

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1, tỷ lệ 1/2000**

Địa điểm: thuộc địa giới hành chính các xã: Tiên Dược, Mai Đình, Phù Linh  
và thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21/11/2012;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;*

*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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*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 đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 31/3/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 496/QĐ-TTg ngày 08/4/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch nghĩa trang Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 95/QĐ-TTg ngày 16/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung không gian xây dựng ngầm đô thị trung tâm - Thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050, tỷ lệ 1/10.000;*

*Căn cứ Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 2967/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn, tỷ lệ 1/10.000;*

*Căn cứ Quyết định số 2966/QĐ-UBND ngày 29/6/2015 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000;*

*Căn cứ Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND Thành phố về việc giao UBND huyện Sóc Sơn tổ chức lập các đề án Quy hoạch phân khu đô thị tỷ lệ 1/2000 trong khu vực Đô thị vệ tinh Sóc Sơn;*

*Căn cứ Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 05/8/2022 của UBND Thành phố về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1, tỷ lệ 1/2000;*

*Căn cứ Thông báo số 1513-TB/TU ngày 08/01/2024 của Thành ủy Hà Nội về Kết luận của Ban Thường vụ Thành ủy về chủ trương 04 đề án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn (các khu 1, 2, 4, 6), tỷ lệ 1/2000;*

*Xét đề nghị của UBND huyện Sóc Sơn tại Tờ trình số 22/TTr-UBND ngày 05/02/2024 và Báo cáo thẩm định số 1125/BC-QHKT-BSH-HTKT ngày 20/3/2024 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1, tỷ lệ 1/2000 do UBND huyện Sóc Sơn tổ chức lập với các nội dung chính như sau:

1. Tên đề án:

Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1, tỷ lệ 1/2000.

Địa điểm: tại các xã: Tiên Dược, Mai Đình, Phù Linh và thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

2. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu:

a. Vị trí, phạm vi ranh giới nghiên cứu:

Vị trí thuộc địa giới hành chính các xã Tiên Dược, Mai Đình, Phù Linh, và thị trấn Sóc Sơn, huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội, được giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đường tỉnh lộ 131 và đường Quốc lộ 3.
- Phía Bắc giáp khu dân cư và đất nông nghiệp thôn Phù Mã, xã Phù Linh.
- Phía Đông giáp hành lang bảo vệ đường sắt quốc gia Hà Nội - Thái Nguyên.
- Phía Nam giáp đường quy hoạch mặt cắt 50m (đường từ cụm công nghiệp tập trung đi xã Xuân Giang).

b. Quy mô nghiên cứu quy hoạch:

- Diện tích nghiên cứu: khoảng 629,34ha.
- Dân số dự báo đến năm 2030: khoảng 49.560 người.

3. Tính chất và chức năng chính:

Theo Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn, thành phố Hà Nội đến năm 2030 và Nhiệm vụ quy hoạch phân khu được UBND Thành phố phê duyệt: Phạm vi ranh giới quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1 bao gồm khu vực thị trấn huyện lỵ Sóc Sơn và khu đô thị Phù Linh (đô thị hiện hữu) mở rộng về phía Nam. Với vai trò là trung tâm của đô thị và dịch vụ, thương mại, nhà ở..., trở thành trung tâm phát triển hỗn hợp của đô thị vệ tinh Sóc Sơn nhằm giảm sức ép về phát triển cho đô thị trung

tâm, đồng thời thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và đô thị hoá khu vực cửa ngõ phía Bắc Thủ đô. Các chức năng chính của khu vực bao gồm:

- Là trung tâm của huyện với các chức năng: hành chính đô thị, quảng trường, công viên cây xanh đô thị, các khu trung tâm thương mại tài chính và dịch vụ, bảo tàng, nhà hát, rạp chiếu phim...

- Là khu vực đô thị hiện hữu chính trang kết hợp phát triển đô thị mới với hệ thống hạ tầng đô thị gắn với cảnh quan tự nhiên đặc trưng khu vực.

#### 4. Mục tiêu quy hoạch:

- Triển khai cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn, Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn đã được phê duyệt và quy định pháp luật về quy hoạch đô thị; thống nhất đồng bộ với nghiên cứu Điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô đến năm 2045, tầm nhìn đến năm 2065 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Nhiệm vụ tại Quyết định số 700/QĐ-TTg ngày 16/6/2023.

- Hình thành khu vực đô thị mới, là khu trung tâm hành chính - chính trị, thương mại dịch vụ, y tế, có mối liên hệ giao thông thuận tiện và góp phần giảm tải cho đô thị trung tâm; kết hợp cải tạo chỉnh trang, bổ sung hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật thiết yếu cho khu vực làng xóm hiện hữu, đáp ứng yêu cầu đô thị hóa.

- Rà soát, khớp nối các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư đã được phê duyệt trong khu vực nghiên cứu; cập nhật có chọn lọc một số định hướng nghiên cứu tại đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung và kết quả nghiên cứu tại các đồ án đã triển khai.

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các quy định của Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn có liên quan đến phân khu đô thị. Xác định cụ thể hóa phạm vi, ranh giới, diện tích, quy mô đất đai, dân số và các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị; các yêu cầu bảo vệ đối với các khu vực an ninh quốc phòng, khu vực bảo tồn di tích văn hóa, khu vực cảnh quan tự nhiên đặc thù (rừng phòng hộ, hồ điều hòa, các không gian mặt nước lớn), các yêu cầu phát triển đối với các khu vực cải tạo, chỉnh trang, xây dựng mới phù hợp với: Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh, Quy hoạch ngành, chuyên ngành, lĩnh vực liên quan,... đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế.

- Xác định các nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan đối với các khu chức năng, các không gian đặc trưng và cấu trúc đô thị tại khu vực lập quy hoạch phân khu, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.

- Xác định khung kết cấu hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đề xuất các hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý sử dụng đất theo quy hoạch, xác định các dự án đầu tư xây dựng và lập quy hoạch chi tiết, đề xuất danh mục các chương trình đầu tư và dự án chiến lược, kiểm soát phát triển và quản lý đô thị.

#### 5. Nội dung đồ án quy hoạch:

##### a. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

Xác định theo Nhiệm vụ quy hoạch phân khu, Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn thành phố Hà Nội đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000 được duyệt và Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành, cụ thể:

- Các chỉ tiêu sử dụng đất (Tính chung cơ cấu cho 07 Phân khu đô thị vệ tinh): Đất dân dụng:  $80 \div 100 \text{m}^2/\text{người}$ . Trong đó: Đất đơn vị ở (khu vực nội thị) bình quân khoảng:  $55 \text{m}^2/\text{người}$ ; Đất làng xóm ngoại thị bình quân khoảng  $85 \text{m}^2/\text{người}$ .

Một số chỉ tiêu sử dụng đất đô thị của Phân khu 1: Công cộng đô thị (cấp tỉnh, cấp huyện)  $8,0 \text{m}^2/\text{người}$ ; Cây xanh TDDT đô thị (cấp tỉnh, cấp huyện)  $24,4 \text{m}^2/\text{người}$ ; Trường THPT  $0,64 \text{m}^2/\text{người}$ ; Đơn vị ở  $56,77 \text{m}^2/\text{người}$ .

- Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Các chỉ tiêu sử dụng đất dịch vụ, y tế, văn hóa được tính toán trên cơ sở phù hợp Quy chuẩn quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và điều kiện hiện trạng, tính chất của Phân khu. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội trong đất đơn vị ở được tính toán trên cơ sở phù hợp Quy chuẩn xây dựng, trên cơ sở quy mô dân số, bán kính phục vụ.

b. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Nguyên tắc và giải pháp phân bố sử dụng đất khu vực quy hoạch phân khu được xác định như sau:

- Trong ranh giới nghiên cứu phân khu đô thị được chia thành các ô quy hoạch và đường giao thông. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của từng ô quy hoạch được xác lập tại bản vẽ là chỉ tiêu nhằm kiểm soát phát triển chung của ô quy hoạch. Trong ô quy hoạch gồm đất đơn vị ở, các lô đất chức năng đô thị.

- Vị trí và ranh giới các lô đất trên bản vẽ được xác định sơ bộ làm cơ sở nghiên cứu quy hoạch chi tiết. Ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các lô đất xây dựng sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn sau (quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; quy hoạch tổng mặt bằng hoặc dự án đầu tư xây dựng) trên cơ sở quỹ đất cụ thể của lô đất, đảm bảo tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu đô thị được duyệt.

- Các nguyên tắc bảo vệ, tôn tạo, phát triển trong khu vực:

+ Kế thừa hệ thống giao thông, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của các đồ án, dự án có liên quan đã được các cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Hạn chế mở các tuyến đường quy hoạch cắt qua khu vực dân cư, không mang tính khả thi và thiếu nguồn lực thực hiện (tổ chức cải tạo hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở đường làng, ngõ xóm hiện có, tùy theo điều kiện hiện trạng).

+ Đảm bảo chỉ tiêu đất đai, bán kính phục vụ đối với các công trình công cộng cấp đơn vị ở, giáo dục (đảm bảo khả năng tiếp cận, sử dụng thuận lợi).

