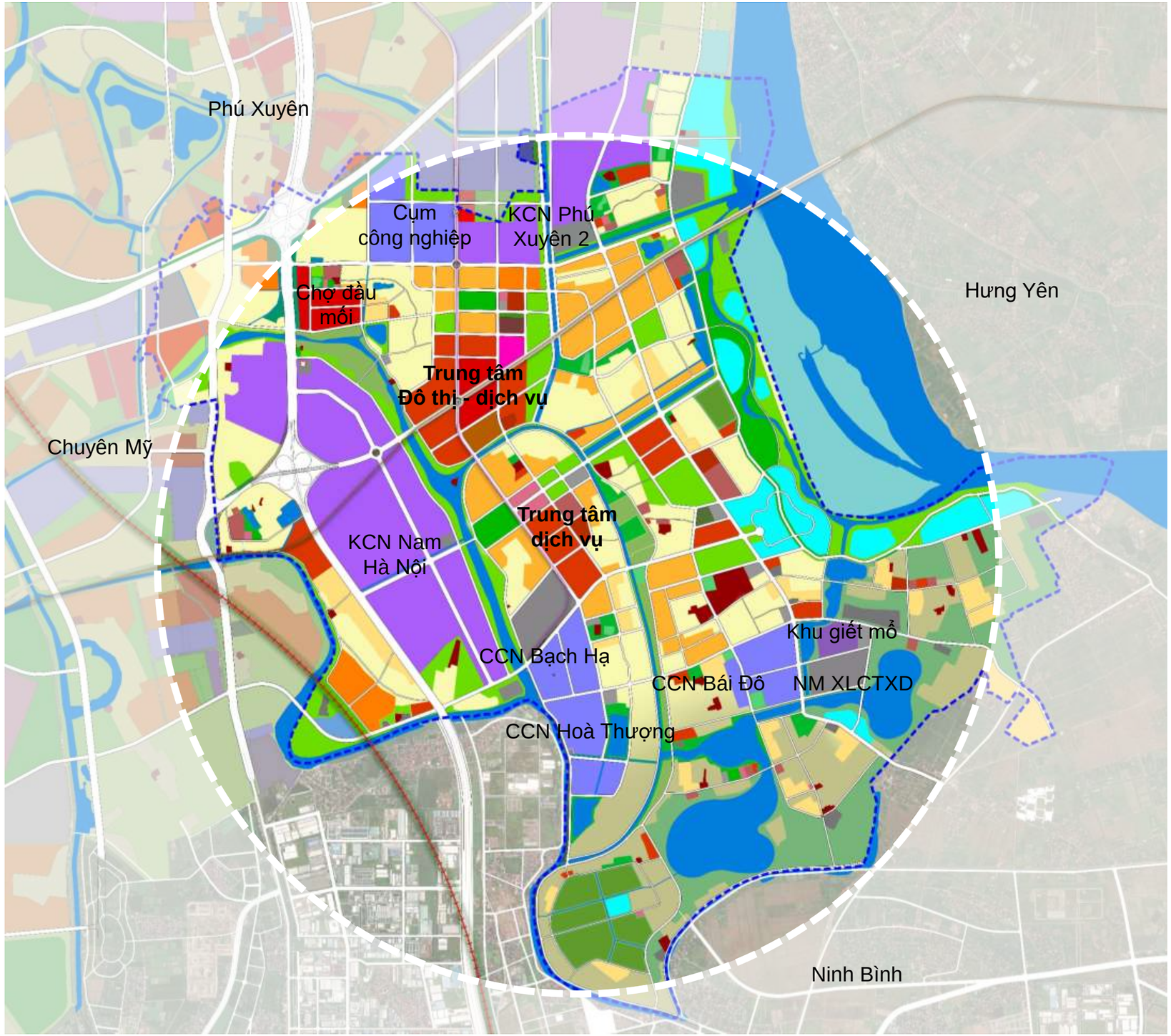
THOÁT NƯỚC THẢI, CTR VÀ NGHĨA TRANG I Định hướng

- Theo quy hoạch, phía Bắc khu vực nghiên cứu thuộc lưu vực thoát nước thải của trạm xử lý nước thải ĐT Phú Xuyên 2 và Phú Xuyên 3 (theo Quy hoạch tổng thể 100 năm).
- Thiết kế 02 trạm xử lý nước thải là trạm xử lý nước thải Đại Xuyên 1 và trạm xử lý nước thải Đại Xuyên 2.
- Hệ thống thoát nước kết hợp thoát nước riêng và thoát nước nửa riêng. Mạng lưới cống thoát nước thải thu gom nước thải về các trạm xử lý nước thải.
- Nước thải công nghiệp sẽ được xử lý theo dự án riêng của các khu, cụm công nghiệp.
- Tổng diện tích nghĩa trang xã quy mô khoảng 36,53ha.
- Ngoài ra, khu xử lý CTR Châu Can – vùng 2 thuộc địa bàn xã Chuyên Mỹ được sử dụng chung cho khu vực nhằm xử lý CTR, PBBP, Xây dựng, công nghiệp, y tế



QUY HOẠCH CHUNG XÃ ĐẠI XUYÊN





VIUP

Trân trọng cảm ơn