+ Bảo tồn hình thái cấu trúc đô thị, duy trì và khôi phục các không gian công cộng, quảng trường, không gian xanh, vườn hoa và các yếu tố tạo thành tổng thể kiến trúc có giá trị.

+ Ưu tiên phát triển các công trình văn hóa, dịch vụ du lịch.

+ Bảo tồn, tôn tạo các công trình hoặc cụm công trình lịch sử, văn hoá, cách mạng, kiến trúc có giá trị như: đình, chùa, nhà thờ, nhà ở cổ, nhà ở có vườn (nhà vườn), nhà ở theo mô hình làng xóm truyền thống... Các công trình di tích, tôn giáo đã hoặc chưa được xếp hạng, quy mô diện tích và hành lang bảo vệ sẽ được xác định theo hồ sơ sử dụng đất đai, văn bản, quyết định của cơ quan quản lý chuyên ngành, lĩnh vực có liên quan. Việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ theo luật định đối với công trình di tích, tôn giáo và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Đất nhóm ở (bao gồm một số chức năng chính: Nhà ở; vườn hoa, sân chơi, tập luyện TDDT; đường nội bộ; bãi đỗ xe; công trình sinh hoạt cộng đồng...) sẽ được xác

định cụ thể theo hồ sơ quản lý sử dụng đất, quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư xây dựng ở giai đoạn sau được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo tuân thủ các Quy chế liên quan đến khu vực. Trong nhóm ở bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính không >300m.

- Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (trước thời điểm quy hoạch phân khu này được duyệt) thực hiện như sau:

+ Loại 1: Các dự án đã và đang triển khai, phù hợp với định hướng quy hoạch chung cơ bản sẽ được cập nhật.

+ Loại 2: Các dự án đang triển khai chưa phù hợp hoàn toàn hoặc có một phần nội dung chưa phù hợp định hướng quy hoạch chung và các quy định quản lý, sẽ được điều chỉnh cục bộ cho phù hợp với quy hoạch chung và quy hoạch phân khu này.

+ Loại 3: Các đồ án, dự án mới có chủ trương, đang nghiên cứu, trình thẩm định, sẽ nghiên cứu thực hiện tiếp đồng bộ với quy hoạch phân khu, phù hợp định hướng quy hoạch chung.

- Đối với các khu vực đã có dự án đầu tư xây dựng (khu vực thực hiện theo dự án riêng), quá trình triển khai dự án nếu cần điều chỉnh (sau thời điểm quy hoạch phân khu này được duyệt) thì thực hiện việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết, Quy hoạch tổng mặt bằng, không cần phải thực hiện việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị song phải đảm bảo theo nguyên tắc sau:

+ Nội dung phù hợp với định hướng Quy hoạch chung về tính chất, chức năng, định hướng không gian kiến trúc cảnh quan chung; phù hợp với các quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực;

+ Tuân thủ các Quy chế khác có liên quan; các Quy định về bảo tồn, tôn tạo di tích, các công trình có giá trị các quy định về bảo vệ môi trường khu vực;

+ Không làm gia tăng dân số trong phạm vi phân khu đô thị;

+ Khớp nối với hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, các khu vực an ninh quốc phòng sẽ được xác định cụ thể (có ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành, cơ quan chủ quản) khi lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và các quy định liên quan.

- Trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trong phạm vi quy hoạch phân khu, UBND huyện Sóc Sơn có trách nhiệm tiếp tục rà soát hiện trạng quản lý sử dụng đất an ninh, quốc phòng và cập nhật quy hoạch đất an ninh, quốc phòng bổ sung mới theo Quy hoạch sử dụng đất an ninh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Quy hoạch sử dụng đất quốc phòng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt để tránh chồng lấn và đảm bảo không ảnh hưởng đến nhiệm vụ bảo vệ an ninh quốc phòng (việc cập nhật bổ sung đất quốc phòng, an ninh mới không phải thực hiện điều chỉnh Quy hoạch phân khu trong trường hợp không làm thay đổi lớn đến định hướng quy hoạch khu vực và chỉ tiêu đất dân dụng đã xác định tại đồ án và phải báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định).

- Đối với hạng mục đất Lâm nghiệp: tính chất sử dụng (loại rừng) xác định theo quy hoạch, quy định chuyên ngành. Quá trình triển khai lập đồ án, dự án tại khu vực UBND huyện Sóc Sơn cần tiếp tục rà soát, đối chiếu với bản đồ ranh giới quy hoạch rừng, đảm bảo không chồng lấn (đảm bảo thống nhất giữa bản đồ, bảng biểu và ngoài thực địa). Các khu vực đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng rừng (nếu có) phải báo cáo Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn xem xét cụ thể, đảm bảo nguyên tắc

chuyển đổi theo quy định tại Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp.

- Giải pháp phân bố dân cư, quỹ đất và tổng hợp các chỉ tiêu sử dụng đất: Tổng diện tích đất trong phạm vi lập Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1 khoảng 629,34 ha; quy mô dân số dự báo khoảng 49.560 người, được chia thành 2 khu quy hoạch, 09 ô quy hoạch và đường giao thông cấp đô thị để kiểm soát phát triển; cụ thể:

+ Khu I.1 (332,91 ha; dân số 31.230 người): gồm 05 ô quy hoạch - ký hiệu I.1.1, I.1.2, I.1.3, I.1.4, I.1.5; trong đó các ô quy hoạch I.1.1, I.1.3 và I.1.5 phát triển theo mô hình TOD, tận dụng lợi thế ga đường sắt đô thị số 2.

+ Khu I.2 (252,15 ha; dân số 18.330 người): gồm 06 ô quy hoạch - ký hiệu I.2.1, I.2.2, I.2.3, I.2.4, I.2.5, I.2.6; trong đó các ô quy hoạch I.2.1, I.2.2, I.2.6 phát triển theo mô hình TOD, tận dụng lợi thế ga đường sắt đô thị số 2.

Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất đô thị

HẠNG MỤC		Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1		
A	DÂN SỐ (người)	49.560		
B	ĐẤT ĐAI	Diện tích	Chỉ tiêu	Ghi chú
		(ha)	(m <sup>2</sup> /ng)	
	TỔNG DIỆN TÍCH	629,34		
1	ĐẤT NHÓM NHÀ Ở	190,98		Bao gồm các công trình nhà ở, công trình phục vụ đời sống dân cư, vườn hoa, sân chơi, bãi đỗ xe, đường giao thông cấp nội bộ, HTXH, HTKT
	<i>Đất nhóm nhà ở hiện trạng</i>	140,37	73,46	
	<i>Đất nhóm nhà ở quy hoạch</i>	50,61	16,62	Bao gồm nhà ở chung cư, nhà ở thấp tầng dạng liền kề, biệt thự, nhà vườn
2	ĐẤT HỖN HỢP NHÓM NHÀ Ở DỊCH VỤ	8,88		Bao gồm cả các chức năng dịch vụ, văn phòng, thương mại, khách sạn, ở...
3	ĐẤT Y TẾ	5,55		
	<i>Đất Y tế cấp huyện</i>	2,26	0,46	Bệnh viện đa khoa Sóc Sơn
	<i>Đất Y tế cấp đơn vị ở</i>	3,29	0,66	Trung tâm y tế, nhà hộ sinh, phòng khám, trạm y tế, trạm vệ sinh phòng dịch
4	ĐẤT VĂN HÓA	5,89		
	<i>Đất văn hóa cấp huyện</i>	1,35	0,27	
	<i>Đất văn hóa cấp đơn vị ở</i>	4,54	0,92	Nhà văn hóa, câu lạc bộ, điểm sinh hoạt cộng đồng, thư viện
5	ĐẤT THỂ DỤC THỂ THAO	19,59		
	<i>Đất thể dục thể thao cấp tỉnh</i>	10,35	2,09	Sân vận động, Cung thể thao, Trung tâm đào tạo huấn luyện TDTT
	<i>Đất thể dục thể thao cấp huyện</i>	4,20	0,85	Nhà thi đấu, Sân vận động Huyện
	<i>Đất thể dục thể thao cấp đơn vị ở</i>	5,04	1,02	Sân thể thao, khu tập luyện thể thao ngoài trời, trong nhà

HANG MỤC		Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1		
A	DÂN SỐ (người)	49.560		
B	ĐẤT ĐAI	Diện tích	Chỉ tiêu	Ghi chú
		(ha)	(m <sup>2</sup> /ng)	
6	ĐẤT GIÁO DỤC	32,75		
	Đất trường THPT (ngoài đơn vị ở)	3,16	0,64	
	Đất trường THCS	7,90	1,59	
	Đất trường tiểu học	7,92	1,60	
	Đất trường mầm non	7,39	1,49	
	Đất trường liên cấp	6,38		Trường phổ thông có nhiều cấp học
7	ĐẤT CÂY XANH SỬ DỤNG CÔNG CỘNG	119,95		Bao gồm cả hồ điều hòa
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp tỉnh	87,92	17,74	Công viên, vườn hoa cây xanh, mặt nước, quảng trường, đường dạo và các công trình dịch vụ phụ trợ quy mô nhỏ: dịch vụ, Kios sách báo, giải khát
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp huyện	18,47	3,73	
	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	13,56	2,74	
8	ĐẤT CÂY XANH HẠN CHẾ	1,41		Hành lang cách ly bảo vệ các công trình HTKT, tuyến ống dẫn dầu
9	ĐẤT CƠ QUAN, TRỤ SỞ	18,42		
	Đất Cơ quan, trụ sở cấp huyện	10,99		Trung tâm hành chính đô thị
	Đất Cơ quan, trụ sở cấp đơn vị ở	0,51		Trụ sở cơ quan hành chính (chủ yếu là cơ sở hiện có)
	Đất Cơ quan, trụ sở khác	6,92		Thuộc quản lý của các cơ quan chủ quản khác
10	ĐẤT KHU DỊCH VỤ	32,00		
	Đất Khu dịch vụ cấp tỉnh	15,95		Trung tâm thương mại, trung tâm buôn bán, mua sắm, Outlet...
	Đất Khu dịch vụ cấp huyện	9,40	1,90	Trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng bách hóa...
	Đất Khu dịch vụ cấp đơn vị ở	6,65	1,34	Chợ, siêu thị, cửa hàng dịch vụ phục vụ dân sinh...
11	ĐẤT DI TÍCH, TÔN GIÁO	3,40		Quản lý, duy tu, bảo tồn tôn tạo theo quy định của Luật Di sản văn hóa
12	ĐẤT AN NINH	20,06		Quản lý sử dụng đất và đầu tư xây dựng theo dự án riêng
13	ĐẤT QUỐC PHÒNG	11,10		
14	ĐƯỜNG GIAO THÔNG	131,14		
	Đường giao thông cấp đô thị	99,39	20,05	
	Đường giao thông cấp đơn vị ở	31,75	6,41	
15	ĐẤT BÃI ĐỖ XE	12,87	2,60	
16	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHÁC	3,98		
17	ĐẤT LÂM NGHIỆP	11,37		

Ghi chú:

- Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1 thể hiện ở tỷ lệ 1/2.000 mang tính định hướng, xác định các nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan toàn khu vực lập quy hoạch. Vị trí, ranh giới, quy mô và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc của các đơn vị ở và các lô đất xây dựng khác sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư trên cơ sở quỹ đất cụ thể, đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các chỉ tiêu cơ bản đối với ô quy hoạch đã được xác định tại đồ án Quy hoạch phân khu này. Quá trình lập các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư, UBND huyện Sóc Sơn có trách nhiệm xác định cụ thể vị trí, ranh giới, quy mô diện tích, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể tại các lô đất trên cơ sở nguồn gốc, pháp lý sử dụng đất, quỹ đất cụ thể, ... để giải quyết và phê duyệt theo thẩm quyền, đảm bảo tính ổn định, phát triển đô thị bền vững và các nguyên tắc, yếu tố không chế trong đồ án Quy hoạch phân khu, tuân thủ các quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Đất đai, ... các quy hoạch chuyên ngành, lĩnh vực, mạng lưới... và các quy định hiện hành khác có liên quan.

- Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của ô quy hoạch được xác lập tại đồ án là các chỉ tiêu "gộp" (bruto) tối đa nhằm kiểm soát phát triển chung. Chỉ tiêu cụ thể tại các lô đất sẽ được xác định ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc khung tại đồ án quy hoạch phân khu được duyệt, Quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn thiết kế. Các công trình hiện có (với yêu cầu đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng...) được phép tồn tại, cải tạo chỉnh trang; trường hợp đầu tư xây dựng mới phải tuân thủ các nguyên tắc, yếu tố không chế chung tại đồ án quy hoạch phân khu. Các công trình xây dựng phải đảm bảo các yêu cầu về an toàn phòng cháy chữa cháy theo quy định tại Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Các hạng mục đất lâm nghiệp, đất an ninh quốc phòng (có tính chất sử dụng đặc thù) cần kiểm soát, đối chiếu với quy hoạch ngành, lĩnh vực được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Trong đất nhóm nhà ở hiện trạng (được hiểu là không gian, kiến trúc, cảnh quan khu dân cư làng xóm đô thị hóa) bao gồm: Các công trình nhà ở hiện có; công trình phục vụ đời sống dân cư; đất trống, vườn hoa, sân chơi, đường giao thông, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; đất vườn, ao gắn với đất ở trong cùng thửa đất, đất khác xen lẫn... không phát triển đất ở mới. Đất ở hiện có thực hiện theo đúng Luật Đất đai và các quy định hiện hành có liên quan; Đối với phần đất trống xen kẹt, khuyến khích, ưu tiên phát triển hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật hợp lý để bổ sung, tăng cường chất lượng sống cho dân cư khu vực (như: sân chơi, vườn hoa, công trình sinh hoạt cộng đồng, bãi đỗ xe, trạm điện, điểm tập kết rác, ...); trường hợp nếu sử dụng để bố trí đất ở mới sẽ do UBND huyện Sóc Sơn xem xét, quyết định trên nguyên tắc chỉ dành ưu tiên dự án tái định cư tại chỗ các hộ dân khi thực hiện di dân, giải phóng mặt bằng xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch để không làm tăng dân số khu vực theo định hướng của quy hoạch chung, chỉ đạo của Thành ủy, UBND Thành phố.

- Đối với các khu vực dân cư hiện có nằm xen cài trong các ô đất xác định chức năng đất cơ quan, trường đào tạo, viện nghiên cứu, an ninh, quốc phòng, công cộng,



*hỗn hợp...: Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất ở phải được cấp có thẩm quyền xem xét quyết định và thực hiện theo quy định của pháp luật. Ranh giới, chức năng cụ thể sẽ được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ sử dụng đất đai... và sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại các ô đất sẽ được xác định theo chỉ tiêu đối với khu vực nhóm nhà ở trong cùng ô quy hoạch phù hợp với Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.*

*- Đối với đất cơ quan, công trình có chức năng dịch vụ, công cộng phục vụ dân cư (dịch vụ, văn hóa, sinh hoạt cộng đồng, trạm y tế...) hiện có nhỏ lẻ nằm xen cài trong các khu dân cư nhóm nhà ở hiện có; ranh giới cụ thể sẽ được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ đất đai,... và sẽ được xác định cụ thể tại giai đoạn lập tổng mặt bằng, dự án đầu tư; về chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: tùy theo quy mô, diện tích và tính chất công trình có thể xác định mật độ xây dựng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc theo Quy chuẩn xây dựng, không gian chung tại khu vực.*

*- Đối với đất hạ tầng xã hội, các công trình công cộng - dịch vụ: tính toán quy mô, bán kính phục vụ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn trên cơ sở định hướng của Quy hoạch chung Đô thị vệ tinh Sóc Sơn, các dự án đầu tư đã được cấp thẩm quyền phê duyệt được cập nhật, cân đối trong cơ cấu quy hoạch tại đồ án Quy hoạch phân khu đô thị; trong đó:*

*+ Đất giáo dục đảm bảo quy mô từng cấp học, bán kính phục vụ theo quy định tại Quy chuẩn xây dựng, quy định chuyên ngành hiện hành (ô đất Trường liên cấp - Phổ thông có nhiều cấp học xác định theo Chương trình số 06-CTr/TU của Thành ủy - thực hiện theo dự án riêng);*

*+ Đất văn hóa, đất thể dục thể thao đảm bảo quy mô các hạng mục đầu tư xây dựng phù hợp quy định tại Quy chuẩn xây dựng, quy định chuyên ngành và các quy định về thiết chế văn hóa thể thao hiện hành (bố trí các hạng mục văn hóa, thể dục thể thao bao gồm nhà văn hóa, khu sinh hoạt cộng đồng, sân chơi luyện tập TDTT trong, ngoài nhà đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu vực);*

*- Các khu đất công trình di tích, tôn giáo - tín ngưỡng: sẽ xác định cụ thể theo hồ sơ xếp hạng di tích (nếu có), hồ sơ quản lý sử dụng đất đai; Khi có nhu cầu xây dựng, cải tạo cần tuân thủ Luật Di sản văn hóa, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan chung khu vực và không vượt quá chiều cao khống chế chung trong đất nhóm nhà ở hiện có; trừ các trường hợp có tính chất đặc thù riêng sẽ được cơ quan quản lý chuyên ngành xem xét, chấp thuận; tăng cường bổ sung cây xanh, quảng trường đáp ứng yêu cầu sử dụng khi có lễ hội, sự kiện.*

*- Đối với hạng mục đất lâm nghiệp: tính chất sử dụng (loại rừng) xác định theo quy hoạch, quy định chuyên ngành. Các khu vực có chồng lấn quy hoạch đất rừng với các loại đất khác nếu có (tại các ô quy hoạch ký hiệu I.2.1, I.2.4, I.2.5 ở phía Tây khu quy hoạch cần tiếp tục rà soát, đối chiếu với bản đồ ranh giới quy hoạch rừng đã được Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn xác nhận năm 2020) cần khoanh vùng, đề xuất, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, chỉ đạo xử lý việc chồng lấn. Các khu vực đề xuất chuyển đổi mục đích sử dụng rừng (nếu có) phải báo cáo Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn xem xét cụ thể, đảm bảo nguyên tắc chuyển đổi theo quy định tại Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp.*

- Hành lang bảo vệ hoặc cách ly đối với các công trình di tích, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, khu vực an ninh, quốc phòng sẽ được xác định cụ thể (có ý kiến thỏa thuận của cơ quan quản lý chuyên ngành, cơ quan chủ quản) khi lập quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư, tuân thủ Quy chuẩn xây dựng và các quy định liên quan.

- Trong ranh giới nghiên cứu hiện có các tuyến cống, tuyến mương phục vụ tưới tiêu thoát nước chung cho khu vực, khi lập quy hoạch chi tiết hoặc nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng cần có giải pháp đảm bảo hoạt động bình thường của hệ thống tưới tiêu, thoát nước này theo các giai đoạn đầu tư xây dựng. UBND huyện Sóc Sơn có trách nhiệm rà soát, quản lý các hồ, ao, đầm không được san lấp trong phạm vi đồ án quy hoạch phân khu, thực hiện theo Quyết định số 1614/QĐ-UBND ngày 20/3/2023 của UBND Thành phố.

- Quỹ đất nhà ở xã hội: bố trí tập trung tại ô quy hoạch ký hiệu I.1.5. Quy mô cụ thể sẽ xác định theo dự án đầu tư được duyệt, tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ và Nghị quyết số 06/2013/NQ-HĐND ngày 12/7/2013 của HĐND Thành phố Hà Nội về phát triển và quản lý Nhà ở xã hội.

- Bãi đỗ xe tập trung: có thể kết hợp bố trí các tiện ích đô thị (trạm cung cấp nhiên liệu, trạm sạc điện, điểm tập kết rác, nhà vệ sinh công cộng..., dịch vụ phục vụ phục vụ bãi đỗ xe); các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc mật độ xây dựng, tầng cao... phù hợp theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành (khuyến khích áp dụng giải pháp công nghệ bãi đỗ xe cao tầng, thông minh đảm bảo đáp ứng tối đa cho nhu cầu đỗ xe trong khu vực).

- Đất cơ quan, trụ sở: được xác định chủ yếu theo hiện trạng; khu vực trung tâm hành chính mới của đô thị hình thành phù hợp theo mô hình đô thị Sóc Sơn trong tương lai.

- Đối với khu vực chịu ảnh hưởng của tĩnh không sân bay Nội Bài và các ô đất xây dựng công trình cao tầng, khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư xây dựng cần liên hệ với Cục Tác chiến để có ý kiến. Trường hợp, theo yêu cầu quản lý tĩnh không có không chế chiều cao công trình xây dựng thấp hơn chỉ tiêu khung tại đồ án Quy hoạch phân khu thì thực hiện theo yêu cầu, thỏa thuận của Cục Tác chiến.

- Không xây dựng, bố trí nghĩa trang mới trong phạm vi phân khu quy hoạch. Nhu cầu an táng mới của nhân dân được đáp ứng tại nghĩa trang tập trung của Thành phố; Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có: trong giai đoạn trước mắt dừng việc chôn cất mới, tổ chức thành các công viên nghĩa trang, đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị. Về lâu dài sẽ trở thành khu đất cây xanh của khu vực, mộ quy tập sẽ được đưa về nghĩa trang tập trung theo định hướng quy hoạch. Đối với các khu mộ, nhỏ lẻ nằm rải rác dừng việc chôn cất mới và thực hiện di dời về các khu tập trung để tạo quỹ đất phục vụ phát triển dự án đầu tư.

Đối với khu vực nghĩa trang huyện Sóc Sơn tại xã Tiên Dược được cải tạo thành công viên cây xanh kết hợp quy tập mộ phục vụ các dự án trong phạm vi phát triển đô thị. Nhu cầu nghĩa trang tập trung cấp huyện bố trí ngoài khu vực phát triển đô thị vệ tinh Sóc Sơn (xác định cụ thể ở giai đoạn sau), phù hợp với các định hướng quy hoạch cấp trên được cấp thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang theo QCVN 01:2021/BXD.

- Không bố trí các chức năng vui chơi giải trí tại khu vực điểm cao 54,6 thuộc xã Tiên Dược (thuộc ô quy hoạch ký hiệu 1.2.4 ở phía Tây quy hoạch phân khu) để không ảnh hưởng đến nhiệm vụ quốc phòng của đơn vị quân đội.

- Đối với tuyến ống dẫn dầu quân sự đi ngầm hiện có (Ban QLDA ĐTXD huyện Sóc Sơn chịu trách nhiệm về tính chính xác của hướng tuyến) và dự kiến phương án cải tuyến, khi triển khai dự án đầu tư xây dựng có liên quan cần liên hệ với đơn vị chủ quản để được thỏa thuận cụ thể phương án cải tuyến, vị trí và khoảng cách an toàn tuyến dầu theo quy định hiện hành.

- Các dữ liệu, số liệu về chức năng sử dụng, quy mô diện tích đất và các số liệu hiện trạng, các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư, tổng mặt bằng... được thu thập và bổ sung vào đồ án này bằng biện pháp thủ công nên độ chính xác có hạn chế, cụ thể sẽ được xác định trong quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn. Các dữ liệu, số liệu hiện trạng, số liệu quy hoạch do chính quyền địa phương và Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội lập và chịu trách nhiệm về sự chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý.

c. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

\* Bố cục không gian kiến trúc toàn phân khu:

- Không gian đô thị Phân khu 1 được phát triển dọc theo các tuyến đường đô thị (Quốc lộ 3, các tuyến đường liên khu vực, tuyến đường Núi Đồi) tạo thành các trục không gian lớn, kết hợp với các khu vực xây dựng tập trung (các khu đô thị mới) từng bước hình thành diện mạo đô thị.

- Các công trình, tổ hợp công trình có tính chất thương mại, dịch vụ, văn hóa, y tế, hỗn hợp được bố trí dọc các trục đường chính.

- Các khu vực quy hoạch mới phát triển theo mô hình khu ở - đơn vị ở, được xây dựng đồng bộ hạ tầng cơ sở đầy đủ, không gian công cộng dịch vụ thương mại, sân chơi, vườn hoa, thể dục thể thao khớp nối liên hoàn với khu dân cư hiện có.

- Các khu làng xóm được cải tạo chỉnh trang, nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khớp nối đồng bộ với các khu vực phát triển đô thị mới, được tổ chức bao quanh không gian xanh tại lõi, tạo ra không gian ở làng xóm với kiến trúc truyền thống, tạo dựng được hình ảnh nhà ở làng xóm đô thị hóa hài hòa và có được sự kết nối về hệ thống hạ tầng kỹ thuật cũng như hạ tầng xã hội với khu vực bên ngoài.

- Phát triển các khu vực ở mới theo nguyên tắc hài hòa với không gian làng xóm đô thị hóa, tạo lập những nhóm ở hoàn thiện, đồng bộ kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật; tránh việc phát triển đô thị mới biệt lập với khu vực đô thị cũ.

- Không gian cây xanh công viên, mặt nước được tổ chức xuyên suốt, liên hoàn, tận dụng lợi thế là các yếu tố cảnh quan tự nhiên trong khu vực.

- Các công trình di tích, tôn giáo được bảo tồn, tôn tạo, quản lý về hình thức kiến trúc, chiều cao, khoảng cách tới các công trình xung quanh kề cận; tăng cường cây xanh, sân vườn, không gian sinh hoạt văn hóa, tín ngưỡng. Kiểm soát việc xây dựng các công trình lân cận không làm ảnh hưởng đến cảnh quan khu di tích.

\* Khu vực trọng tâm, các tuyến, điểm nhấn và điểm nhìn quan trọng:

- Khu vực trọng tâm bố trí các công trình, cụm công trình dịch vụ cao tầng, các khu cây xanh tập trung.

- Các tuyến quan trọng: Là không gian hai bên trục chính đô thị, các tuyến giao thông khu vực có mặt cắt trên 40m.

- Các điểm nhấn quan trọng: Điểm nhấn quan trọng được xác định tại điểm kết của các tuyến đường đô thị, tại đây bố trí các công trình dịch vụ có tầng cao, quy mô và hình thức kiến trúc nổi bật so với các công trình lân cận. Điểm nhấn quan trọng trong khu vực được xác định là cụm công trình dịch vụ cấp tỉnh và cụm công trình hỗn hợp dịch vụ nhóm nhà ở tại khu vực phía Tây trục đường chính đô thị có mặt cắt ngang 52m.

- Các điểm nhìn quan trọng từ các hướng: Trên tuyến đường Quốc lộ 3 đi Đông Anh; Trên tuyến đường liên khu vực phía Nam kết nối từ đường 131 với đường đê Lương Phúc.

\* Các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan:

- Tuyệt đối không được xây dựng công trình làm ảnh hưởng đến hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, phạm vi bảo vệ các công trình phục vụ an ninh quốc phòng.

- Tận dụng tối đa các lợi thế cảnh quan tự nhiên (đồi, rừng, mặt nước) khi thiết kế cảnh quan, phù hợp định hướng quy hoạch đô thị Sóc Sơn là đô thị sinh thái. Tuân thủ các yêu cầu về bảo vệ, bảo tồn rừng hiện có theo quy định của Luật Lâm nghiệp.

- Đối với đất công trình di tích, tôn giáo, danh lam thắng cảnh, việc lập dự án, cải tạo, xây dựng phải tuân thủ Luật Di sản văn hoá và được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Khi lập quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng công trình trong khu vực ảnh hưởng sân bay Nội Bài cần có ý kiến thỏa thuận tĩnh không của Cục Tác chiến.

- Đối với khu vực dân cư hiện có: Khi xây dựng cải tạo cần có giải pháp xây dựng phù hợp để chiều cao các tầng nhà, mái đón, mái hè phố, bậc thềm, ban công và các chi tiết kiến trúc (gờ, chi, phào...), đảm bảo tính thống nhất và mối tương quan về chiều cao với các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực. Đối với khu vực nhà ở xây dựng mới tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn xây dựng, Tiêu chuẩn thiết kế, đảm bảo thống nhất (về chiều cao, tầng cao, phân vị, chi tiết kiến trúc,...), hài hòa về màu sắc, phong cách kiến trúc.

- Đối với các công trình dịch vụ: chiều cao công trình phải đảm bảo hài hòa, thống nhất và mối tương quan về chiều cao các công trình lân cận cho từng khu chức năng và cho toàn khu vực. Trừ những công trình nằm trong các trục không gian, quảng trường, khu vực điểm nhấn, những công trình nằm xen kẹt trong khu vực dân cư không cho phép xây dựng cao tầng gây đột biến về chiều cao của toàn khu vực. Hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc, hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường phải phù hợp với không gian chung và tính chất sử dụng của công trình. Đảm bảo tỷ lệ đất trồng cây xanh trong các lô đất xây dựng tuân thủ quy định tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, khuyến khích tạo lập hệ thống cây xanh lớn hơn theo quy định và nghiên cứu xây dựng công trình theo hướng đô thị xanh. Mật độ xây dựng thuần tối đa của lô đất xây dựng các công trình dịch vụ - công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao, chợ) trong khu vực xây dựng mới là 40% (đối với khu vực hiện hữu trong đô thị không vượt quá chỉ tiêu quy hoạch phân khu được duyệt).

- Đối với các công trình điểm nhấn, mật độ xây dựng và tầng cao công trình tối đa, tối thiểu phải đáp ứng theo quy định đã được xác lập trong quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tùy theo quy mô đất, chức năng sử dụng và vị trí cụ thể (khu vực xây dựng mới, khu vực hiện hữu cải tạo chỉnh trang) để lựa chọn chỉ tiêu phù hợp.

- Khu vực quảng trường, không gian mở tạo lập các không gian xanh, công viên, vườn hoa kết nối với hệ thống cây xanh, mặt nước khu vực.

d. Thiết kế đô thị.

\* Các nguyên tắc, yêu cầu chung thiết kế đô thị:

- Tuân thủ định hướng phát triển không gian Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn thành phố Hà Nội đến năm 2030 đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt.

- Đảm bảo tính thống nhất từ không gian tổng thể đến không gian cụ thể của đô thị; Thống nhất hài hòa về không gian với các phân khu đô thị khác trong tổng thể chung khu vực Đô thị vệ tinh Sóc Sơn. Đảm bảo tính kế thừa về kiến trúc, cảnh quan đô thị và phù hợp với điều kiện, đặc điểm tự nhiên, đồng thời tôn trọng tập quán, văn hoá địa phương; phát huy các giá trị truyền thống để gìn giữ bản sắc trong kiến trúc, cảnh quan đô thị; phù hợp với vị thế đô thị cửa ngõ phía Bắc Thủ đô.

- Khai thác hợp lý cảnh quan thiên nhiên tạo ra giá trị thẩm mỹ, gắn với tiện nghi, nâng cao hiệu quả sử dụng không gian và bảo vệ môi trường đô thị.

- Tuân thủ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, các chỉ tiêu khống chế đã được xác lập trong quy hoạch phân khu; phù hợp các nguyên tắc, yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan của đồ án quy hoạch phân khu.

- Tuân thủ các yêu cầu, quy định được xác lập theo Luật, Nghị định, Thông tư và Tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- Tuân thủ quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố đối với các công trình có liên quan.

\* Thiết kế đô thị phân khu:

Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, khu vực trung tâm, các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn, khu vực các ô phố. Trên cơ sở nguyên tắc thiết kế, cấu trúc không gian đô thị, phân vùng thiết kế đô thị như nêu trên, đồ án quy định cụ thể về:

- Thiết kế đô thị đối với các khu chức năng;

- Thiết kế đô thị đối với ô quy hoạch, ô phố;

- Thiết kế đô thị đối với các trục tuyến phố chính, quan trọng;

- Thiết kế đô thị đối với các khu vực công trình điểm nhấn trọng tâm;

- Thiết kế đô thị đối với các không gian mở (cây xanh, quảng trường, chiếu sáng và tiện ích đô thị).

e. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

\* Quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ:

- *Giao thông đường sắt:*

+ Cải tạo, nâng cấp tuyến đường sắt Hà Nội - Thái Nguyên hiện có thành đường đôi, khổ 1435mm, điện khí hóa.

+ Xây dựng tuyến đường sắt đô thị số 2 dọc theo Quốc lộ 3, trong phạm vi quy hoạch phân khu 1 bố trí 03 ga trên tuyến. Quy hoạch mặt bằng tuyến, các nhà ga trên tuyến sẽ được xác định cụ thể theo dự án đầu tư riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- *Giao thông đường bộ:*

+ Đường cấp đô thị gồm: Quốc lộ 3 nâng cấp mở rộng theo tiêu chuẩn đường trục chính đô thị, quy mô mặt cắt ngang  $B = 52m$  (8-10 làn xe). Các tuyến đường liên khu vực có bề rộng mặt cắt ngang điển hình từ  $B = 30m$  đến  $B = 50m$  (4-6 làn xe). Tuyến đường Núi Đồi cải tạo mở rộng trên cơ sở đường hiện có với quy mô  $B = 25m$  (4 làn xe).

+ Mạng lưới đường cấp khu vực gồm: Đường chính khu vực là các tuyến có mặt cắt ngang điển hình rộng  $B = 25-30\text{m}$  (3-4 làn xe). Đường khu vực có mặt cắt ngang điển hình rộng  $B = 17-20,5\text{m}$  (2-3 làn xe).

+ Mạng lưới đường nội bộ: sẽ được nghiên cứu xác định chính thức ở giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tiếp sau hoặc theo các dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo tuân thủ một số nguyên tắc như sau:

++ Tại các khu vực xây dựng mới, các tuyến đường phân khu vực có mặt cắt ngang điển hình với quy mô 2 làn xe. Một số đoạn tuyến qua khu vực dân cư làng xóm hiện có, có thể nghiên cứu giảm cục bộ vỉa hè để giảm bớt khối lượng giải phóng mặt bằng.

++ Các tuyến ngõ xóm đi qua khu vực dân cư hiện có, khi lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc lập dự án đầu tư xây dựng cải tạo mở rộng cần tuân thủ nguyên tắc: tận dụng tối đa đường hiện có, xem xét quy mô hệ tối thiểu nhưng vẫn đảm bảo mật độ mạng lưới đường chung, đảm bảo phòng cháy chữa cháy theo quy định hiện hành.

Đối với các khu vực đã có quy hoạch tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt, mạng lưới đường được xác định theo các đồ án, dự án được duyệt. Tại các khu vực còn lại, vị trí, quy mô, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường sẽ được xác định chính thức ở giai đoạn lập quy hoạch tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- *Nút giao thông:*

+ Tại vị trí đường bộ giao với tuyến đường sắt quốc gia Hà Nội - Thái Nguyên bố trí nút giao trực thông đảm bảo giao cắt khác mức với đường sắt. Các nút giao còn lại tổ chức giao bằng, điều khiển bằng đèn tín hiệu và các đảo giao thông.

+ Vị trí đầu nối đường nội bộ với các tuyến đường cấp đô thị đảm bảo khoảng cách giữa các nút giao từ 250m trở lên.

- *Giao thông công cộng:*

Các trạm xe buýt thông thường được bố trí trên các tuyến đường cấp đô thị và đường chính khu vực, khoảng cách giữa các trạm khoảng 300-500m và không quá 800m. Cụ thể được thực hiện theo quy hoạch mạng lưới vận tải hành khách công cộng của Thành phố.

- *Bãi đỗ xe:*

Tuân thủ định hướng tại đồ án Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn thành phố đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1218/QĐ-UBND ngày 08/4/2022, cụ thể:

+ Bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất đơn vị ở chủ yếu phục vụ khách vắng lai và khu vực dân cư hiện có đảm bảo bán kính phục vụ khoảng 300-500m. Trong phạm vi quy hoạch bố trí 24 bãi đỗ xe công cộng, tổng diện tích khoảng 12,87ha (khoảng 2,56m<sup>2</sup>/người). Vị trí, quy mô, công suất, công năng, chức năng sử dụng của các bãi đỗ xe sẽ được xác định chính xác ở giai đoạn lập quy hoạch tiếp sau hoặc theo dự án đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt. Cho phép nghiên cứu theo hướng xây dựng thành các ga ra đỗ xe nhiều tầng (ngầm hoặc nổi), kết hợp các dịch vụ phụ trợ (không quá 30% tổng diện tích sàn xây dựng công trình)... để nâng cao hiệu quả đầu tư và đáp ứng diện tích đỗ xe cho khu vực. Quá trình triển khai tiếp theo, nghiên cứu bố trí kết hợp các tiện ích dịch vụ đô thị (trạm nạp điện, trạm cung cấp xăng dầu, rửa xe, nhà vệ sinh công cộng, điểm tập kết rác thải sinh hoạt ...) tại các bãi đỗ xe công cộng tập trung.

+ Các bãi đỗ xe công cộng nằm trong thành phần đất cây xanh tiếp tục được nghiên cứu bổ sung trong giai đoạn sau trên cơ sở nhu cầu thực tế (nếu xây dựng nổi, diện tích không vượt quá 20% tổng diện tích khu đất). Tùy từng vị trí các bãi đỗ xe sẽ được nghiên cứu xây dựng ngầm hoặc trên mặt bằng kết hợp chức năng đất cây xanh.

+ Các công trình xây dựng mới bố trí diện tích đỗ xe tại khu đất theo chỉ tiêu quy định tại đồ án Quy hoạch bến xe, bãi đỗ xe, trung tâm tiếp vận và trạm dừng nghỉ trên địa bàn Thành phố được duyệt.

- Chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật:

+ Chỉ giới đường đỏ trên bản vẽ được xác định trên cơ sở tọa độ tìm đường, mặt cắt ngang điển hình để xác định sơ bộ hướng tuyến mạng lưới đường quy hoạch trên bản đồ tỷ lệ 1/2000. Đối với các tuyến đường đã có hồ sơ chỉ giới đường đỏ (nay là Phương án tuyến, vị trí công trình) tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư hoặc nằm trong khu vực đã có Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, chỉ giới đường đỏ xác định theo các hồ sơ được cấp thẩm quyền phê duyệt. Đối với các tuyến đường còn lại sẽ được xác định chính xác theo hồ sơ Phương án tuyến, vị trí công trình tỷ lệ 1/500, dự án đầu tư xây dựng các tuyến đường hoặc theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Chỉ giới xây dựng được xác định để đảm bảo các yêu cầu về an toàn giao thông, phòng cháy chữa cháy và kiến trúc cảnh quan; chỉ giới xây dựng cụ thể của từng công trình được xác định theo cấp đường quy hoạch theo quy định của Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

+ Hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ theo đúng tiêu chuẩn quy phạm ngành và Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.

- *Các chỉ tiêu đạt được:*

Tỷ trọng diện tích đất giao thông khoảng 27,17%, mật độ mạng lưới đường khoảng 11,22 km/km<sup>2</sup>.

\* Quy hoạch cao độ nền và thoát nước mặt:

- *Quy hoạch san nền:*

+ Đối với khu vực xây dựng mới cao độ nền  $H_{min} = 10,5m$ ;  $H_{max} = 13,5m$ .

+ Khu vực dân cư, làng xóm hiện có: cơ bản giữ nguyên theo cao độ hiện trạng (khoảng 11,0÷14,0m). Đối với các khu vực thấp sẽ được từng bước cải tạo chỉnh trang phù hợp với cao độ nền và hệ thống thoát nước của khu vực. Đối với các khu vực xây dựng công trình mới: được san nền phù hợp với cao độ nền dân cư hiện trạng và đảm bảo các yêu cầu về thoát nước.

+ Khu vực quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc dự án đầu tư xây dựng đã được duyệt thực hiện theo các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư xây dựng được duyệt đảm bảo nguyên tắc phù hợp với định hướng của quy hoạch phân khu.

- *Quy hoạch thoát nước mưa:*

+ Khu quy hoạch thuộc lưu vực thoát ra sông Cà Lồ qua cống Thá thông qua hệ thống mặt nước ngòi Lương Châu, kênh tiêu Bến Tre và hồ Bến Tre.

+ Hệ thống thoát nước:

++ Xây dựng hệ thống mặt nước và hồ điều hòa kết hợp cảnh quan kết nối với ngòi Lương Châu với tổng diện tích khoảng 40,6ha; trong đó xây dựng mới hồ điều hòa với tổng diện tích khoảng 30,4ha. Diện tích hồ điều hòa của khu vực lập quy

hoạch được tính toán cân đối trên toàn bộ diện tích đô thị vệ tinh Sóc Sơn, đảm bảo tổng diện tích hồ điều hòa đáp ứng đủ diện tích mặt nước theo định hướng Quy hoạch thoát nước Thủ đô Hà Nội, Quy hoạch chung xây dựng huyện Sóc Sơn và Quy hoạch chung đô thị vệ tinh Sóc Sơn được duyệt.

++ Xây dựng mới mạng lưới các tuyến cống thoát nước kích thước D600mm÷D2000mm đối với tuyến cống tròn và BxH=(1,0÷2,0)m x (1,0÷2,0)m đối với cống bản thu gom nước mưa của các ô quy hoạch thoát về hệ thống tiêu thoát nước chính của khu vực; Đối với mạng lưới các tuyến cống đã được đầu tư xây dựng trong các Dự án (Khu đô thị mới, Khu tái định cư, tuyến đường,...) được cập nhật theo dự án đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

++ Đối với khu vực làng xóm cải tạo chỉnh trang thoát nước bằng các cống bao, xây dựng các tuyến rãnh nắp đan, bố trí dọc các tuyến đường thôn, xóm... thu gom nước mưa sau đó thoát ra các tuyến cống chính (mạng lưới các tuyến rãnh trong khu vực làng xóm sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo được cấp thẩm quyền phê duyệt).

\* Quy hoạch cấp nước:

- *Nguồn cấp:*

Khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ Nhà máy nước mặt sông Đuống và Nhà máy nước ngầm Đông Anh. Trong khu vực hiện có trạm tăng áp Sóc Sơn, công suất khoảng 7200 m<sup>3</sup>/ngđ, nguồn cấp được lấy từ nhà máy nước ngầm Đông Anh, cấp nước cho khu vực dân cư các Xã dọc 2 bên đường quốc lộ 3 đến khu vực đền Gióng. Trước mắt, tiếp tục duy trì trạm cấp nước này, lâu dài khi trạm tăng áp Sóc Sơn dự kiến cùng tuyến truyền tải nước sạch sông Đuống được đầu tư xây dựng, có thể dừng hoạt động trạm tăng áp Sóc Sơn hiện có. Chi tiết sẽ được nghiên cứu cụ thể trong giai đoạn tiếp sau.

- *Mạng ống cấp nước truyền dẫn:*

+ Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn hiện có: Tuyến ống Ø400mm dọc Quốc lộ 3 từ nhà máy nước Đông Anh tới trạm tăng áp Sóc Sơn; Tuyến ống Ø300mm dọc đường Quốc lộ 3 từ trạm tăng áp Sóc Sơn đến ngã tư thị trấn Sóc Sơn; Tuyến ống Ø300mm dọc tuyến đường phía Nam khu quy hoạch nối từ quốc lộ 3 tới khu công nghiệp CN3 thuộc cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn.

+ Các tuyến ống cấp nước truyền dẫn dự kiến: Tuyến ống Ø800mm dọc Quốc lộ 3; Tuyến ống Ø500mm dọc tuyến đường phía Nam khu quy hoạch nối từ Quốc lộ 3 tới khu công nghiệp CN3 thuộc cụm công nghiệp tập trung Sóc Sơn; Tuyến ống Ø400mm dọc tuyến đường phía Nam khu quy hoạch nối từ Quốc lộ 3 đến đường quy hoạch phía Đông; Tuyến ống Ø300mm trên tuyến đường phía Đông khu quy hoạch, đầu nối với tuyến ống cấp nước Ø800mm trên đường Quốc lộ 3 tại trung tâm thị trấn Sóc Sơn; Tuyến ống Ø300mm dọc trục đường trung tâm 2 bên quốc lộ 3 (đoạn phía Nam đường tỉnh 131 và đường Núi Đồi); Các tuyến ống cấp nước Ø300mm - Ø400mm khác bố trí dọc các tuyến đường.

- *Mạng ống cấp nước phân phối:*

+ Một số ống cấp nước trong đề án được tính toán và đề xuất điều chỉnh kích thước so với quy hoạch Đô thị vệ tinh Sóc Sơn để đảm bảo áp lực cấp nước và tránh lãng phí trong đầu tư xây dựng.

+ Các ống cấp nước hiện có phù hợp quy hoạch tiếp tục được giữ lại duy trì sử dụng. Cụ thể: Tuyến ống cấp nước Ø200mm đến Ø250mm trên đường Núi Đồi và đường tỉnh 131; Các tuyến ống dự kiến có đường kính Ø100mm ÷ Ø250mm bố trí



trên các trục đường chính của khu vực, tạo thành mạng vòng để đảm bảo an toàn cấp nước cho các ô quy hoạch.

- *Cấp nước chữa cháy:*

+ Bố trí họng cứu hỏa dọc theo các tuyến ống cấp nước có đường kính từ  $\Phi 100\text{mm}$  trở lên, khoảng cách giữa các họng cứu hỏa theo quy định, quy phạm hiện hành. Các họng cứu hỏa này sẽ có thiết kế riêng và phải có sự phối hợp thống nhất với cơ quan phòng cháy chữa cháy của khu vực.

+ Trong khu vực hiện có các hồ nước hồ điều hoà, dự kiến sử dụng nước hồ vào mục đích chữa cháy bằng cách xây dựng các hố thu chữa cháy. Các hố thu này sẽ có thiết kế riêng và được xác định cụ thể trong giai đoạn sau.

Trong giai đoạn nghiên cứu tiếp theo, theo yêu cầu của quy hoạch chuyên ngành cấp nước sẽ xác định cụ thể quy mô công suất các công trình đầu mối cấp nước, các tuyến ống cấp nước truyền dẫn, phân phối và dịch vụ để đảm bảo yêu cầu cấp nước cho nhu cầu phát triển đô thị của khu vực lập quy hoạch, được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

\* Quy hoạch cấp điện:

- *Nguồn cấp:*

Khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ trạm biến áp 110/22KV Nội Bài hiện có (dự kiến nâng công suất lên 3x63MVA) và trạm biến áp 110/22kV Sóc Sơn 2 dự kiến (công suất 3x63MVA). Vị trí, quy mô công suất các trạm biến áp được xác định cụ thể và điều chỉnh theo Quy hoạch chuyên ngành điện, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- *Mạng lưới cấp điện:*

+ Lưới điện cao thế: Các tuyến điện 110kV hiện có cắt qua khu vực lập quy hoạch sẽ được di chuyển, hạ ngầm theo định hướng quy hoạch. Tuyến điện 110kV Nội Bài - Sóc Sơn 2 di chuyển, hạ ngầm dọc đường quy hoạch B=50m.

+ Lưới điện trung thế: Cải tạo các tuyến điện 35kV hiện có về cấp điện áp 22kV và từng bước hạ ngầm các tuyến 22kV hiện có. Xây dựng mới các tuyến cáp ngầm 22kV dọc các tuyến đường để cấp nguồn đến các ô đất trong khu vực lập quy hoạch.

+ Trạm biến áp 22/0,4kV: Các trạm biến áp hiện có sẽ được tiếp tục sử dụng và cải tạo nâng cấp công suất trạm. Các trạm nằm trong phạm vi đường giao thông quy hoạch sẽ được dịch chuyển vào vỉa hè, các khu cây xanh đảm bảo bán kính cấp điện  $\leq 300\text{m}$ . Xây dựng các trạm biến áp mới để cấp điện cho khu vực lập quy hoạch, vị trí các trạm biến áp được bố trí gần trung tâm phụ tải tiêu thụ điện hoặc trong khu đất công cộng đô thị, đất hỗn hợp.

Vị trí, quy mô các trạm biến áp 22/0,4kV, các tuyến đường dây trung thế được xác định, điều chỉnh theo yêu cầu quy hoạch chuyên ngành điện, được cấp thẩm quyền phê duyệt.

+ Chiếu sáng đô thị: Xây dựng hệ thống cấp điện chiếu sáng dọc các tuyến đường theo quy định. Tại các khu vực công viên, các công trình kiến trúc điểm nhấn sử dụng đèn chiếu sáng, trang trí có màu sắc đa dạng, có tính thẩm mỹ cao để đảm bảo các yêu cầu về cảnh quan, kiến trúc. Thiết kế chiếu sáng tại các khu vực quảng trường, tượng đài, các công trình điểm nhấn cảnh quan khu vực sẽ được thiết kế riêng.

\* Quy hoạch thông tin liên lạc:

- *Nguồn cấp:*

Khu vực lập quy hoạch được cấp nguồn từ tổng đài HOST Sóc Sơn. Xây dựng 02 tổng đài vệ tinh dung lượng 20.000lines - 25.000lines để cấp nguồn cho khu vực lập quy hoạch.

- *Mạng lưới thông tin liên lạc:*

+ Các tổng đài Vệ tinh liên kết với Tổng đài điều khiển (Tổng đài Host) bằng các tuyến cáp trực xây dựng dọc theo một số tuyến đường quy hoạch.

+ Từ Tổng đài vệ tinh xây dựng các tuyến cáp trung kế đến các tủ cáp thuê bao. Các tuyến cáp thuê bao sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

+ Các tuyến cáp trung kế được bố trí song song với các tuyến cáp 22kv và sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn thiết kế sau.

+ Các tủ cáp dự kiến được bố trí tại các khu đất cây xanh, hỗn hợp, công cộng đô thị.

\* Quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:

- *Quy hoạch thoát nước thải:*

+ Lưu vực thoát nước: Khu vực lập quy hoạch thuộc lưu vực thoát nước về trạm xử lý nước thải số 1 (công suất dự kiến khoảng 37.000m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích khoảng 3,0ha) bố trí tại khu vực phía Đông Nam thị trấn Sóc Sơn (trong ranh giới đồ án phân khu 1) và số 2 (công suất dự kiến khoảng 28.300m<sup>3</sup>/ngđ, diện tích khoảng 5ha, nằm trong ranh giới đồ án phân khu 6).

+ Mạng lưới thoát nước:

++ Đối với 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 sẽ xây dựng các ga tách nước thải. Nước thải sau khi tách sẽ được thoát về nhà máy xử lý nước thải tập trung của khu vực để được xử lý đạt tiêu chuẩn 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 chung của khu vực.

++ Đối với 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 các tuyến đường giao thông, tập trung về Nhà máy xử lý.

++ Xây dựng mạng lưới các tuyến cống thoát nước thải kích thước B300mm, D300mm÷D600mm và 03 trạm bơm chuyển bậc để dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung số 1 và số 2.

Trong giai đoạn hệ thống xử lý nước thải tập trung của khu vực chưa được xây dựng đồng bộ theo quy hoạch, các khu vực dự án đô thị mới phải xây dựng các trạm xử lý nước thải cục bộ để xử lý nước thải của đô thị đảm bảo điều kiện vệ sinh môi trường.

(Công suất, vị trí, diện tích chiếm đất, công nghệ... của các trạm xử lý, nhà máy xử lý nước thải tập trung, trạm bơm chuyển bậc sẽ được xác định cụ thể chính xác theo dự án riêng được cấp thẩm quyền phê duyệt; Trong giai đoạn nghiên cứu tiếp theo, theo yêu cầu của quy hoạch chuyên ngành sẽ xác định cụ thể quy mô công suất các công trình đầu mối thoát nước, đảm bảo yêu cầu thoát nước cho nhu cầu phát triển đô thị của khu vực lập quy hoạch, được cấp thẩm quyền chấp thuận).

- *Quản lý chất thải rắn:*

+ Chất thải rắn nguy hại: chất thải rắn của bệnh viện, khu vực công nghiệp, các cơ sở y tế, .... thải ra được thu gom, xử lý riêng với rác thải sinh hoạt.

+ Chất thải rắn sinh hoạt: được thu gom và xử lý tại khu xử lý chất thải Sóc Sơn. Tại các thôn/điểm dân cư bố trí các trạm trung chuyển chất thải rắn (loại cố định hoặc không cố định) tại khu vực cây xanh, gần các tuyến đường lớn, thuận tiện cho xe chuyên chở rác thải đến khu xử lý.

+ 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, bố trí nhà vệ sinh công cộng đảm bảo vệ sinh môi trường và mỹ quan đô thị (vị trí sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn tiếp theo).

- *Nghĩa trang, nhà tang lễ:*

+ Không xây dựng, bố trí nghĩa trang mới trong phạm vi phân khu quy hoạch. Nhu cầu an táng mới của nhân dân được đáp ứng tại nghĩa trang tập trung của Thành phố. Đối với các nghĩa trang, nghĩa địa và mộ hiện có trong giai đoạn trước mắt dừng việc chôn cất mới, tổ chức thành các công viên nghĩa trang, đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị; Về lâu dài sẽ trở thành khu đất cây xanh của khu vực, mộ quy tập sẽ được đưa về nghĩa trang tập trung theo định hướng quy hoạch. Đối với các khu mộ, nhỏ lẻ nằm rải rác dừng việc chôn cất mới và thực hiện di dời về các khu tập trung để tạo quỹ đất phục vụ phát triển dự án đầu tư.

Đối với khu vực nghĩa trang huyện Sóc Sơn tại xã Tiên Dược được cải tạo thành công viên cây xanh kết hợp quy tập mộ phục vụ các dự án trong phạm vi phát triển đô thị. Nhu cầu nghĩa trang tập trung cấp huyện bố trí ngoài khu vực phát triển đô thị vệ tinh Sóc Sơn (xác định cụ thể ở giai đoạn sau), phù hợp với các định hướng quy hoạch cấp trên được cấp thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo khoảng cách an toàn về môi trường của nghĩa trang theo QCVN 01:2021/BXD.

+ Xây dựng mới 01 nhà tang lễ có quy mô khoảng 1,1ha tại phía Tây Nam nghĩa trang liệt sỹ xã Tiên Dược, phục vụ cho khu vực Đô thị huyện Sóc Sơn phù hợp theo định hướng Quy hoạch nghĩa trang Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 496/QĐ-TTg ngày 08/4/2014.

\* Quy hoạch năng lượng:

- Nhu cầu: nhu cầu bố trí cửa hàng xăng dầu sẽ được xác định trên cơ sở quy mô dân số của từng khu vực phát triển đô thị (quy mô dân số khoảng 7500-8000 người cho phép bố trí 01 cửa hàng xăng dầu). Khoảng cách giữa hai cửa hàng xăng dầu xây dựng cố định quy hoạch mới phải đảm bảo tối thiểu là 300m.

- Vị trí bố trí tại các khu vực chức năng sử dụng đất: hạ tầng kỹ thuật (đất bến xe, bãi đỗ xe...), hỗn hợp, công cộng thành phố và khu ở, nhóm nhà ở mới, công nghiệp, kho tàng, đất dự trữ phát triển địa phương, cây xanh đô thị, cây xanh cách ly. Vị trí, quy mô các cửa hàng xăng dầu đảm bảo tuân thủ các yêu cầu về khoảng cách an toàn giao thông, PCCC theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tiếp sau hoặc theo các dự án đầu tư riêng được duyệt.

\* Không gian xây dựng ngầm đô thị:

Tuân thủ định hướng tại đồ án Quy hoạch chung xây dựng không gian ngầm đô thị trung tâm Thành phố Hà Nội đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 913/QĐ-UBND ngày 15/3/2022, cụ thể trong phạm vi phân khu:

- *Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngầm:*

+ Xây dựng tuynen, hào kỹ thuật dọc theo các trục đường quy hoạch bố trí hệ thống cấp nước phân phối, hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc. Kích thước sẽ được xác định cụ thể theo quy hoạch chi tiết hoặc dự án đầu tư được duyệt.

+ Đối với hệ thống thoát nước mưa có đường kính ống từ  $D > 800\text{mm}$  trở lên, hệ thống cống bản, hệ thống thoát nước bản, đường ống cấp nước truyền dẫn... xây dựng ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

- *Các khu vực xây dựng công trình công cộng ngầm:*

+ Không gian ngầm công cộng định hướng xây dựng dưới các khu đất công cộng thành phố và khu ở, bố trí các chức năng: thương mại, dịch vụ cấp thành phố và khu ở; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe...

+ Đối với không gian công cộng ngầm thuộc các khu vực đã và đang triển khai đầu tư xây dựng, tiếp tục thực hiện theo dự án đã được phê duyệt. Đối với các đồ án quy hoạch, dự án đầu tư xây dựng đã được cấp thẩm quyền phê duyệt mà chưa thực hiện đầu tư xây dựng, cần được nghiên cứu xem xét điều chỉnh theo quy định hiện hành để phù hợp quy hoạch phân khu.

+ Đối với đất ở, nghiên cứu xây dựng không gian ngầm để đỗ xe và bố trí hệ thống hạ tầng kỹ thuật cần thiết.

+ Đối với bãi đỗ xe: khuyến khích xây dựng bãi đỗ xe ngầm thuộc đất cây xanh thành phố, khu ở và đơn vị ở nhằm tiết kiệm đất, trên mặt đất tổ chức thành các không gian cây xanh phục vụ mục đích chung cho khu vực.

+ Đối với đất công cộng khác và cơ quan, văn phòng, khuyến khích xây dựng chỗ đỗ xe ngầm nhằm tiết kiệm đất.

Quy hoạch không gian công cộng ngầm chỉ có tính minh họa, nhằm thể hiện ý đồ tổ chức không gian ngầm và mối liên hệ giữa các không gian ngầm công cộng với nhau. Vị trí, quy mô cụ thể các không gian công cộng ngầm sẽ được xác định cụ thể ở giai đoạn lập quy hoạch ở tỷ lệ lớn hơn, tuân thủ quy hoạch chung được duyệt và các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành.

- *Nguyên tắc, yêu cầu đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm:*

+ Đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm phải đảm bảo đồng bộ, theo hệ thống.

+ Tuân thủ các tiêu chuẩn, quy phạm về đấu nối kỹ thuật, đấu nối không gian ngầm.

+ Không gian ngầm công cộng phải được kết nối với công trình nổi, hệ thống giao thông, đường đi bộ ở các khu vực hợp lý và được cụ thể hóa ở giai đoạn sau.

- *Tuyến ống dẫn dầu quân sự đi ngầm hiện có và phương án cải tuyến:* thực hiện theo các yêu cầu về bảo vệ công trình quốc phòng, được cơ quan chức năng thuộc Bộ Quốc phòng thỏa thuận cụ thể.

\* Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

- 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 nước.

- 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 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.

- Khi triển khai lập các dự án đầu tư trong phạm vi phân khu đô thị, Chủ đầu tư dự án phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14,... Các phương án bảo vệ môi trường đối với dự án sẽ được chi tiết trong báo cáo đánh giá tác động môi trường.

#### 6. Quy định quản lý:

- Việc quản lý đất đai, đầu tư, xây dựng đô thị cần tuân thủ quy hoạch và “*Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1, tỷ lệ 1/2000*” được ban hành kèm theo hồ sơ quy hoạch này. Ngoài ra còn phải tuân thủ quy định tại các Luật và các quy định hiện hành của Nhà nước và Thành phố; Tiêu chuẩn, Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

- 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.

#### 7. Các dự án ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện:

##### a. Các dự án ưu tiên đầu tư:

- 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.

- Cải tạo chỉnh trang khu vực dân cư hiện có, đầu tư xây dựng bổ sung, nâng cấp hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại (giao thông, cấp điện, cấp, thoát nước, tập kết, trung chuyển rác thải sinh hoạt, vệ sinh môi trường, ao hồ,...).

- Xây dựng hệ thống hạ tầng khung đô thị; xây dựng hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, phúc lợi công cộng (hành chính, văn hóa, y tế, trường học, nhà trẻ, các khu cây xanh, vườn hoa, sân chơi, sân luyện tập,...), các tiện ích đô thị phục vụ nhu cầu sinh hoạt của dân cư khu vực.

##### b. Nguồn lực thực hiện:

Để thu hút dân cư, sớm hình thành đô thị theo quy hoạch cần tập trung phát triển động lực chính của đô thị là Đô thị công nghiệp, dịch vụ và dịch vụ hỗ trợ Cảng Hàng không quốc tế Nội Bài và góp phần giảm tải cho đô thị trung tâm, để khuyến khích các doanh nghiệp, các nhà đầu tư tập trung nguồn lực đầu tư cần thực hiện các giải pháp:

- Chương trình phát triển đô thị phải được tổ chức thực hiện quyết liệt.

- Thúc đẩy hợp tác với các Chủ đầu tư có tiềm lực kinh tế lớn, độ tin cậy cao ngay từ giai đoạn thực hiện quy hoạch đợt đầu. Kêu gọi và khai thác hiệu quả nguồn vốn xã hội hóa nhưng cần tập trung, đúng trọng tâm.

- Phân kỳ đầu tư hợp lý, tập trung xây dựng các hạt nhân Thương mại, dịch vụ hỗ trợ Cảng Hàng không.

- Ưu đãi doanh nghiệp về thủ tục đất đai, tài chính,...

- Huy động nguồn lực đầu tư trong nước và nước ngoài theo quy định pháp luật.

#### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

- UBND huyện Sóc Sơn, Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội: Chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính thống nhất, đồng bộ với hệ thống bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý (bao gồm cả đánh giá hiện trạng và phương án quy hoạch).

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội: Chịu trách nhiệm với nội dung thẩm định; Kiểm tra, xác nhận hồ sơ bản vẽ Quy hoạch phân khu đô thị Sóc Sơn khu 1, tỷ lệ 1/2000 và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phù hợp với nội dung Quyết định

này; thực hiện lưu trữ hồ sơ đồ án theo quy định.

- Giao UBND huyện Sóc Sơn chủ trì, phối hợp với Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội, Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội tổ chức công bố công khai nội dung đồ án quy hoạch được duyệt cho các tổ chức, cơ quan liên quan và nhân dân được biết, thực hiện.

- Giao UBND huyện Sóc Sơn, UBND các Xã, thị trấn liên quan, Thanh tra Sở Xây dựng chịu trách nhiệm kiểm tra, giám sát, quản lý xây dựng theo đúng quy hoạch; xử lý các trường hợp xây dựng sai quy hoạch theo thẩm quyền và quy định của Pháp luật.

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

Chánh Văn phòng UBND Thành phố, Giám đốc các Sở, ngành Thành phố, đơn vị: Quy hoạch - Kiến trúc, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa và Thể thao, Công Thương, Giáo dục và Đào tạo, Y tế, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Bộ Tư lệnh Thủ đô, Công an Thành phố; Viện Quy hoạch xây dựng Hà Nội; Chủ tịch UBND huyện Sóc Sơn; Chủ tịch UBND các xã: Phù Linh, Tiên Dược, Mai Đình; Chủ tịch UBND Thị trấn Sóc Sơn; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND Thành phố (để b/cáo);
- Các PCT UBND Thành phố;
- VPUBTP: CVP, các PCVP, các Phòng: TH, KGVX, TNMT, ĐT;
- Lưu VT, ĐT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Dương Đức Tuấn**